# 婚内房屋赠与合同的效力

来源：网络 作者：雨声轻语 更新时间：2024-06-11

*★以下是为大家整理的婚内房屋赠与合同的效力文章，供大家参考！[小编提示]更多合同范本请点击以下链接:租房合同|劳动合同|租赁合同|劳务合同|用工合同|购销合同|装修合同在审判实务中，由婚内财产赠与行为引发的纠纷多种多样，如离婚后财产纠纷、确...*

★以下是为大家整理的婚内房屋赠与合同的效力文章，供大家参考！

[小编提示]更多合同范本请点击以下链接:

租房合同|劳动合同|租赁合同|劳务合同|用工合同|购销合同|装修合同

在审判实务中，由婚内财产赠与行为引发的纠纷多种多样，如离婚后财产纠纷、确认赠与合同效力纠纷、撤销赠与纠纷、继承纠纷、侵权纠纷等。婚内财产赠与不同于一般赠与在于，赠与人与受赠人的主体特殊，即赠与人夫妻双方具有特殊身份关系；受赠人一般有子女包括未成年子女，父母、兄弟姐妹；赠与意思表示由夫妻双方或单方作出；赠与标的物有动产或不动产。纠纷以赠与房屋不动产为典型。据此本文以婚内房产赠与为例展开其效力讨论。正因婚内财产赠与具有特殊性，处理类似纠纷时，要求法官不仅仅考察其法律和法理，还需探究其中的情理，如民间风俗习惯。考察婚内财产赠与合同的效力，可以检验出法官综合运用民事法律知识能力的高与低。这类纠纷的解决，既涉及《合同法》、《婚姻法》，又涉及《物权法》、《继承法》、《民法通则》等。但不论由此引发的纠纷多么复杂，关键在于把握婚内财产赠与合同的效力这一核心问题。不管婚内财产赠与有别于普通赠与，都是赠与行为，审判标准仍是《合同法》上赠与合同的生效要件。

赠与合同作为财产所有权人依法处分自己财产的一种法律形式，属于转移财产所有权的合同，其法律特征从《合同法》第一百八十五条“赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同”之规定中归纳出有三个：赠与合同是一种双方法律行为；单务无偿合同；诺成性合同。其中第三个法律特征一直争议不断，即赠与合同是实践性合同还是诺成性合同。弄清楚赠与合同究竟是实践性合同还是诺成性合同，意义在于诺成性合同与实践性合同的生效要件不同，从而准确认定赠与合同的效力。同时对赠与合同定性不准导致合同效力判断失误，是审判实践中此类纠纷同案不同判的原因之所在。传统民法理论以是否交付标的物为生效要件，将合同划分为诺成性合同和实践性合同。诺成性合同是指当事人意思表示一致即告成立且生效的合同。实践性合同是指除当事人意思表示一致外，须以实际交付标的物才能生效的合同。《合同法》实施之前，依照《民法通则意见》第128条“公民之间赠与关系的成立，以赠与物的交付为准。赠与房屋，如根据书面赠与合同办理过户手续的，应当认定赠与关系成立；未办理过户手续，但赠与人依据书面赠与合同已将产权证书交与受赠人，受赠人占有、使用房屋的，可以认定赠与有效，但应令其补办过户手续。”的规定，公民之间的赠与合同为实践性合同。这一规定对法官裁判思维的影响一直延续到《合同法》实施多年之后。其实，结合《合同法》第一百八十五条、第一百八十六条、一百八十八条的规定，赠与合同是诺成性合同，即只需赠与合同当事人意思表示一致，无需实际交付标的物即可生效的合同。特别是依照《物权法》第十五条“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。”的规定，区分不动产物权变动的原因与结果，房屋赠与合同自成立时起生效，即为诺成性合同，房产是否办理过户手续不影响赠与合同的效力，进一步明确了房屋赠与合同并非实践性合同。赠与合同的生效要件之争议应当从《物权法》实施之日起结束。

根据上述赠与合同生效要件的法律规定及其法理，将审判实践中遇到的涉及婚内房屋赠与合同的效力案件类型化为如下四种情形加以分析：

第一，夫妻在离婚协议中将房产赠与未成年子女，鉴于夫妻既是赠与人，又是受赠人的法定代理人这一双重身份，法官不应机械地套用赠与合同的第一个法律特征，即“赠与合同是一种双方法律行为”，要求未成年子女在离婚协议上签字或作出接受赠与的意思表示。法官只要查明夫妻赠与意思表示真实、明确，即可以认定夫妻赠与房产给未成年子女的离婚协议相关内容成立且合法有效。至于赠与的房产是否办理过户手续，在判定赠与合同效力时在所不问。为防止离婚后抚养未成年子女的夫妻一方损害子女的合法权益，建议离婚夫妻在签订离婚协议后立即办理赠与房产的过户手续。

第二，夫妻双方将房产赠与他人包括成年子女或其他家庭成员如父母、兄弟姐妹，只要赠与合同双方当事人意思表示一致，赠与合同即成立且生效。至于受赠人是否占有、使用房屋、是否办理房产过户手续，不属于判断赠与合同效力应考虑的因素。但依照《合同法》第一百八十七条“赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当办理有关手续。”的规定，建议赠与合同双方当事人签订赠与合同后应立即办理赠与房产的过户手续，以对抗善意第三人。

第三，婚内夫妻一方将属于个人婚前的房产赠与另一方，双方签订了赠与协议，赠与合同即成立并生效。至于未办理房产过户手续，不影响赠与合同的效力。但受赠人只享有债权，并未取得房产的所有权，因此在赠与人反悔时，受赠人可诉请赠与人协助办理房产过户手续。

第四，夫妻一方将房产赠与他人的赠与合同效力，既要考察赠与房产是否为夫妻共同共有财产的法律性质，也要考察夫妻另一方的赠与意思表示或其所享有的法定权利。当赠与房产属于赠与房产的夫妻一方个人财产的，不需要夫妻另一方的同意，赠与合同即成立且生效。当赠与房产为夫妻共同共有财产的，且赠与行为未经夫妻另一方同意，事后又不追认的，即属于夫妻单方擅自赠与共同共有房产的赠与合同效力问题。《民法通则意见》第89条“共同共有人对共有财产享有共同的权利，承担共同的义务。在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。但第三人善意、有偿取得该财产的，应当维护第三人的合法权益，对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿。”的规定，对此问题作了十分明确的规定，但仍因理解不同产生三种不同意见：其一，赠与合同全部无效。其二，赠与合同部分有效部分无效。视单独处分夫妻共有房产的份额是否超过其在夫妻共有房产中的应有份额而确定房产赠与合同的效力，即未超过部分的房产赠与合同有效，超过部分的房产赠与合同无效。其中法理，共同共有财产所有权人对其在共同共有财产中应有份额所进行的处分，属有权处分行为。其三，赠与合同全部无效，但房屋所有权的归属应当适用善意取得制度。对此，《物权法》第一百零六条“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。”之规定，作了更明确的规定，继承并发展了《民法通则意见》第89条规定的内容。笔者倾向于第三种意见。同时认为，第一种意见未考虑善意第三人的合法权益，不足取。第二种意见虽有法理依据，但主张与现行法律规定不符，且实例证实其不具有可行性或带来许多执行“后遗症”。

综上所述，婚内房屋赠与行为，必须依照《合同法》规定的赠与合同生效要件来认定其效力。一般来说，婚内房屋赠与合同自当事人意思表示一致即成立且发生法律效力。但也有例外情形，如夫妻为逃避债务或以损害国家利益、社会公共利益或他人的合法权益为目的，将房产赠与他人的，依法应认定该房产赠与合同无效。同时，在确认婚内财产赠与合同效力时，也要注意其他法律因素或法外因素对认定婚内赠与合同关系成立的影响作用，主要体现在当事人未订立书面赠与合同时，对赠与事实认定的证据分析，必须考虑到民间风俗习惯、情理等相关因素。

最后必须强调的是，《合同法》第一百八十六条规定的赠与人的撤销权，既有别于该法第七十四条规定的债权人的撤销权，也不同于该法第五十四条规定的可撤销合同，区别点在于，三种法定撤销权的立法目的和权利行使条件不相同。由此，赠与人的法定撤销权行使并不以赠与合同系可变更或可撤销合同为前提，因此当赠与人行使撤销权时，法官不能以赠与合同系有效合同为由判决驳回其诉请。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找