

# 父母出资为子女购房，是赠与还是借贷？

## 儿子婚变后父母告上法庭索房，法院判决现反转

父母出资为子女购房，是亲情赠与还是民间借贷？房产登记在子女名下，出资父母能否主张房屋所有权？当婚姻出现裂痕，家庭内部资金往来如何厘清法律性质？本期邀请国浩律师(武汉)事务所李小军律师，通过一起跨越25年的家庭财产纠纷案例，解析父母资助子女购房背后的法律边界，详解“借名买房”与“债权债务”的认定标准，为家庭财产规划提供法律指引。

### 【基本案情】

2025年2月，王某起诉妻子杨某要求离婚并分割财产。法院审理后于同年5月判决不准离婚。令这场家庭危机彻底升级的是，2025年6月，王某的父母王乙、申某(均已退休)一纸诉状，将儿子王某和儿媳杨某共同告上法庭。老两口的主张分为两部分：其一，要求儿子儿媳共同偿还自2000年至今的借款共计85万元；其二，另案起诉，主张儿子儿媳在2025年出售的一套房产所得80万元售房款应归其所有。

法庭上，一份份陈年的借条和转账记录，揭开了这个家庭长达25年的经济往来：

**事实一(2000年)：**5万元福利房借款。2000年初，儿媳杨某单位出售福利房，王乙、申某应儿子请求，拿出5万元现金。王某出具借条，写明用途为购房，承诺“父母需要时还款”。此房一直登记在杨某名下，但借款无转账记录。

**事实二(2005年)：**15万元购房款与“代持”罗生门。2005年，王乙、申某借给王某15万元购买其亲属欲出售的房屋，有转账记录和借条。王某和父母均口头声称，此房实为老两口出资购买，仅由王某“代持”，后因登记政策不得已才登记在王某、杨某二人名下。2018年该房正式登记，2025年出售得款80万元，用于偿还王某夫妇另一套别墅的贷款。三方均无书面代持协议。

**事实三(2018年后)：**80万元孙子求学借款。儿子王甲成年后，王某多次向父母借款共计80万元，用于支付王甲昂贵的学费和生活费，均有借条和转账记录。儿媳杨某则称对此不知情，且王甲已成年，她无偿还义务，并称自己也曾单独支付过40万元学费。

### 【裁判结果】

**法院判决：借名买房不成立，部分借款属夫妻共同**

经过审理，法院对案件的核心争议点作出清晰界定：

1.关于“借名买房”与80万元售房款归属：王乙、申某要求确认其为案涉房屋所有权人并主张80万元售房款归其所有的诉讼请求，法院未予支持。法院认为，不动产物权的设立、变更，经依法登记，发生法律效力。案涉房屋登记在王某、杨某名下，二人即为法律上的所有权人。虽然王乙、申某有出资行为，但其仅能提供出资凭证和儿子的借条，无法提供任何书面或有效的证据(如短信、微信记录)证明与王某、杨某之间存在“借名登记”的明确合意。在家庭成员之间，父母为子女购房出资的情形非常普遍，其性质可能是赠与、资助或借贷。仅凭出资事实和单方口头陈述，远不足以推翻不动产登记簿的公示效力。因此，“借名买房”关系难以认定，80万元售房款依法属于登记权利人王某和杨某的夫妻共同财产。

2.关于85万元借款的偿还责任，法院区分了不同款项的性质。5万元与15万元购房借款，因存在借条(15万元还有转账记录)，借贷关系成立。并且，这两笔借款明确用于购买夫妻二人名下的房产，属于用于夫妻共同生活，因此被认定为夫妻共同债务。王某和杨某负有共同偿还责任。80万元孙子求学借款：法院认为，王甲借款时已年满18岁，父母已无法定抚养义务。这笔借款是王某以其个人名义所借，儿媳杨某否认知情，且现有证据无法证明该借款用于王某与杨某的夫妻共同生活或共同经营。因此，这笔80万元的债务被认定为王某的个人债务，应由其独自偿还，杨某无需承担共同还款责任。

### 【律师解答】

律师详解：家庭出资法定

性，核心在于“证据”与“合意”

**焦点一：物权登记是“铁律”，借名买房合意举证责任重**

《中华人民共和国民法典》第二百零九条确立了“不动产物权登记生效原则”。父母出资后，要想主张房屋实际归自己所有(即“借名买房”)，则负有非常沉重的举证责任。司法实践中，书面代持协议是最直接的证据。若无书面协议，则需要形成完整证据链的间接证据，例如购房合同、付款凭证由父母持有，房屋由父母实际居住使用，物业费、水电费由父母支付，以及能反映真实意思表示的微信聊天记录、短信、录音等。

**焦点二：出资性质不明时，推定为“赠与”还是“借贷”需看具体情境**

当“借名买房”走不通，出资性质又如何认定？是赠与还是借贷？

根据《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》第二十九条，当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，依照约定处理；没有约定或者约定不明确的，原则上应认定为对夫妻双方的赠与。但是，本案出现了关键反转——借条。王某出具的借条，清晰地表明了款项的性质是“借款”，而非“赠与”。这打破了“父母出资即赠与”的推定。因此，法院认可了前两笔购房款的借贷性质。而用于孙子教育的80万元，虽然也有借条，但因并非用于夫妻共同生活，故仅被认定为夫或妻一方的个人债务。

**焦点三：夫妻共同债务认定标准严格，关键看“共签共用”**

2018年最高人民法院出台的相关司法解释，对夫妻共同债务的认定标准非常严格。核心在于“共债共签”(夫妻双方共同签名或事后追认)或“用于夫妻共同生活或共同经营”。

本案中，用于购买夫妻共有



李小军律师

李小军，国浩律师(武汉)事务所律师。先后毕业于武汉大学医学部、华中科技大学法学院。国浩律师(武汉)事务所专职律师，现任该所向思商务律师团队主力律师之一。专业方向：民商事诉讼、商务谈判、并购重组、公司股权业务等。

房产的20万元，明显用于共同生活，是共同债务；而父亲王某单方为已成年儿子筹措的学费，无法证明与夫妻共同生活相关，且配偶不知情、未追认，故为个人债务。这警示家庭成员，尤其是父母在向子女提供大额资金时，如果本意是出借，且希望子女配偶共同承担，最稳妥的方式是让儿媳/女婿也在借条上共同签字确认。

**结合本案，律师为公众提出建议：**亲情归亲情，规则归规则。明确意愿，书面约定：父母资助子女，出于不同的家庭考虑，本意可能是赠与、出借或代持。无论何种意图，最好通过书面协议予以明确。如果是借款，就签正式的借款协议，明确借款人、利息、还款期限；如果是“借名买房”，务必签订详细的《代持协议》，明确房屋权属、出资情况、过户条件及违约责任。这能最大程度避免未来的纠纷。

栏目主持人：程艳

法律咨询邮箱：

whwb2025@163.com