

“借名买房”真实权利人如何维权

民法典规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力。现实生活中,隐名登记、委托登记、代持房产登记等现象屡有发生,在不动产登记权利人与真实权利人不一致的情况下,真实权利人应当如何维权?

案情回顾

王某名下登记有房屋一处,购房合同、住房借款合同均系其与某房地产公司、某银行签订。王某去世后,其妻隋某向即墨法院提起诉讼,要求依法继承该房屋。王某的姐姐王某甲、姐夫毛某申请作为第三人参与本案诉讼,称毛某与某房地产公司之间存在购销合同关系,因某房地产公司欠其货款,双方协商以包括案涉房屋在内的数套商品房抵顶货款,案涉房屋实际为毛某借王某之名购房,但购买房屋的贷款、税费、装修费用等均由毛某支付,请求确认上述房屋归王某甲、毛某二人所有。

裁判结果

法院经审理查明,第三人毛

某连续多年按月按时向王某在住房借款合同中确定的还款账户转账,符合合同约定的贷款金额及还款方式。隋某称不清楚房屋的首付款、偿还房贷、契税及专项维修基金的支付以及房屋装修等事实。其关于与王某生前共同住所的陈述,与王某户籍地村庄出具的证明均能证实王某未曾在案涉房屋中居住。结合该房屋物业费、水电费等缴费收据存放于毛某处的事实,以及毛某提交的其与某房地产公司签订的购销合同、购房协议书等及证人证言,已形成完整证据链,能够证明案涉房屋的不动产登记情况与真实权利状态不符。第三人王某甲与毛某系夫妻关系,该房屋应为二人的夫妻共同财产,二人应为该房屋的真实权利人。原告隋某要求继承王某名下的案涉房屋,却未能对第三人系该房屋的实际权利人提交证据加以反驳。最终,法院判决第三人王某甲、毛某为案涉房屋的所有权人,驳回原告隋某的诉讼请求。判决作出后,隋某上诉,二审法院维持原判。

法官说法

不动产权登记产生的公示公信效力,亦仅是一种推定效力,登记行为本身不产生物权,当事人有证据证明其为真正权利人时可以推翻不动产登记的推定,维护事实上的真实。借名人通过借名买房,将真实物权登记于出名人名下,并非为规避法律、行政法规的强制性规定或限购政策,亦不违背公序良俗的情况下,当物权登记与实际权利状况不符时,以实际权利状况为依据认定事实,应认定借名人即为房屋实际权利人。

法官提醒

司法实践中,“借名买房”风险极大,被借名人若将房屋抵债、出售、出租或被查封拍卖,借名人都可能面临无法将房产变更为自己名字的风险。除了以上列举的风险外,还可能发生其他不能预见的风险。因此,提醒广大群众一定要在遵守法律法规的前提下,在政策允许范围内,谨慎“借名”。

(即墨区人民法院)

春风三月“职”为她来

为满足广大女性的求职需求,积极搭建供需对接平台,在“三八”国际妇女节来临之际,我区相关单位将开展2025年即墨区“春风行动”女性专场招聘会,诚邀企业和求职者参与。

一、招聘会主题

春风三月“职”为她来

二、主办单位

即墨区人力资源和社会保障局
即墨区妇女联合会

三、服务对象

- 1.面向女性求职者,特别是“宝妈”群体;
- 2.面向有招聘需求的用人单位,重点开发适合女性的就业岗位和“妈妈岗”。

四、举办方式

本次招聘会采取现场+网络相结合的方式进行,具体报名方式如下:

(一)现场招聘会

时间:2025年3月7日9:00-11:30

地点:即墨区人力资源市场(即墨区通济街128号万丽国际A座5楼)。

报名方式:请有意向参加现场招聘会的企业于3月5日前扫描下方二维码,填写报名表,并将报名表及营业执照PDF版发送到邮箱sck88529191@163.com。

(二)网络招聘会

平台:青岛市即墨区公共就业服务云平台

参与方式:请用人单位于3月5日前登录云平台小程序,点击“首页”“网络招聘会”“企业报名”完成报名并发布招聘岗位。首次登录须先注册,工作人员审核后,请及时关注系统提示。

五、有关说明

(一)现场招聘受场地限制,设置招聘摊位30个,根据企业报名先后顺序,经审核通过后统一安排,报满为止,请保持手机畅通,及时关注邮箱信息;网络招聘会不限数量,经审核通过后均可参加,请及时关注平台信息。

(二)现场招聘会为参会企业提供1个展位(1桌1椅),企业需现场签到,参会人员原则上不超过2人,请自带易拉宝及相关宣传材料。

(三)请参会单位准确填写需求信息,我们将通过相关媒体、网站、公众号发布宣传,确保招聘取得预期效果。

现场招聘会报名联系电话:0532-88529039

云平台技术服务电话:87567171

电子邮箱:sck88529191@163.com

我区开展国际民防日宣传活动

3月1日是第53个“国际民防日”,我区组织国际民防日系列宣传活动,向群众普及民防和防灾减灾知识,营造关心国防、居安思危的氛围。

宣传进商场。区动办工作人员在宝龙城市广场向20余家商户和过往群众发放宣传折页并赠送宣传物品,普及防空防灾知识,解答群众关心的问题,推动人防教育深入人心。

宣传进机关。利用机关LED大屏幕滚动播放《动动小课堂》系列专题片,视频内容涵盖辨别

防空警报、人防车位与普通车位的区别,保护军事设施等内容,让机关人员学习人防知识,增加人民防空的知晓度。

宣传进学校。前往即墨区创智实验学校开展国际民防日主题班会活动,通过播放科普动画、组织知识竞答、宣讲展板等方式,向学生普及民防和防灾减灾知识,让学生了解身边的人防工程,营造关心民防、居安思危的氛围。



工作人员到学校进行民防宣传



报名表



云平台小程序