

阿省法律常识之父母给子女出钱买房：借款还是礼物？

作者：张红倩 Kathy Zhang 阿尔伯塔省律师 / 公证员

父母给子女出钱买房没有书面凭据，这笔钱是借款还是礼物？在工作中经常有人问我这个问题。父母帮子女出钱买房是一件很常见的事情。父母本是一片好心，希望子女在年轻结婚时就能有一个温馨的家。可惜的是，有时事与愿违，在子女的婚姻出现问题时，父母出钱买房的行为性质往往成为一个争执不下的大问题。

阿尔伯塔省女王座法院在 2015 年的案子 *Dhariwal v Dhariwal*, 2015 ABQB 50 (CanLII)就是这么一个故事。妻子 *Jasvinder* 和丈夫 *Tajinder* 2005 年结婚，当时两人都是在读书的 20 多岁年轻人。2007 年，丈夫 *Tajinder* 在 *Kelowna* 找到工作后两人决定在此地买房。之前妻子一直住在埃德蒙顿公婆家中，同时在阿尔伯塔大学读书。两人在 2007 年 7 月联名购买了一套公寓，价值 27.99 万，没有任何贷款。后来两人搬回埃德蒙顿，此房于 2008 年 1 月开始出租给他人。

此后两人的感情出现问题，于 2011 年 7 月两人分居。妻子主张两人 2007 年购买房产的房款是丈夫父母赠与双方的礼物。而丈夫及其父亲主张，房款中的 18 万元是借款，当时希望丈夫和妻子毕业找到工作后几年内申请银行贷款，用于偿还父母的 18 万元借款。丈夫的父亲出庭作证说，这 18 万元是他与自己的朋友 *Dr.Pannu* 所借。丈夫父亲进一步主张，其曾经和夫妻两人讨论过该笔借款。*Dr.Pannu* 出庭作证证明自己曾经借给丈夫父亲，他当时理解该借款是帮助朋友的儿子，即本案丈夫买房，因为当时他无资格从银行贷款。此案中没有任何书面证据证明购房款为借款。

法院认为，判断是借款还是礼物的考虑因素应当包括：

1. 是否有书面证据；
2. 是否约定了还款方式；
3. 是否提供了抵押；
4. 是否给予其他孩子类似的帮助；
5. 夫妻分居之前是否要求过还款；
6. 是否有过部分还款；
7. 是否有过还款的预期和可能性。

结合本案的案情，法院认为，因为没有任何书面借款的证明，也没有曾经还款的证据，借款没有抵押登记，房子登记在夫妻双方名下，而且证据显示丈夫的父亲一向对子女慷慨大方，确认房款为赠与双方的礼物，而不是借款。法院最后把该房的卖房款的一般判归妻子所有。

从本案得出的教训是，如果夫妻一方的父母希望资助子女买房，一定要考虑子女的婚姻状况和未来可能存在的婚姻破裂可能，留下书面证明，确定房款的性质，以免日后出现本案中的情况。