



借名买房，房产确权如何判定

本报记者 李娜

现实中，为规避购房政策限制、降低贷款门槛或隐匿财产等目的，“借名买房”行为时有发生。此种安排，导致实际出资人与产权登记人不是同一人，隐藏着法律风险，易引发权属争议。当“借名买房”遭遇婚外情等非常态事件冲击，房产的法律归属应如何界定？相关当事人的权益又如何平衡？本报记者就此专访了北京天驰君泰（银川）律师事务所律师赵龙律师。

【案情回顾】

张某某与关某某系夫妻，关某某二人朋友。因自身原因无法办理购房贷款，张某某夫妇与关某某商议决定，由张某某夫妇出资支付首付款8.5万元，以关某某名义签订购房合同、办理抵押贷款，房屋产权登记于关某某名下。此后，房贷实际由张某某夫妇持续偿还，截至纠纷发生时已偿还1.5万元。

2025年6月，张某某发现妻子关某某与陈某某存在婚外情，双方激烈争执后，关某某服药轻生，幸被及时送医抢救脱险。此事导致张某某、关某某与陈某某之间就上述房屋产权归属、精神损害赔偿问题爆发冲突，陈某某遂报警。派出所接警后，联合社区及人民调解委员会介入协调。

街道综治中心随后组织司法所、派出所、社区网格员及当事人召开调解会议。经调解员反复沟通，最终达成和解：陈某某同意向张某某、关某某支付5万元作为情感损害赔偿，并获谅解；同时，各方一致同意，案涉房屋产权变更登记至实际出资人张某某与关某某名下，自此与陈某某再无瓜葛。该纠纷得以化解。

首先，关于借名买房协议的性质与效力。实际出资人与名义登记人之间关于“借名”的约定，本质上是一种合同关系，其内容通常包含由名义人出名登记、实际人出资并享有房屋权益等条款。根据民法典第143条关于民事法律行为效力的规定，以及第465条关于依法成立的合同受法律保护的规定，只要该约定不违反法律、行政法规的强制性规定，不违背公序良俗，即应认定为有效。本案中，张某某夫妇与陈某某关于借名购房、实际还款的合意，是确定各方权利义务的基础。

其次，关于实际出资人与名义登记人之间的法律关系。在借名买房关系成立且有效的前提下，名义登记人陈某某的法律地位更接近于“受托人”或“代持人”，其虽被登记为物权人，但该登记行为系基于双方约定，旨在实现实际出资人张某某夫妇的购房目的。依据民法典物权编关于物权公示原则的规定，不动产物权经依法登记发生效力。然而，当内部约定与外部登记发生冲突时，在内部关系上，应依据真实意思表示和出资事实来确定权益归属。名义登记人不得违反借名约定，主张登记在其名下的房产完全归其个人所有。

再次，关于夫妻共同财产的认定与

分割。本案购房首付款及已偿还贷款均来源于张某某与关某某的夫妻共同财产。根据民法典第1062条关于夫妻在婚姻关系存续期间所得财产为共同共有的规定，以及第1063条关于夫妻个人财产范围的规定，用于购置案涉房产的款项性质上属于夫妻共同财产。因此，即使最终确认房屋权益归属于实际出资方，该权益也属于张某某与关某某的夫妻共同财产，而非其中一方的个人财产。

最后，付赵龙指出，借名买房风险极高，极易引发纠纷。一旦发生争议，当事人可循以下途径解决：1. 协商解决：如本案所示，在基层调解组织主持下，通过协商解决财产纠纷，是高效、低成本的首选。2. 民事诉讼：若协商不成，实际出资人可依据借名买房协议、出资凭证、还款记录等证据，向人民法院提起合同纠纷或所有权确认之诉，请求确认其为房屋的实际权利人，并判令名义登记人协助办理过户手续，诉讼关键在于证明“借名”合意的存在以及出资事实。

再次，关于夫妻共同财产的认定与

店员私用个人收款码截留货款 法院判决构成不当得利应返还

本报记者 吴彩华

导购员在销售过程中使用个人微信收款码收取顾客货款，事后未将款项转交店主，双方发生纠纷，这种行为属于盗窃还是不当得利？近日，吴忠市利通区人民法院审结了这起案件，判决导购员的行为构成不当得利，应向店主返还全部货款。

【案情回放】

2025年5月，利通区某服装店店主李女士清点库存时发现，店内服装数量与销售记录不符，部分服装“不翼而飞”。经仔细核对，她发现导购员小丽（化名）销售了4件衣物，但电脑中的销售清单上却没有任何记录。

“老顾客来店买了4件衣服，我后来联系核实，顾客说通过店员个人微信支付了1900元。”李女士说，这笔款项并未进入店铺账户，而是转到了小丽的个人账户。

李女士立即与小丽对质，但其坚称自己已将1821元货款转给了李女士，并出示了微信转账记录，双方为此争执不下。2025年9月，李女士将小丽诉至法院，要求返还1900元货款。

法院认为，小丽作为导购员，在履职过程中未经店主同意，通过个人微信收款码收取顾客货款，且未将款项转入店铺账户，让自己获利而使店铺受损，没有合法依据，符合不当得利的构成要件。最终，法院判决小丽向李女士返还1900元货款，并承担案件受理费。

【法官提醒】

承办法官孙海龙介绍，根据民法典第122条规定：“因他人没有法律根据，取得不当利益，受损失的人有权请求其返还不当利益。”不当得利构成需同时满足四个要件：一方获得利益；另一方遭受损失；获利与受损之间存在因果关系；获利没有合法依据。一旦构成不当得利，受损的一方有权要求返还不当利益。返还的范围包括原物、原物产生的孳息，以及因占有该利益而获得的收益。

法官提醒广大市民，日常生活中以下情形也可能涉及不当得利：如通过银行、微信、支付宝等误将款项转给他人，收款人没有合法理由占有，应当返还；商家多收顾客货款，或顾客少付货款但商家未发现，事后发现后应返还；拾得他人遗失物拒不归还，也可能构成不当得利。

需要注意的是，不当得利属于民事纠纷。但如果店员的“私自收款”行为持久而数额较大，那就可能触犯侵占罪或盗窃罪刑事犯罪，将面临刑事处罚。

该案也警示员工在履职过程中要严格遵守单位财务制度，不得使用个人账户代收单位款项。如确需临时收款，应及时、足额转交单位并保留凭证。否则，可能要承担民事责任，甚至面临行政处罚或刑事责任。经营者也应加强财务管理，设置固定收款码、定期稽核，防范类似风险，共同维护良好的市场秩序。

非机动车撞了机动车不用赔？法官：根据过错赔偿，不存在天然免责

本报记者 郑芳芳

“有的人认为，根据道交法第七十六条，并没有规定非机动车应当向机动车一方赔偿，即使非机动车负事故全部责任，也不应当向机动车一方赔偿。”1月12日，银川市兴庆区人民法院道路交通事故第二巡回法庭法官向记者讲述了近期她办结的一起机动车交通事故责任纠纷，表示根据过错进行赔偿是侵权赔偿的基础，虽然非机动车一方是弱势，但不能因此免除非机动车一方的赔偿责任。

【以案说法】

2025年7月，吴某驾驶电动三轮车（非机动车）沿公路右转时，遇杨某驾驶普通摩托车（机动车）发生碰撞，造成吴某、杨某受伤及两车不同程度受损的道路交通事故。

“你咋骑车的？逆行不说，还不靠右走。”杨某明显感觉左手手腕被摔骨折，气愤不已的他当即报警。后经交警部门认定，吴某承担事故的主要责任，但杨某因没有尽到谨慎观察义务负事故次要责任。

更让杨某心塞的是，自己在接受医

疗救治之后，产生的一系列费用吴某拒不赔付，坚持认为“道交法又没有规定非机动车驾驶人要根据自己的过错赔偿机动车一方的车辆损失”。

无奈之下，杨某诉至法院，要求吴某赔偿医疗费、营养费、误工费、交通费、住院伙食补助费等2万余元。最终法院判决认可杨某的损失中应得到合理合法赔偿的部分，由非机动车驾驶人吴某按照55%承担赔偿责任。

【以案说法】

办案法官为什么如此判决？“当电动自行车与机动车发生交通事故造成机动车一方人身损害时，争议往往很大。”王娜法官表示，民法典明确规定，行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担侵权责任。依照法律规定推定行为人有过错，其不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

在同一交通事故中，当确定双方的侵权过错大小的基础上，下一步须合理划分双方具体的赔偿责任比例。《宁夏回族自治区道路交通安全法》第六十九条第（三）项的规定，机动车一方负事故次要责任的，承担百分之四十至百分之五十的赔偿责任。“这意味着，杨某自身需承担一部分赔偿责任。事故发生时，杨某没有尽到谨慎观察义务，所以最终判决其对自身的损失承担45%的责任。”王娜补充道。

王娜强调，未按规定让行、违反交通信号、违法占用机动车道、酒后驾驶、逆行等，是引发涉电动自行车交通事故的主要原因。因电动自行车驾驶人过错造成机动车驾驶人人身损害，

人民法院综合考虑行为人过错程度、损害后果及双方交通工具的危险程度、避险能力等，确定电动自行车一方应承担的责任，既保障交通事故受害人得到及时充分救济，又有利于引导电动自行车驾驶人强化规则意识与责任意识。

总之，法律对机动车一方责任的加重，是为了体现对交通参与主体中的强者承担更重的注意义务；但并不意味非机动车一方天然可以免责，或者可以忽视自身的交通安全义务。作为重要的交通参与者，电动自行车驾驶人亦应增强安全意识，遵守交通规则，共同维护道路交通安全秩序，对法律心存敬畏，对规则严格遵守。“希望所有交通参与者都能相互提醒、相互礼让，共同营造安全、有序、文明、和谐的道路交通环境。”王娜提醒道。

人民检察院综合审查认为，赖某在未取得许可的情况下购买案涉鹦鹉的行为，已触犯刑法第三百四十一条第一款规定，构成非法收购珍贵、濒危野生动物罪。法院综合考虑其坦白、主观恶性及后果等情况，依法判处赖某拘役4个月，并处罚金1万元。

【律师说法】

本案清晰地划定了饲养异宠的法律红线，核心在于是否实施了“非法收购、运输、出售国家重点保护野生动物及其制品”的行为。

一、犯罪对象的特殊性是构罪基础。我国对野生动物实行严格分类分级保护。许多深受青睐的异宠，如本案中的鹦鹉，以及小太阳鹦鹉、和尚鹦鹉、球蟒、缅甸陆龟等，均属国家保护或CITES附录物种。法律对其猎捕、繁育、买卖、运输等实行严格许可管理。

无论饲养者是否知晓动物保护级别，只要实施法律禁止行为，且主观上存在故意，就可能构成犯罪。此类情形中，“不知情”通常难以免责，公民在获取宠物前负有主动查询辨明的法律义务。

二、“非法收购”行为认定是关键。非法收购指未经批准，以金钱为对价购买相关野生动物及制品。赖某通过微信付款、快递收货完成交易，完全符合客观要件，且违反了《邮政法实施细则》禁止邮寄活体动物的规定，凸显了整个交易链条的违法性。

近年来，饲养异宠在青少年等群体中成为新潮，殊不知，背后潜藏着巨大的法律与生态安全风险，甚至可能对生物安全造成严重损害，面临刑事处罚。

【案情介绍】

2019年，犯罪嫌疑人赖某出于喜爱，通过微信购买了一只鹦鹉，卖家次日通过快递将鹦鹉邮寄给赖某。该鹦鹉体型小巧，背部绿色，胸尾红色，头部灰黄，被赖某饲养于家中。

2020年，公安机关在赖某家中查获该鹦鹉。经鉴定，该鹦鹉为绿颊锥尾鹦鹉，属于《濒危野生动植物种国际贸易公约》(CITES)附录II物种。根据我国《国家重点保护野生动物名录》，鸚形目鹦鹉科(除桃脸牡丹鹦鹉、虎皮鹦鹉、鸡尾鹦鹉外)均为国家二级保护野生动物。

检察机关审查认为，赖某在未取得许可的情况下购买案涉鹦鹉的行为，已触犯刑法第三百四十一条第一款规定，构成非法收购珍贵、濒危野生动物罪。法院综合考虑其坦白、主观恶性及后果等情况，依法判处赖某拘役4个月，并处罚金1万元。

【律师说法】

本案清晰地划定了饲养异宠的法律红线，核心在于是否实施了“非法收购、运输、出售国家重点保护野生动物及其制品”的行为。

一、犯罪对象的特殊性是构罪基础。我国对野生动物实行严格分类分级保护。许多深受青睐的异宠，如本案中的鹦鹉，以及小太阳鹦鹉、和尚鹦鹉、球蟒、缅甸陆龟等，均属国家保护或CITES附录物种。法律对其猎捕、繁育、买卖、运输等实行严格许可管理。

无论饲养者是否知晓动物保护级别，只要实施法律禁止行为，且主观上存在故意，就可能构成犯罪。此类情形中，“不知情”通常难以免责，公民在获取宠物前负有主动查询辨明的法律义务。

二、“非法收购”行为认定是关键。非法收购指未经批准，以金钱为对价购买相关野生动物及制品。赖某通过微信付款、快递收货完成交易，完全符合客观要件，且违反了《邮政法实施细则》禁止邮寄活体动物的规定，凸显了整个交易链条的违法性。

异宠饲养须守法 非法行为担刑责

宁夏宁人律师事务所律师 丁学贵

三、量刑体现宽严相济刑事政策。该罪基础刑期为5年以下有期徒刑或拘役，并处罚金。本案判处拘役4个月并处罚金属较轻处罚，主要考量了赖某到案后坦白、犯罪动机出于喜爱而非牟利、涉案仅一只动物且未造成更严重后果等从宽情节。然而，从轻处罚绝非纵容。对于大规模非法贸易或造成野生动物死亡、引发生态风险的行为，法律将予以严厉惩戒。

【社会启发】

本案虽为个案，却折射出异宠饲养领域的普遍法律盲区与社会风险，警示教育意义深刻：

第一，法律红线不容试探，养宠之前先普法。兴趣须在法律框架内进行。公众在考虑饲养“异宠”时，首要步骤是查询其是否属于国家法律或国际公约保护物种，可通过“中国野生动物保护协会”等权威渠道核实。切勿轻信商家，更不可抱有“不知者无罪”的侥幸心理。

第二，交易链条全面违法，源头消费即共犯。非法异宠交易涉及猎捕、走私、运输、销售等多个环节。消费者每一次非法购买，都在为黑色产业链提供终端市场，客观上成为破坏野生动物资源和生态安全的“共犯”。

第三，延伸的“随意放生”问题同样可触刑律。许多饲养者在无法继续饲养时选择随意放生，如放生鳄龟、草胡子鲶等。此行为可能触犯刑法第三百四十四条之一的“非法引进、释放、丢弃外来入侵物种罪”。即便放生非入侵物种，若属国家重点保护动物，擅自放生亦涉嫌违法；若造成他人损害或生态破坏，也需承担相应责任。这要求饲养者必须树立“终身负责”观念。

第四，市场监管亟待加强，多方共治维护安全。治理乱象需市场监管、林业、公安、邮政、海关等多部门协同。应加强线上线下交易平台监管，严厉打击非法售卖受保护野生动物和外来入侵物种行为。同时加大普法宣传，提升全社会生物安全意识与法治观念。

综上，异宠饲养事关法律遵守、生态安全与公共责任。唯有敬畏法律、尊重生命、理性选择，方能使个人爱好与自然和谐、社会法治同行。



以案说法

栏目主持 钟玉珍

新华社发