

关注

为了达到避税等目的,部分当事人合谋行“名为买卖,实为赠与”之举。但谁能想到,房屋赠与与人竟拿着“买卖合同”要求受赠人支付价款,当事人本来想要减少过户的麻烦,反而带来了更多的“麻烦”——

祖孙之间签订房屋买卖合同背后的真相



■ 赖弈萱

为规避交易的税收成本,吴老太和其孙女谢女士签订了“名为买卖,实为赠与”的房屋买卖合同,但过户后吴老太却拿着合同向法院起诉要求谢女士支付相应价款。对此诉请,法院会支持吗?

祖孙之间因何对簿公堂?

近日,上海市虹口区人民法院(以下简称虹口法院)审结了这样一起房屋买卖合同纠纷案件。

年近九旬的吴老太名下有一套上海市虹口区某处商品房,老伴去世多年,膝下两子,均不在本市工作生活,吴老太在该房长期独自居住生活。因担心吴老太独自生活困难,孙女谢女士经常照顾其生活起居。

2023年2月,吴老太和谢女士签订了《上海市房地产买卖合同》。合同约定,吴老太将系争房屋以转让价180万元转让给谢女士。签约后,吴老太和谢女士办理了房产权利变更登记。

2023年12月,吴老太将谢女士诉至虹口

法院,要求谢女士支付相应房屋转让价款。审理中,虹口法院依法追加吴老太之子,即谢女士的叔叔谢先生作为本案第三人。

被告谢女士辩称,第一,两个人之间虽然签订了《上海市房地产买卖合同》,但双方真实意思是吴老太将房屋赠与自己。在房屋买卖合同中,并没有约定相应付款时间和方式,且签订合同办完过户手续后,吴老太也未向自己主张过任何房价款。第二,第三人谢先生与自己达成口头协议,双方约定,由谢女士负责赡养吴老太,同意吴老太将房屋赠与谢女士。谢先生还签了一份《承诺书》,表明放弃系争房屋的继承权。故请求法院驳回原告的诉讼请求。

第三人谢先生诉称,吴老太、谢女士及自己虽曾提到处理系争房屋事宜,但未达成任何协议。自己签署的“放弃继承系争房屋”的《承诺书》与本案无关。

合同的真实意思是买卖?还是赠与?

虹口法院经审理认为,本案的争议焦点在于原、被告签订房屋买卖合同的真实意思是房屋买卖,还是房屋赠与。

关于如何认定“房屋买卖行为”实为“房屋赠与行为”。在本案中,尽管双方已签订了《上海市房地产买卖合同》,并完成过户手续,但合同里并未就房款支付、房屋交付时间以及违约责任等关键条款作出约定。此外,在未收到任何房款的情况下,吴老太将房子过户给谢女士,这不符合交易常识。结合双方之间的亲属关系、房屋的实际使用情况、吴老太子女出具放弃继承该房屋的《承诺书》以及谢女士承诺承担赡养吴老太的责任的自述,法院认为吴老太的真实意图是将系争房屋赠与谢女士,考虑到谢女士称吴老太进行房屋赠与的目的是由自己负责赡养,故该赠与行为可认定为附义务的赠与。

由于赠与行为并未对吴老太的权益造成损害,且在诉讼过程中谢女士多次保证会履行赡养义务,所以法院最终驳回了原告的诉请。判决后,各方当事人均未上诉,该判决现已生效。

如何识别“名为买卖,实为赠与”行为?

近年来,父母与子女、祖父母与孙子女之间进行房屋交易的情形屡见不鲜。这种亲属之间的房屋买卖行为许多并非真实的买卖,而是出于规避国家政策、降低交易成本等目的,名为买卖,实为赠与,我们通常将这种情况称为“以房养老”。

在处理房屋买卖纠纷时,法院不仅要关注表面的交易形式,还要深入还原当事人背后的真实意图。

一、正确识别“名为买卖”“实为赠与”的行为。

如何识别当事人真实意图,在司法实践中由于被赠与人难以拿出房屋被赠与的书面证据,给法官正确识别“名为买卖”“实为赠与”的行为带来了一定的挑战。如果法院未能在案件审理和裁判文书中做好充分的释法说理,极可能会激化矛盾,影响案件处理效果。但“名为买卖,实为赠与”的行为如果没有被识别出,将在客观上纵容合谋造假和规避国家政策的行为,造成不良价值导向。

据此,上海法院研发了适用“名为买卖,实

为赠与”的应用场景,辅助法官研判风险,定分止争。本案适用了该应用场景,协助承办法官正确识别出了当事人房屋赠与的真实意思表示。

二、“通谋虚伪行为”无效,按“真实隐藏行为”审理。

“通谋虚伪行为”表现为行为人具有意思表示,外部行为与内心真意不一致,相对人明知行为人的外部行为与内心真意不一致等。当事人作出的通谋虚伪行为无效,隐藏的民事法律行为的效力,依照有关法律的规定处理。本案中,系争房屋买卖合同系虚假意思表示,合同应属无效,而隐藏行为应为赠与行为,应属有效。

三、“以房养老”系附义务的赠与行为。

审理中谢女士自认吴老太将房屋赠与自己,是因为自己承诺赡养吴老太,在本案审理中也多次承诺将按照约定履行义务,为吴老太养老送终,并愿意将房屋提供给吴老太居住至百年。

从保护老年人利益的角度而言,赠与行为并未导致吴老太的利益受到损害。故本案中的赠与行为可认定为附义务的赠与,所附义务为谢女士对吴老太履行赡养义务,并确保吴老太对系争房屋的居住权益。

四、“以房养老”需保障老年人权益。

房屋是老年人养老的重要保障,让老人老有所依、老有所住是中华民族敬老、爱老、助老传统美德的体现。保障老年人合法权益不受侵犯是全社会共同责任,也是司法实践中践行社会主义核心价值观的体现。

现实中,老人若签订“以房养老”的赠与协议,应同时签订书面的“以房养老”协议,明确该赠与行为系附义务的赠与,切实保障自己的权益。“以房养老”协议中应包含老人的赡养义务负担、房屋过户后的老人的居住权、不履行赡养义务该协议的后果等内容,并到房屋管理部门对房屋的居住权进行登记,过程中有居委会或街道等中立第三方在场见证签名。一旦受赠人违反协议规定,老人可基于附义务赠与协议收回房屋,撤销赠与。

(作者系上海市虹口区人民法院法官)

以案说法

■ 颜梅生

放暑假期间,一些家长基于种种原因,往往会将孩子交付暑期托管班。那么,孩子在暑期托管中遭遇伤害应当由谁担责呢?

无民事行为能力人受伤,机构必须担责

6岁的小茜在暑期托管班课间休息时与同学玩耍,因不明原因突然倒地受伤。面对索要赔偿,无法证明自身没有过错的暑期托管班,可否以受伤原因不明为由拒绝担责?

■ 说法

托管班必须担责。

民法典第一千一百九十九条规定:“无民事行为能力人在幼儿园、学校或者其他教育机构学习、生活期间受到人身损害的,幼儿园、学校或者其他教育机构应当承担侵权责任;但是,能够证明尽到教育、管理职责的,不承担侵权责任。”这一规定旨在确保无民事行为能力人在受教育的环境中得到充分保护,要求教育机构对不满8周岁的未成年人承担更高的注意义务,给予特殊保护,防止因疏忽导致的损害发生。只要教育机构不能证明其已经尽到教育、管理职责,就应当承担侵权责任。就其中的“尽到教育、管理职责”的界定,一般会考虑活动场地和设施是否符合国家规定标准或者具有明显不安全因素;是否对学生进行了相应安全教育;是否在可以预见范围内采取必要安全措施;对特异体质或者患有特定疾病者是否知道并予以必要注意;学生突发疾病或者受到伤害时,学校是否根据实际情况及时采取相应救助措施等。本案暑期托管班无法证明自身没有过错,自然难辞其咎。

限制民事行为能力人受伤,机构应担责

11岁的小琳是某暑期托管班的学生。一日,小琳在上楼时因地砖脱落而滑倒受伤。经查,地板砖早有松动迹象,但暑期托管班却一直未作出处理。暑期托管班应当承担赔偿责任吗?

■ 说法

托管班应当担责。

民法典第一千二百条规定:“限制民事行为能力人在学校或者其他教育机构学习、生活期间受到人身损害,学校或者其他教育机构未尽到教育、管理职责的,应当承担侵权责任。”与之对应,虽然8周岁以上的未成年人对其自身行为具有一定的判断和控制能力,但教育机构仍应承担一般过错责任,即教育机构由于过错侵害学生合法权益造成损害的,应当承担侵权责任。换言之,就是教育机构同样需要承担一定的注意义务,特别是在未能履行其管理职责时,必须作出赔偿。与第一千一百九十九条相比,第一千一百九十九条要求教育机构承担举证责任,只有在教育机构能够证明其已经尽到教育、管理职责时,才不承担侵权责任;第一千二百条则要求受害人承担举证责任,只有受害人能够证明教育机构存在过错,教育机构才应当担责。结合本案,正因为本案暑期托管班对早有松动迹象的地板砖一直未作出处理,明显属于提供的场所存在安全隐患,暑期托管班无疑必须赔偿。

遭遇第三人伤害,机构应承担补充赔偿责任

醉酒且有伤人可能的肖某闯入某暑期托管班,门卫未加制止。肖某随后将正在上课的小陶致伤。在肖某无力赔偿小陶全部损失的情况下,暑期托管班应当承担赔偿连带责任吗?

■ 说法

托管班应当承担补充赔偿责任。

民法典第一千二百零一条规定:“无民事行为能力人或者限制民事行为能力人在幼儿园、学校或者其他教育机构学习、生活期间,受到幼儿园、学校或者其他教育机构以外的第三人人身损害的,由第三人承担侵权责任;幼儿园、学校或者其他教育机构未尽到管理职责的,承担相应的补充责任。幼儿园、学校或者其他教育机构承担补充责任后,可以向第三人追偿。”其中的补充责任是指在第一责任人的财产不足以承担其应负的民事责任时,由补充责任人对于不足部分承担责任。所以,虽然小陶的伤害直接来自肖某,肖某必须作出赔偿,但托管班明知肖某醉酒且有伤人可能却任其闯入,当属未尽管理职责,也决定了学校必须就肖某无力赔偿部分对小陶作出赔偿。

一问一答

离婚时,如何行使经济帮助请求权

邻居赵女士与事业单位工作人员金某已结婚10年,婚后育有两个孩子。近年来,随着女方失业、身体多病以及日常生活开支不断增加,夫妻双方经常为孩子教育、经济开支等问题发生争吵。长期矛盾累积导致双方心灰意冷,金某于2024年3月以夫妻感情确已破裂为由向法院提起离婚诉讼。赵女士没有工作又体弱多病,她既想离婚但又害怕离婚后无法生活。请问,如果赵女士同意离婚可以获得对方的经济赔偿吗?

袁秀丽

袁秀丽,你好!

离婚经济帮助是指离婚时负有负担能力的一方对经济困难的另一方提供的经济帮助。

我国民法典第一千零九十条规定:“离婚时,如一方生活困难,有负担能力的另一方应当给予适当帮助。具体办法由双方协议;协议不成的,由人民法院判决。”由此可以看出,离婚经济帮助制度的目的在于保障离婚时生活困难一方的基本生存权益,在适用时具有严格限制。一是离婚经济帮助只限于离婚时,如果一方在离婚后出现了经济困难的情形,比如患病无力医治的,就不属于离婚经济帮助的范围;二是离婚时一方生活确有困难。生活困难一般指夫妻一方依靠自身能力、个人财产和离婚时分得的财产无法维持当地基本生活水平;三是提供经济帮助的一方必须有负担能力,即帮助者在满足自己合理生活需要后,还有能力以个人财产对生活困难者给予帮助,如果没有帮助能力的,法律也不强制履行该项义务。同时应当注意的是,不能把经济帮助与夫妻共同财产的分割相混淆。不能用经济帮助的办法代替共同财产的分割,以免损害接受帮助一方对共同财产所享有的合法权益。

根据您所述情形,赵女士缺乏经济来源,加之体弱多病,属于生活困难的情形;而另一方有固定工作和收入,有给付经济帮助的能力,符合法律规定提供经济帮助的情形。

山东省昌乐县司法局 盛红梅

未成年人打赏维权难 事后维权不如事前管控

■ 严婷 陈皓磊

李先生夫妇收入一般,一天,李先生发现自己银行卡里的20万元不翼而飞,后来发现问题出在自己的儿子小李身上。

小李是一名初中生,放假期间接触到了某直播平台,使用李先生的手机观看直播。李先生说平时自己使用微信或支付宝时儿子都在旁边,因此儿子记住了密码。短短一个多月时间,小李给女主播打赏了20万元。后李先生联系到直播平台,要求其退还打赏款。平台给出的回复需要确认用户是否真的是未成年人,如是才能退还。但证明当时打赏的是儿子需要有证据,只有证据完善才可以退款,没有证据的李先生只能无奈承担了后果。

家事法苑

协议离婚时放弃的权利可以反悔吗?

■ 潘家永

为了能尽快离婚或者出于其他原因,一些人在签订离婚协议时主动放弃有关权利。有些权利在自愿放弃后是不能反悔的。而有些权利因具有法定性,虽然自愿放弃不算数,但往往需通过打官司才能解决,这势必费神耗财。因此,在签订离婚协议书的时候一定要三思而后行。

为离婚不要抚养费,日后遇困境可反悔

晓楠与汪某婚后第二年女儿出生,而汪某对她们母女很冷淡,令晓楠寒心。为摆脱这段痛苦的婚姻,晓楠承诺独自抚养3岁的女儿,并在离婚协议中声明无须汪某给抚养费,两个人离婚。然而随着孩子长大,衣食住行、学习、兴趣班样样都要钱,晓楠逐渐感觉到经济上的压力,日子过得捉襟见肘。晓楠只好硬着头皮找到前夫,要他承担一部分抚养费,但汪某认为当初有约定不得反悔。2024年4月,晓楠以女儿的名义起诉,请求汪某每月给女儿抚养费2000元。法院判决支持了该诉讼请求。

■ 说法

给付抚养费是父母对未成年子女应尽的法定义务。民法典第一千零六十五条规定:“离婚后,子女由一方直接抚养的,另一方应当负担部分或者全部抚养费。负担费用的多少和期限的长短,由双方协议;协议不成的,由人民法院判决。”“前款规定的协议或者判

担了后果。

同样,16岁的女孩小美在国外留学期间向多名主播打赏,累计花费三四十万元,其母亲发现后便以女儿的名义起诉了运营企业要求退款,但也因证据不足而败诉。因为小美是用母亲的身份信息注册了直播平台,私自消费。虽然不是母亲自己而为,但无法拿出是孩子私自使用自己身份的据。

■ 释法

根据民法典和网络游戏管理暂行办法的相关规定,8周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人,可以进行与其年龄、智力相适应的民事活动,其他民事活动则需要由法定监护人代理或同意。而网络游戏用户需使用

决,不妨碍子女在必要时向父母任何一方提出超过协议或者判决原定数额的合理要求。”可见,请求给付或增加抚养费属于未成年子女的法定权利。

本案中,双方虽约定由晓楠独自抚养女儿,但随着孩子年龄增长及上学,所需各项费用都逐步增加。晓楠独自抚养女儿至今,且出现了入不敷出的状况,这势必无法保障女儿的日常生活和健康成长。女儿诉请父亲汪某给付抚养费,法院当然依法予以支持。

协议离婚时放弃损害赔偿权,不能反悔

晓妍与庞某结婚4年,其间,两个人矛盾不断,庞某还不时辱骂乃至殴打晓妍。2024年3月的一天,庞某酒后殴打晓妍,致使住进医院。气愤之下晓妍报了警。民警调查取证后,认定庞某的行为属于家庭暴力,向庞某出具了告诫书。庞某对报警一事耿耿于怀,并恐吓晓妍,扬言再敢报警就打断她的腿。由于身心俱疲,晓妍提出离婚,但庞某拒绝离婚。晓妍看出了庞某的心思,于是在离婚协议书写明自己放弃离婚损害赔偿权,庞某这才签字同意。

离婚后不久,晓妍觉得便宜了庞某,于是向法院提起离婚损害赔偿之诉,结果没有获得法院支持。

■ 说法

民法典第一千零九十一条第三项规定:“实施家庭暴力导致离婚的,无过错方有权请求损害赔偿。”本案中,公安机关已经认定庞

法律讲堂

有效身份证件进行实名注册并保存相关注册信息。

上述案件中两位未成年人都是限制民事行为能力人,支出的款项已经明显超出了其认知能力,因此属于无权处分行为,如果父母对该行为进行了同意或追认,则该行为就是有效的,反之则无效。显然两位未成年人的打赏行为是无效的,但还要证明打赏主体是未成年人才可以,这是司法实践中的难点,可以从手机归属、注册信息、IP地址等多方面综合考察。

未成年人打赏维权的关键问题,在于证明打赏的确实是未成年人而非家长本人。所以,事后退款维权难,不如事前进行教育引导,家长不能完全将自己应有的监管责任推给企业和社会。

