

将“学区房”过户给子女,老人还能要回吗

“绝不能让孩子输在起跑线上”,为了让孩子上好幼儿园、好学校,许多家庭在孩子尚未出生时就开始谋划,全家动员、费尽心思,有钱出钱,有力出力,都是为了一套有“名校”学位加持的房子。然而,在置备“学区房”的过程中,一些家庭甚至产生了内部矛盾。



“法助家和”公益普法在行动



案例一: 过户给儿子的学区房加了儿媳名字, 老人还能要回房子吗?

法院: 涉案学位房是借用, 非赠与、买卖。

老李有一套房产位于一知名小学的招生地段内。为了让孙子阳顺利入学, 老李于2012年将房子以买卖的形式过户到儿子小李(阳阳的爸爸)名下。2014年, 小李通过变更登记, 在涉案房屋上加上了老婆小吴的名字。2018年, 老李到法院起诉儿子儿媳, 要求确认房子的产权归自己所有。

小吴却对老李和小李的说辞予以反驳。她与小李感情生变拟协商离婚, 老李此时起诉索回房子, 实质是与小李恶意串通, 意在损害其财产权益。

本案中, 老李虽将房子以买卖名义过户给了小李, 但小李、小吴实际上并未支付房款, 小李将房子加

上小吴的名字, 是为了解决小孩的入学读书问题, 而非赠与或者买卖。同时, 小李与小吴之间的微信对话记录可证明其知晓房子过户的实际原因并非基于赠与的意思。因此老李的诉请理据充分, 应予以支持。

案例二: 老人想找老伴相度晚年, 欲要回当初过户给儿子的学位房。

法院: 涉案房产协议应认定为借用合同。

老赵是一名退休的高校老师, 拥有一套位于“名校”学位地段的房改房。2012年, 老赵与独生子小赵签订了协议, 为孙子东东的入学需要, 将房子的大部分产权过户到小赵的名下。同时, 双方还约定, 小赵应在老赵有特殊需要时无条件回转房屋产权。后来, 老赵需要寻找老伴在涉案房屋共同生活, 遂向小赵提出要回房子全部产权。在多

次被拒的情况下, 老赵将儿子小赵告上法院。

本案中, 双方签订的《协议》约定了“特殊情况时应无条件返还”的归还条件, 所以该《协议》即使具有无偿性的性质, 也应认定为借用合同。老赵因需寻找老伴共同生活而收回房屋的理由符合社会常理, 老赵的诉讼请求应予以支持。

法官提醒

祖辈们为了孙辈的入学问题, 将“学区房”过户至子女名下, 体现了老人对儿孙的爱。于“情”, 子女应感恩父母的无私付出; 于“理”, 若双方曾有过关于房产过户性质的约定, 子女也应当谨守约定。老人们在向儿女过户房产时, 若非出于自愿赠与的意思表示, 要做好相应的风险防范。

1. 签内部协议。说明

房子过户的目的(如为孙辈入学需要等), 儿女只是借用或代持, 明确所有权仍归老人所有, 且老人仍有权在该房屋居住, 并明确房屋产权转回老人的条件和时间等条款。

2. 设置抵押权。为防止房子被“悄无声息”地二次处分, 老人可在房产上设置抵押权, 以购房款为债权标的, 抵押权人为老人, 抵押人为儿子、儿媳/女儿、女婿, 这样可使老人的权益有更充分的保障。

章程

律师简介



王文, 毕业于中国政法大学, 双学士, 擅长办理婚姻家庭(遗嘱见证)、房产纠纷、人身伤害、民间借贷、刑事辩护等方面的业务。

山东天华律师事务所

执业律师: 王文

1320532534

香港中路18号福泰广场B座(市政府对面)11

法律信箱

案情介绍:

孙女士来电咨询, 称自己母亲过世后的第三年, 60多岁的老父亲在市南区购置了一套房产, 平时老父亲比较重男轻女, 自己作为女儿, 隔三差五经常回家看望父亲。有一天父亲打来电话, 让第二天到家里来一趟, 于是孙女士第二天就赶回家。一进家门, 看到父亲和另外二位不认识的人一起在家, 到家时父亲和其他人已经写完了《遗嘱》, 还念

了一遍给我听。老父亲声称要房子百年后留给儿子, 问我是否同意放弃? 当时情况的确突然, 迫于无奈我签字了。现在我想咨询一下律师, 我签字有用吗?

律师解答:

青岛联合家事法律服务中心上海锦天城(青岛)律师事务所肖律师解答: 1、老人书写的《遗嘱》或者找

被迫签字放弃继承权, 有效吗

其他二位见证人见证的《遗嘱》, 按照法律规定, 不需要子女签字。本案中, 从女儿的表述来看, 老人是找了二位见证人进行见证, 代为起草了《遗嘱》, 根据《中华人民共和国继承法》第十七条第三项规定的“代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证, 由其中一人代书, 注明年、月、日, 并由代书人、其他见证人和遗嘱人签名”

即可。

2、本案中的代书《遗嘱》不需要子女签字, 根据孙女士陈述, 其已经“被迫”在遗嘱上签字表示放弃继承了, 证明孙女士已经放弃其应继承的部分, 由此引起的一切不利法律后果由其本人承担。即使孙女士不签字, 确定将来这是唯一一份《遗嘱》, 涉案遗产也应由儿子全部继承。

本报记者

欢迎扫码加入本报“维权说法微信群”咨询交流。



便秘 就用津尝通

便秘会导致大量腐败毒素侵害全身。津尝通让老便秘体会到了难得的舒心畅快, 一身轻松。

【津尝通】源自通便古方, 以黑豆、马齿苋、芹菜叶、山楂、海藻、金银花、菊花、绿茶等8种天然食材成分, 清热去火, 和胃健脾。现经科学调配, 在原古方基础上加入高浓缩膳食纤维和低聚木糖, 精心研制生产。不含芦荟、大黄、番泻叶等, 可放心服用。

便秘者亲身体验, 仅需晚餐

后服一次, 清晨即可轻松畅快排便!

一天一次 痛快轻松

特惠酬宾

买三送一
买五送二

198元/盒

地址: 济南市经四路269号 0531-67681231

咨询热线: 400-0708-928

生产许可证编号 SC12712011600464 津尝通生物(广告)

白云山耳康贴 加1元再送5盒

听得见 更要听得清 每晚一贴 明窍清耳 白云山知名品牌 轻松守护好听力 10盒只要198元



听不清声音, 耳朵嗡嗡响, 耳痛耳痒的中老年朋友请注意! 您是否有这样的困扰, 耳背耳聋, 听力下降, 耳内痛、涨、痒等各种不适, 一天天的十分难受, 给日常生活带来很大的烦恼。

【白云山耳康贴】专为中老年人研发, 精选苍耳子、金银花、连翘、大黄、辛夷、白芷等自然生长的中草药, 秘法炮制, 熬制成膏, 耳后翳风穴与足底涌泉穴均可贴敷, 每日一贴, 两个穴位交替贴敷, 轻松守护好听力, 容光焕发年轻态, 精神抖擞心情好。

特惠购活动通知

听得见, 更要听得清, 找对方法是关键! 为了回馈答谢中老年朋友, 厂家特举办本次【白云山耳康贴】限时特惠购活动, 白云山知名品牌, 真材实料, 呵护健康。每盒8贴, 可以用8天, 10盒仅需198元! 一次买20盒送5盒; 一次买30盒送10盒, 加1元再送5盒! 20盒起免费包邮到家。

订购热线: 400-871-3938 20盒起免费包邮到家 先收货后付款