

# 父母为婚后子女出资购房 是借款还是赠与？



生活中,我们时常听到这样的事情:父母为了子女的生活更幸福,拿出自己多年的积蓄,为小夫妻购置房产。那么,父母的该笔出资是借款还是赠与呢?

近日,天津市第三中级人民法院对一起母亲起诉儿子儿媳返购房款的案件作出终审判决,法院认为,父母为婚后的子女出资购房,除书面明确表示是对子女的赠与外,应视为借款,子女应当偿还。接下来让我们看看!故事是怎么发展的?最终的购房款又归谁所有呢?

洪女士的丈夫林先生二年前因病突然去世,去世前,因儿子、儿媳想要购买村里的自建房,林先生通过银行转账的方式为儿子、儿媳支付了全部购房款20余万元,并登记在儿子的名下。

如今近三年过去了,该笔钱始终没有着落,洪女士认为该笔款项属于儿子、儿媳借款,应当偿还。儿子、儿媳却认为该笔房款是父母赠与自己的,不应偿还,洪女士无奈将儿子、儿媳告上法庭。

一审法院认为,本案争议的焦点为该购房款是出借款还是赠与。庭审中,原告洪女士就其主张借款的事实未提供双方有借款合意

的证据,二被告儿子、儿媳就其主张赠与的事实也未提供相应的证据。

一审法院综合相关事实认为,根据《最高人民法院关于适用中华人民共和国民事诉讼法的解释》第一百零九条的规定,“当事人对欺诈、胁迫、恶意串通事实的证明,及对口头遗嘱或者赠与事实的证明,人民法院确信该待证事实存在的可能性能够排除合理怀疑

的,应当认定该事实存在。”

该条款表明对赠与事实的认定高于一般事实。本案原告提供的证据能够证明款项交付真实存在,二被告对此也予以认可,在原告方没有明确赠与意思表示的情况下,应根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的解释》第十七条的规定,二被告应承担该款项系赠与的举证责任。

另外,从公序良俗的角度来讲,子女成年后应当自立生活,父母的关心和帮助,子女应当感恩,但此关爱和帮助并非父母应当负担的法律义务。

因此,在父母出资时未明确表示出资系赠与的情况下,应认定购房出资款为对子女的临时性资金出借,目的在于帮助子女渡过经济困难期,子女理应有偿还义务。故对本案购房款应当认定为借款,两被告负有偿还义务。

一审判决后,被告儿子、儿媳不服,提起上诉。二审法院经审理认为该笔款项双方均无书面证据直接证明款项性质。

在法律意义上,鉴于父母没有义务出资给予子女买房,子女成家立业已经不属于父母履行抚养义务阶段。父母提供购房款的行为,更多带有暂时资助的性质,没有明确还款时间不代表即为无偿赠与。

综合分析该笔款项支付的背景、家庭经济状况,结合曾经进行过家产分割等情形,在无证据证明该笔购房款为赠与的情形下,涉案购房款应认定为借款而不是赠与,从而作出维持原判的判决。

(徐汇区人民法院)

## 警惕! 这些都是老年人被骗的“重灾区”

### 如何避免,事后该如何补救?

被“免费旅游”吸引,老年人全程被冒牌“专家”忽悠,最后买回家十几万的保健品;接到推销电话,老年人连续多年将退休金投入毫无市场价值的“收藏品”,最终被家人发现并报警……大量案例显示,受生理、心理因素及社会因素影响,老年人更易成为骗子的目标。有数据显示,中老年群体中65岁以上的独居老人最容易上当受骗。因为孤苦无依,他们内心总是希望多一个底牌多一份保障。那么老年人常遇到的骗局有哪些?应该如何避免?事后该如何补救?

#### 一、保健养生类诈骗

**骗术:**免费旅游、VIP 体检、夸大保健品效果;安排“老人”现身说法,忽悠老人往销售公司存钱;销售假药致老人死亡;销售“秘制神药”,保长寿体健等。

**提个醒:**面对保健品诈骗,要做到“两要、两不要”,即不要相信有包治百病的神丹妙药,如果患有疾病,要主动到医院就医,保健品不能治愈疾病。相反,伪劣的保健品会加重患者的病情,贻误治疗良机。

不要轻信犯罪分子编造的虚假身份或者夸大的保健品功效,也不要轻易透露个人信息,要多和子女及亲戚沟通。老年人在遇到推销保健品或者声称可以退款的情况,不要擅自做决定,要积极和自己子女或者其他亲朋好友沟通,听取他们的意见。要保存购买保健品的相关单据以及快递单,以便在查证上当受骗后及时向公安机关提供。

#### 二、角色扮演类诈骗

**骗术:**冒充民政部门工作人员谎称办理残疾证、低保补贴;冒充政府拆迁工作人员诈骗;冒充财政局工作人员实施诈骗;冒充亲戚上门诈骗;假扮燃气公司或水电公司员工诈骗;“神医”看病行骗等。

**提个醒:**老年人遇有自称政府工作人员来访时,应当核实其身份,要求其出示工作证,必要时向其所在单位打电话核实。不要轻信“天上掉馅饼”,本该不属于自己的利益不沾,保持平常心。维修要找物业或者打使用说明书上的客服电话,切莫相信楼道张贴的小广告。

#### 三、收藏品类诈骗

**骗术:**夸大价值骗取“标的费”;承诺高



价回购收藏品行骗;免费鉴宝“局中局”诈骗。

**提个醒:**拍卖藏品,须认准有拍卖资质的拍卖公司,正规拍卖公司在藏品未成交之前不会向卖家收取任何费用。如果需要签署藏品回购合同时,建议寻求律师帮助。

老年人参与收藏品投资或者拍卖,一定要到专业部门,不要轻信电话、网络、电视推销,谨防所谓“拍卖公司”“艺术品公司”的诈骗陷阱,发觉被骗要及时报警。



#### 四、投资理财类诈骗

**骗术:**消费返本复利型投资理财诈骗;小利小惠诈骗型投资理财诈骗;投资贵重物品型投资理财诈骗;理财产品诈骗投资理财

诈骗;合伙人与原始股骗局投资理财诈骗;非法传销型投资理财诈骗;广告诱惑型投资理财诈骗;免费旅游天价购房型投资理财诈骗;网络投资理财诈骗。

**提个醒:**老年人在投资贵重物品时应当多方考量,包括注重出售方的主体、资质等,以及贵重物品是否符合其所应有的价值。以避免被虚假的出售方或不值钱物品所欺骗,带来不必要的损失。老年人在选择理财产品进行投资时,不要盲目从众,要有自己的判断标准,也不要贪利以防陷入更深的骗局。

#### 五、骗婚骗财类诈骗

**骗术:**不法分子在网络或公园等老年人聚集地炫耀财富、地位、家庭背景等个人信息进行利诱;不法分子以网聊痛陈失败婚恋史或不幸生活、虚构自己拥有雄厚的财富等骗取同情或博取好感,进而谋财害色;不法分子编造虚假身份或人际关系信息作虚假承诺或索要财物;不法分子一旦无利可图或骗取钱财到手就会消失。

**提个醒:**结婚与交往的前提是需要明确对方的身份信息,对于对方虚构的信息要及时分辨,不要轻易受欺骗;老年人在交往过程中,遇到对方多次索要钱财,无论是以何种目的,都要谨慎对待,可以同子女进行商量。

#### 六、旅游类诈骗



**骗术:**不法分子通过各种嘘寒问暖方式,用“温情攻势”取得老人信任;不法分子以低价旅游诱惑,骗取老人钱财后潜逃;导游与景点商店等相互勾结,强制老年人消费,并规定最低消费额,不买不准离开。

**提个醒:**强迫消费侵犯了消费者自由交易、公平交易等权利,并且由于强迫交易造成人身损害更是对于老年人作为消费者权益的侵犯。

旅游景点以低价销售假货或以高价销售与质量并不符合的产品,是对老年人消费者权益的侵害,商家欺骗的销售行为需要承担“退一赔三”的责任。

#### 七、合同类诈骗

**骗术:**借款合同类诈骗;一房二卖类诈骗;低价旅游套取高保证金合同。

**提个醒:**老年人出借资金时一定要慎重,最好让对方出具担保,保存好相关证据。为了确保担保真实性,必要时委托律师核查。金额较大的借款,最好和家人商量,办理出借手续时,尽量咨询法律专业人士,避免上当受骗。

#### 八、电信诈骗

**骗术:**冒充国家相关工作人员调查唬人;冒充亲友请求“汇钱救急”;虚构中奖;电话推销等。

**提个醒:**预防电信诈骗,要做到“五不要”;即不要轻信不明对象及可疑信息;不要因贪小利而受违法短信息的诱惑;不要拨打短信息中的陌生电话;不要向陌生人汇款、转账;不要泄露个人信息,特别是银行卡信息。

(田林司法所)