

法庭笔记

别墅突然被查封拍卖,房主懵了
找人代持购房有风险,切记谨慎

拍案惊奇

购房无小事。因为购房资格、价格等原因,一些消费者选择找他人以“代持”的方式进行购房。但在法律层面,代持购房的风险非常大,稍有不慎就将产生纠纷。本期杨某的真实诉案供看官引以为鉴。

多年前,杨某曾借用他的司机徐某的名义,在广州番禺购买了一套别墅和一辆奔驰车,自打收楼后,杨某和家人就一直住在别墅里。但徐某后来因借贷纠纷被刘海(化名)起诉,在徐某名下也就是杨某所使用的价值千万的别墅和奔驰,也将面临拍卖。

更令人惊奇的是,直到自己所居住的别墅被查封时,杨某才得知此事。自己出资购买的财产突然要被法院拍卖,杨某真是一头雾水。

■新快报记者 高京



■涉案别墅。

借名买别墅

A 杨某的工作非常忙碌,经常国内、国外两边跑。为了更好地开展工作,他在2009年3月聘请徐某担任助理兼司机。

就在两个人合作一个月后,徐某向杨某借款65万元,这笔钱原本是杨某用于购房所用,但当时他没有过多考虑,直接借给了徐某。

到了约定的还款日,徐某并没有还款,但此时杨某想要买房,但因

为资金不够,他与徐某签订了借名买房的协议书,约定以徐某的名义在番禺购买了一栋3层的别墅。该《协议书》约定,杨某享有该房屋的占有、使用、收益和处分权,徐某未经杨某书面同意,不得擅自处分该房屋。

杨某的这次购房是以贷款的方式进行。自2009年9月起,杨某每年以现金存款或者转账的方式向还

款账户支付贷款。虽然徐某在不久后离职,但杨某依旧按照时间偿还贷款。

2011年1月,杨某的别墅正式收楼,一家人开开心心搬进别墅居住。当年11月,杨某在别墅门口立了一块镇宅石以纪念其父亲,上面刻了自己的名字。直到今天,别墅的首付、月供、装修费、专项维修基金、物业费、水电费也均由杨某实际支付。

别墅被查封

B 徐某离职后,针对徐某欠债不还的行为,2011年10月11日广州市白云区人民法院作出了民事判决书,要求徐某和他的朋友蓝某对本金65万元的借贷及利息承担连带清偿责任。但在判决之后,杨某并没有收到徐某的还款,反倒在2014年11月,发现一份法院执行拍卖文书被贴在了自家别墅的大门上。

一头雾水的杨某经过了解才知道,原来徐某因欠款被起诉,他的别墅因在徐某名下,已被第三方债权人刘海申请查封,案件进入执行拍卖程序。

徐某在2012年9月24日向刘海借款300万元,两人在当天签订了《借款合同》,约定徐某借款金额、还款日期及借款利息和违约金的计算方法。但据刘海透露,徐某在借款合同期满后杳无音讯,未履行任何还款义务。2013年,刘海将徐某告

上法庭,要求偿还借款300万元,并支付逾期还款利息108万元,违约金36万元。

经过广州市白云法院的审理,双方对于此次借款行为无任何异议,遂于2014年1月26日作出判决书:徐某向刘海归还借款本金300万元,给付利息71.5万元以及逾期还款利息,当时借款的担保人李某承担连带清偿责任。

不过徐某此后并未履行还款义务,刘海在两个月后申请法院强制执行,白云法院立案执行,执行标的额为410万余元,此后登记在徐某名下的别墅和奔驰被法院查封。

而作为别墅的实际拥有者,杨某在第一时间向白云法院提起了执行异议之诉。杨某称,自己才是涉案别墅的所有权人,徐某只是名义上的所有权人,且别墅尚未办理正式产权登记,房产和车辆也一直是

由他本人在实际占有、使用。

与此同时,杨某还向一审法院提交了一份司法鉴定书,称协议书确实是在杨某与徐某于2009年签订,远早于徐某向刘海借款行为之前。因此杨某认为徐某的私人借款与其代持房产及车辆无关。

在执行异议之诉案件中,一审时徐某承认他与杨某签订过协议书,涉案房屋及车辆是由杨某出资购买、使用,他本人没有任何出资,只是代持关系。

但此时,作为第三方债权人的刘海提出了自己的观点,他认为杨某所称与徐某之间的代持关系,本身不具有合法性和合理性,并称不排除杨某和徐某二人存在共同侵害第三方债权的情况。刘海还对代持协议所作的司法鉴定提出了质疑,认为法庭不能仅凭杨某和徐某之间的陈述来认定上述财产的归属。

案外疑有诈

C 白云法院认为,涉案房产的首付款及每月贷款,均是杨某出资将款项打到徐某账户,或者直接打到还款账户。此外,《协议书》的内容也可以证实杨某与徐某就涉案房产的所有权问题已经进行了明确约定,约定时间与购房时间吻合,真实性也经司法鉴定作出确认。

为此,白云法院在2017年5月23日作出一审判决,上述涉案被查封的房屋、车辆所有权为杨某,徐某民间借贷纠纷一案中,不得执行上述杨某的房产和车辆。

二审时,广州中院认为,对于一审判断涉案房屋和车辆是杨某借徐某之名购买,符合客观实际。不过杨某和徐某签订的《协议书》只是双方内部协议,在双方并未将涉案房屋和车辆的权属转移登记至杨某名下时,并不产生物权变动的法律后果,亦不能产生对抗第三人的法律后果。因此,杨某不能以此要求阻碍对涉案房屋和车辆的执行。

同时广州中院认为,杨某是为了贷款方便借用他人名义购房,属

于放任并故意让涉案房屋登记在他人名下,对涉案房屋未登记在其名下显然存在过错,应对其中的风险有所预见并予以承担。

为此,广州中院在2018年9月19日作出二审判决,判决书中明确写到一审判决认定事实清楚,唯案件处理欠妥,予以纠正,遂撤销白云法院判决,驳回杨某的全部诉求。

广东省高院2019年8月7日发布《关于审查处理执行裁决类纠纷案件若干重点问题的解答》,其中第11条提到,金钱债权执行中,人民法院针对登记在被执行人名下的房屋实施强制执行,案外人主张其与被执行人存在借名买房关系,且能够提供证据证明案外人才是实际产权人的,如无损害国家利益、社会公共利益的情形,可以排除执行。

为了维护自己的合法权益,对于刘海与徐某之间的借款纠纷,杨某以权益受损的案外人身份在2020年向白云法院提交了再审申请书,请求依法撤销白云法院作出的民事判决书,改判驳回刘海的全部诉讼

请求。

杨某称,本案原审法院未对案涉款项支付、当事人的经济能力等情况进行合理审查,认定案件基本事实存在重大错误,未查明本案涉嫌虚假诉讼的事实,导致本案案外人的财产面临被执行的风险。原审判决严重损害了申请人的合法权益,应通过再审程序予以撤销。另外杨某通过徐某涉嫌诈骗案刑事侦查获知,徐某与刘海之间所谓“借款”实际最终又转回出借人刘海等涉案人员账户中,案涉款项根本未实际出借,属于刻意虚构债务。

2021年6月25日,白云法院作出民事裁定书,称关于原审原告刘海与原审被告徐某、李某民间借贷纠纷一案,白云法院在2014年1月26日作出的民事判决,已经发生法律效力。经本院院长提交审判委员会讨论认为,该判决确有错误,应予再审,遂裁定本案将另行组成合议庭再审,再审期间中止原判决的执行。

目前,该案的再审仍在审理当中。

律师说法

广东法制盛邦律师事务所赖范律师认为,如果消费者以他人代持的方式购房,从法律的角度来说,只认可代持人为房屋实际产权人,具有物权效力。即便没有颁发正式的房产证,购房合同以及预售证上的代持人

代持协议不具有物权法律效力

名字,也具有法律效力。

相反,房屋实际出资购房人与代持人所私下签订的协议,并不具有物权法律效力。代持人如果私自将房屋抵押、买卖,将直接损害房屋实际所有人的利益。当然,如果代持人的

债务纠纷属于虚假情况,即伪造债务以此谋利,需要房屋实际所有人提供证明虚假输送的强力证据才行。

赖律师建议,切不要图一时方便而选择代持购房的方式,稍有不慎就会引发潜在的法律风险和隐患。