

# 爸妈欠债不还,女儿房产为何也被法院查封

## “借名买房”当心钱房两空

### 警戒线

“我爸妈因为欠债被债权人申请强制执行,你们法院怎么把我的房子也查封了呀?这个房子明明是我出钱买的,只是挂在我爸妈名下而已!”最近,杨浦区法院受理了一起执行异议案件,提出异议的市民小许觉得自己很委屈,只是借用了爸妈的名义买房,怎么就要损失一套房产?原来,这是一起由“借名买房”惹出的烦恼。

### 借名买房埋下隐患

案件的缘由是,申请执行人董强曾与被执行人老许夫妇因债务纠纷对簿公堂,为保全财产,董强向法院提出申请,查封老许夫妇名下的一套房产。老许夫妇的女儿小许得知后,提出了执行异议。她说,几年前,她为给女儿入读名校购置了一套房屋,因名下已有一套房产,为降低购房成本,减轻首付压力,小许夫妇与父母商量后,决定以老许夫妇名义购房,但购房首付款及后续贷款均由小许夫妇支付和偿还,并由小许夫妇装修和入

住。双方还签订了《房屋代持协议》,约定该房屋始终归小许夫妇所有,老许夫妇仅代持产权。如今,小许得知这套房屋因父母债务纠纷被查封,便向杨浦区法院提出执行异议,主张自己是实际权利人,请求中止执行。

本案的争议焦点在于小许夫妇基于《房屋代持协议》享有的权利,能否排除申请执行人董强对名义产权人老许夫妇的债权所发起的强制执行?小许夫妇主张,其是房屋的实际出资人和所有权人,与名义产权人之间存在真实有效的代持协议,故涉案房产并不属于名义产权人即债务纠纷当事人,不应被查封。

申请执行人董强辩称,不动产物权以登记为准,系争房屋登记在老许夫妇名下,属于其责任财产。小许夫妇所说的代持协议仅具有内部效力,不能对抗善意第三人,故查封行为合法有效。

### 动小心思惹大麻烦

杨浦区法院经审理后认为,首先,不动产物权变动以登记为生效要件。根据《中华人民共和国民法典》规定,物权的设立、变更,经依法登记,发生法律效力。本案中,系争房屋登记在老许夫妇名下,从未登记在小许夫妇名

下。因此,从物权公示公信原则出发,系争房屋在法律上的所有权人始终是名义产权人。

其次,“借名买房”关系仅产生债权请求权。即使代持协议真实有效,小许夫妇与老许夫妇之间形成的也是合同关系(委托合同或无名合同)。小许夫妇据此享有的权利,是请求对方在未来某一时刻将系争房屋所有权转移登记至自己名下的债权,而非对系争房屋直接支配、排他的物权。

最后,内部债权效力不能对抗外部善意债权人。该债权效力仅限于合同当事人之间,不具有对外效力。当名义产权人的债权人申请强制执行时,实际出资人不能以其内部债权来对抗外部经过公示的物权状态以及申请执行人的合法权益。据此,人民法院裁定驳回了小许夫妇的执行异议请求。

当前,不乏有市民为了规避自己没有资格买房或因“二套房”存在较高税费等问题,在实际操作中“借名买房”。法官指出,此举看似能钻空子、省成本,实则藏着“钱房两空”的大风险。这种操作绕开正规流程,背后的权利归属很容易陷入法律争议,尤其遇到名义产权人负债、房屋被查封时,实际出资人的权益难以得到保障。

### 法律本质仍需厘清

“借名买房”关系的法律本质,是实际出资人与名义产权人之间的合同关系,该关系仅产生债权效力,而非物权转移。根据合同相对性原则,实际出资人依据代持协议享有的并非是房屋的直接支配权。债权具有相对性和非排他性,仅能约束合同双方当事人,无法对抗合同之外的第三人。而物权具有绝对性和排他性,其设立、变更必须符合法定形式。“借名买房”未通过登记完成物权变动,实际出资人始终未取得法律意义上的所有权,不能以债权请求权对抗外部基于物权登记产生的合法权利主张。

对实际出资人而言,一旦名义产权人发生债务纠纷、离婚、去世或其恶意处分房产(如出售、抵押),实际出资人往往难以追回房屋,只能向名义产权人主张违约赔偿,而该债权能否实现,存在极大不确定性。对名义产权人而言,其可能因名下登记有房产而丧失首套房购房资格,或者在实际出资人未按时还贷贷款时,需承担还款责任,影响个人征信。基于风险防范,应尽量避免“借名买房”,任何内部协议都无法从根本上规避物权登记制度带来的外部风险。(文中当事人均为化名) 通讯员 戴明飞 本报记者 孙云

## 索贿700万元! 超市高管“借钱”投资

### 警方专案组不断完善证据,所谓“借贷关系”不攻自破

包装成朋友间的“资金借贷”,背后却隐藏着赤裸裸的权钱交易。日前,上海市公安局静安分局成功侦破一起大型连锁超市高管受贿案。该超市华东营运部负责人管某在任职期间,多次向合作供应商索取巨额“借款”,其中已查实的涉案金额达700万余元。目前,管某等3名犯罪嫌疑人已被静安区人民检察院依法批准逮捕。

今年7月,静安公安分局经侦支队在依托“蓝鲸”护企工作站进行企业走访过程中发现,辖区某大型连锁超市于近期接到大量匿名投诉举报,矛头直指该超市华东营运部负责人管某。该线索聚焦于管某利用职权干预企业招投标项目并从中牟取不正当利益。经与该超市相关部门核实,所涉金额数额巨大,情况属实,警方随即成立专案组展开调查。

经专案组抽丝剥茧,一桩始于2022年底的权钱交易浮出水面。当时正值该超市与长期合作的物流供应商肖某公司续签合同的关键时期。手握华东区域运营、仓储、物流大权的管某向肖某透露自己“急需

钱”,提出“借款”请求。

“这笔300余万元的资金流转既没有借条,也未约定还款期限和利息,完全不符合正常借贷的特征。”静安公安分局经侦支队民警蔡志杰在介绍案情时指出,“管某事后以‘明年生意继续做’作为承诺,肖某的公司随后顺利获得续约。这实质上就是确保商业机会的‘买路钱’。”

这次成功的索贿彻底打开了管某的贪欲闸门。调查显示,早在2022年管某升任华东区负责人之前,其在安徽任职期间便已结识肖某。当时,肖某为谋求合作,开始以烟酒茶叶等礼品进行笼络,管某均予以收受。“这种心照不宣的默契最终演变成了明目张胆的索贿。”民警表示,在此后每年年中、年底,管某都会以“投资买房”“资金周转”等名义,定期向肖某“借钱”,至案发时,累计从肖某处收受财物达700万余元。

为掩饰巨额非法所得,管某将其收受的600万余元现金贿赂分批交由司机王某处理。王某明知这些现金系管某的受贿所得,仍协助其通过银行现金存款方式转移至管

某妻子账户。调查审讯过程中,专案组不断完善证据,管某等人所谓的“借贷关系”最终不攻自破。

目前,犯罪嫌疑人管某因涉嫌非国家工作人员受贿罪,肖某因涉嫌对非国家工作人员行贿罪,均已被检察机关依法批准逮捕;王某因涉嫌掩饰、隐瞒犯罪所得罪已被公安机关依法采取刑事强制措施。案件正在进一步调查之中。

警方表示,这类“内部人”利用职权在供应链合作中寻租的案件,不仅侵害企业利益,更破坏市场公平竞争环境。对企业而言,唯有扎紧制度篱笆,才能有效铲除滋生腐败的土壤。

记者了解到,为持续优化区域法治化营商环境,静安公安深入推进“卫企联盟”与“蓝鲸”护企工作站机制建设,逐步构建起多层次的企业权益保护体系,通过“一站式”便企服务打通政企沟通渠道,以“滴灌式”法律辅导精准防范经营风险,借“靶向式”打击治理肃清市场乱象。

本报记者 陈佳琳 通讯员 宋一江

### 4000万假冒奢侈品背后,暗藏家族作案团伙

## 电子数据戳破制假迷局

当奢侈品爆款以“骨折价”被大肆销售,很少有人会想到,背后竟隐藏着一个组织严密、以亲属为纽带的制假售假链条。

2025年9月,由上海市崇明区人民检察院提起公诉的季某某等6人假冒注册商标案宣判。该案系崇明区迄今涉案金额最大、涉案人数最多的知识产权刑事案件。

检察人员与侦查人员协同发力,通过对微信聊天记录、转账记录、物流单据等海量数据进行研判,针对性讯问态度配合、角色清晰涉案人员,一个以季某某为核心、以其亲属为骨干的家族式制假网络逐渐浮出水面:季某某总揽全局,负责生产统筹与销售规划;其弟专攻技术环节,承担研发、选料与质检工作;儿子化身“微商客服”,

主导前端销售推广;另有专人负责原材料采购、生产车间管理、外包加工对接等环节,形成“研发—生产—仓储—销售”的完整犯罪闭环。

承办检察官结合涉案产品未获品牌授权、售价远低于正品市场价、季某某在微信中直接下达制假指令等多重证据,彻底戳穿该团伙“不知情”的谎言。

检察机关经审查认定,季某某等人深度参与制假环节,销售的也是同一批侵权商品,其行为本质上是假冒注册商标犯罪的完整实施过程,应以假冒注册商标罪一罪整体评价。

最初的审计报告显示,该团伙销售假包金额为1000余万元。但季某某团队既制假

又售假,且犯罪时间跨度长,仅以销售数额作为定罪量刑依据,是否能全面反映犯罪行为的危害性?

带着这一疑问,检察官对案件证据再梳理、再深挖,在数万条聊天记录中发现重要线索:工厂主叶某某雇佣的财务人员手机中竟存有2018年以来的全部生产数据,涉及金额高达3000余万元。此外,季某某与另一工厂主罗某某之间存在频繁的大额资金转账,经核查确认均为制假往来款。检察机关遂要求补充审计,最终追加认定季某某制假数额至4000万元。

制假4000万元、售假1000余万元,二者差异为什么这么大?检察官通过审查销售记录的连续性、收款渠道及交易方式,发现季某某曾更换过销售手机,导致部分销售数据缺失。根据司法解释,“非法经营数额”涵盖制造、储存、运输、销售等全部环节的侵权产品价值,故依法应以制假数额4000万元作为定罪量刑的核心依据。

本报记者 解敏 通讯员 关海

## 形成虹桥交通枢纽航运检察新模式

### 上海市检察机关航空经济检察服务工作站成立

本报讯(记者 赵菊玲)近日,由上海市人民检察院主办,闵行区人民检察院协办的“上海市检察机关航空经济检察服务工作站”(以下简称“工作站”)成立仪式在虹桥国际中央商务区举行。现场,闵行区检察院同步发布了落实《上海市检察机关关于依法服务保障上海国际航运中心建设的实施意见》的工作方案,以及《服务保障国际航运中心建设十条意见》。

工作方案提出,立足闵行“长三角门户”“交通枢纽”等区域特点,以及高端制造、航空航天等多元战略产业优势,着力打造以“一中心、两园区、三联动、四重点”为核心内容的航运检察工作体系,形成与虹桥“江海路空铁”综合交通一体化模式深度融合的航运检察服务保障新模式。以工作站为中心,辐射服务区域内航空研发、制造、物流、维修等全产业链;重点对接莘庄工业区、吴泾镇金谷科技产业园两大航空产业集聚区,以“法治副园长”为依托全面开展服务保障航空经济系列活动;建立“三联动”工作模式——检察机关与航空企业联动、集中管辖与属地治理联动、法律监督与服务保障联动,全方位保障航运中心建设;围绕四个重点开展检察工作,即:为企业“出海”提供全方位法律服务、为航空经济全产业链发展提供检察保障、为“江海路空铁”多式联运专项治理提供检察助力、为长三角跨区域跨部门协作提供检察智慧。

《服务保障国际航运中心建设十条意见》涵盖精准打击航运领域犯罪、强化多式联运协同治理、加强知识产权司法保护、探索航运领域特殊群体权益保障等方面,着力构建“预防—打击—修复”全链条检察服务体系,做实护航企业“出海”法治服务,推动实现“企业需求与检察服务”无缝对接。

司法实践方面,闵行区检察院近期办理的一起航空物流领域合同诈骗、虚开发票案。该案中,检察机关通过引导侦查、固定电子证据等举措,成功打击犯罪,并为企业挽损300余万元,实现司法办案与护航发展的有机统一。