

# 老两口把房子赠与儿子，又后悔了—— 赠出的房产想要回难了

老两口把一套房赠与儿子，过了几年后悔了，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。

图片来自网络

## 各有说法：老两口气泪俱下，儿子说有“苦衷”

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。

本案在北京市东城法院开庭时，老两口气泪俱下，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。

## 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，赠与人都可以要求撤销赠与，把房子要回来。如果是无条件赠与，则只能引

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。

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赡养父母。

法官认为，这个讨论发生在兄妹之间，并非形成于赠与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，赠与人都可以要求撤销赠与。如果是无条件赠与，则只能引用前两项。

来源：北京晚报