

爷爷将房子10元卖给孙子

这事上了热搜,你怎么看?



(视觉中国)

近日,无锡市中级人民法院二审宣判了一起爷爷将房屋过户给孙子后起诉收回的案件。房子到底归谁,也引起了网友的讨论。昨天上午的半天时间里, #爷爷把房子10元卖给孙子想要回遭拒#的话题阅读量就超过了500万。

审理: 系赠与,房子归孙子

“行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。双方当事人虽对案涉房屋过户给小张的真实原因有异议,但是均认为双方签订二手房买卖合同时并不存在真实的房屋买卖的合意。”简而言之,虽然双方签订了二手房买卖合同,但是都认为自己的行为不属于房屋买卖,同时,房屋的成交价仅为10元,也明显不符合正常的房屋买卖价格,因此,法院认定这份二手房买卖合同无效。

既然合同无效,那么房屋是不是应该还给张某?法院审理后认为不是。虽然合同无效,但进行过户登记是双方自愿行为,那么以买卖为名进行的过户登记,所隐藏的法律行为是张某主张的借用,还是大张一方主张的赠与,就成为本案主要的争议焦点。

据介绍,双方在办理案涉房屋过户登记时,小张已经入读该房屋对应的学校,因此张某为小张入学而过户的理由便不成立,而且这个理由是时隔两年后张某的自述,并不等同于过户时张某的真实意思。此外,张某对于自己的理由并不能提供相应证据,如双方曾就为了入学暂时过户、待小张初中毕业后过户回张某名下等证据。因此法院认定张某将案涉房屋过户给小张属于赠与行为。二手房买卖合同无效并不影响也难以否定张某将案涉房屋赠与小张的真实意思表示,亦无法对抗赠与合同已经履行完毕、案涉房屋已归属于小张的事实。

因此,法院判决确认案涉房屋归小张所有。判决后,张某上诉至二审法院,二审法院判决驳回上诉,维持原判。一审判决已发生法律效力。

案情: 爷爷将房子10元卖给了孙子

张某早年工作期间,通过房改优惠购买了一套房屋,之后张某和妻子陈某便一直居住在房屋内。2019年8月时,张某、陈某和孙子小张的父母共同前往房管局,签订了二手房买卖合同,将这套房产以10元的价格卖给了孙子小张,房屋也过户到小张的名下,不过产权证仍由张某持有,房屋也由张某和陈某继续居住。

2021年时,陈某患病住院,期间张某、陈某与小张的父亲大张发生矛盾,之后大张自行将产权证挂失、重新申领并持有。陈某去世后,张某向法院起诉小张,要求确认双方的房屋

买卖合同无效,并将房屋恢复登记至张某名下。

记者从法院了解到,张某起诉的理由是,当初之所以将房子过户,是因为按江阴市教育部门学区划分政策,该房屋所在区域对应的小学在江阴市内有良好的口碑,是为了孙子小张上学才将房产过户的,之后夫妻俩曾多次要求大张将房屋返还,但大张均不予配合。对于父亲的说法,大张则并不认同,房子是2019年8月过户至小张名下的,但事实上,小张2018年就已经在对应的小学上学了,因此根本不存在为上学过户的情况,房子应当属于赠与。

解读: 买卖、赠与均是严肃的法律行为

很多网友表示,爷爷的行为为何会被认定为赠与呢?既然买卖不成立,赠与能否撤销呢?房子如今不属于自己了,老人今后的生活又该如何保障呢?

江苏鑫湖律师事务所律师周航表示,本案是典型的名为买卖、实为赠与的案例。双方为父子/孙关系、买卖价格明显低于市场价、且没有实际支付、早已完成过户行为,基于这些特征基本可以判断赠与性质。

至于网友说的能否撤销该赠与,周航表示,赠与想要撤销,常见的情况中,要么有赠与协议且附了义务,以受赠人没有履行义务为由

撤销赠与;要么以受赠人未履行法定的赡养义务为由,撤销赠与。但本案中双方没有以书面的形式约定赠与义务。所以如果要以起诉的形式来撤销赠与,很难获得支持,“无论是买卖还是赠与,都是严肃的法律行为,即便是亲人之间也不能说给就给,说反悔就反悔。”

同时,如果有类似赠与行为,那么赠与行为的双方,应该以书面的形式明确是否附条件,附加了哪些条件。明确双方的权利义务,以免后续发生纠纷。此外,如果老人失去了自身的住所,那么可以起诉子女要求其尽到赡养义务。

(晚报记者 甄泽)

离婚父母就“不能独立生活的成年子女的抚养义务”打官司——法官:享有抚养权不等于免付抚养费

本报讯 张某和俞某离婚时,明确女儿小张的抚养费和教育费、医药费等费用的分担情况。后来双方对于小张的教育和伙食费支付产生分歧。锡山法院开庭审理这起案件,近日,无锡市中级人民法院二审也维持了原判。

2019年5月,张某与俞某经法院调解离婚,调解协议约定:婚生女儿小张由俞某抚养,张某自2019年5月起每月承担小张抚养费1000元至女儿独立生活止;小张的教育费、医药费由双方各半承担。2020年10月1日起,小张自愿回到张某身边生活,并由张某交纳小张中专至大专的教育费合计38350元。张某遂诉至法院要求变更小张的抚养权,由俞某自2020年10月1日起每月承担小张抚养费1000元,教育费和自理部分的医疗费双方各半承担。俞某抗辩认为,小张现已年满18

周岁,跟谁一起生活应尊重其自身权利;张某无权主张要求其支付抚养费,小张在高中阶段后产生的教育费其没有负担的义务,缴纳给学校的伙食费不属于教育费,不应由其负担。一审法院判决俞某支付张某已垫付的教育费等合计19175元,驳回张某的其他诉讼请求。二审判决驳回上诉,维持原判。

锡山法院法官王亦华说,小张在本案审理过程中满18周岁,不再属于未成年人,与谁一起生活属于其自身的意愿及选择,对于成年子女,不再涉及抚养权的确定。对于小张回到张某身边后每月的抚养费,因当时小张的抚养权仍属于俞某,即使俞某确未履行抚养小张的义务,依法应由小张向俞某主张抚养费的支付。张某要求变更小张的抚养权,由俞某自2020年10月1

日起每月承担小张抚养费1000元的诉讼请求,不予支持。对于张某已经交纳的小张中专至大专的教育费38350元,俞某应当承担其中的一半计19175元。未成年子女或不能独立生活的成年子女有权利要求父母支付包括教育费在内的抚养费,根据法院向小张就读学校的核实情况,小张现仍处于高中及以下学历教育阶段,后续将继续就读三年制大专,并提前缴纳大专期间的教育费,又因俞某未按照调解书确定的内容垫付教育费,由张某先行垫付。前述教育费的缴纳时间在小张尚未成年时,虽然系预交的小张大专期间的教育费,但考虑到小张的实际情况及费用产生的原因,法院认为不能仅根据时间就认定该费用已属于小张能够独立生活时产生且小张有能力自行负担的

费用。最后,对于俞某提出名为伙食费的费用不属于教育费应予扣除的意见,因伙食费系小张在学校就读期间产生且缴纳给学校,仍属于小张因接受教育产生的费用。

锡山法院法官王亦华介绍,张某和俞某离婚时,明确约定张某应负担的抚养费付至小张独立生活时止,小张以后的教育费和自理部分的医药费,由双方各半承担,现张某要求俞某支付其已预缴的中学阶段学杂费符合双方约定及法律规定。关于张某向学校交纳的4000元伙食费,俞某是否分担,虽然离婚民事调解书中约定,小张由俞某抚养并由张某每月承担女儿抚养费至女儿独立生活止,但上述协议并未免除俞某依法应承担的经济性抚养义务,俞某应与张某共同负担小张的伙食费。

(晓城)