



# 父母将房屋过户给子女 能否起诉要求收回?

记者 董小军 通讯员 卢文静

## 老太起诉儿子追讨购房款

两年多前，余姚的杨老太与其儿子签订了一份房屋买卖合同，将自己名下的房屋过户给儿子。杨老太年近九旬，丈夫去世多年。这几年，由于感到身体越来越差，杨老太觉得应尽早把自己名下的财产处理妥当，她与儿子商量后，决定以买卖形式把名下的房产登记到儿子名下，因为这样操作费用更少。此外，杨老太认为，她把房子交给儿子，儿子对自己更能产生感恩之心，其今后的生活也更有保障。

但到了今年上半年，杨老太与儿子突然产生了矛盾，而且越闹越大。原来，杨老太的儿子因急需资金，一时无法筹措，就想把母亲转给他的那套房子卖掉，儿子的这个决定让杨老太难以接受。因为在杨老太看来，这套房子虽然已转让给了儿子，但仍然具有特殊意义：一方面，它是自己和已故丈夫多年辛劳所积累的财产的象征，另一方面，也是其今后生活的保障。现在，儿子要把房子卖掉，等于破坏了她的记忆和生活保证。

杨老太托人找了律师后，瞒着儿子向当地法院起诉状告儿子。她称两年前的房屋买卖合同是在儿子的强迫之下签订的，并非出自其意愿，因此，要求撤销合同收回房产；之后，她又变更诉讼请求，要求儿子支付购房款25万元，并保留其居住权直至去世。

负责审理这个案件的法官在初

步分析了案情后，到原告所在的社区进行调查，了解到更多的有关情况，杨老太之所以起诉儿子，关键还在于担心儿子把房子卖掉，会对自己今后的养老产生影响。

庭审时，杨老太的儿子明确表示，两年前是其母亲主动提出签订房屋转让协议的，其从未对母亲有任何强迫情况，现在，母亲既然向法院起诉要求其支付购房款，他愿意按照双方当初签订的协议，向母亲支付这笔钱。

余姚法院的陈法官在接受采访时表示，这个案件非常典型地反映了不少老年人的共同心理，他们一方面希望早把财产交给子女，同时，又希望获得某种保证，确保自己的晚年生活不受影响。陈法官表示，在许多涉及父母与子女财产的相关案件中，可以看到老年人的这种矛盾心理，这与目前我国社会保障制度还不完善有直接关系。此外，如果从法律角度分析此类纠纷，发现其中主要涉及三个法律问题。

### 父母与儿女财产纠纷中的三个常见法律问题

在现实生活中，父母一般会通

过各种形式，把自己名下的财产转让给子女，这符合中国的国情和一般的人伦关系。由于目前中国的社会养老制度尚不完善，因此，一些父母在将财产转交给子女时，会或多或少地将此与养老问题联系在一起。

首先，关于父母与儿女通过买卖转让房产这一行为的法律关系。以本案为例，当初，杨老太与儿子通过签订房屋买卖合同的形式，实现了房产所有权的转让，即杨老太把自己名下的房产卖给了儿子，当初双方商定的转让价是25万元。根据现有证据，双方当初签订的房屋买卖合同是自愿的，并不存在违反法律的情况，因此，该协议是有效的，而且，该房产转让即过户手续都已完成，根据相关法律，不存在应该撤销的情况，这也是老太把最初要求撤销协议的诉请改为要求支付购房款的主要原因，因为很明显，老太原先的诉请无法获得法院的支持。根据杨老太后来的诉请，法院需要解决的是被告未支付25万元购房款的问题，虽然双方之间是母子关系，但杨老太的诉请符合法律要求，所以，法院对此予以支持。

第二个常见问题是父母以赠予形式把财产转让给子女后，可否撤销。在现实生活中，很多父母愿意把自己的财产赠予子女，以实现财产的继承。根据相关法律，赠予人在赠予财产的权利转移之前可以撤销赠予。赠予人的赠予行为可以设

置前提条件，《合同法》规定，受赠人对赠予人有扶养义务而不履行，不履行赠予合同约定的义务，赠予人可以撤销赠予。撤销权人撤销赠予的，可以向受赠人要求返还赠予的财产。现在，很多父母能够赠予子女的最大财产就是房屋，因此，为了确保自己今后的利益不受损失，父母在赠予时可以预先设立相应的条件，如子女必须尽赡养义务，如果子女获赠财产后未履行赡养义务，可以按照原先的协议，撤销该赠予合同，给自己的老年生活一个保障。

但必须明确，赠予人在赠予财产的权利转移之前可以撤销赠予，但经过公证的赠予合同除外，赠予人不能以权利尚未转移为由主张撤销权。我市一家基层法院在几年前曾判决过一起房屋赠予纠纷案，某老太自愿将房产赠予儿子刘某，双方对此进行了公证，此后，老太以刘某未尽赡养责任为由，要求撤销赠予，法院判决老太的起诉不符合法律依据。

父母将房产转让给子女，第三个常见的问题是父母的居住权问题。本案中的杨老太之所以起诉儿子，是因为她有一个担心：儿子把房子卖了，自己是不是会没地方住。对名下已没有房产的老年人来说，产生这样的顾虑不能说没有一点道理。杨老太起诉儿子，在很大程度上是由这个问题引起的。但杨老太要求确保有居住权与其要求儿子支付购房款是两个不同的法律问题，两者之间不能混淆，所以，法院并未作处理。

在现实生活中，确实发生过父母把名下房屋赠予、转让给子女后，自己没有房子可住的情况，一些老人因此而感到特别痛心。从法律上说，居住权应该是每一个人都应享有的基本权利，对于老年人来说更理所应当，而对于子女来说，确保父母的居住权是其义务，是尽法定的赡养责任。如果老年人真的因居住权没能获得切实保障而与子女产生争议，可向法院起诉，按照现行法律，法院肯定会支持这一诉求。

中国传统文化注重子女对父母的孝敬，体现在法律上，就是规定子女必须对父母尽赡养责任。在生活中，父母与子女产生各种矛盾难以完全避免，要解决双方之间的矛盾，除了严格按照法律规定行事，尊重长期以来形成的公序良俗也是必不可少。

## 谎称快递没收到 蓄谋骗取理赔款

去年8月14日，慈溪的袁某以1.6万元的价格在淘宝网上购买了两部苹果iPhone X手机，并进行了保价。

次日下午约5点，快递员打电话通知袁某说快递到了。袁某称正在忙其他事情，让对方把快递放在某超市门口，没有当面签收。快递员没有多作考虑，就按袁某的要求把快递放在了超市门口的指定位置，然后离开。晚上7点左右，袁某来到超市门口取走了装有手机的快递。

次日，袁某又电话联系送货的快递员，称快递没有收到，然后，要求快递公司赔偿1.4万元。

由于袁某对两部手机作过保价，快递公司先按照规定进行了赔偿。之后，公司主管越想越觉得此事疑点太多，便向

超市求助查看监控，发现当天有个穿着米白色衣服、黑色裤子，戴眼镜的人把快递取走了。为此，公司联系袁某，要求其配合调查，但被袁某拒绝。进一步调查发现，这个快递的收件地址为假，由此，公司怀疑袁某存在骗取理赔款的重大嫌疑并报警。

警方经调查发现，在快递公司向袁某赔钱后，两部失踪的手机被人激活使用。去年9月25日，警方正式将袁某拘捕。

袁某到案后如实供述了自己骗取理赔款的犯罪事实，并退赔了快递公司的经济损失。近日，慈溪市人民法院以袁某犯有诈骗罪，判处其有期徒刑10个月，缓刑1年，并处罚金5000元。

(史梦诗)



## 未投交强险 车主无责为何须赔偿

### 【案例】

吕女士名下有一辆轿车，按照正常期限，她应该在今年5月10日前为这辆车购买交强险和商业险，但5月初她出差东北，忘了托人办理投保之事。5月22日，吕女士在行车途中，遇夏某驾驶电动车在前方行驶时突然横穿公路，导致两车碰撞，夏某受伤。交警部门经调查，认定夏某对事故承担全部责任，吕女士不承担事故责任。但没想到，近日，夏某突然与吕女士联系，要求其在交强险限额内赔偿1万元医疗费，11万元残疾赔偿金，如果吕女士不答应，他将到法院起诉。

对此，吕女士感到不解：交警部门已经认定此事故由夏某承担全部责任，在这种情况下，夏某仍找她赔偿，究竟有没有法律依据？

### 【说法】

《机动车交通事故责任强制

保险条例》规定：“在中华人民共和国境内道路上行驶的机动车的所有人或者管理人，应当依照《中华人民共和国道路交通安全法》的规定投保机动车交通事故责任强制保险。”也就是说，投保交强险是一项强制性的法定义务，车辆所有人或者管理人必须无条件遵从。《最高人民法院关于审理道路交通事故损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》规定：“未依法投保交强险的机动车发生交通事故造成损害，当事人请求投保义务人在交强险责任限额范围内予以赔偿的，人民法院应予支持。投保义务人和侵权人不是同一人，当事人请求投保义务人和侵权人在交强险责任限额范围内承担连带责任的，人民法院应予支持。”吕女士没有在规定时间内购买交强险，违反了自身的法定义务，决定了其对事故的发生虽无过错，却照样必须买单。

(梅生)



## ■法眼观潮 杨维立

近日，福建省高级人民法院举行审判委员会第16次会议，讨论研究一起被告人故意杀人上诉案，会议特别邀请了辩护律师到会陈述辩护意见，并接受福建高院审委会委员的提问。

近年来，全国各级检察机关普遍推行检察长列席审委会制度，受到了舆论的普遍好评，认为这“对于切实发挥法律监督职能、提升严格公正司法水平具有重要意义”。但此举也引发争议：检察长列席审判委员会，会不会造成控辩之间的

不平衡，不利于司法公正原则。

正义不仅要实现，而且要以看得见的方式实现。构建“以审判为中心”的诉讼制度，实现控辩双方平等对抗是关键，而保障辩护权是实现司法公正的题中之义。福建高院推行审

委会邀请辩护律师陈述意见之举，完善了审委会的审议程序，扩大了司法公开领域，给公众带来了看得见的正义，有利于提升司法公信力。

根据《人民法院组织法》的规定，审委会的任务包括“总结审判

经验，讨论重大的或者疑难的案件和其他有关审判工作的问题”。邀请辩护律师陈述意见，面对面听取辩解和案情，有利于审委会委员更加及时、准确、全面地掌握案情，有利于提高案件审议水平和质量，

使审委会在作出最后的判断时更有底气，落实疑罪从无等重要法律原则，依法充分保障和维护被告人的合法权益，最大限度地避免冤假错案的发生。改革开放以来，法院审委会制

# 审委会邀请辩护律师陈述意见 彰显司法进步

度不断创新，做了大量有益的探索。2016年2月1日，最高法院首次邀请部分全国人大代表、全国政协委员和专家学者代表列席会议，如今，福建高院又主动邀请重大刑事案件的辩护律师到会陈述意见，这让公众感受到，审判机关锐意创新的发展轨迹清晰可循，正在向司法公平和透明的目标不断迈进。

期待福建高院审委会邀请辩护律师陈述意见的做法能够制度化、常态化，并在实践中不断完善，形成可复制经验向全国推广，推动司法改革不断取得新进展，让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义。