

老两口把房子赠与儿子,又后悔了 赠出的房产想要回,难!

老两口把一套房赠与儿子,过了几年后后悔了,因为感觉儿子不孝顺了。伤心之余,老人向法院起诉要求撤回赠与——结果却被法院一审驳回。



各有说法

老两口声泪俱下

沈云巍和老伴儿在一家律师事务所里哭成了泪人:“我们想把房子要回来,我们要告他!”

老两口膝下有一儿一女。2019年之前,他们和儿子共同居住在北京顺义的一处平房,儿子沈林对他们照顾有加。

考虑到儿子年过四十仍然名下无房,老人决定将位于市中心的一套房产过户给儿子。可是在房屋过户之后,他们渐渐感觉儿子不孝顺了。起初儿子还像往常一样帮父母打理房子,租金全都送过来,可随着平房拆迁后的安置房落实到位,儿子与老人分开居住,前来探望的次数越来越少。老两口说,现在看病就医全指望女儿。位于市区的这处房子一直出租,之前还能用租金来补贴生活,但是近几年这个钱被儿子据为己有了。老两口伤心不已,左思右想决定找律师打官司,把赠与儿子的房产要回来。

本案在东城法院开庭时,老两口声泪俱下,控诉儿子不孝,以父子之间成立附义务赠与合同为由,认为儿子未履行合同义务,要求行使撤销权。

儿子说有“苦衷”

被告席上,儿子沈林也道出了他的“委屈”。沈林说,父母年轻时在外地工作,只带着妹妹一起生活,他被寄养在了爷爷奶奶身边。童年时与父母的疏离对以后的生活或多或少产生了影响,他总觉得父母对待自己和妹妹不一样,但也从来没敢与父母提及。

沈林是一名出租车司机,工作辛苦,起初收入还行。被赠与这套房子之后,他觉得自己和妹妹一样受到了父母重视,他懂得要感恩父母,决心加倍对他们好。但是疫情发生以后,他开出租车的收入减少,只好把房租挪作他用,又不好意思跟父母说明情况,担心他们问起租金收益;加之受工作性质影响,接触的人员范围广、流动性大,为了降低疫情传播风险,他探望父母的次数确实越来越少。偶尔妹妹问起近况,他也都搪塞过去。

“爸妈,儿子没有忘恩负义,只是不知道怎么与你们沟通。儿子错了,以后一定常回家,明天就把租金都汇过去!”法庭上,沈林认错并承诺归还租金。

想要回房产 有效证据不可少

已经送出去的房子,到底能不能要回来?主审法官作出了详细解释。“‘赠与’有两种,一种是无条件赠与,另一种是附条件赠与。”法官说,按照《民法典》第675条规定,前者是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人,后者则较为特殊,附加了一定的条件。二者虽然都可以“撤销”,但有明显的区别。

“如果赠送的是房屋,那么在房屋产权转移之前,赠与人可以随时反悔,如果双方已经把房子登记到了受赠人名下,那么想要回来,就得提供相应的证据。”法官说。

这里涉及的概念叫“法定撤销权”。一旦受赠人有下列情形之一的,赠与人可以撤销赠与:1.严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益;2.对赠与人有扶养义务而不履行;3.不履行赠与合同约定的义务。如果是附条件的

赠与,满足这三项条件任何一项,赠与人可以要求撤销赠与,把房子要回来。如果是无条件赠与,则只能引用前两项。

法官表示,在这个案子里,首先要弄清楚这套房子的赠与,到底算不算“附条件赠与”,如果算的话,赠与合同里如何约定儿子的义务;如果不是附条件赠与,老两口还要提交什么样的证据。

最后,法院并未认定父子之间的这个赠与行为构成附条件赠与。庭审期间,虽然双方都聘请了律师,却未能提供证据,证明父子之间曾就赠与所附有的条件有过明确约定。“最接近的一份证据是微信聊天记录,来自被告沈林和他的妹妹。”法官说,妹妹作为证人也出庭了,她在2017年房屋过户之前,与哥哥曾经有过一段对话。在这段微信对话中,妹妹并未表示对“房子给哥哥”有什么异议,只是提及了她的担心,如果哥

哥离婚或者一旦哥哥先于父母去世,这个房子该怎么处理。她表示这套房子是父母的生活来源,过户以后就变成了“父母要用沈林一家的钱来维持生活和就医”,因而有所顾虑。沈林则在微信中表示,位于顺义的房子即将拆迁安置,只有在顺义区的房子尚未登记之前办理过户,才可以节省税费,同时沈林承诺会一如既往地赡养父母。

法官认为,这个讨论发生在兄妹两人之间,并非形成于赠与方沈云巍和受赠方沈林之间,而且内容主要是担心沈林有房后一旦婚变或发生意外房产怎么办的问题,并未将赡养问题作为是否赠与的前提条件。法院因此难以通过这些证据,认定父子之间的赠与合同关系为附义务赠与合同,因此原告方以沈林未履行赠与合同约定的义务为由要求撤销赠与,证据不足,法院难以支持。

没法证明儿子不孝 房子回不来

即使房子不是“附条件赠与”,但赡养父母本就是子女应尽的义务,如果老人能证明儿子“严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益”“对赠与人有扶养义务而不履行”,赠与合同照样可以撤销——但这就需要老人提供证据,证明儿子对老两口有弃养、遗弃、虐待等行为。

在庭审中,沈林承诺“今后常回家”,法官一度以为能够调解结案,但没想到老两口执意坚持诉讼请求——他们说,不相信儿子的口头承诺,仍然担心老无所依。

到底发生了什么,让两位老人如此伤心?法官详细审查各项证据发现,从微信聊天记录、诊疗

记录、网购记录、银行流水等证据,可以看出沈林在2019年之前一直与父母共同生活,承担照料父母生活的主要义务,之后拆迁安置的房子到位,他随即与父母分开居住,照料频度明显减少。但各种证据也显示,按照通常的标准,他并未达到拒绝赡养的程度。除了逢年过节给父母寄送礼物,兄妹两人还经常商议父母的就医、养老等生活琐事。

涉案房屋赠与沈林后,虽然租金由沈林收取,但他解释了为何近几年未将租金交付,也表达了未来将继续用租金补贴父母生活的意愿,并当即转账了部分租金。妹妹也表示,虽然目前父母的

日常生活和就医主要由她承担,其实父母和哥哥之间并无重大矛盾,只是老两口对2019年以后哥哥不常回家探望不满。对于这一项,沈林作出了解释,也表达了增加探望次数或将老人接去同住尽孝等意愿。

法院由此认为,截至本案法庭辩论终结前,沈林尚未达到不履行或拒绝履行对父母赡养义务的程度,老两口要求行使法定撤销权,依据不足,法院不予支持。虽然老人的诉求在一审中被驳回,但法官在判决书中引用《孝经》中的话提醒沈林,应以更积极的态度对父母尽赡养义务。

(文中当事人为化名)

词条

法定撤销权

一旦受赠人有下列情形之一的,赠与人可以撤销赠与:1.严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益;2.对赠与人有

扶养义务而不履行;3.不履行赠与合同约定的义务。如果是附条件的赠与,满足这三项条件任何一项,赠与人可以要求

撤销赠与。如果是无条件赠与,则只能引用前两项。