

# 儿借母名贷款买房 房屋断供母亲担责

儿子由于银行征信不良不能办理贷款,遂以母亲的名义购房,此后房屋贷款断供,母亲是否应当承担相应责任?

## 儿借母名贷款买房

秦某与李某系母子关系。李某因银行征信不良不能办理银行贷款,在征得母亲秦某的同意后,决定以秦某的名义办理购房以及银行贷款手续,李某实际返还银行按揭款项。2016年7月,某银行与秦某、某开发商签订《个人借款合同》,约定:借款金额174万元,贷款期限为240个月,贷款用途为购买涉案房产。某开发商自愿提供阶段性连带责任保证,并由秦某以涉案房屋为上述借款提供抵押担保,但未办理抵押登记手续。

起初李某均能按月返还银行贷款,后因生意不景气,资金日益紧张,导致房贷多次逾期。某银行清收未果,双方由此涉诉。

法院经审理认为,名义借款人与借款的实际使用人不一致的,应当按照合同相对性原则,以名义借款人秦某为诉讼当事人,并由其承担还款义务。秦某多次逾期支付房屋按揭贷款,已经构成违约,某银行据此诉请解除《个人借款合同》,并要求秦某提前归还全部借款本息,于法有据,予以支持。某开发商作为阶段性保证人,原告要求其承担保证责任,符合法律规定,予以支持。担保人承担保证责任后,有权在承担担保范围内向债务人追偿。

合同》,并要求秦某提前归还全部借款本息,于法有据,予以支持。某开发商作为阶段性保证人,原告要求其承担保证责任,符合法律规定,予以支持。担保人承担保证责任后,有权在承担担保范围内向债务人追偿。

## 借名买房存风险需多防范

法官表示,借名买房是指房屋的实际出资人借用他人名义购房,并将房屋所有权登记在他人名下,但约定实际出资人享有房屋权益的行为。借名买房由来已久,不少人明知存在风险,仍敢于冒险,个中原因复杂多样。

对出名人而言,如果购房需要的是出名人的资格、条件以享受优惠或者购房、贷款资格,出名人再次享受该优惠条件的机会以及自身购房、贷款的资格将被占用,影响将来购房或贷款;如果非全款购买该房屋,而是办理了按揭手续,房屋断供后,银行可能根据合同相对性原则,将出名人诉至法院,要求偿还剩余借款本息,个人征信也将产生不良记录,甚至导致出名人的其他财产被强制执行。

对借名人而言,出名人有可能会不认可“借名”事实、不配

合办理过户,也有可能基于公示公信原则擅自处分房屋,导致“钱房两空”。

对金融机构而言,借名贷款和借名买房容易造成银行风控机制失灵,扰乱了正常的金融秩序。

法官提醒广大购房者,借名买房看似美好,实际上暗藏许多不可预测的风险,最终可能导致房、钱两失,必须加以防范。购房者务必增强遵法守法意识,恪守诚实守信原则,充分考虑借名买房会给自己带来的风险和损失,对借名买房坚决说“不”。同时,对已经通过借名买房方式购房的购房者,应当提高证据意识和举证能力,注意留存房款支付凭证、银行流水及相关协议等证据,如果发生纠纷,可以凭书面证据通过法律途径妥善维护自己的权利。黄辉 陶然

**律师简介**



王文,毕业于中国政法大学,双学士,擅长办理婚姻家庭(遗嘱见证)、房产纠纷、人身伤害、民间借贷、刑事辩护等方面的业务。

**山东天华律师事务所**

**执业律师:王文**

**13205325341**

香港中路18号福泰广场B座(市政府对面)11层

## 遗嘱监护保障精神残疾子女权益

### 案情回顾

张阿姨有两个子女,大的是女儿,为精神一级残疾,和老两口一块生活,小的是儿子,现在已经结婚,单独生活。张阿姨和老伴都已年老体弱,感觉照顾女儿越来越力不从心,同时也担心老两口去世后女儿的生活如何保障?

### 律师解答

青岛联合家事法律服务中心青岛市黄海公证处刁永晓公证员表示,民法典第二十九条规定:“被监护人的父母担任监护人的,可以通过遗嘱指定监护

人”,张阿姨老两口作为女儿的监护人,可以根据民法典的规定办理遗嘱监护,将来两人去世后,将他们对女儿的监护权指定由儿子或者其他愿意担任监护人的人来行使,指定监护的遗嘱最好通过公证处办理,按照公证处要求的材料和程序办理即可,遗嘱的内容由公证处起草。可以同时办理财产的遗嘱公证,将去世后的财产分配事先安排好。

### 本报记者

欢迎扫码加入本报“维权说法微信群”咨询交流。



## “人情费”属不法之债,不受法律保护

老徐之子小徐毕业后一直没找到工作。老徐的朋友老董得知后,主动帮老朋友找人介绍工作。2017年,老董找到关某为小徐找工作。关某提出需要6.5万元,如办不成全额退款。于是,老徐向老董汇款6.5万元,老董又将这笔钱转交给关某。关某找到负责招工的刘某办理相关事项,并将其收到的6.5万元转账给刘某。但小徐最终未能入职。老徐见工作没办成,就开始向老董索还找工作的钱。经多次催要,老董均未返还。老徐遂将昔日好友诉至法院,要求其返还6.5万元。

法院审理后认为,老徐在明知其子不符合入职条件的情况下,

仍通过非正常途径委托老董找关系帮助其子找工作。老徐向老董汇款的目的具有不法性,涉案汇款系基于不法原因而为的给付。基于不法原因行为产生的债务属于不法原因之债,不受法律保护。

### 法官说法

本案中,老徐请托目的不合法,请托事项明显违反社会公平与秩序,损害社会公共利益,其请托行为无效,请托人已付款项不受法律保护。因此,无论请托人以解除委托为由还是以不当得利为由要求返还已付款项,均不能得到法院支持。

牛敬良

## 狗未拴绳窜入马路 车损狗亡车主无责

快,未礼让等候在斑马线上的狗,不认可道路交通事故认定书的责任认定。

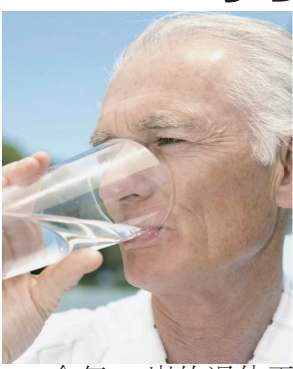
法院从交警部门调取事故发生时照片,结合保险公司提交的事故发生时的车辆行车记录仪录像和拍摄的照片,查明余先生的各项抗辩均不成立,交警部门的责任认定并无不妥。

经办法官表示,根据民法典等法律法规的规定,动物饲养人或者管理人应对动物采

取安全措施,携犬出户时,遵守养犬行为规范,由完全民事行为能力人以犬链有效管控犬只,避免导致自身饲养犬只、他人人身伤亡或者他人财物受损。本案中,余先生外出遛狗未束犬链,放任犬只进入车流量较大的机动车道是导致事故发生的原因,交警部门认定余先生承担事故全部责任并无不当。余先生作为犬只饲养人,应为此承担相应的侵权责任。

王春

# 喝了三十年的山泉水 今天改喝任钦祖健康水



所以水质影响体质,饮水健康从不马虎。

以前,经常到山上背水,现在年龄大了,背不动了。喝其他水又搞不明白生产周期,且又多花钱。街区路边售水机没人管理,你触我碰卫生状况令人担忧。

任钦祖健康水机是当年知名的老企业家班底研制的,其创立的红星电器名扬四海。为适应新时代健康生活,如今他们专业研发矿化好水,造福百姓,许多老同志老年人都说好。事实证明,水质就是

好,泡茶很香,烧开没有水垢,无异味。老年人再也不用爬山背水了,也无需花钱定水了,后期使用成本也不高,50元,喝一年。

去除有害物,保留矿物质,自动排污,无需手动冲洗,八级复合芯工艺,无需年年换滤芯,万次防漏水实验达标,外形美观,使用方便,打开家中自来水,就能喝到流动状态的新鲜活水,现制现喝,再也不用花冤枉钱订水了。

尤其是特殊时期,不用出门自己在家矿化好

水,看得见,不用担心水质,检测表明,任钦祖健康水不含有害物,能够去除铅汞砷铬四项重金属等,放心健康好水。

现在,生活水平提高了,什么营养也不缺,喝水就喝健康好水。任钦祖不忘初心,回报社会,发明健康水机,在家就能喝到无污染的健康好水,有益身体,是真正的良心好水。价格透明,诚信为民,三包承诺“保修,包换,水质达不到要求还包退”,质保十年,放心使用。

## 到爱心水站品尝水打水 不花钱

好水不怕试喝检验,热情欢迎大家到任钦祖水站取水品水,分文不收。取回家泡茶就知道,孩子爱喝,放开量使用,做饭也可以用。

任钦祖健康水不喝不知道,一喝离不了。饮用不几天,就能感受到其水质就是好;时间稍长,再喝普通就不是那个味了。

现在打进电话,就送您30桶健康水。不方便出门的老同志,享受送机到家服务,免费试喝一个月。

为饮水健康,应向传统简易过滤器道一声再见,任钦祖可以旧换新,折价换新机。爱心行动,60-99岁享受半价优惠。超过100岁免费装机,孝心是百善之先。

健康水办公室热线:5556-7777

(青岛以外的地区请加区号0532)

24小时服务电话:131-732-11011

山东任钦祖电子商务有限公司荣誉出品

任钦祖爱心水站地址:青岛市四流中路31号

(公交22、23、27路振华路西站下车即到)