每有引人关注的社会事件、法律问题发生、律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法 律解析、让您不用出家门就可享受"律师服务"。

# 老人赠房后儿子不尽孝

#### 律师:三种法定情形能反悔

据《北京晚报》报道,近年 来, 涉及房屋赠与、继承的纠纷案 件明显增多。

很多老年人由于种种原因,将 自己名下的房产赠与给子女或者孙 子女,本指望借此让子女好好尽 孝,却不料事与愿违,子女不尽赡 养义务,老人后悔当初赠房。可是 已经签订了赠与合同,并办理了房 屋过户手续,这赠与的房屋还能要 回来吗?

#### 老人赠房图养老 儿子却不来探望

为了缓解长孙小赵婚后的住房 困难, 赵老先生于三年前将一套较 大面积住房赠给了小赵的父亲即自 己的二儿子赵先生,后来又办理了

然而如今,病痛缠身的老两口 却眼睁睁地看着这儿孙远离了自 己,再也不登门探望。

赵老先生感慨地表示,老两口 已进入耄耋之年,因病做手术,又 多次摔伤,已不便自行走路、做 饭,需要专人照顾起居饮食,其他 子女已尽力赡养,唯有二儿子不履 行抚养义务和赠与合同义务。无奈 之下,老两口希望撤销赠与房产公 证书, 收回这套已过户到儿子名下 的住房,但儿子坚决不同意。

办理公证赠与又已过户的房 子,究竟还能要得回来吗?

#### 赠与后不赡养老人 三种情形下可撤销

北京市浩东律师事务所的张海 霞律师说,双方到公证处办理了赠 与公证与受赠公证,就应认定赠与 房屋的行为依法成立。同时,我国 实行房产登记制度,房屋既然已经 过户,也就意味着房屋赠与已完 成, 想再要回房屋很难。

不过张律师表示,我国《合同 法》第一百九十二条规定,受赠人 有三种情形之一的,赠与人可以撤 销赠与。

第一项法定情形是受赠人严重 侵害赠与人或者赠与人的近亲属。 要点是受赠人实施 "严重侵害行 为",而不是"轻微的、一般的侵 害行为"。受赠人的侵害行为是否 必须出于故意,是否须达到构成犯



资料图片

罪的程度,各个国家和地区的立法 有所不同。按照我国《合同法》的 规定,受赠人只要严重侵害了赠与 人或者赠与人的近亲属,赠与人即 可撤销赠与,而不限于故意和犯罪 行为。至于赵老先生所述被儿子的 冷暴力伤透了心,并不符合上述法

第二种可撤销赠与的法定情形 是受赠人对赠与人有扶养义务而不 履行。当然,如果受赠人没有扶养 能力或者丧失了扶养能力的,并不 产生赠与人撤销赠与的权利。赵先 生对其父赵老先生有法定的赡养义 务,包括经济赡养和精神慰藉。如 果赵先生有赡养能力,却对老父亲 不管不问,不理不睬,甚至实施 "冷暴力",那么就符合这一法定情 形, 赵老先生可以依法撤销赠与。

第三种法定情形是受赠人不履 行赠与合同约定的义务。附义务的 赠与,在赠与人向受赠人交付了赠 与的财产后,受赠人如果不依约履 行其应尽义务,赠与人就可以撤销 赠与。按照赵老先生和其二儿子签 订的赠与协议,如果受赠人没有很 好地尽赡养父母的义务,就已经自 行放弃了接受赠与的权利。赵先生 在赠与生效以及房产过户后,仍然 对年迈的父母不尽赡养义务,这不 仅符合《合同法》关于撤销赠与的 规定,也符合赠与人与受赠人双方 自愿签订的赠与协议中撤销赠与的 条件。也就是说,赵先生的行为既 违反了法定义务, 也违反了约定义 务,赠与人赵老先生是可以撤销赠

#### 撤销赠与难度大 处分房产须慎重

张海霞律师认为,赠与的法定 撤销要点在于:撤销赠与须依据法 律规定的事由;只要具备法定事 由,不论赠与合同以何种形式订立 甚至经过公证证明,不论赠与的财 产是否已交付, 也不论赠与是否属 于社会公益和道德义务性质,享有 撤销权的人都可以撤销赠与。

需要注意的是,赠与人的撤销 权, 自知道或者应当知道撤销原因 之日起一年内行使。如果撤销权人 在法律规定的期间内不行使撤销 权, 其撤销权即归于消灭。所以, 为了尽早确定赠与关系的去留,撤 销权人应当依法及时行使撤销权。 同时,依据《合同法》第一百九十 四条规定,撤销权人撤销赠与的, 可以向受赠人要求返还赠与的财 产。因此,赵老先生可以主张撤销 赠与,并同时要求二儿子返还受赠

在此张律师也提醒大家,撤销 已经公证的合同, 返还已经更名过 户的房屋,在实践中是难度很高的 诉讼。

所以,建议老人处分较大财产 权益时,最好先与家人商量一下, 并且尽量事先找专业律师咨询, 评 估一下处分行为即将发生法律后果 的风险。

(林靖)

### 被"小米"录取后入职遭拒

#### 律师:公司行为违约

据《法制晚报》报道, "明明 收到了小米的 offer (录取通知), 入职前又被告知其他人已入职,我 的 offer 已关闭。" 黄明 (化名) 十 分郁闷, 她要重新找工作, 并退掉 刚在北京海淀区租的房子。

对此律师表示, offer 在法律 上是一种"邀约",一旦发出就对 用人单位产生法律约束。在 offer 生效的情况下,如果求职者不能入 职,企业要承担违约责任。

#### 拿到offer入职遭拒

进入4月,黄明开始投简历找 坐标北京的工作。4月4日,黄明 按通知到小米公司面试财务方面岗 位。4月13日,黄明正式收到小 米公司的 offer。4月18日, 黄明 填写好了入职申请,并发送给了小 米 HR。4月19日上午,她就收到 了小米公司发来的入职回执,回执 上要求黄明在当月4月23日上午 9点到公司正式办理入职。

她觉得工作的事完全确定了, 为了上班方便,她很快在小米公司 旁边租了房。

小米公司总部位于北京海淀区 清河中街 68 号华润五彩城写字楼 内。房租信息显示,附近小区的合 租单间月房租均在2500元以上, 按租房要求"押一付三"。黄明于 4月19日支付近8000元租下一个

#### 被告知offer已关闭

黄明说, 4月20日下午, 她 接到了一位自称小米公司人力资源 部的电话, "当时对方说, 你的 offer 已经关闭了, 我们另找了其 他人。"她觉得这个电话是个恶作 剧,并不是真正的小米 HR, "大 公司怎么可能这么随意?"

"本来一切都顺利的,怎么能 说变就变?"黄明不解地说。4月 21 日周六上午, 黄明拨打上述 HR 的电话询问详细情况,收到回 复"非工作日不太方便回复"。

4月23日,黄明向小米公司 人力资源部门的工作人员询问情 况,对方称,该岗位已经有人就 职,只能帮她在公司内推荐别的职 位,但是建议她也要去别的公司面 试。黄明当即指责公司行为已经违 约,并询问如何赔偿。对方回复说

"公司没有这项规定"。

"我当时听到这句就崩溃了, 真没想到这么大的公司居然还存在 这种情况。"黄明说,她感到无奈, 但也只能退掉房子,继续求职。

#### 小米证实存在该情况

5月8日,小米公司人力资源 部门的工作人员向记者确认"的确 存在这个情况"。其解释说,因为 黄明在面试时说了要再考虑考虑, 但公司又急需用人, 所以另招了一 名员工,并且那位员工可能比黄明 更适合这份工作。被问到"公司是 否因此违约?"时,对方以"有事" 为由挂断电话。

对于面试时的情况, 黄明称, 自己先前已经写了入职申请,并没 有要再考虑的想法。

黄明说,5月8日下午6点左 右,小米公司 HR 给她打来电话 表示,已经找到适合她的岗位,希 望其能入职。黄明表示了拒绝, "感觉他们在耍人玩,早些时候为 什么不按书面约定让我去入职?现 在又说找到了岗位, 这很明显是具 有目的性。"

#### 求职者可追究违约责任

针对此事, 北京市中永律师事 务所律师周兆成表示,企业向应聘 者发放 offer, 在法律上是一种要 约行为, offer—旦发出, 就对用人 单位产生法律效力,对用人单位有 约束力。

根据目前情况, 求职者书面接 收录用通知,而企业单方面撤销, 则企业的这一行为在法律上应当界 定为预期违约。

周兆成律师认为,对于企业违 约, 求职者可以追究该企业违约责 任,但是不能强制企业和求职者建 立劳动关系。如果求职者能够证明 其因为企业的违约行为遭受损失, 则企业应该对该损失承担赔偿责 任。周兆成举例说,比如求职者因 为基于合理信赖而与原单位解除合 同导致的损失。

周兆成律师还表示, 在 offer 生效的情况下,如果求职者不能入 职,也是同样要承担违约责任的。 一般公司不会追究应聘者的违约责 任,而是将其列入企业黑名单中, 这对应聘者也有诸多不利影响。

## 家具说好"全实木"却用密度板 律师:可主张三倍赔偿

据《沂蒙晚报》报道,一位临 沂市民定了5万余元品牌实木家 具, 谁知家具送来后, 却发现, 多 件家具并非纯实木打造,不少构件 用的是复合板,这让她气愤不已。

"买的就是纯实木家具,钱都 交了, 谁知根本就不是全实木的, 这不是骗人吗?"

近日,家住临沂市的刘女士对 此进行了投诉。

#### 承诺"黑胡桃实木"

据刘女士介绍,今年3月份, 她在临沂市区蒙山大道与解放路交 会处附近一家具销售店购买了一套 品牌家具。

"当时选购时,销售人员承

诺,这些家具材质全部是黑胡桃实 木,表面涂有水性油漆,环保无异 味,尤其适合儿童和青少年房间使 用。"刘女士说,她感觉还可以, 便一口气定了5万余元的该品牌家 具, "包括沙发、电视柜、床、餐 桌、餐桌椅等,而且现场就支付了

刘女士告诉记者,这么多家具 都在该店购买是因为店家承诺这些 家具是全实木材料的,谁知5月8 日家具送来时,她却发现多件家具 并非纯实木打造。

"当时选购时,卖场里的样品 都是组装好的,外表根本看不出 来,但既然商家承诺了,我们就相 信了。"刘女士说,家具送过来时 都是零部件,需要拼装,"当时工

人师傅卸车时, 我突然发现有个木 板边缘有木皮翘起,里面露出的是 复合板,后来我又看了一下,电视 柜抽屉底层, 也不是实木, 而是贴 了木皮的密度板,沙发、床等其他 家具上也存在这种情况。"

"说好的'全实木'成了密度 板,相差比较大,我们肯定不愿 意。"

刘女士说,发现该情况后,她 当场就联系商家,希望给予处理, "他们却说实木颗粒复合板也是实 木,只要货对就行,不属于质量问 题,不给予退货:明明要求是实木 家具,现在却成了这样,还强词夺 理,这不是骗人吗?"

随后,记者根据刘女士提供的 电话联系了该家具销售店,并说明 了情况。

"确实有这个情况,我们已经 给客户解释了,给客户送的这些家 具跟卖场的样品是一样的,实木家 具分为主料和辅料, 主料都是纯实 木的,辅料用的是合成板,但是也 是实木家具。"对此,其工作人员

既然存在复合板工艺,为什么 称为全实木家具?

"当时只是讲了款式和价格, 并没有讲木材,我们家家具销售的 是风格和创意,客户都是奔着这个 来的, 而且销售单上都明确写明了 客户所要家具的款式和价格, 我们 都是根据客户要求送的,并不是欺 骗,也不是误导。"面对刘女士的 质疑,该工作人员说。

#### 律师称可主张三倍赔偿

对此临沂律师姜涛表示, 如果商 家将非实木低端家具或者不符合材质 要求的家具,虚假宣传为实木高端家 具并进行销售,明显属于违反《消费 者权益保护法》,侵犯消费者知情权, 欺诈消费者的行为。

姜涛提醒,消费者在购买实木等 家具时,应当在合同中明确约定相关 家具的材质及品牌,并索要合格证及 使用说明,如果怀疑家具材质有问 题,可以送相关检验部门进行检验, 在获得相应证据后,可通过消费者协 会等部门投诉或者诉讼主张三倍赔

(赵泽军)