“借名买房”遇上强制执行,该怎么办?

代持协议≠房产证

在房产交易中,为规避限购政策、享受贷款优惠等,不少人耍小聪明“借名买房”,然而,这种操作隐藏着巨大的法律风险。近期,上海市杨浦区人民法院就审结了这样一起亲属间代持产权的执行异议案件。

为省首付让爸妈代持买房,结果房子被查封

申请执行人小董(化名)与被执行人老许(化名)夫妇因债务纠纷诉至法院,为保全财产,小董向人民法院提出申请,查封老许夫妇名下一套房产。不料,老许夫妇的女儿小许(化名)和女婿在得知后,提出了执行异议。

几年前,小许夫妇为女儿入学想购置一套房屋,因二人名下已有一套房产,为降低购房成本、减轻首付压力,小许夫妇与老许夫妇商量后,决定以父母名义购房。

以老许夫妇之名买下该房屋(以下简称系争房屋)后,购房首付款及银行贷款均由小许夫妇支付和偿还,并由小许夫妇实际入住并装修。3个月后,双方签订《房屋代持协议》,约定系争房屋始终归小许夫妇所有,老许夫妇仅代持产权。

如今,小许夫妇得知房屋因父母债务纠纷被查封,遂向杨浦区法院提出执行异议,主张自己是系争房屋实际权利人,请求中止执行。

内部代持协议能否对抗外部强制执行?

本案的争议焦点在于,小许夫妇基于《房屋代持协议》享有的权利,能否排除申请执行人小董对名义产权人老许夫妇的债权所发起的强制执行?

小许夫妇主张,二人是房屋的实际出资人和所有权人,与名义产权人之间存在真实有效的代持协议,故系争房屋并不属于名义产权人即债务纠纷当事人,不应被查封。

申请执行人小董则辩称,不动产物权以登记为准,系争房屋登记在老许夫妇名下,属于其责任财产。小许夫妇所说的代持协议仅具有内部效力,不能对抗善意第三人,故查封行为合法有效。

杨浦区法院经审理认为,首先,不动产物权变动以登记为生效要件。本案中系争房屋登记在老许夫妇名下,从未登记在小许夫妇名下。因此,系争房屋在法律上的所有权人始终是名义产权人。

其次,“借名买房”关系仅产生债权请求权。即使代持协议真实有效,小许夫妇与老许夫妇之间形成的也是合同关系(委托合同或无名合同)。小许夫妇据此享有的权利,是请求对方在未来某一时刻将系争房屋所有权转移登记至自己名下的债权,而非对系争房屋直接支配、排他的物权。

最后,内部债权效力不能对抗外部善意债权人。该债权效力仅限于合同当事人之间,不具有对外效力。当名义产权人的债权人申请强制执行时,实际出资人不能以其内部债权来对抗外部经过公示的物权状态以及申请执行人的合法权益。

据此,法院裁定驳回了小许夫妇的执行异议请求。

“借名买房”不算“真拥有”,钱房两空风险大

“借名买房”看似能钻空子、省成本,实则藏着“钱房两空”的大风险。该案法官表示,这种操作绕开正规流程,背后的权利归属很容易陷入法律争议,尤其遇到名义产权人负债、房屋被查封时,实际出资人的权益难以得到保障。

首先,房产归属看“物权登记”,并非“私下约定”。民法典明确规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记发生效力,未经登记不发生效力。物权登记作为法定公示方式,具有向社会公众彰显权利归属的公信力,是维护交易安全和市场秩序的核心制度。无论当事人之间是否存在内部约定,不动产物权的归属均以登记为准,这是物权公示公信原则的核心要求。若允许实际出资人以内部代持协议对抗外部强制执行,将导致物权登记制度形同虚设,使债权人在交易中面临不可预判的风险,严重破坏市场交易秩序。



其次,“借名买房”的权利本质是债权请求权而非物权。“借名买房”关系的法律本质,是实际出资人与名义产权人之间的合同关系,该关系仅产生债权效力,而非物权转移。根据合同相对性原则,实际出资人依据代持协议享有的并非是房屋的直接支配权。债权具有相对性和非排他性,仅能约束合同双方当事人,无法对抗合同之外的第三人。而物权具有绝对性和排他性,其设立、变更必须符合法定形式。“借名买房”未通过登记完成物权变动,实际出资人始终未取得法律意义上的所有权,不能以债权请求权对抗外部基于物权登记产生的合法权利主张。

最后,“借名买房”模式存在诸多法律风险。对实际出资人而言,一旦名义产权人发生债务纠纷、离婚、去世或恶意处分房产(如出售、抵押),实际出资人往往难以追回房屋,只能向名义产权人主张违约赔偿,而该债权能否实现,存在极大不确定性。对名义产权人而言,其可能因名下登记有房产而丧失首套房购房资格,或者在实际出资人未按时偿还贷款时,需承担还款责任,影响个人征信。因此,基于风险防范,应尽量避免“借名买房”这一操作模式,要清醒认识到,任何内部协议都无法从根本上规避物权登记制度带来的外部风险。

法官提醒,本案再次明确了物权登记的公信力原则和合同相对性原则,公众进行重大资产处置时,务必恪守法律规定,通过合法途径保障自身权益,切勿因小失大,让财产陷入不可控的风险中。

据《民主与法制时报》报道

带货主播评价商品不能随意『临场发挥』

“现在国家的白酒标准要求必须是经过粮食发酵酿造的”“某白酒的包装上面没有‘白酒’这两个字,因为不允许”“小金标代表的是纯粮固态,买某小曲就没有这个标……”在某优选(北京)公司运营的“某选”直播间内,主播在推销白酒时,随意点评重庆某酒业公司旗下的一款白酒。

重庆某酒业公司相关负责人看到直播内容后,认为主播在直播间对其公司旗下某款白酒产品的评论存在片面对比、不当关联的问题,严重地误导消费者认为该公司的白酒产品非纯粮酿造,损害其商业信誉和商品声誉,构成商业诋毁。于是该公司提起诉讼,请求判令赔偿损失。

然而,某优选(北京)公司辩称,某白酒品牌主营产品不是白酒而是果味酒,相关言论系基于果味酒不是国家标准确定的白酒这一客观事实作出,且属于主播临场发挥,不构成侵权。

法院审理认为,直播带货属于经营行为,平台内经营者及其主播在直播推销中对同类竞品作出的评价虽然属于商业评论范畴,可以进行一定的主观评价,但此种评价并非毫无边界。相较于普通消费者的日常交流,经营者及其主播应对评论内容负有更高标准的审慎注意义务,确保评论真实、客观、全面,即时互动场景下的“临场发挥”不构成免责事由。

承办法官表示,商业诋毁不仅包括虚构事实,也包括传播误导性信息。误导性信息虽然含有部分真实因素,但通过片面陈述、不当关联、模糊指向等方式呈现,整体上足以使相关公众对竞争对手商品质量产生错误认识,仍应受到法律规制。

最终,法院认定,本案主播将“白酒标准要求粮食发酵酿造”和“某白酒包装上无‘白酒’字样”不当关联,未区分某白酒旗下白酒与果味酒,也未呈现该白酒品牌多款白酒已获纯粮固态发酵认证的事实,经选择性呈现和不当关联后,整体上足以引导消费者得出该白酒品牌的白酒不符合白酒标准、非纯粮酿造的误解,超越了正当商业言论的边界,构成法律规制的误导性信息。由此,某优选(北京)公司构成商业诋毁,其应赔偿重庆某酒业公司经济损失及合理开支。

本案厘清了直播带货中正当商业评价与商业诋毁的边界,明确了直播带货主播在商业评论中的审慎注意义务,同时明确了误导性信息的认定标准,为类案纠纷的处理提供了裁判规则参考,有助于规范直播带货行为,为平台经济健康发展提供司法助力。

据《人民日报》报道

酒后滋事致伤劝架人员 一被告人被判犯故意伤害罪

近日,山东省临沭县人民法院审结一起故意伤害案,被告人李某酒后滋事,误伤劝架人员并致其轻伤二级,犯故意伤害罪,被依法判处有期徒刑十个月,缓刑一年。

李某等人在某饭店就餐期间,与邻桌人员因故发生争执,后双方在店外发生撕扯冲突。他人报警后,双方冲突暂时平息。后李某情绪失控,在饭店门口摔碎啤酒瓶,手握瓶口位置、持破碎酒瓶尖端进入店内,欲扎刺邻桌人员。某饭店经营者徐某及其他在场人员见状,立即上前拉扯、阻拦李某。拉扯过程中,李某所持酒瓶尖端划伤徐某右眼。经法医鉴定,徐某右眼球破裂并行手术治疗,构成轻伤二级。

李某经依法传唤到案后如实供述犯罪事实。案件审理期间,李某与徐某达成赔偿协议并取得其谅解。

法院审理后认为,被告人李某故意伤害他人身体,致一人轻伤,其行为侵犯了公民的人身权利,构成故意伤害罪,应予依法惩处。李某的主观意图是伤害斗殴相对方,客观上伤害了前来劝架的徐某,属于行为偏差,但其手持破碎啤酒瓶尖端欲伤害他人,应当预见该行为极易造成他人人身损伤,仍放任危险结果发生,系主动制造危险、实施高危过激行为,对损害后果持间接故意心态,损伤结果与李某的危险行为存在直接因果关系,其意图伤害对象与实际伤害对象不一致不影响故意伤害罪既遂的认定。

根据李某的犯罪事实、性质、情节和社会危害程度,结合其自愿认罪认罚、积极赔偿并取得谅解等量刑情节,法院依法作出前述判决。

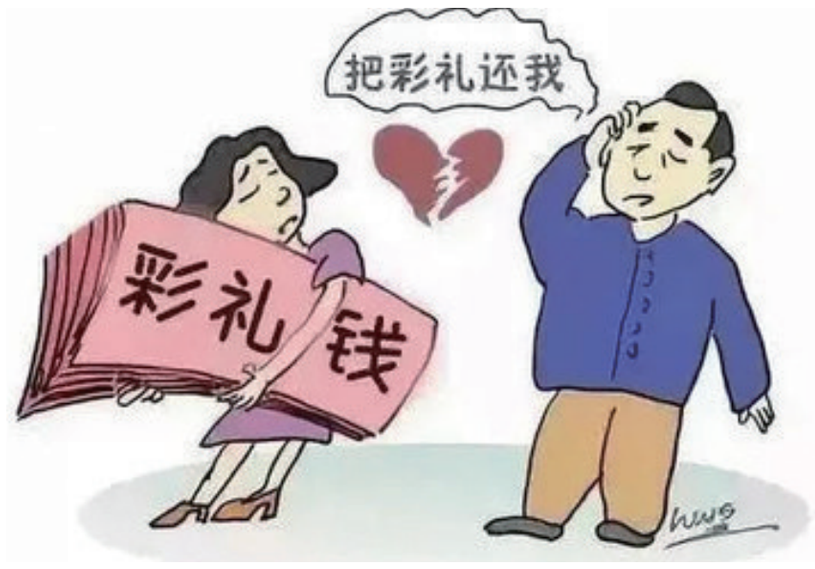
该判决现已生效。

法官提醒

即便行为人主观上意图伤害的并非被害人,但其主动实施危险行为、放任损害结果发生,造成他人轻伤及以上损害后果,依然构成故意伤害罪。在此提醒广大群众,要文明饮酒、理智处事,面对矛盾纠纷应当保持理性克制,妥善化解矛盾,切莫借酒滋事、逞凶斗狠。

据《人民法院报》报道

离婚后,男子诉请返还彩礼被驳回



婚后共同生活并生育子女,离婚后男方以“共同生活时间短、给付彩礼导致生活困难”为由诉请返还彩礼,法院应否支持?2026年1月,辽宁省锦州市中级人民法院二审审结一起彩礼返还纠纷案,结合彩礼实际使用情况、共同生活情况、双方过错等因素,判决驳回男方返还彩礼的诉讼请求。

2023年3月,男子张某与女子刘某经自由恋爱登记结婚。婚前,张某按本地习俗向刘某给付20万元彩礼。婚后,因性格差异、家庭琐事及婆媳矛盾,二人感情逐渐出现裂痕,刘某搬回娘家居住。

婚姻存续期间,刘某生育一女,张某仅在孩子出生时陪护一周并转账1万元,此后未再探望妻女,也未承担任何抚养费用。

2025年5月,经法院判决,二人离婚,女儿由刘某抚养,张某需每月支付1000元抚养费。但张某从未履行给付义务,还以“双方共同生活时间短、婚前给付彩礼数额较大,造成自身家庭经济负担沉重、生活陷入困难”为由,向辽宁省义县人民法院起诉,请求判令刘某返还彩礼15万元。

义县法院经审理认为,本案中,双方已登记结婚、实际共同生活且生育子女,结合彩礼实际花销、本地婚嫁习俗、生活消费水平以及双方过错程度综合研判,刘某对彩礼的使用符合家庭生活实际。张某未能提供其家庭生活因给付彩礼款而造成生活困难的充足证据,故驳回其诉讼请求。

张某不服一审判决,向锦州中院提起上诉。二审期间,张某提交银行催款通知、限制高消费截图、社保断缴证明等证据,主张其因给付彩礼及婚嫁支出导致生活陷入困难。对此,刘某答辩称,20万元彩礼已全部用于婚后租房、自身孕期诊疗、产后休养及女儿日常抚养医疗开支,并未个人留存。

锦州中院审理后认为,认定彩礼是否返还,应以彩礼实际使用现状为基础,结合共同生活时长、生育抚育事实、当事人过错、家庭经济状况综合裁量。本案中,20万元彩礼大多已转化为刘某孕期诊疗、产后开支及女儿日常抚养等,已融入家庭日常开销。张某主张的欠款均发生在婚前,且多用于个人消费与婚嫁宴席支出,与彩礼给付无直接关联,不属于彩礼致困的法定情形。

同时,双方分居原因系张某过错相对较大,加之婚生女由刘某独自抚养,张某拒不履行抚养费义务,依照优先保障妇女儿童合法权益原则,一审法院判决被上诉人无需返还彩礼并无不当,故驳回上诉,维持原判。目前,该判决已生效。

锦州中院承办法官表示,彩礼本是缔结婚姻的民俗礼俗,承载姻亲祝福本意,绝不能沦为婚姻交易的物质筹码。法律对彩礼返还划定三类法定情形:未办理结婚登记、登记结婚未共同生活、婚前给付导致给付人生活困难。审理涉彩礼返还纠纷案件,人民法院既要严守彩礼返还法定标准,还要兼顾法理与情理,把是否登记结婚、共同生活时长、有无生育子女、彩礼实际用途、婚姻过错责任等作为核心裁量依据。本案中,针对男方拒不履行抚养义务、女方独自抚育未成年子女的情形,法院应当优先保护妇女儿童权益。

据《法治日报》报道

普法小课堂

中华人民共和国民法典(连载)

(接上期)

第三节 代理终止

第一百七十三条 有下列情形之一的,委托代理终止:

(一)代理期限届满或者代理事务完成;

(二)被代理人取消委托或者代理人辞去委托;

(三)代理人丧失民事行为能力;

(四)代理人或者被代理人死亡;

(五)作为代理人或者被代理人的法人、非法人组织终止。

第一百七十四条 被代理人死亡后,有下列情形之一的,委托代理人实施的代理行为有效:

(一)代理人不知道且不应当知道被代理人死亡;

(二)被代理人的继承人予以承认;

(三)授权中明确代理权在代理事务完成时终止;

(四)被代理人死亡前已经实施,为了被代理人的继承人的利益继续代理。

作为被代理人的法人、非法人组织终止的,参照适用前款规定。

第一百七十五条 有下列情形之一的,法定代理终止:

(一)被代理人取得或者恢复完全民事行为能力;

(二)代理人丧失民事行为能力;

(三)代理人或者被代理人死亡;

(四)法律规定的其他情形。

第八章 民事责任

第一百七十六条 民事主体依照法律规定或者按照当事人约定,履行民事义务,承担民事责任。

第一百七十七条 二人以上依法承担按份责任,能够确定责任大小的,各自承担相应的责任;难以确定责任大小的,平均承担责任。

第一百七十八条 二人以上依法承担连带责任的,权利人有权请求部分或者全部连带责任人承担责任。

连带责任人的责任份额根据各自责任大小确定;难以确定责任大小的,平均承担责任。实际承担责任超过自己责任份额的连带责任人,有权向其他连带责任人追偿。

连带责任,由法律规定或者当事人约定。 (未完待续)

醉酒后启用智驾系统上路构成危险驾驶罪

醉酒后开启车辆智能驾驶辅助系统上路,该行为应当如何定性?近日,广东省深圳市宝安区人民法院审结一起危险驾驶案,判处被告人郭某拘役二个月,并处罚金6000元。

2026年3月,郭某与友人聚餐时饮用了大量啤酒,散席时已处于醉酒状态。因代驾未按时抵达约定地点,郭某认为其所驾车辆配备“智能驾驶辅助系统”可保障行驶安全,遂开启该功能后上路行驶。

行车伊始,郭某尚能勉强操控方向盘,随着酒精作用发作,其意识逐渐模糊,在行驶至一红绿灯路口时,郭某醉倒,双手脱离方向盘,完全丧失对车辆的控制。所幸车辆触发安全防护系统自动停车,被路人发现后报警。经鉴定,郭某血液中检出的乙醇含量为205.8mg/100ml,远超醉驾标准。

法院审理后认为,被告人郭某在醉酒状态下驾驶机动车在公共道路上行驶,其行为已构成危险驾驶罪。郭某归案后自愿认罪认罚,依法可予以从宽处理。综合考虑其犯罪事实、性质、情节及对社会的危害程度等情形,法院依法作出上述判决。目前,该判决已生效。

智能驾驶辅助系统绝非酒后驾车的“挡箭牌”。根据国家《汽车驾驶自动化分级》标准,驾驶自动化划分为0至5级。现阶段我国准予上路行驶的民用车辆普遍处于2级及以下辅助驾驶阶段,该系统仅提供有限行车辅助,并非可脱离驾驶员操控的自动驾驶,驾驶人仍需掌握车辆行驶控制权,持续履行观察路况、预判风险并随时准备接管车辆的义务。驾驶人在饮酒状态下开启该功能,应当认定为饮酒状态下掌控车辆行驶,属于饮酒驾车或醉酒驾车。



醉酒驾驶机动车,行为人将面临行政处罚,情节较轻者会被吊销驾驶证,且五年内不得重新申领;情节严重者将构成刑事犯罪。广大驾驶员应牢记“开车不喝酒,喝酒不开车”,切勿将智能驾驶辅助功能当作“代驾”使用,严守交通法规,文明出行。

据《人民法院报》报道