

本
期
导
读

A34 减肥胶囊含禁药 淘宝店主受处罚

A35 “摊上大事”切莫乱分寸

社会与法

本报政法部 / 新闻编辑部主编 | 第 119 期 | 2013 年 9 月 27 日 星期五 责编:谢继瑾 视觉:窦云阳

记者解析徐汇区法院几起案例作出提醒——

“以房养老”亟待法制护航



法治上海
平安城市

本报记者 袁玮 通讯员 马超

随着我国进入老龄化社会,养儿防老的传统面临考验,而以房养老的观念悄然兴起。最近,以把房产抵押给银行从而每月获取一定数额养老金的“倒按揭”以房养老成为媒体热议的焦点,国务院有关部门表示明年一季度将推出具体的试点细则。

但实际上,以房养老是个宽泛的概念,“倒按揭”只是其中的一种金融手段,而卖房养老、租房养老、以房子作价作为余生的经济支撑等,都是不同形式的以房养老。记者解析徐汇区法院审理的几起案例作出提醒,目前的以房养老不仅面临着诸多政策问题,其中的法律风险也亟待引起关注。

1 老人决定以房养老,首先要过的就是子女关。在徐汇区法院日前审理的一起案件中,老人以房养老的计划遭到了同住亲属的强烈反对,一拖就是 7 年,最后只得依靠法律才解决问题,这给老年人的身心带来了极大的伤害。

家住徐汇区龙吴路某小区的陈老先生夫妇都已年过 80 岁,由于家庭原因,他们与外孙女长期生活在一起。然而,本来和睦的生活却因为老两口的一个决定陷入了危机。原来,因为年纪大了,夫妇俩身体一直不好,常年需要吃药看病,花费不菲,仅靠两人的退休金多少有些吃紧。考虑日后还需要大量医药费用,在深思熟虑之后,夫妻俩打算卖掉现在居住的房屋,用这笔收入补贴日常生活和医疗费用,也算以房养老。

但是,当老人将自己的计划向子女公布之后,不料遭到了子女的反对应,同住外孙女的反应更是强烈。双方关系因此越闹越僵,从开始的互相不说话,到最后一见面就吵架,矛盾持续升级,到最后竟无法居住在一起。2005 年起,外孙女搬到父母家中居住。但是她却将电脑、书籍以及衣物留在了原来的房间中,这一放就是 7 年。老人对此很是窝火。陈老先生认为夫妻俩辛苦养育外孙女多年,小辈不但没有尽孝,还阻挠自己合理的计划,并寻找种种借口用家具和物品挤占自己房屋的空间,实在咽不下这口气,去年 3 月,忍无可忍的陈老先生将外孙女告到徐汇区法院,要求她搬离自己的住所。

由于事实比较清楚,法律关系也比较简单,外孙女自知在法律上无法占到便宜,当庭答应搬走自己的电脑,并表示放弃其他物品的所有权,随便二老处理。法院认为,原告要求将被告个人物品迁出系争房屋,理由正当,遂依照《民法通则》和《老年人权益保障法》相关条款,支持了老人的合理主张,并责令外孙女 5 日内迁出争议房屋。



■ 以房养老悄然兴起,近期成老人热议焦点 图 CFP

2 卖房约定不搬买家违约孤老险失住所

吴老先生今年 84 岁,无子无女,一个人居住在徐汇区田林某小区。由于年事已高,日常生活不能自理,吴老先生请了一个钟点工照顾他的生活。

4 年前,老人决定将自己居住的房子出售再租赁,用所得的房款支付房租,以此改善生活,安度晚年。经过协商,老人最终决定将房子卖给钟点工的丈夫杭先生。随后,吴老先生和杭先生签订《上海市房地产买卖合同》。事实上,双方约定的房价在当时低于市场价格。双方还约定,吴老先生将腾出该房屋并通知杭先生验收交接。杭先生应在收到通知之日起的 3 日内对房屋及其装饰、设备情况进行查验。合同还对付款方式以及付款时间作了详细的规定。

此外,双方还达成口头协议,即老人在房屋出售之后仍居住在这套房子里,只不过每月支付租金给杭先生,允许“出售方卖房而不迁出、购买方买房而不入住”。双方还就此在违约条款中作了约定——“按每月从房款中扣”。在合同中,双方在附随条件中加以说明。

在合同签订当天,双方办理了产权转移登记手续,权利人变更为杭先生。之后,吴

老先生按照合同规定收到杭先生支付的每期房款。

然而,吴老先生做梦也没想到的是,去年 2 月,他收到徐汇区法院的一张传票。原来,杭先生将他告至法院,要求按房屋买卖合同约定向杭先生交付房屋,并支付逾期违约金。吴老先生收到诉状非常气愤,他认为杭先生出尔反尔,坚决不肯搬离该房屋。“我是一名孤老,目前没有生活自理能力,经济也很困难,这些年一直靠政府和街道的帮助生活。客观上讲,这套房屋是我唯一的住房,不可能出售。当时我签合同,目的就是想手头有些钱,改善一下生活。”吴老先生说:“杭先生想让我搬出房屋,他是以合法形式掩盖非法目的。”

法院审理认为,该买卖合同既针对常规的买卖事项作出约定,又通过买卖中违约条款的约定解决了被告的居住问题,其本质是买卖双方已经充分考虑到作为出售方的吴老先生已老迈又急需在有生之年改善自己的生活的现实状况。据此,法院判决杭先生要求吴老先生交付涉案房屋并交纳违约金的诉讼请求不予支持。

年近九旬的李老太经人介绍,获知位于闵行区的一家老年公寓设施不错,便萌生了入住养老之意。她在朋友的帮助下办妥了入住的一系列手续。

入住之前,老年公寓还与李老太签订了一份《老年公寓实施“以房养老”试行办法协议书》。协议约定李老太自愿履行老年公寓以房养老试行办法的义务,将其现有房屋转让。房屋作价形成的价值金额,由老年公寓为李老太养老送终,不足部分由老年公寓承担,多余部分则用于养老机构的发展。

通过房产中介的操作,老年公寓取得了李老太房屋的产权。但是李老太的儿子获知上述事情之后,却坚持让李老太搬离了老年公寓。原来,李老太儿子发现低价卖房全由老年公寓一手操办,且转让价格明显低于市场价,认为转让太不公平,于是请来律师,以李老太的名义将老年公寓诉至法院。

李老太认为,自己并不识字,以为签署的都是入住协议,对具体内容并不了解,希望法院能够主持公道,撤销合同。

法院认为,老年公寓没有充分履行告知义务,签约程序也不尽规范,李老太以房屋为对价,换取老年公寓对她养老送终的服务,而老年公寓通过以房养老的方式获得房屋,除需承担供养送终义务外,无须再支付任何房款。这样的“以房养老协议”对于一个已经近 90 岁的高龄老人而言是明显不符合等值性原则的。法院最终判决确认该房屋交易存在重大误解和显失公平,签订的《以房养老协议书》及《上海市房地产买卖合同》予以撤销。

(文中人物皆为化名)

【法官点评】

以房养老 尚无法律规范

从国外的实践来看,以房养老的做法非常成熟,已成为发达国家养老保障制度良好的补充。随着我国社会的发展和人口老龄化的加剧,推行以房养老也已箭在弦上。

但是,目前我国很多地方的以房养老都在尝试阶段,尚无相关的法律法规和部门予以规范和监督,因此,及时在法律制度上将其纳入良性有序的发展轨道显得尤其重要。考虑到中国社会特殊的国情,如何平衡好以房养老与家庭传统、以房养老与商业运营,也是摆在社会面前的一道难题。有关部门当从我国现实国情出发,有的放矢地做好制度性建设工作,尽快出台相关法律规定与监管制度,使得出现问题的时候能够有法可依,有据可循,实现公力指导、协调与监管下的养老服务。唯有如此,以房养老才能够实质性地走入寻常百姓家。



手机扫一扫精彩更多
更多精彩内容,请关注新民晚报法治类微信公众号“新民法律”,用手机扫一扫二维码,或搜索微信公众号“新民法律”,也可查找微信号“xmft2013”。