

# 借父母名买房到底归谁？其他兄妹能继承吗？

◎ 转载

父亲承租单位的公房，由小女儿单独出资购买，因为只能由承租人购买，故该公房一直登记在父亲名下。后屡次过户受阻，父亲曾立遗嘱表示该房由小女儿继承。但父亲过世后，小女儿办理正式过户时，其他兄弟姐妹却提出异议，到底这房子该归谁呢？

## 案例简介：借父名买房过户起纠纷

王先生承租单位的一套 100 号公房由小女儿王芳居住。1993 年房改时，王先生表示这套公房谁购买就归谁。王芳的两个哥哥和姐姐都无力购买，终由王芳购得。因为当时只能由承租人购买，所以此房本下来后登记在王先生名下。

1997 年王先生老伴儿去世。1999 年王芳搬到单位分的房子居住，将 100 号房对外出租。2000 年，王芳大哥的岳父生病住院，由于 100 号离医院较近，大哥便借住 100 号一段时间。当时，王先生写下一份说明：100 号房实际归王芳，待到能过户时过户给王芳。2004 年，大哥将 100 号房屋返还。王先生准备将房屋过户给王芳，但该房屋仍不允许上市交易。于是王先生立下遗嘱：100 号房由王芳继承。2015 年初，王先生过世，王芳拿出公证遗嘱，希望哥哥姐姐办理过户。二哥提出异议，称属于王先生的份额由王芳继承，但属于老太太的份额，应由兄妹四人继承。无奈，王芳咨询律师请求帮助。

## 律师解读：有公证遗嘱不按继承处理

律师表示：查看相关资料后，认为王芳与王先生形成了借名买房的法律关系。

100 号房的购房合同、完税凭证等都由王芳持有，房屋自购买后至今也是由王芳实际占有、使用和支配。虽然房屋一直登记在王先生名下，但实际人是王芳，双方形成了借名买房的法律关系。

2000年王先生写的说明也表示王先生和王芳之间存在借名买房的法律关系，因暂时不能过户，待能过户时王芳办理过户手续。2004年，因仍不能办理过户手续，王先生立下公证遗嘱，也是为了履行为王芳过户的义务。

虽然王先生有公证遗嘱，但不应按照继承来处理。该房产实际上是王芳的财产，不属于王先生的财产，王先生去世后也不属于其遗产，不应该按照遗产处理。

法院判决：借名买房成立，其他三子女履行合同义务

律师受王芳委托，以合同纠纷诉至法院，要求王芳的哥哥姐姐办理100号房过户手续；二哥又以继承纠纷将王芳等三人诉至法院，要求依法分割王先生遗产100号房。

王芳的律师向审理继承案件的法官提交了王先生的说明、公证遗嘱及王芳购房的相关手续，从购房到现在实际占有、使用房屋的凭证，证明双方存在借名买房的法律关系，该房屋是否属于王先生的遗产存在争议，且已诉至法院。

审理继承案件的法官认为继承案件的审理应以合同纠纷案件判决结果为依据，因此继承案件裁定中止。

在借名买房合同纠纷案件中，王芳的律师提供了相关证据材料，王芳的大哥和姐姐均认可该房屋确实属于王芳。二哥不认可王先生的说明，但未提出鉴定。

此外，二哥认为，借名未经其母同意，因此无效。王芳的律师表示，借名买房是一个合同关系，如果借名成立，该房屋都不属于王先生的房产，更谈不上是其与老伴儿的夫妻共有财产，因此，借名买房的约定，也不需要其母的同意。

终，法院认为王芳和父亲王先生已经形成借名买房的合同关系，其他三子女作为继承人应履行合同义务，判决王先生三子女王芳办理100号房屋过户手续。

温馨提示：借名买房须有书面协议或正式说明

律师提出，因房改时有些单位只允许原承租人购买，或者用长辈的工龄优惠较多，所以借名买公房的情况并不罕见。

通常借名买房都是亲戚间，没有书面约定，在认定是否存在借名买房法律关系时，借父母名义购买比借其他亲戚名义购买更困难。

子女为父母出资买房通常被认为是赠予或者借款，不能因为子女给父母出资买房了，就简单的认定为借名买房。

因此，在认定子女和父母之间是否形成借名买房法律关系时，通常要有书面协议，即使没有书面协议，也要像本案中王先生书写的说明，证明双方确有借名买房的事实存在。否则只是子女长期占有、使用父母的房子，想认定借名买房比较困难。（李冬贵/供稿）