

# 的房子能要回吗？

解疑答惑



●张丽丽律师

鉴于房产价值的不断上升，子女购房财力有限，很多父母用大半辈子积累的财富对子女提供资助。父母为子女购房出资到底是什么性质？是借贷？是赠与？房屋权属如何？等问题都关系着各方的切实利益。为避免今后的法律风险，建议父母应在出资前以书面约定的形式明确告知儿女，为其购房出资的性质，明确是借贷还是赠与。另外还需要提醒读者的是除了需要明确借贷还是赠与外，还需明确赠与的是儿女一方还是赠与的是儿女与其配偶的双方，避免婚姻破裂时儿女与其配偶因赠与与财产发生争议。



●贺翔律师

咨询内容大多围绕房产继承，咨询者多为七八十岁的老者。随着经济的发展，继承问题成为许多家庭面临的现实难题。普通百姓在咨询时，常常夹杂感情因素，分不清主次，所以一次电话咨询动辄十几分钟，我都耐心倾听，几乎不中断。我考虑的是，先让大家把多年积攒的情绪发泄出来，然后重点把握他们的诉求，再作出比较精准的答复。虽然我们在法律实务领域是相对专业的，但在生活中我们经验未必多于他们，所以一定更不能摆出居高临下的姿态，而应当沉下心来耐心倾听。想群众之所想，急群众之所急，这才是一优秀律师应当具备的基本素养，也是符合自己做律师的初心。

律师说法

## 法院判例

### ●案例一 婚内约定房产归女方 离婚后法院未全部支持

**案件事实：**女方李某与男方王某于2006年登记结婚，婚后育有一女，因王某婚内出轨，自感对李某有愧，于婚内与李某签订协议一份，承诺将王某名下两套婚前房产，自愿赠与李某，成为李某的个人财产，但两套房产尚有50万元银行贷款未能偿还。后李某与王某感情彻底破裂，李某诉至法院，要求离婚，并请求法院判令两套房产归李某所有。

**法院认为：**双方作出的婚内财产约定系双方真实意思表示，故协议有效，但两套房产的银行贷款尚未清偿，不具备过户条件，且如将两套房产全部判归李某所有，被告将没有任何居所，遂作出调解。最终原被告双方各得一处房产，限被告于7日内偿还一处房产的银行贷款，并将该房产过户至原告名下。

**律师说法：**婚内财产约定本身涉及的法律关系十分复杂，貌似相同的案件事实，法院的裁判结果，却往往千差万别。夫妻财产约定对于双方权利义务具有重大影响，应当谨慎对待，最好采取书面形式，婚内财产约定所附条件要符合法律规定与公序良俗，并注意区分财产制约定与特定财产约定。因夫妻财产约定没有物权变动效力，最好及时进行权属变更登记，否则约定内容不能对抗第三人。

### ●案例二 婚前男买房婚后女装修 离婚要求平分房产被驳

**案情介绍：**小马和女朋友小陈相恋多年后登记结婚。小马婚前以个人积蓄出资全款购买了一套商品房，房屋因属于期房，签订合同和交纳购房款项后直到二人婚后才交房入住并办理产权证。小陈用自己婚后的积蓄对房屋进行了装修，并购买了家具家电。后小马与小陈因生活上矛盾，小陈一方向法院起诉要求和小马离婚，并要求按照夫妻共同财产依法分割房屋。

**法院判决：**房屋归小马所有，由小马补偿小陈装修和家具家电费用中属于小陈的部分。

**律师说法：**本案中，小马在与小陈登记结婚前已经用自己的婚前财产支付了购买房屋的全部价款，也就是已经完成了房屋买卖合同中己方的全部义务。虽然该房屋实际交付和办理产权证发生在结婚后，这只是售房方单方履行义务。小马婚前支付的购房款只是在婚后发生了形式上的变化，变成了房屋产权而已。该房屋仍应当为小马的个人财产，不因小马与小陈的结婚而发生转化。小陈对房屋的装修符合不动产添附的规则，装修费用和家具家电应当作为夫妻共同财产予以分割。故法院判决房屋归小马所有，由小马补偿小陈装修和家具家电费用中属于小陈的部分。



### ●案例六 多年前分给儿子房产 可否要回来赠与孙子

市民李先生今年80多岁，若干年前拆迁时分给三个子女房产，其中分给大儿子两套房产。但大儿子离婚后将儿子交予李先生抚养至今，大儿子没有尽到应有的抚养义务。目前孙子已经长大成人，但没有工作没有房产。李先生想到自己当时分给大儿子的两套房产，想要回一套分给孙子。想咨询律师能否进行这种操作，如何做到？

**律师建议：**李老先生的诉求无法达到，因为按照民法典相关规定，已经过户至大儿子名下的房产很难再索回。但可以给李先生的大儿子设定一个居住权，具体办理手续可以咨询不动产登记中心；李先生还有一个诉求是，他养了孙子这么多年支付了抚养费，能不能向儿子这边代位求偿，如果说当孙子在未成年时，李先生是可以直接以自己的名义或者以监护人的名义去主张抚养费的，但目前孙子已经成年了，索要抚养费是走不通的；另一方面，李先生的大儿子不尽赡养义务，建议他向法院起诉追索赡养费。

### ●案例七 共同房产被判之后 还能放心买吗？

市民张先生想在海尔东城国际买一套房子，这套房子符合张先生期待，而且价格比市场价便宜一二十万。但经过房产中介调查发现，这套房产房主已离婚，

法院将夫妻共有房产判决给了房主，想咨询律师这样的房子能不能买，担心以后存在房产纠纷问题怎么办？

**律师建议：**张先生称这套房产是经过生效判决取得的房屋，他担心这种生效判决会不会影响他房屋的过户。建议张先生如果存在担心，最好问房屋的出卖人要一下离婚判决，看一下是否明确写明房屋归出卖人所有。如果判决明确而且生效，且在无抵押、查封的情况下，这套房产交易问题不大。

但如果真在过户时出现问题，可通过申请法院要求强制腾房，依法保护其合法权益。

### ●案例八 大哥房产被堂哥占了 能否起诉追回房产

李女士今年70多岁，她打来电话咨询，大哥有一套房子被堂哥占了。据李女士介绍，这个房子是父亲去世后留给自己大哥，但是大哥在去世之前立了一份遗嘱，把所有的房产包括现金都给了二哥，但是这份遗嘱找不到了。2000年左右的时候，李女士通过朋友查到过房产，这三间房屋在他大哥名下，但是后来不知道为什么查不到了。他现在的诉求就是能否起诉他堂哥追回房产？

**律师建议：**李女士无法证明与该房屋有利害关系，所以她不能直接起诉。但建议她先去国土所或者村委了解一下详情，看该房产后来是否有过变更。如果说能够证明是他们的房产，可以提起相关诉讼追回房产。

市民王女士打来电话，自己今年70多岁，而自己二婚老伴今年已经85岁了，老两口于30年前再婚，男方带来4个子女，自己带来3个子女。随着两人年事已高，身边需要有人照顾，但7个子女中只有王女士的小女儿经常上门照顾两位老人。

两人婚后拥有一套住房，目前这套房产全部产权归王女士所有。两位老人考虑到一直是小女儿在跟前照顾，就把这套住房过户给了小女儿。在房产交易中心已经走完程序，税费都已经缴纳。由于该房产实际交易价格只有一万块钱，而该房产市场价值百万，已经严重偏离该房产实际价值。王女士担心，自己百年之后，其他子女再来争这套房产。想咨询律师，如何保证已经过户的房子，仍能顺利保证归小女儿所有？

**律师建议：**王女士按照真实意愿已经将房产过户给小女儿，而且按照房屋交易部门的公允价格完成纳税，小女儿合法拥有该房产的产权。但如果想避免其他的子女或者说继承人再来争这个房子，还需要避免以下问题：首先，一万块钱的不合理低价转让给小女儿，其他债权人可能会主张撤销这种低价转让行为。

所以建议王女士再去不动产部门进行咨询，将房屋买卖合同的价格做一个变更。其次，如果按照公允的价格进行变更后，保证这套房产是老人生前按照真实意愿的自由处分，而且过户价格相对公允，这套房产就属于小女儿所有，其他人再来争就缺乏依据了。