

以案释法

房产赠与子女,他们不孝顺能收回吗?

导读:
房产已经赠与晚辈,但老人得不到赡养该怎么办?房产赠与后是否可以撤销?近日,北京市石景山区人民法院召开“赠与合同无效撤销案件的常见情形及防范建议”新闻通报会,针对赠与合同无效、撤销类案件的特点进行了提示。

因子女不履行义务
附条件赠与可撤销

王某春与王某霞系夫妻关系,二人婚后育有二子二女。后二人取得位于北京市石景山区模式口西里房屋一套,2003年10月王某春因病死亡,未留有遗嘱。

2004年5月,王某霞写下“关于遗产分配的决定”书,其内容为:“老大与我共住现在这套,后因太挤,老大找地自建房搬出。买房时是老人拿4万元买的。今后老大拿出4万元,房子归老大,然后这4万元分给每个孩子1万。四个孩子每人每月给我100元养老。如果老大不给我这4万元,他就得独自承担养老人的义务,在养老期间如果不孝顺,我就卖房养老。”该书面文字中署有王某霞与四子女签名。因老大未承担赡养老人的义务,王某霞将四子女诉至法院要求撤销赠与。法院审理后支持了王某霞的诉讼请求。

【法官释法】

本案中,涉案房屋系王某春与王某霞夫妻共同财产,王某春去世后,其法定继承人王某霞与四子女就该房屋形成共有关系。综合2004年5月王某霞所书文字及庭审过程中双方的解释可知,王某霞所书文字应视为附条件的赠与合同。依合同法第一百八十六条之规定,赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。因涉诉房屋仍登记于王某春名下,房屋产权尚未发生实际变更,现赠与王某霞表示撤销上述赠与,系其真实意思表示,依法应发生撤销该赠与行为的法律效果,故原、被告双方对涉诉房屋仍应形成共有关系。

权利转移且经公证
赠与合同不可撤销

卢某拥有位于北京市X号平房1间。2013年1月,卢某与其孙女刘某签订赠与合同,载明:一、卢某自愿将其名下房产赠与孙女刘某,并指定为她的个人财产。二、受赠人刘某接受上述赠与。三、赠与与人、受赠人保证此赠与符合国家有关法律规定的。四、上述房产产权转移时间,以房地产管理部门办理变更产权登记为准。

该赠与合同经公证处公证,并出具了公证书。公证处的接谈话录载明:“问:为什么把上述房产赠与给孙女?答:因为我年事已高,需要孙女照顾。……问:签订上述赠与公证后,不得单方擅自撤销?答:知道。……问:赠与后能否办理过户?答:我们已经咨询房地产管理部门,可以办理。”

然而,此后卢某以孙女刘某未履行赡养义务为由,要求撤销房屋赠与。法院经审理,驳回了卢某的诉讼请求。

【法官释法】

赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与,但经过公证的赠与合同除外。受赠人有下列情形之一的,赠与人可以撤销赠与:对赠与人有扶养义务而不履行,不履

行赠与合同约定的义务。具体至本案中,原房屋所有权为卢某所有,其有权对于原所有权登记的房屋进行赠与,且卢某赠与标的物系其真实意思表示。诉争房屋现虽并未过户至刘某名下,但是诉争房屋的赠与合同业已经过公证,卢某不能以权利尚未转移为由主张撤销权。在卢某第一顺位法定继承人仍然在世时,刘某并无赡养卢某的法定义务。诉争房屋的赠与合同中,亦未约定刘某对于卢某的赡养义务。公证机构的接谈话录中亦未对此进行明确。因此,卢某以刘某未对其尽到照顾赡养义务为由主张撤销赠与合同并无事实及法律依据。

越权处分共有财产
导致赠与合同无效

田某与刘某婚后生育一子田小某。2002年2月,田某购买位于北京市X号房屋。此房屋系小产权房,未取得房屋所有权证。

刘某于2011年9月死亡。刘某去世时,未留有遗嘱。2012年10月,田某在未征得其他共有人同意的前提下书写声明,将涉案房屋赠与案外人郭某。田小某以田某未征得其同意,擅自处分共有财产为由诉至法院,要求确认赠与合同无效。后法院经审理,判决田某与郭某之间的赠与无效。

【法官释法】

赠与标的物,应当属于赠与人所有或者赠与人有权处分。处分共有的不动产应当经全体共同共有人同意。涉案房屋系田某与刘某的夫妻共同财产,刘某去世后,属于其所有的遗产并未处分,故该房屋由田小某与田某共同共有。田某在未征得其他共有人同意的前提下,擅自将与他人共有的房屋赠与郭某,其行为属于无权处分。该行为侵犯了田小某的财产所有权,故田小某有权追回。郭某明知该房屋非田某的个人财产而接受,且该房屋并未进行实际转让,故田某与郭某之间赠与无效。

农村房屋赠与非农户
这种赠与属于无效

韩某与刘某系夫妻关系。韩某拥有位于北京市某村X号正房1间。2014年8月,韩某与刘小某签订《赠与合同》约定:“甲乙双方系母子关系,现就母亲韩某,将自有房屋赠与协议如下:一、甲方自愿将位于北京市某村X号正房1间赠与给乙方,乙方自愿接受赠与房屋。二、该赠与房屋是经北京市某法院民事调解书依法继承取得(附调解书)。三、该房屋的相应土地使用权随该房一并赠与。四、本赠与合同双方签字生效后,该房屋所有权、居住使用权均全部属乙方所有。五、本合同一式二份,甲乙双方各持一份,双方签字按印后即时生效。”

此后,刘某诉至法院,要求确认赠与合同无效。经查,刘小某户口性质为非农业户,法院依法支持了刘某的诉讼请求。

【法官释法】

本案中,在双方签订的赠与合同中,韩某自愿将其在与刘某婚姻关系存续期间取得的农村房屋赠与刘小某,刘小某表示接受赠与,双方赠与行为意思表示真实,但该赠与合同第三条中,韩某将该房屋的相应土地使用权一并处分,因该房屋相应的土地系宅

基地使用权,属村民集体所有的土地,其并无权处分,且宅基地使用权是农村集体经济组织成员享有的权利,与享有者特定的身份相联系,刘小某非该集体经济组织成员,无权取得或变相取得,故赠与合同中关于土地使用权一并赠与的内容违反法律规定,应属无效。

■司法观察

维护赠与双方合法权益

据石景山法院统计,自2014年至今审理的75件赠与合同纠纷案件中,涉及赠与合同无效、撤销案件的有12件,占有赠与合同案件比例的16%。为了平衡赠与人与受赠人之间的利益关系,法律赋予了赠与人对赠与合同的撤销权,但在实践中,不少公众对于赠与合同的无效和撤销相关规定不够了解,导致诉讼多发。

在赠与合同相关案件审理过程中,石景山法院始终以司法为民为根本遵循,不断摸索经验,总结出了赠与合同无效、撤销类案件的审理特点:一是赠与合同常发生在夫妻之间、亲属之间或有亲密关系的朋友之间,其中夫妻赠与和亲属赠与占案件数的80%以上。二是赠与合同标的以赠与房屋、车辆和金钱为主,占涉诉案件的70%以上。三是赠与合同无效类案件占比较大。四是撤销权的行使程序方面,撤销权应当采取明示的方式进行。五是赠与合同的撤销司法审查一般持谨慎态度。六是撤销赠与应该认真保护并平衡双方利益。

鉴于赠与合同存在无效或撤销的法律后果,法官认为在赠与合同的签订履行过程中,要牢牢把握以下四点:

1.签订赠与合同时应该注意赠与人的民事行为能力。欠缺民事行为能力将导致赠与合同无效或可撤销,因而在签订赠与合同时应该审查赠与人的民事行为能力。一般地,可通过医院诊断、专业机构鉴定或公证来防范因民事行为能力问题导致的赠与合同无效或可撤销。

2.赠与合同的内容应该具体明确。赠与合同主要包括双方当事人基本信息、赠与财产名称、财产目前状况、赠与合同履行时限及方式、赠与是否附条件以及什么条件、赠与合同的违约责任以及争议解决方式。

3.赠与房屋合同签订后需要办理房屋变更登记手续的,应积极办理房屋产权转移手续,在未办理房屋产权转移手续之前赠与人享有撤销权。受赠人接受附义务赠与合同,应该积极履行赠与合同约定的义务,不得违反合同约定的义务。

4.赠与合同签订之后,符合条件的应当进行公证。根据合同法第一百八十六条第二款的规定,经过公证的赠与合同,赠与人不得行使任意撤销权。经过公证的赠与合同,对受赠人权益的保护就会得到加强。



法治之窗 (总第438期)

本栏目由 济阳区普法教育依法治理领导小组 中央济阳区委政法委员会 主办

法律常识

购车维权那些事儿

李佳去某汽车销售服务有限公司准备买车,本想全款购买,销售员却极力推荐他采用分期付款方式,李佳想想这么低的贷款利率挺划算,就同意了。而当李佳支付了首付款、购置税、保险费后,销售员提出还有5000元的金融服务费,李佳按照销售员的要求向其微信收款账户转了5000元。

然而,李佳事后在办理保险续保手续的时候,才意外得知车辆在卖给自己前曾出过险。原来自己购买是一辆试驾试乘车,且发生过事故。李佳认为自己被骗了,便向法院起诉,要求撤销购车合同,由某汽车销售服务有限公司向其退还购车款,并支付购车款3倍的赔偿金。

问:购置新车的欣喜,变成了被欺骗的郁闷,李佳能撤销合同,追回自己的购车款吗?

答:根据合同法的相关规定,一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危,使对方在违背真实意思的情况下订立的合同,受损方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。而民法意义上的“欺诈行为”,是指一方当事人故意告知对方虚假信息,或者故意隐瞒真实情况,诱使对方当事人作出错误意思表示的行为。本案中,李佳向商家购买的是新车,而商家出售的却是用于试乘试驾的车辆,不符合“通常理解意义”上新车的概念,车辆在试乘试驾的过程中还发生过碰撞事故,进行了局部维修。这些重要信息会影响消费者的购买选择,属于消费者知情权的范围,商家应当如实告知消费者,但是售车公司却故意隐瞒了真实情况,使李佳陷入了错误认识,作出了不真实的意思表示,购买了不符合约定的车辆,售车公司的行为已经构成欺诈。因此,李佳可以撤销购车合同,合同撤销后李佳因合同取得的车辆退还给商家,商家将购车款退还给李佳。

问:李佳能要求购车款3倍的赔偿金吗?

答:根据消费者权益保护法的规定,经营者提供商品或者服务有欺诈行为的,应当按照消费者的要求增

加赔偿其受到的损失,增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的3倍。李佳为生活消费目的购买车辆,属于消费者;某汽车销售服务有限公司故意隐瞒了车辆是发生过事故的试乘试驾车辆的事实,构成欺诈,李佳有权按照消费者权益保护法的规定向其主张购车款3倍的赔偿金。

问:消费者购买车辆的过程中,如果认为商家收取的服务费不合理,可以要求退还吗?

答:车辆买卖过程中,常见经销商先用不真实的低价招揽客户,后以金融服务费、出库费、上牌费、续保证金等名目收取高额费用以获取利润。以金融服务费为例,消费者有权选择全款或者分期购买车辆,经销商极力诱导其办理分期购买手续,事前没有告知收费项目及金额,待消费者支付首付款后再通知,使得消费者不得不支付金融服务费,同时,银行类金融机构并未向消费者收取金融服务费,汽车经销商的合法经营范围亦不包括金融代办资质,其收费也并未提供任何相应服务。

根据消费者权益保护法的规定,首先,消费者享有知情权,即知悉其购买、使用的商品或者接受的服务的真实情况的权利;其次,消费者享有自主选择权,即自主选择商品或者服务的权利;再次,消费者享有公平交易权,即消费者在购买商品或者接受服务时,有权获得质量保障、价格合理、计量正确等公平交易条件,有权拒绝经营者的强制交易行为。经营者如果没有明码标价,没有事前告知收费项目、标准及金额,涉嫌侵犯消费者知情权;如果诱导或者捆绑、强制交易,涉嫌侵犯消费者自主选择权;如果商家没有授权或约定,且未能提供等价服务,其并无收费的依据。

因此,消费者需要警惕,如果发现支付的费用没有书面约定、没有发票,商家没有授权文件,也没有提供相应服务,却要求收取现金,或者转账给无关的企业或者个人,则这可能是不合理、不合规的收费,可以拒绝支付或要求退还。

法治漫画

假广告

工地心防知识讲座里说过,这种包车广告八成是骗人的... ..



健康教育宣传专栏

世界卫生组织提出了人体健康的十大标准

1. 有充沛的精力,能从容不迫地负担日常生活和繁重的劳动,而且不感到过分的疲倦和紧张;
2. 处事乐观,态度积极,乐于承担责任,事情无论大小不挑剔;
3. 善于休息,睡眠好;
4. 应能力强,适应外界环境的各种变化
5. 能够抵抗一般性感冒和传染病
6. 体重适当,身体匀称,站立时头、肩、臀位置协调;
7. 眼睛明亮,反应敏捷,眼睑不发炎;
8. 牙齿清洁,无龋齿,不疼痛,牙龈颜色正常,无出血现象;
9. 头发有光泽,无头屑;
10. 肌肉丰满,皮肤有弹性

关于运动的十大好处

只有身体健康了,心情才能愉快。想要拥有好的身体,运动是必不可少的。很多人认为运动一定要专时专地,但其实只要想运动,随时随地都可以。比如爬楼梯或者做家务,对我们来说都是一种运动。坚持不懈的运动可以为我们带来很多好处。下面为大家介绍十个:

1. 强化心脏:心脏是由肌肉构成的,持续的运动会以强化心脏肌肉,减少心脏病。
2. 净化静脉和动脉:运动可以代谢血液中的废物,减低血管内脂肪和胆固醇的含量。
3. 强化肺部:运动时大量而快速的呼吸可以强化肺部机能,身体内的二氧化碳等废物就会被排出体外。
4. 降低血糖:运动也可以降低血液中含有的糖分,并且可以有效降低糖尿病的风险。
5. 控制体重:长期不运动的人会增加热量,这些热量就会转化成脂肪贮存在体内,运动可以有效减轻体重,对心脏病及糖尿病患者来说非常有帮助。
6. 强化骨骼:运动不仅有助于肌肉的锻炼,也会强化骨骼,运动可以提高骨密度,预防骨质疏松及损伤。
7. 有助于防晒。
8. 调节血压:运动能释放压力,降低血压。
9. 提高能量:运动可以给身体带来活力和能量,消除疲惫感。
10. 提升情绪:运动后情绪高涨,对工作及生活充满热情。

春夏季节运动有哪些注意事项

1. 运动前要热身

春季的体育锻炼一定要讲究科学性。在进入锻炼的正题前,最基本的当是要做好准备活动。冬季带给我们除了寒冷还有僵硬,身体各器官如内脏、肌肉的功能都处于较低水平,骨骼和韧带更是僵硬得很,贸然弯腰身体、高踢脚尖,甚至是扭腰、跳绳,都容易造成运动损伤。尤其是从事剧烈的运动前,“热身运动”更是少不了,这是为了预防肌肉和骨骼遭受损伤。

2. 宜选择户外运动

春季讲究护肝,中医医生告诉我们,中医讲究五行(金、木、水、火、土),而春季则属五行中的木,而人体五脏的“心、肝、脾、肺、肾”,对应五行,因此肝也属木,肝脏与木的物性是一致的。因此,多与大自然接触,迎接春季和暖阳光,对改善肝脏功能及全身心的健康好处颇大。所以春季运动首先要选择在室外。中医还认为,春天的阳气在树林、江河、湖边的空气里尤其旺盛,这些地方富含着一种负氧离子,它有止咳、消除疲劳、调节神经、降压、镇静等功效。运动地点选择在室外,能改善呼吸、新陈代谢及血液循环的状态,越练越精神。

3. 早上不宜运动

每天早晨锻炼是最好的。然而众多科学家的研究表明,傍晚是一天中的最佳运动时间,尤其是室外运动。研究表明,一天内,人体血小板的含量是有一定的变化规律的,下午和傍晚的血小板量要比早晨低20%左右,血液黏度降低6%,早上容易造成血液循环不畅和心脏病发等问题,而下午以后这个危险则降低很多。且傍晚时分,人体已经经过了大半天的活动,对运动的反应最好,吸氧量最大,运动效果也更明显。

上午由于处于两餐之间,进餐后血液都集中在消化道以帮助消化吸收,运动会使血液流向四肢而妨碍肠胃消化作用,时间一长就难免会有消化疾病,身体较弱者还会有餐后低血压,出现昏厥等情况,不适合此时运动。锻炼时间安排在傍晚,就避免了这些可能。

4. 出汗不宜多

人们总认为出汗越多,运动效果越好,其实不然。在气温适宜的情况下,出汗绝对有很好的锻炼效果。但春季的气温与夏季相比还比较凉,出汗过多容易让毛孔扩张,凉湿之

春季呼吸道疾病预防知识

春季是呼吸道传染病的高发季节,由于天气多变,时暖时寒,气候仍然寒冷、干燥,特别是在北方,人们经历了一个漫长的冬天,当春季来临时,人体内环境很难一下子与外界环境相适应,人体的免疫力相对低下,病菌、病毒等致病微生物趁机而入、侵袭人体,特别容易引起流感、流脑、流腮等呼吸道传染病,同时随着气温转暖,手足口病等传染病也逐渐抬头。若平时不注意锻炼,再加上室内空气不流通,很容易发生呼吸道传染性疾病的流行。

1. 科学穿衣:遵循传统的“春捂秋冻”的规律,初春不要急着脱去冬装,尤其要注意脚部保暖,根据天气变化和体质情况,适时增减衣服。
2. 经常开窗:保持室内空气新鲜,让室内的空气流动起来,驱散病毒,以减少患病的机会;减少到空气流通不良的公共场所。
3. 勤洗手:呼吸道传染病患者的鼻涕、痰液等呼吸道分泌物中含有大量病原,有可能通过手接触分泌物,传染给健康人,因此特别强调注意手的卫生。
4. 多喝开水:有利于体内毒素排泄,净化体内环境。
5. 适当锻炼:锻炼身体可增加血液循环,提高皮肤调节温度的能力,维护淋巴系统的功能,从而增强身体的抗病能力。
6. 平衡营养:挑食的孩子最容易发生免疫力下降,要想增强身体的抗病能力,合理、均衡营养非常重要。家长可以有意识地增加含钙量丰富的鱼虾、豆制品,适当增加优质蛋白质,注意蔬菜水果的摄取,适当搭配粗粮和杂粮,避免高糖分、高脂肪和油炸食品。
7. 保证睡眠:晚间要保证孩子充足的睡眠,不使孩子过度疲劳,因为失衡的生活会带来失衡的免疫反应。

