

年轻的吴先生从爷爷那里获赠一处房产，双方签订了赠与合同，并且办理了公证手续。吴先生的三个伯伯得知此事后，先是要求父亲撤销赠与，后又让老人立下公证遗嘱，明确房产归他们所有。

吴先生的爷爷去世后，一场争夺房产的纠纷随即展开……

老人签下合同 房产赠与孙子

年轻的吴先生因为与三位长辈发生激烈纷争，无奈之下找到我们寻求帮助。

吴先生的爷爷总共有四个儿子，吴先生的父亲是最小的儿子。2014 年 2 月，爷爷与吴先生签订了一份赠与合同，将名下的一处房产无偿赠与小吴，为了保险起见，这份赠与合同还办理了公证手续。

这事被吴先生的三位伯伯知晓后，他们极力反对，一同要求爷爷向法院起诉，试图撤销这份赠与合同。

但法院经审理后，并未支持爷

先订赠与合同 又立公证遗嘱 房产归属起争议 哪份效力更高？

□ 上海申房律师事务所 孙鸣民



作者供图

爷的诉讼请求。不过，由于这场风波，吴先生心里颇有不快，加之自身经济条件较好，他也一直没有提及房屋的过户事宜，房产仍旧登记在爷爷名下。

今年年初，爷爷不幸去世。刚料理完后事，三位伯伯便拿出一份公证遗嘱，声称该遗嘱是爷爷在 2019 年所立，其中爷爷明确表示，将来自己去世后，这套房产由他们三人共同继承。

吴先生本无意和三位伯伯彻底闹翻，认为即便自己不依据赠与合同主张权利，这套房子也应当由父亲一辈的四兄弟平分，但三位伯伯有公证遗嘱在手，态度十分强硬。

吴先生认为，自己和爷爷签订并经过公证的赠与合同合法有效，爷爷之前曾起诉要求撤销赠与，也未获法院支持，如今爷爷去世，自己作为受赠人，有权要求爷爷的继承人配合办理房屋过户手续。

而三位伯伯则表示，房屋产权登记在爷爷名下，未办理过户手续，赠与关系不成立，房产应按照公证遗嘱继承。双方各执一词，谁都说服不了对方。

梳理争议焦点 赠与效力更高

听了吴先生的陈述，我们律师团队初步判断，此次纠纷的主要争议焦点有以下三项：

第一，吴先生与爷爷签订的公证赠与合同和三位伯伯所持的公证遗嘱，二者效力究竟如何认定？

第二，吴先生未在爷爷生前办理房产过户手续，是否视为放弃受赠权利？

第三，案涉房屋的最终产权应归吴先生，还是按照公证遗嘱由三位伯伯继承？

针对本案的核心争议，我们律师团队结合案件事实与相关法律规定，展开了详细分析：

首先是公证赠与合同的效力问题。

根据《民法典》第六百五十七条规定：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。赠与合同属于诺成性合同，只要双方当事人意思表示一致，合同即成立生效，无需

以财产所有权转移为生效要件。

吴先生与爷爷签订的赠与合同系双方真实意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，且依法办理了公证手续，符合法律规定的生效要件，应认定为合法有效。

同时，《民法典》第六百六十条明确：经过公证的赠与合同，赠与人不得任意撤销。

本案中，爷爷曾在三位伯伯的要求下，起诉要求撤销该赠与合同，但未获得法院支持。

至于三位伯伯主张吴先生及其父亲未履行赡养义务，并未提供充分有效的证据证明，也没有出现法律规定可撤销赠与或不再履行赠与义务的情形，因此该公证赠与合同不可撤销，爷爷生前负有将房屋产权转移给吴先生的义务。

依法提起诉讼 判决获得房产

“那么，我一直没有办理受赠后的房产过户手续，是否影响赠与的效力呢？爷爷后来又订立了公证遗嘱，其效力是否高于之前对我的赠与？”吴先生感到有一点忐忑。

对此，我们向吴先生分析：《民法典》第二百一十五条确立了“物权行为独立原则”，当事人之间订立的不动产物权变动合同，自成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

这也意味着，赠与合同的生效与房屋所有权的转移是两个独立的法律概念。

吴先生虽然没有在爷爷生前办理房屋过户手续，导致房屋所有权未发生转移，但这并不影响赠与合同的效力，赠与合同依然合法有效。

吴先生作为受赠人，依据生效的赠与合同，享有要求爷爷的法定继承人配合办理房屋过户手续的请求权。

至于吴先生的三位伯伯持有的公证遗嘱，我们也给吴先生吃了“定心丸”，认为不能对抗在先生效的公证赠与合同。

爷爷在赠与合同经公证且撤销赠与未获支持的情况下，再订立公证遗嘱，将案涉房屋处分给三位伯伯继承，该遗嘱的效力不能对抗在先生效的公证赠与合同。

因为在订立遗嘱时，爷爷对案涉房屋已不再享有完整的处分权。由于公证赠与合同合法有效且不可撤销，爷爷负有向吴先生转移房屋所有权的义务，其已无权再将该房屋通过遗嘱的方式处分给他人。因此，案涉公证遗嘱中关于房屋处分的内容，因赠与人缺乏处分权而不能产生对抗赠与合同的效力。

围绕上述分析结果，我们作为吴先生的委托代理人，帮助他起诉了他爷爷所有的法定继承人，也就是他的三个伯伯以及他父亲，要求履行爷爷生前与他签订的这份赠与合同。法院最终认可了我们律师团队的意见，判决房屋归吴先生所有，其他继承人配合办理房屋过户登记手续。

进行房产赠与 应当及时过户

这起纠纷的核心在于明确公证赠与合同与公证遗嘱的效力优先级，以及物权变动与合同效力的区分原则。

笔者在此提醒大家：

首先，签订赠与合同后，受赠人应及时要求赠与人交付，并办理财产所有权转移登记手续。

因为根据《民法典》的规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。赠与的财产依法需要办理登记或者其他手续的，比如房产，应当办理有关手续。

即便经过公证的赠与合同，《民法典》规定“赠与人不交付赠与财产的，受赠人可以请求交付”，但及时交付和过户也可以避免引发不必要的纠纷，还能防止赠与人对财产进行重复处分。

其次，赠与人在赠与和处分财产时，需明确自身对财产是否享有完整的处分权。

同时，应避免在已有赠与合同的情况下，再以遗嘱等方式重复处分财产，否则后续的处分行为可能因缺乏处分权而无法产生预期效力，还会引发家庭成员之间的矛盾纠纷。

尤其需要注意的是，家庭成员之间涉及财产赠与、继承等事宜时，应尽量通过书面形式明确约定，避免因财产问题引发家庭矛盾。

如果产生纠纷，应及时收集相关证据，如合同、公证书、付款凭证、赡养情况证明等，寻求专业律师的法律帮助，维护自身的合法权益。

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家庭法律服务



地址：恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼
电话：400-6161-000

“律师讲述”版由申房所冠名推出