

以案说法

# 老人借房给重孙上学,孙子拒还

## 关于赠与合同,该如何设立才能保障老人最大权益?

《齐鲁晚报》 栾海明 黄健

为了重孙上学,山东济南一九旬老太将房屋过户给孙子和孙媳妇。孙子和孙媳妇二人承诺给孩子办完入学后,就将房子返还,但是后来一直不配合转移登记房产。无奈之下,老太太将孙子和孙媳妇告上了法庭。法院会怎么判? 近日,济南市槐荫区人民法院审理了该案。

### 《赠与合同》引诉讼

据了解,沈奶奶与方爷爷系夫妻,二人育有一子方贵,一女方琴,方爷爷于2010年去世。2016年,沈奶奶与方爷爷共有的房屋拆迁,分给沈奶奶安置房屋一套,安置协议记载被拆迁人为沈奶奶。

2020年,沈奶奶作为赠与人,方杰(方贵之子)、秦琦(方杰之妻)作为受赠人,双方在不动产登记部门签订《赠与合同》一份,载明沈奶奶将案涉安置房屋赠与方杰、秦琦二人,并将案涉房屋登记在该二人名下。

现沈奶奶将二人诉至槐荫法院,主张当初过户房子是为了配合二人的孩子小方(沈奶奶重孙)上学,并非将房子赠与二人,二人也承诺给孩子办完入学就将房子还给沈奶奶,但后来一直不配合转移登记房产,故请求法院判令双方签订的《赠与合同》无效,被告协助原告将案涉房屋转移登记至原告名下。

两被告共同辩称,自己一直在照顾原告,原告赠与房产是因为希望二人继续照顾她,并非因为孩子上学,双方之间的《赠与合同》真实有效。

### 法院认定合同无效

本案的争议焦点是:原被告之

间的《赠与合同》是否真实有效?

槐荫法院经审理认为,赠与合同虽是无偿合同,但此种无偿往往基于受赠人对赠与人在感情、生活等方面照料的付出,尤其是涉及房屋等经济价值较大且对赠与人具有生活保障作用的不动产,财产所有权人更会基于一定的目的作出赠与决定。

综合该案查明的事实,法院认为,沈奶奶与两被告之间不存在真实的赠与合同关系。

第一,沈奶奶的赠与动机欠缺。虽然两被告系沈奶奶之孙及孙媳妇,但二人并不与沈奶奶共同居住,未能提交对沈奶奶进行抚养照料的证据。

第二,有证据证明,房屋所有权转移登记的目的仅为两被告子女入学,而非真正的赠与。沈奶奶及其子女,包含方杰的父母均对此出具证人证言,方杰父母作为其至亲,所作陈述具有较高可信度。

第三,方杰提交的《协商证明书》不能证明双方存在赠与法律关系。该证明书中,记载的仅为案涉房屋“过户在孙子方杰”名下,“过户”即所有权的转移登记,该客观事实可能基于多种不同基础法律关系而发生,并不能明确一定是基于赠与法律关系发生。

第四,沈奶奶与两被告对该房屋的处理系无权处分。案涉房屋系沈奶奶与方爷爷夫妻双方共有财产拆迁后的安置房屋,在方爷爷去世后,相关继承人对该房屋享有权利。沈奶奶与两被告在未经与其他继承人协商的情况下,以赠与方式办理所有权转移登记系无权处分。

第五,两被告以案涉房屋办理子女入学手续的目的性较为明显。经查证,两被告之子确实在案涉房



屋所有权转移登记后,办理了案涉房屋所在学区的入学手续,而两被告并不在案涉房屋居住。

### 涉案房屋被判返还

综上,法院采信沈奶奶的主张,根据民法典规定,虽然原被告双方以签订《赠与合同》的方式办理了案涉房屋的所有权转移登记手续,但该行为系双方共同的虚假通谋行为,应属无效。二被告应当返还案涉房屋,故沈奶奶要求二被告协助将房屋所有权转移登记至其名下,法院予以支持。另需说明,因本案不涉及案涉房屋析产分割问题,故未追加相关权利人参加诉讼。

最终,槐荫法院依法判决支持了沈奶奶的诉讼请求,判决作出后,双方均服判息诉,现该判决已生效。

法官提醒,对真实权利人而言,“借房登记上学”行为会产生极大法律风险,因此应尽量避免;如必须从事该行为,则应拟定内容明确的协议,并邀请第三人作为见证方在协议上签字;另外一定要尽早要回房屋所有权,以免出现房屋被抵押、拆迁而无法得到补偿等不利情形。作为借房入学一方,更应秉持诚信原则,如非但不感念他人慷慨相助,反而欲将房屋占为己有,即使让孩子赢在了教育的“起跑线”上,也会让其输在道德的基本线上。

### 赠与是否生效,需根据赠与财物的类型判断

- 1、赠与动产。如手机、工艺品或干脆就是现金等,只要受赠人接受了赠送的财物,赠与就成立并立即生效。财物归受赠人所有,即使赠与人反悔,受赠人也可以不返还财物。
- 2、赠与不动产。比如房产,受赠人接受赠与并办理了房屋过户手续,办理之后赠与才发挥真正生效,否则赠与人可以反悔要回房产。并且,受赠他人房产后,又没签订赠与合同的,即可以行使任意撤销权。
- 最后,一般受赠他人房产后,没有签订赠与合同的,可以跟赠与人协商补签合同,拿到合同后再去房产公证,最后办理房产过户即产生赠与效力。并且,拿到赠与房产的产权后,受赠人即有权处分。

### 赠与的财产能要求返还吗

法律尊重赠与人对自己财产处分的自由,在赠与财产的权利转移之前赋予赠与人的任意撤销权。但是,经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同,不适用前款规定。

### 什么条件下赠与合同无效

- 1、对于尚未实际交付赠与物的情况完全可以随时撤销(法定不准情况除外)并不违约。根据相关法律规定,赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同,不适用前述规定。
- 2、合同法还规定了几种可以撤销赠与的法定情形:(1)严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属利益的;(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。赠与人的撤销权,自知道或者应当知道撤销原因之日起一年内行使。
- 3、因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力的,赠与人的继承人或者法定代理人可以撤销赠与。赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权,自知道或者应当知道撤销原因之日起6个月内行使。
- 4、撤销权人撤销赠与的,可以向受赠人要求返还赠与的财产。

政策吹风

新华社 王鹏

记者11月9日从教育部获悉,近期,教育部指导地方接连查处了多起违规竞赛,现将有关情况通报如下:

### 一、“奥林匹克英语大赛”违规办赛情况

“奥林匹克英语大赛”原名“全国奥林匹克英语作文大赛”,竞赛内容为中小学生英语作文、口语、演讲等,对外宣称主办方为“国际双语教育协会英汉专业委员会”“奥林匹克英语大赛组委会”,利用“奥林匹克英语大赛”官网、“中国英语作文网”和奥英赛微信公众号开展宣传。

经查,该竞赛实际为广州龙灵教育科技有限公司违规举办,所谓的“国际双语教育协会英汉专业委员会”“奥林匹克英语大赛组委会”均未经合法注册,所办竞赛活动违反《面向中小学生的全国性竞赛活动管理办法》。目前,该竞赛已被依法依规取缔。

### 二、“希望数学”违规办赛情况

“希望数学”对外号称原名“希望杯”,通过豆瓣、小红书、知乎、微信公众号等开展招生宣传。

经查,“希望数学巅峰对决国际精英挑战”“希望数学巅峰挑战营竞赛活动”“希望少年俱乐部”及其他名为“希望数学”“希望杯”的相关赛事为慧星海科技有限公司及其他企业违规举办,所办竞赛活动违反《面向中小学生的全国性竞赛活动管理办法》。目前,该竞赛已被依法依规取缔。

### 三、“JEA China”违规办赛情况

“JEA China”对外宣称是美国新闻传媒教育协会中国分会,在国内举办3个活动(YOC全国青年观察项目、YIC青年影响力项目、MR全国高中生媒体作品评选)和1个奖项(全国青年领导力奖)。

经查,上述竞赛活动为上海解问教育科技有限公司、上海无远科技教育有限公司等企业违规举办,所谓的“JEA China”未经合法注册,所办竞赛活动违反《面向中小学生的全国性竞赛活动管理办法》。目前,该竞赛已被依法依规取缔。

除上述违规竞赛外,所谓的数学花园探秘、华数之星、五羊杯、走美杯、美国大联盟、卓越360统测、全英赛、世奥赛等均未列入教育部公布的“面向中小学生的全国性竞赛活动名单”,均属违规竞赛。

教育部郑重提示:有关市场主体要合法合规经营,不要违规举办面向中小学生的竞赛活动,对于违规竞赛活动,教育部门将会同市场监管等部门依法依规严肃处理;广大学生和家長要擦亮眼睛,凡是未列入“面向中小学生的全国性竞赛活动名单”的均是违规竞赛,名单内没有面向义务教育阶段学生的学科类竞赛,所有竞赛均不得向学生和家長收取任何费用,竞赛及竞赛产生的结果均不作为中小学招生入学的依据,也不作为高考加分项目;各级教育行政部门和学校要加强政策宣传和提醒,引导广大家長、学生理性看待各类竞赛活动,自觉抵制违规竞赛。



这些违规竞赛被取缔

随着老龄化时代的来临,养老问题逐渐成为社会关注焦点。现实生活中,当老人把房产赠与子女,子女却不赡养老人的时候,赠与能撤销吗?如何设立赠与才能保障老人最大的权益?在什么条件下赠与合同无效的呢?