

“半年婚姻，搭上父母一生积蓄”案的法律思考 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/485/2021_2022__E2_80_9C_E5_8D_8A_E5_B9_B4_E5_c122_485275.htm

一、据以分析的案情 家住北京市大兴区的小强系父母的独生子。小强工作不久就与小芳建立了恋爱关系，却迟迟未结婚。父母追问小强不结婚的原因，小强才说出是因为没有房子。2004年2月的一天，小强的父母交给小强几张存折，并叮嘱小强不要乱花钱，将钱全部用于购买房子，有了房子赶快结婚。小强激动地表示钱算是借父母的，等有条件了再还给他们。随后，小强用这笔钱以自己的名义购买了三居室的住房一套。进行简单的装修后，就和小芳办理了登记手续。结婚不久，小强觉得这是个“非常错误的婚姻”，就向小芳提出只要她同意协议离婚，提什么条件都行。小芳表示如果房子归她所有，她同意协议离婚。小强为了尽快解除婚姻关系，同意了小芳的要求，并将上述内容写进了离婚协议。小强的父母知道后差点昏死过去。2005年12月，小强的父母以小强和小芳为被告诉至大兴区法院。其代理律师称，房子是老两口给自己买的，是借给儿子结婚用的，只是在买房时用了儿子的名字，应该确认小强和小芳的离婚协议中有关房子的处分无效，把房子判归老两口所有。小强也表示，房子确实是父母买的，他和小芳不可能有这么多钱买房子，他只是欠缺相关的法律知识，错误地使用了自己的名字，后来又错误地行使了处分权。小芳则一再强调既然购房合同是小强签的，房子就应该是小强的，小强把房子送给她并写进离婚协议中，这样的赠与行为是合法有效的。北京市大兴区法院审理后认为，这套房屋是

小强父母出资以小强的名义购买的，他们没有将房屋赠与小强。小强不是房屋的所有人，没有权利将房屋赠与小芳。因此，判决小强对该房屋的处分无效。小芳不服上诉至北京市第一中级人民法院。中级法院查明的事实与一审法院基本相同，判决结果却相反：根据本案的事实，应该认定房屋是小强的，不是小强父母的，因为房屋买卖合同是小强签的。虽然房款是小强父母的，但是，在没有特别约定的情况下，房款只能认定为他们对小强的赠与。[1]

二、小强父母出资的性质：委托购房还是赠与

处理本案的关键是对小强父母的出资行为进行准确定性，即界定其系委托购房，还是对小强的赠与。法院一、二审裁判的分歧也在于对该出资的性质认识不同，一审法院认为该出资系小强父母委托小强用于购买房屋的，房屋虽然是以小强的名义购买的，但真正所有人应为小强父母。二审法院则认为，该出资在没有特殊约定的情况下，只能认定为小强父母对小强的赠与。因此，我们有必要对该出资的性质进行分析，以便准确界定房产归属，正确处理矛盾纠纷。我认为，要判断小强父母出资是不是委托小强购房，应看他们是否具有委托购房的授权行为。所谓授权行为，是指被代理人对于代理人授予代理权的行为。[2]目前学术界关于授权行为性质的通说为“单方行为说”，认为授权行为是一种有相对人的单方法律行为。我国立法也将授权行为视为单方法律行为，为委托代理权产生的直接原因。[3]既是单方法律行为，就必须符合法律行为应具备的要件，即应以意思表示为核心要素。所谓意思表示是行为人以一定方式将意欲发生民事后果的内心意志表现于外部的行为。[4]当事人的行为是否具备授权的意思表示，需要根据意思表示解释规

则加以确定。即应当以当事人所欲达之目的、习惯、任意性法律规范以及诚信原则为标准，合理地解释之。[5]如果当事人的行为被解释为有效的授权行为，则必须通过意思表示解释规则消除所有的歧义并补充所有的漏洞，否则，应当认定该表示行为的内容不确定，不能说明存在有效的授权行为。从本案的情况看，小强父母给予小强购房款的行为是否表明其意欲委托小强代理他们购买房屋，应看其是否具有委托购房的意思表示。单凭小强父母给予小强购房款的事实尚无法消除该行为所具有的歧义（例如存在借贷、赠与关系等），不能表明其具有委托小强购房的授权行为，也就是说仅仅根据该出资本身，我们无法断定其具有授权的意思表示，不能推定其委托小强购房的事实。在我国民间，有父母为子女购置结婚用房的习俗，这实际上是一种父母对子女的财产赠与。最高人民法院在婚姻法司法解释中也明确规定，父母为子女购置房屋出资的，应当认定为父母对子女的赠与。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第22条第1款规定：“当事人结婚前，父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对自己子女的个人赠与，但父母明确表示赠与双方的除外。”司法解释的起草者在解释该条的理解适用时强调，“从现实社会生活中反映的情况看，父母为子女购买房屋出资的目的往往是为子女结婚，出资的真实意思表示也应是对自己子女的赠与。因此，当事人双方结婚前，各方的父母即使是为当事人双方购置房屋出资的，该出资也应当认定为对自己子女的个人赠与。”[6]在本案中，小强父母看到儿子因没有房子迟迟不能结婚而忧心忡忡，便拿出自己一生的积蓄为儿子购置结婚用房，其内

心的真实意思是将该款赠与儿子，让儿子购买结婚用房以便尽快结婚。因为小强父母是在小强和小芳登记结婚前进行的赠与，且未明确表示该款是对双方的赠与，根据上述司法解释的规定，应当认定该出资是对小强个人的婚前赠与。这不仅符合司法解释的规定，也符合我国民间习俗。

三、小强购房行为评析：谁是真正的买房人

通过前面的分析，我们已经明确小强父母为小强购置房屋出资并非委托购房行为，而是对小强的婚前赠与。我们还可以从另外一个角度即根据合同相对性原则来分析小强所购房屋的产权归属。所谓合同相对性，是指合同关系只能发生在特定的合同当事人之间，只有一方合同当事人能够基于合同向另一方当事人提出请求或提出诉讼，与合同当事人没有发生合同上权利义务关系的第三人不能依据合同向合同当事人提出请求或提出诉讼，也不应承担合同的义务或责任，非依法律或合同规定，第三人不能主张合同上的权利。[7]合同的相对性规则包含着极为丰富和复杂的内容，广泛体现在合同的各项制度之中，它主要表现为合同主体的相对性、合同内容的相对性和合同责任的相对性。

首先，合同主体具有相对性。合同只能在特定的主体之间发生，只有合同当事人一方能够基于合同向合同的另一方当事人提出请求或提起诉讼，而不能向与其无合同关系的第三人提出合同上的请求及诉讼。

其次，合同内容具有相对性。除法律、合同另有规定外，只有合同当事人才能享有该合同所规定的权利，并承担合同所规定的义务，合同当事人以外的任何第三人不能主张合同上的权利，当事人也无权为他人设定合同上的义务。

第三，合同责任具有相对性。指违约责任只能在特定的当事人即合同关系的当事人之间发生，合

同关系以外的人不负违约责任，合同当事人也不对其承担违约责任。[8] 合同相对性是合同规则和制度赖以建立的基础和前提，是我国合同立法和司法所依据的一项重要规则。这一规则有利于我们明确合同关系的主体和内容，区分不同的合同关系及在这些关系中的主体，从而正确认定合同责任，保护合同当事人的合法权益，维护交易安全和秩序。根据合同相对性原则，合同仅对缔约双方当事人具有法律约束力，只有特定的合同主体才能享有合同权利，承担合同义务。从合同相对性原则出发，应当认定谁在购房合同上签字，谁就是真正的购房人。本案中，小强是以自己的名义与房屋经销商签订的购房合同，在该房屋买卖法律关系中，合同的当事人一方为经销商，另一方为小强，双方均为特定的民事主体。只有小强和经销商才能依据双方签订的买卖合同，享有合同约定的权利，并承担该合同规定的义务。根据该房屋买卖合同，小强享有受领开发商交付的房屋并取得该房屋产权的权利，同时履行支付房屋价款的义务；经销商则享有受领小强支付的房屋价款的权利，同时履行交付房屋并办理产权移转手续的义务。双方的权利义务是相互对应的。小强父母并未参与合同的订立过程，没有在购房合同上签字，也未授权给小强，委托小强为自己购房，因此，应认定只有小强才是购房合同的当事人，才能受该合同拘束，其父母则与该房屋买卖合同没有什么关系，不是该合同的当事人，不能享有讼争房屋的所有权。

四、小强赠与行为的效力：无效抑或可撤销

本案另一争议焦点是小强赠与房屋行为的效力。判断小强赠与行为是否有效，关键是看其对该房屋是否具有处分权。众所周知，房屋属不动产范畴。现代各国、各地区，关于依法

律行为的不动产物权变动有登记要件主义和登记对抗主义两种不同的立法例。前者以登记为物权变动的生效要件，认为依法律行为的不动产物权变动经依法登记才能生效，非经登记不生效力。后者则以登记为对抗要件，认为不动产物权变动经当事人达成合意后即发生效力，但非经登记不得对抗第三人。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法若干问题的解释（一）〉》第9条规定：“依照合同法第44条第2款的规定，法律、行政法规规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记等手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记等手续的，人民法院应当认定该合同未生效；法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力，合同标的物所有权及其他物权不能转移。”根据上述司法解释的规定，我国亦承认登记为不动产物权变动的生效要件，非经登记不发生物权变动的效力。[9]本案中，小强所购买的房屋并没有办理房产登记，房屋所有权尚未发生转移。也就是说小强在进行赠与行为时，其还没有从法律意义上取得房屋的所有权。既然小强对讼争房屋还没有取得所有权，那么其赠与行为就属于无权处分。我国《合同法》第51条规定：“无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效。”本案中，房屋经销商已经将房屋交付买受人小强，小强已实际占有了该房屋，只是尚未办理登记过户手续。因此，判断其赠与行为是否有效，要看其在订立合同后是否取得房屋的处分权，即看其是否办理了房屋登记手续，从法律意义上取得房屋的所有权。如果小强办理了

房屋登记手续，便可以消除无权处分的状态，取得了完全的权利，其赠与行为就是合法有效的。如果小强在事后不能办理房屋登记手续，取得房屋的所有权，则其赠与行为将被视为无效。当然，即使小强所购房屋已经办理了登记手续，只要其还没有最终将房屋变更登记在小芳名下，该赠与房屋的所有权就还没有发生转移。《合同法》第186条规定：“赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。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。”上述规定赋予赠与人任意撤销权，即赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与，其目的就是为了使赠与人不致因一时情绪冲动，思虑欠周，贸然应允将不动产等价值贵重之物品无偿给予他人，即受法律上的约束，致遭受财产上的不利益。[10]赠与人的任意撤销权有时间限制，即只能在赠与财产的权利转移之前进行撤销。对于不动产等所有权变更需办理登记的赠与物，在办理登记之前，由于并未发生物权变动的效力，财产所有权并未转移，即使已经交付也可以撤销，但是如果已经进行了不动产登记，则不论其实际交付与否，均不得撤销。本案中，因小强尚未将房屋变更登记在小芳名下，其赠与合同又显然不属于不得撤销的范围，因此，如果小强不愿意履行赠与合同，其可以根据《合同法》的上述规定，依法撤销赠与合同。一旦撤销，小芳便不能再对小强的房屋主张权利。

五、结语

通过以上分析可以确认，虽然小强父母为小强购房进行了出资，但该出资乃系其对小强的婚前赠与，并非委托购房。由于购房合同是小强以自己的名义签订的，根据合同相对性原则，小强应为真正的购房人。因小强没有办理房产登记手续，

该房屋的产权并没有发生转移，小强并未从法律意义上取得房屋所有权。因此，小强在离婚时将该房赠与小芳的行为属于无权处分，该赠与行为是否有效应看其事后是否办理房屋所有权登记，取得处分权。如果办理了登记手续，小强即取得处分权，其赠与行为有效，反之则无效。然而，即使小强取得房屋所有权后，只要其没有将房屋变更登记在小芳名下，其赠与房屋的行为也是可撤销的，只是该撤销权的主体应小强，而非其父母。我认为，一审法院认定该房屋是小强父母委托小强购买的，小强赠与房屋属于无权处分因而无效的观点是错误的。二审法院认定小强的父母出资是对小强的赠与无疑是正确的，但由于其没有考虑该房屋尚未进行登记这一事实，认定小强对赠与房屋有权处分也是不正确的。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com