

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

送给侄子的房子三年后想收回

赠出去的房子是否覆水难收?

■读者求助

老夫妇赠房子 三年后反悔想收回

张女士老夫妇二人膝下无儿无女,因为跟侄子关系甚好,三年前,他们商量之后决定把名下位于鼓楼的一套100平方米的房子赠与侄子,并且办理了公证和过户手续,侄子大约掏了5万元的手续费和税费。赠与之后,房子依然是给老夫夫妻居住的。

过户到侄子名下没多久,夫妇俩又有些后悔,觉得房子不能白给。于是,他们请专业人士进行了评估,房子当时的市价大概是60万,于是他们又要求侄子至少支付35万元,侄子二话没说立即付清。

三年过去了,此事近期又起了波澜。张女士说,因为考虑到其他亲戚给予他们的帮助也较多,他们又改变了主意,想彻底收回这套房子,重新分配。这时候,侄子不答应了,他的理由是收回房子可以,但是一定要按照房子目前的评估价格还他7/12,如果只还35万他肯定不能接受。双方为此僵持不下,于是求助到《淘房》编辑部。

■律师解析

赠与能否撤销 关键看是否已过户

南京同大律师事务所主任律师陈欣认为,从新的《合同法》的规定来看,赠与合同从签订之日起生效(除附条件、附期限的赠与合同)。这区别于以往赠与合同自赠与财产权利转移之日起生效的传统观点。因此,合同的生效就意味着要履行合同所约定的权利和义务。

但由于赠与合同的特殊性,《合同法》第一百八十六条又规定:“赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。但具有救灾、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,不适用前款规定。”

同时根据《城市房地产管理法》第六十条的规定:“房地产转让时,应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记。”

因此,陈欣认为,有没有办理过户手续成为能否撤销赠与合同的关键所在。这有两种情况,第一种情况是虽然已经订立了赠与合同,但是尚未办理过户,也就是说房子仍然在赠与人的名下,那么这种情况下合同可以撤销,房子可以收回;另外一种情况就是,订立合同之后已经办理过户手续,也就是说房子已经到了被赠与人的名下,这时候房子不能收回。

三种特殊情况 一年之内可以撤销

具体到本文所涉及的这个案,张女士夫妇似乎是不能收回她的房子。但是陈欣认为,《合同法》还规定了三种特殊的情况,就算是已经过户到被赠与人的名下,也不一定就是“覆水难收”。

根据《合同法》第一百九十二条规定:“受赠人有下列情形之一的,赠与人可以撤销赠与:一、严重侵害

赠与人或者赠与人的近亲属;二、对赠与人有扶养义务而不履行;三、不履行赠与合同约定的义务。”也就是说,如果想撤销赠与行为的原因是这三种情况,即使已经办理了过户手续,那也照样有权撤销。不过,赠与方要在知道撤销原因之日起一年内行使,过了时效就丧失撤销权。

回头再看看张女士的情况,据她介绍,当初他们跟侄子订的赠与合同就是纯粹的赠送,根本没有附带任何义务,也没有损害任何近亲属的利益,显然她的情况不符合上面所说的三种特殊情况,而且2005年已经赠出去的房子到现在已经过了三年,就算符合特殊情况也过了撤销的时限。由此看来,天时、地利、人和三个条件都对张女士非常不利。

侄子仁至义尽 还款要求并不过分

在采访过程中,就连陈

欣律师都认为这个侄子已经仁至义尽,按理说赠与就是一个免费赠送的行为,而侄子在老人要求给出35万房款的情况下依然毫无怨言地给了,这已很不容易。

从法律上来看,老人想收回房子基本已经不可能,但是现在侄子提出归还他的房款,包括归还当年办理过户手续所花的5万元,他愿意退还被赠与的房子。对于张女士来说,想收回这套房子这已经是最好的办法了。那么,侄子提出的还款要求是合理的吗?

陈欣认为,这样的情况下收回房子只能完全依赖于双方协商的结果,因为房子在侄子的名下,张女士一点办法也没有。在律师看来,侄子提出的还款要求并不过分,关键要看对方能不能接受,如果协商不成,那么就只能维持现状,房子恐难收回了。

快报记者 费婕

■你问我答

问:我与女友结婚前,我的家人买了一套价值80万元的房子送给她,房产证上写了她的名字。婚后一年就发现感情不和决定离婚,在分割夫妻共同财产时发生了争议,现在我想收回那套房子可以吗?

答:你与你妻子之间是一种赠与关系,根据《合同法》规定,受赠人有下列情形之一的,赠与人可以撤销赠与:严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属;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。如果你妻子没有做出以上法律规定的符合撤销赠与的行为,你就不能收回赠与。你妻子在婚前把房屋赠与了你妻子,此房便属于你妻子的婚前个人财产,离婚时不可以收回,也不可以作为夫妻共同财产分割。

问:我和小儿子住在一起,这套房子本来是我的,当初为了小儿子结婚,我把这套房子赠与小儿子,但是婚后儿子儿媳都不孝顺,请问我能否收回赠与的房产?

答:根据《合同法》规定,受赠人对赠与人有扶养义务而不履行的,赠与人可以行使法定撤销权,从你的情况来看,受赠人具有对扶养赠与义务拒不履行的行为,可以行使撤销权。

本期主持 快报记者 费婕

御道街29-1(南航大南边) 82040273 84895947 **江苏逸仙** **现金收购市区房 专业评估师免费上门评估二手房 82040273 84895947**

精品推荐	四方新村(00房) 6跃7 132.01m²*91.8万 送平台/地下室价含税 84892490	四方新村(00房) 3/7F 84m²*69万 99年房精装全明 84892490	中国经纪百强 AAA企业 最高品牌单位 受先进工作者、军人、老师、白领委 托购房 提供房源热线:82040273 免费上门评估:现金购房 当日付款 82040273 聘品德好的业务员,待遇优 82040273	长虹路 6/6F 86m²*77万 三南环境佳 82040273	锁金村 5/6F 40m²*31.6万 婚装拎包入住 84618283	三义河 5/6F 68m² 50.5万精装全明 84641529
锁金村 5/6F 40m²*31.6万 婚装拎包入住 84618283	二条巷 2/6F 66m²*50.8/ 居双南一北全明 84892490	张公桥 4/6F 80m²*77万 精装拎包入住 84641529	玄武区 玄武门内 4F 67m²*73万新精装 地地特佳 84618283	凯悦天琴 16/17F 276m²*305万 房型好送露台 30 84641529	澳丽嘉园 7/10F 40+40m² 64万豪装挑高 84892781	黑龙江路 1/6F 67m²*51万 房型好地势佳 82040273
白下区 游府新村 4/7F 58m²*73.8万南北 府西小 84641529	梅花山庄 3/6F 63m²*56.7万精 装全明 82040273	光华门 1/7F 100m²*117万豪装 双南环优 84641529	鼓楼区 汉中门内 2/4 55m²*52.5万双 南绝佳环境四季供暖 84702327	罗汉巷 2/6F 84.7m²*70万96房 精装环优 84641529	湖南路 1/7F 76.3m²*61万96 年厅 20m²*82040273	文安里 6/7F 45.5m²*35万房 型好 82040273
王府园 8/10F 80m²*66.8万精 装送设 84641529	大光里小区 3/6F 63m²*56.7万精 装全明 82040273	蓝旗新村 4F 39m²*34万96年房 全明环优 84641529	锁金村 2/5F 50m²*41万豪装 拎包入住 84892490	南理工旁 1/7F 76.3m²*61万96 年厅 20m²*82040273	上海路 4/6F 48m²*35.2万双南 交通方便 84641529	其它区 南湖 3/6F 63m²*50.8万南北全 期可入户口 84641529
御道街 1/6F 45+15m²*36.5万精 装南前中 84641529	石门坎 2/7F 52.96m²*40.5万双 南厅 8平方 84641529	四方新村 1/7F 45m²*25万居南北 送地下室 84641529	玄武区 玄武门内 4F 67m²*73万新精装 地地特佳 84618283	花木公司 4/6F 48m²*35.2万双南 交通方便 84641529	镇江路 5/7F 54m²*44万精装 南北管气 84892781	莫愁路 1/6F 41m²*30.8万房 型好 82040273
后标营 3/7F 42m²*32万南 北 82040273	天坛村 3/6F 50m²*28万精装 拎包入住 84892490	侯家桥 6/7F 40m²*40.8万精 装全明 84641529	锁金村 2/5F 50m²*41万豪装 拎包入住 84892490	鼓楼区 6/6F 66m²*61万00年房装 修南北北 84892781	秦淮区 1/7F 77.2m²*67.8万精 装高档社区 84892781	养龙山庄 1-3F 438m²*350万独立别墅 300临湖地 84641529
中山路526号 2/3F 75m²*70万南北 精装 84641529	天坛村 3/6F 50m²*28万精装 拎包入住 84892490	天地花园 11F 50m²*41.5万精装送 地 18平方 84618283	锁金村 2/5F 50m²*41万豪装 拎包入住 84892490	鼓楼区 6/6F 66m²*61万00年房装 修南北北 84892781	秦淮区 1/7F 77.2m²*67.8万精 装高档社区 84892781	曹后村 1/7F 70.3+20 m² 45.5 万南北三室 84892781

求购热线:84701006 康慧地产 招聘业务员 50名
资质证号 000744 **底薪 1000+ 提成 文员数名 待遇面议**
总公司地址:南京市石鼓路 98 号阳光大厦 22FB 座 C 座 南京房地产协会会员协会单位
求租河西套房 81922272

精品推荐	小市街 5/6 48m²*30万南 北两室精装送设 84791500	力小29中学区房 1/7 87m²*114.5万 96年房3室3厅30m² 84702327	洪武南路 6/8 119.72m²*120万精 装双南厅大 2000年房 84791500	文云大厦 13F 120m²*7000元/m² 办公室送设 03年房 84791500	将军路别墅 1-3 185m²*155万样 板房花园 00 地铁旁 1377328539	鼓楼区 汉中门内 2/4 55m²*52.5万双 南绝佳环境四季供暖 84702327	凤凰西大街 4/6 63m²*57.6万 全明精装修 52255096	凤凰西大街 5/6 63.45m² 59万双南 84702317	高樓门 1/6 53+20m²*61.8万 已做连锁店直投资 84702387	汉中门内 2/6 63m²*64.8万 市中心交通 84702317	莫愁花园牡丹里 1/7 67.5m²*67万 86662757	高云岭 5/7 64m²*68万 02 年房小区地势好 84702327	
古平岗 4/6 82.2m²*69万 全明三室管气 84702327	康怡花园 7/7 103m²*87万 二南一北全明 84702317	苏城南苑 10/18 71m²*93万 全明精装送设 86653217	名城世纪园 2/7 77m²*95万双 南豪装送地下室 52255096	剑阁路 7/7 73m²*104.8万精 修双南一北双学区 84702387	凤凰花园城 7跃 8 116+60m² 112万五室一厅 84702317	工人新村 1F 50+15m²*50万 送设天然气环优 1385159313	白下区 市公安局旁 1/6 31m²*26万简 装全明地地特 84702327	牌楼联合村 2/7 44m²*32万 02 年房送地下室 10m² 52255096	琥珀巷 2/7 39.5m²*33.8万 全明毛坯环境好 52255096	王府园 5/6 44m²*36.5万 新精装未住单套 84702327	卫岗 1/6 51m²*42万 06精装地地特 84702397	蓝旗新村 2/3 53m²*42.8万 南北三室学区佳 83940451	
莫愁路 3/7 49.97m² 44万市中心 84702317	王府园 3/6 47m²*45万 简装西惠小 84702327	健康新村 5/7 51m² 46.2万市中心 84702317	石鼓路 6/6 55m²*53万南 北学区石小五中 84702387	瑞金路 2/6 64m²*54万 05精装全明 84701500	瑞金新村 5/7 63.54m²*56.5万 56万南北 84702317	四方新村 1/7 70m²*58万南北精 装教师公寓送地下室 13770328539	万达新村 5/7 85m²*62万 99 年房精装双南一北 84702327	娃娃桥 3/6 68.04m²*63万 精装双南一北 84791500	石鼓路 10/12 75.3m²*70万 南精装地地特 84702327	王府园 1/6 70m²*70万简 装环优地地特 84702387	绒庄街 4/7 81.96m² 77.2万三室一厅 84702317	尚书公寓 25/25 97.7m²*82 万市区交通方便 84702317	
洪武南路 3/7 90m²*88万精 装南北 2000年房 84791500	御水湾花园 1/6 91.04m²*91万新 房含税阳光好架室 84702327	蔚蓝之都 15/33 130.2m²*127 万含税商住两用 13851559313	同天苑 6/18 134.5m² 144万市区交通 84702317	特别推荐小卫街1-9层 1500m²/层 6500元 /m² 商住宜做宾馆或办事处宜投资 84701006	新街口 1/6 31m²*24万/ 居简装全明地铁口 84702387	琥珀巷 6/7 37.8m²*28万/ 居简装全明地地特 84791500	玄武区 新世界中心 33/44 118m²*18万 02年含税办公房 84791500						
锁金村旁 6/6 52.5m²*43.8万 全明精装修顶 86653217	花园路 5/7 109m²*79万 双南一北精装 84702387	花园路 5/7 109m²*79万 03 修双南一北厅 20m² 84702327	樱驼花园 3/6 92.8m²*82万双 南一北环优全明 84702387	相府吉邸 10/11 114m²*180 万毛坯不含税 84702327	新世界中心 30/41 204m²*210万 特价商住两用地地特 84702387	珠江路新世界 10/11 114m²*180 万全明办公修 86653217	建邺区 夫子庙附近 4/5 49.8m²*40万 市中心双南 84702317	武定新村 1/6 54m²*43.3万院 40双南一北毛坯 84702327	长乐路 7/7 51m² 43.5万交通 84702317	康馨花园 6/7 69.3m² 60.8万精装全明 84702317	宏图上福园 4/7 48.5m²*65万 精装全明不含税 84702327	大明路怡园 2/7 102m²*82.5万 精装全明三室 84702387	许家巷 1/7 92+30m²*138万 业中正规门面直投资 84702387
瑞阳尊邸 4/11 133.34m²*187万 莫愁湖旁绝版楼盘 84702327	金马副城(多套) 5跃 6 170m²*148万奥体 旁绝版小区正规跃层 84702327	茶南露园 2/7 57m²*51.5万 南北精装修 52255096	茶南兆园 4/6 51m²*39万 豪装全明特价 13218096875	秦淮区 仁厚里 3/6 42m²*34万 全明环境佳 86662757	全福小区 3/6 40m²*36万环 优学区房精装 84702387	夫子庙附近 4/5 49.8m²*40万 市中心双南 84702317	武定新村 1/6 54m²*43.3万院 40双南一北毛坯 84702327	沿河三村 5/6 60m²*51万精 装双南拎包入住 84702327	安民村 6/6 64m²*54.5万平改 破全明管气小区好 84702327	金贸新村 6/7 99.16m² 87.5万三室二厅 84702317	网巾市 3/7 86.7m²*115万 学区房长小9中 84702317	塞纳丽舍 5/12 140m²*170万 奥体精装景观房 84702387	百家福 7/36 132.5m²*120 万江边景观房 84702317