

离婚协议中“不动产赠与”撤销问题的研究

项菲菲

河南文力律师事务所，河南 南阳 473000

摘要： 本文基于婚姻家庭法的基本原则与《民法典》相关规定，系统梳理了不动产赠与的法律框架，强调了赠与行为的法律效力及撤销制度的适用条件。不动产赠与具有不同于一般财产分配的特殊性，它不仅是一种财产权利的转让，往往还蕴含着对家庭责任和道德考量。通过分析赠与撤销的法律依据与条件，指出了法律实践中存在的执行难题和时效性挑战，进而提出了相应的解决策略和建议，旨在构建一个更为合理、高效的法律环境，保障离婚协议中不动产赠与撤销问题得到妥善处理，最终促进家庭关系的和谐与社会稳定。

关键词： 离婚协议；不动产赠与；撤销制度；法律效力

Research On The Revocation Of “Real Estate Gift” In Divorce Agreement

Xiang Feifei

Henan Wenli Law Firm, Henan Nanyang 473000

Abstract： Based on the basic principles of marriage and family law and relevant provisions of the Civil Code, this paper systematically combs the legal framework of real estate donation, and emphasizes the legal effect of donation behavior and the applicable conditions of revocation system. The gift of real estate is different from the general property distribution. It is not only a transfer of property rights, but also contains family responsibility and moral considerations. By analyzing the legal basis and conditions of gift revocation, this paper points out the implementation difficulties and timeliness challenges existing in legal practice, and then puts forward corresponding solutions and suggestions, aiming at building a more reasonable and efficient legal environment, ensuring that the issue of real estate gift revocation in divorce agreements is properly handled, and finally promoting the harmony of family relations and social stability.

Key words： divorce agreement; gift of real estate; revocation system; legal effect

引言

在婚姻关系解除的过程中，离婚协议作为夫妻双方就财产分割、子女抚养等问题达成的协议，具有至关重要的法律意义。其中，离婚协议中不动产赠与的撤销问题，是婚姻家庭法律实践中的一个重要而敏感议题，它不仅关系到法律的严谨性与公正性，还深刻触及家庭成员的情感与经济利益。然而，由于法律制度的复杂性和实际操作的困难性，不动产赠与的撤销问题往往成为离婚协议中的争议焦点。

离婚协议中，不动产赠与一旦赠与成立，所有权转移，撤销变得困难。从法律上来说，不动产赠与法律基础复杂，涉及无偿、单方法律行为，且常伴随其他权利义务，使撤销问题同样变得复杂。同时，法律规定在不同地区存在差异，增加了法律适用的不确定性。司法实践中，不动产赠与撤销面临证据收集、事实认定等挑战，导致裁判结果的不一致性。本文旨在研究不动产赠与撤销的法律基础和条件，分析难点，并提出完善建议，旨在为离婚协议中的不动产赠与撤销问题提供理论参考和实践指导。

一、理论基础与法律框架概述

（一）婚姻家庭法基本原则

婚姻家庭法是调整婚姻关系和家庭关系的法律规范总和，它规定了夫妻权利义务、财产关系、离婚条件与程序、子女抚养教育等内容。在离婚协议中不动产赠与的撤销问题上，婚姻家庭法的基本原则如公平原则、保护妇女儿童合法权益原则、诚实信用

原则等，为理解双方财产权益分配和赠与行为的法律后果提供了根本指导。特别是关于夫妻共同财产的分割原则，直接影响到赠与条款的设立及其撤销的可能性。

（二）不动产赠与法律制度

不动产赠与是指赠与人自愿、无偿将其不动产的所有权转移给受赠人。在法律制度层面，这涉及《民法典》中的赠与合同规定，包括赠与的成立要件、效力、撤销条件及限制等。赠与合同

* 作者简介：项菲菲（1988.06），女，汉族，河南南阳人，本科，职业：律师，具体工作：民商事执业律师。

一旦成立并生效，通常具有约束力，但法律也规定了特定条件下赠与可撤销赠与的权利，如受赠人严重侵害赠与人或其近亲属的合法权益等。

（三）离婚协议的法律性质与效力

离婚协议是夫妻双方就解除婚姻关系、财产分割、子女抚养等问题达成的书面协议，具有民事合同性质，同时受到婚姻家庭法律规范的调整。其法律效力体现在，一旦经双方签字并经婚姻登记机关或法院确认，即对双方具有法律约束力。离婚协议中的不动产赠与条款作为协议的一部分，同样受到法律的保护和约束，除非存在可撤销事由。

（四）撤销权理论

撤销权是法律赋予特定主体在一定条件下，对已生效的法律行为或合同进行撤销的权利。在离婚协议中讨论不动产赠与的撤销，主要涉及《民法典》中的赠与合同撤销权，以及基于错误、欺诈、胁迫等无效或可撤销民事法律行为的规定。撤销权的行使需符合法定条件，且应在规定时间内行使，否则权利消灭。此外，撤销权的理论探讨还涵盖了平衡赠与人与受赠人利益、维护交易安全、尊重意思自治等方面。

二、离婚协议中不动产赠与的特殊性分析

（一）不动产赠与在离婚协议中的常见形式

在离婚协议中，不动产赠与通常体现为以下几种形式：直接赠与，一方直接将名下房产全部或部分赠与另一方或子女，作为财产分割的一部分。有条件赠与，赠与行为可能附带条件，如要求对方承担特定抚养责任、债务偿还或满足特定条件后方可完全获得赠与的房产。未来赠与，协议可能约定在特定时间或条件成就时（如子女成年）进行不动产转移。共同财产的分割，虽然名义上为“赠与”，但实际上是对夫妻共同财产的重新分配，特别是在一方同意放弃其他财产以换取特定不动产的情况下。

（二）不动产赠与条款的法律约束力

离婚协议中的不动产赠与条款具有法律约束力，对双方当事人具有法律上的强制执行力。这意味着一旦双方达成赠与协议并登记离婚，赠与方就必须按照协议约定履行赠与义务，将不动产过户给受赠方。同时，受赠方也有权要求赠与方履行赠与义务，并在赠与方不履行义务时通过法律途径寻求救济。需要注意的是，离婚协议中的不动产赠与条款虽然具有法律约束力，但在某些情况下也可能受到一定的限制。例如，如果赠与人在赠与财产的权利转移之前反悔并主张撤销赠与，那么根据《民法典》的相关规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

（三）离婚协议中不动产赠与与其他财产分配的区别

首先，不动产赠与涉及的是不动产所有权的转移，具有更强的财产性质和法律约束力。而其他财产分配可能只是涉及到财产的使用权、收益权等权利的分配，不涉及所有权的转移。

其次，不动产赠与在离婚协议中具有特殊的法律地位。根据《民法典婚姻家庭编解释（一）》第69条的规定，离婚协议中关于财产以及债务处理的条款对男女双方具有法律约束力。这意味着

不动产赠与条款作为离婚协议的一部分，也具有同样的法律约束力。而其他财产分配可能只是作为离婚协议中的一部分内容，其法律约束力可能相对较弱。最后，不动产赠与在离婚协议中可能涉及到更多的道德义务和社会责任。例如，当夫妻双方将共同所有的房产赠与子女时，这不仅是对子女的财产分配，更是对子女的抚养和教育责任的体现。这种赠与行为可能受到道德义务和社会责任的影响和限制。

三、离婚协议中不动产赠与撤销的法律依据与条件分析

（一）我国相关法律法规与司法解释

在处理离婚协议中不动产赠与撤销问题时，主要依据的是《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）的相关规定，以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》（以下简称《婚姻家庭编解释（一）》）中的相关司法解释。

《民法典》第六百五十八条：赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。但是，经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，不适用前款规定。

《婚姻家庭编解释（一）》第七十条：夫妻双方协议离婚后就财产分割问题反悔，请求变更或者撤销财产分割协议的，人民法院应当受理。人民法院审理后，未发现订立财产分割协议时存在欺诈、胁迫等情形的，应当依法驳回当事人的诉讼请求。

（二）撤销不动产赠与的法定情形

（1）受赠人严重侵害赠与人权益

当受赠人在接受赠与后，故意实施严重侵害赠与人或赠与人近亲属的身体健康、名誉、财产等合法权益的行为时，赠与人有权请求撤销赠与。这种撤销权的行使旨在保护赠与人的基本权益不受损害。

（2）受赠人未履行抚养义务

若赠与是基于特定抚养、赡养等义务的考虑，而受赠人未履行或拒绝履行这些义务，赠与人也可依据合同精神及法律规定请求撤销赠与。这通常出现在赠与条款与抚养权、抚养费费用支付等直接挂钩的情况下。

（3）违反赠与合同约定的其他义务

除上述情形外，如果受赠人违反了赠与合同中明确约定的其他义务，如未按约定用途使用房产、擅自处分房产等，且该违约行为达到足以影响赠与合同目的实现的程度，赠与人也有权依法撤销赠与。

四、不动产赠与撤销实践中问题和困境分析

（一）法律界定的模糊性与不一致性

法律界定的模糊性主要体现在对赠与撤销条件的解释和适用上，如“严重侵害赠与人权益”“未履行抚养义务”等概念的界定

不够明确，导致在具体案例中，法官的自由裁量权较大，容易产生不同的理解和判决。不一致性则体现在不同地区、不同层级的法院对相似案例可能做出不同裁决，这归因于法律解释的多样性及地方法实践的惯差异，增加了当事人预测结果的难度，降低了法律的可预期性。

（二）证据收集与证明难题

在撤销赠与请求中，证明受赠方存在违法行为或未履行义务往往是关键，但这一步骤常常面临巨大挑战。一方面，家庭内部的纠纷往往缺乏第三方见证，且涉及隐私，导致直接证据稀缺；另一方面，情感因素可能导致证据被隐藏、篡改或销毁，特别是口头承诺和隐性行为难以证明。此外，证明标准高，当事人往往需要提供充分、确凿的证据链，这对于不具备法律专业知识的普通民众来说是一大难题。

（三）执行难与拖延问题

即使法院判决支持赠与撤销，执行过程也往往充满挑战。一方面，受赠人可能采取各种手段拖延执行，如拒绝签署文件、隐藏财产等，导致执行周期漫长。另一方面，不动产赠与撤销涉及产权变更，需要经过复杂的行政程序，如房产过户、登记变更等，这些流程不仅耗时，还需多个部门协调，增加了执行的复杂性。此外，法院执行资源有限，面对大量案件，难以对每个案件都投入足够的精力和资源进行高效执行，这也影响了撤销决定的及时落实。

（四）时效性挑战

赠与撤销权受到法律规定的时效限制，超出时效则丧失撤销权利。这一规定旨在维护法律关系的稳定性和财产秩序，但对当事人而言，却是一个紧迫的时间考验。现实中，许多当事人可能因法律知识缺乏、信息闭塞、情感犹豫或是对方的误导，未能在规定时间内提起撤销申请，等到意识到权益受损时已错失良机。时效性问题要求当事人不仅要了解法律有基本的了解，还需要具备迅速行动的能力，这对许多人来说是一个不小的挑战。

五、不动产赠与撤销解决策略与建议

（一）完善法律法规与明确标准

推动立法机关对现有法律进行修订或补充，特别是针对不动产赠与撤销的具体条件，如“严重侵害”“未履行抚养义务”等，应制定更细致、可操作的定义和标准，减少解释空间。最高人民法院应发布更加具体、具有指导意义的司法解释，统一裁判标准，确保全国各地法院在处理类似案件时遵循一致的法律适用原则。明确赠与撤销的申请、审查、裁决和执行的具体流程，确保程序正义，提高法律程序的透明度和可预测性。

（二）优化证据规则与举证辅助机制

在不动产赠与撤销案件中，应适当降低赠与人的举证责任，减轻其维权难度。例如，允许更多类型证据（如电子证据、专家意见等）的采纳，同时确立举证责任倒置原则在特定情形下的适用，减轻弱势方的举证负担。建立举证辅导服务，为当事人提供法律咨询、证据收集指导，特别是在家庭内部难以获取直接证据的情况下，提供法律援助支持。利用现代科技，如区块链、电子

签名等技术，增强证据的可信度和安全性，减少证据伪造或篡改的可能性。

（三）加大执行力度与效率

不动产赠与撤销案件的执行往往面临诸多困难。因此，需要加大执行力度，提高执行效率。对于已经判决的不动产赠与撤销案件，应建立快速执行机制，确保判决得到及时有效的执行。这可以通过加强与其他部门的协调合作，实现快速过户、查封等措施。对于拒不执行判决的受赠人，应加大执行力度，采取强制措施，如拍卖、变卖等，确保赠与人的权益得到保障。建立执行监督机制，对执行过程进行监督和评估，确保执行活动的合法性和公正性。

（四）促进多元解决机制

在不动产赠与撤销案件中引入调解机制，通过调解化解双方矛盾，减少诉讼成本和时间成本。可以设立专门的调解机构或平台，为双方提供调解服务。鼓励当事人选择仲裁方式解决不动产赠与撤销纠纷，提高纠纷解决的效率和公正性。可以加强仲裁机构的建设和仲裁规则的完善，提高仲裁的权威性和公信力。加强司法与行政部门的协作配合，形成合力解决不动产赠与撤销问题的有效机制。可以建立信息共享机制、联合执法机制等，提高解决问题的效率和效果。

结语

综上所述，离婚协议中的不动产赠与撤销问题，作为法律实践中的一个复杂而敏感的议题，不仅触及法律的严谨性与公正性，还深刻影响着家庭成员的情感与经济生活。通过对这一问题的深入探讨，我们提出了从立法完善、证据规则优化、执行机制强化、法律援助拓宽、公众教育深化以及多元解决机制建设等多维度的解决方案，旨在构建一个更加公正、高效、和谐的法律实践环境。

展望未来，随着社会的进步与法律体系的不断成熟，我们期待看到更多具体而细致的法律修订，为不动产赠与撤销提供更加明确的法律依据与操作指南，促使离婚协议中的不动产赠与撤销问题能够在兼顾法律公正与人文关怀的前提下，得到更加妥善和高效的处理，为每一个家庭成员的权益保护与心灵安宁保驾护航。

参考文献

- [1] 叶名怡. 夫妻间房产给予约定的性质与效力[J]. 法学, 2021,(03):131-149.
- [2] 陈可意, 陈士一. 离婚协议中“不动产赠与”条款的法律分析[J]. 太原城市职业技术学院学报, 2019,(11):173-176.
- [3] 冉克平. 夫妻之间给予不动产约定的效力及其救济——兼析《婚姻法司法解释(三)》第6条[J]. 法学, 2017,(11):154-167.
- [4] 从媛. 离婚案件中涉及的赠与问题的法律剖析及建议[J]. 山东审判, 2016,32(03):74-77.
- [5] 李婕. 离婚不动产纠纷法律问题研究[D]. 西南政法大学, 2015.
- [6] 张川. 离婚协议中的不动产赠与研究[D]. 西南政法大学, 2013.
- [7] 陈尚. 论离婚协议中不动产赠与的撤销[J]. 淮海工学院学报(人文社会科学版), 2013,11(14):53-55.