

借名买房，谁的房子？

朱群峰 律师

2017-4-26



受到限购令的影响，或申请经济适用房却达不到申购条件，在此类情形下不少人被迫选择借名买房，那么在借名买房中，房产权到底是谁的？

“借名买房”的行为，如果不存在恶意规避法律的情况，如购买普通商品房等，实际出资人与名义产权人之间有明确的书面协议明确房屋产权的归属，且有证据证明购房款确系由实际出资人出资，在此基础上是有效的；但是如果“借名买房”买的是内部职工集资房、经济适用房等政策性房屋，则因存在违法事由，实际出资人与名义产权人即使订立书面协议，该协议也是无效的，实际出资人对房屋的权利无法得到支持的。

实践中借名购买经济适用房等政策性房屋的，屡屡因名义产权人反悔，导致出资人无法取得房屋产权。而且，由于名义产权人与出资人之间往往具有亲朋、同事等某种亲密关系，很不重视书面证据的收集和保存，因此出现纠纷时，如无法证明购房款是自己支付的，不仅房子保不住，就连曾支付的房款都很难要回来。

即便是借名购买普通房屋，也有风险。首先是名义产权人反悔的风险；其次在名义产权人领取房产证之后，未过户给出资人之前，如果名义产权人对他人负有到期不能清偿的债务，或存在离婚纠纷，则房产很有可能被查封或拍卖，或者名义产权人发生意外，可能导致继承纠纷的产生。在这种情况下，出资人很难得到房屋，而可能只有要求返还房价款、违约金，不能要求继续履行合同、取得房产。