父亲卖房养老靠谱吗？

你讲我评

老王这次焦急地找到我们，声称自己腰部长了一个瘤，必须马上做手术，因为怕手术后无人照顾，想把自己唯一的房子卖了以房养老。因为房产证上有女儿的名字，女儿坚决不肯签字，房子卖不成。老王把女儿告上法庭。

老王的老伴在1987年突发脑溢血不幸去世，现在他独自一人居住在浦东的一处租赁房，房票簿上是他和女儿的名字，女儿是户主。其实老王的住房远不止现在的一处。老伴去世不久，老王就新组了家庭。1992年，为了解决女儿婚后的住房，单位分给老王一套住房，老王与新婚的妻子居住，而把原来的住房让给女儿结婚，1997年，老王与再婚妻子不和，向法院起诉离婚，法院将单位分给他的一套住房判给了女方。无处居住的老王向亲友借了6万元，购买了现在的租赁房。这时女儿居住处恰逢动迁，分得一份动迁款，户口无处落，就报到父亲购买的租赁房内。父亲欲向女儿借款以归还购房的借款，遭到女儿拒绝，从此，父女俩产生芥蒂，女儿也搬离在外租房。2008年，老王母亲的老房要动迁了，老王把自己的户口迁到母亲处，在母亲的动迁房中分得100万元动迁款后，又把户口重新迁回租赁房中，这时，女儿已经是租赁房的户主。

虽然女儿是租赁房的户主，因为与父亲不和，基本不与父亲同住，寂寞的父亲想念女儿时，就恳请她回来住，但住了不久为琐事发生口角，女儿一气之下搬离出去。

居住在外的女儿一直是租房。2012年11月，女儿准备申请经适房，需要30万元的首付款，因缺少资金，便与父亲商量，父亲一口答应首付款由他资助。令女儿好不高兴，赶快办理了各项手续，就在交付首付款的期限内，父亲突然变卦，说什么也不肯资助女儿买房，连借款都不应允。恼羞成怒的女儿与父亲大吵一场，便四处借款，交付了经适房的首付款，从此与父亲断绝来往。

现在父亲提出要卖房养老，女儿自然不答应。父女俩找到电视台，想请大家评评理。

我首先对父亲卖房的动机产生怀疑。父亲现在的退休工资有3000多元，一个人是吃穿不愁。何况手里还有动迁所得的余款。根本不存在养老之忧。其次我不同意父亲卖房。因为从父亲这几年再婚的经历来看，他是不善理财的。我也批评了女儿，如果女儿对父亲包容点，关心点，谦让点，父亲也不至于“隔锅饭香”。女儿这时有所醒悟，向父亲表示今后会常回家看看，父女俩握手言和。 上海市人大代表 **柏万青**

【律师点评】

柏阿姨这次调解的纠纷让我想到了曾经社会热议的子女“常回家看看”写入法律一事。

本次纠纷中，柏阿姨提出如果女儿对父亲包容点，关心点，谦让点，父亲也不至于“隔锅饭香”。而且从这次事件的起因看，是源于老王不肯资助女儿买房，连借款都不应允。

如果老王的女儿能关心老王的精神需求，重视老王，而且即使与老王分开住，也能经常看望老王，或者在工作忙时能电话问候老王，应该就不会发生老王接二连三结婚离婚的事，更不会“慷慨挥霍”自己的钱款，并且提出卖房的要求。

作为老王的女儿，一定要在平时的生活中多关心自己的父亲，这种关心不仅仅是从物质上帮助，更重要的是精神上关心照顾，心里装着父亲。

《中华人民共和国老年人权益保障法》第十六条规定，赡养人应当妥善安排老年人的住房，不得强迫老年人居住或者迁居条件低劣的房屋。老年人自有的或者承租的住房，子女或者其他亲属不得侵占，不得擅自改变产权关系或者租赁关系。而要本次纠纷中，恰好是女儿是租赁房的户主，才使老王不能擅自作主将房屋出售。

柏阿姨能从老王讲述的情况中看出老王卖房的动机，非其所称的养老之忧，并且站在老王和女儿各自的角度来考虑问题，让女儿认识到自己的错误，老王也不再坚持出售房屋，使原本激化的矛盾化为无形，最终让老王父女俩握手言和，可谓是“柏阿姨一招调解天下平”。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林律师
法律咨询热线：021-63546661

专车软件究竟何去何从？

线上线下

各位谭粉周末好！小编和大家来聊聊本期新民法谭微信公众号有哪些话题最受关注。

专车软件火了，“让穷人也能坐宝马”的口号的确诱人，但其被指责为黑车打开便利之门的声音也是不绝于耳。谭粉们又是如何看待专车软件？一位谭粉在微信中留言表示，他曾经用过觉得很方便，在打不到出租车的情况下专车软件是一个很好的补充，希望政府部门不要一刀切，应当规范软件使用制定游戏规则。另一位谭粉则是一位出租车司机，他觉得专车软件的出现对出租车司机而言非常不公平。“‘黑车’变成‘专车’了，那还要出租车干嘛？我们交这么多的份子钱，受到这么多的约束，不就是遵守这个行业的规则吗？”这位谭粉希望政府部门加大对黑车的打击力度，保障出租车司机的利益。

上海人均年终奖8523元，位居全国第一！看到这条微信，许多谭粉都不淡定了。“又拖后腿了，对不起各位乡亲！”、“0块钱的淡定飘过~”、“年终奖是啥？好吃吗？”吐槽也好，卖萌也罢，小编祝各位谭粉的年终奖早日进卡，除了第一位数，后面的零越多越好！

今天就聊到这里，更多精彩内容请关注新民法谭微信公众号，小编等您来聊天。 **李一能**

更多精彩内容，请关注新民晚报法治类微信公众账号“新民法谭”（微信号“xmft2013”）

名为照顾母亲 实为觊觎房子

本报讯 （记者 江跃中）春节就要来了，这对于上班族来说当然是很开心的，又可以过个长假了。可对于前来上海市申房律师事务所咨询的邓阿婆来说，却是一个让自己更加孤单的日子。

邓阿婆今年已有86岁高龄，老伴在5年前因病过世。本来邓阿婆自己一个人住在其所承租的公房内的，女儿就在楼上住，做饭、洗衣服都是女儿帮邓阿婆做的，邓阿婆生活的还不错。可是刚离婚没多久的小儿子说，邓阿婆一个人住自己不放心，所以要求和邓阿婆一起住，并称要照顾邓阿婆。女儿当时提醒邓阿婆说，小儿子不是真心想照顾邓阿婆，而是看上了邓阿婆的房子，但是邓阿婆被小儿子的花言巧语所蒙蔽，根本没有理会女儿的劝告，同意了小儿子的要求。

果然，小儿子住了没多久，就提出来要将自己的户口迁过来，并且和邓阿婆说，如果这个房子只有邓阿婆一个人的户口，以后邓阿婆有什么意外，这个房子要被国家收走，于是，邓阿婆就将小儿子的户口迁到了自己住的公房处。

在邓阿婆满足了小儿子迁户口的要求后，小儿子就慢慢开始对邓阿婆不再像之前一样有求必应，后来为发展到根本不照顾邓阿婆，甚至骂邓阿婆老不死的，要求邓阿婆搬出这套房屋去住养老院，并称如果邓阿婆如果继续住在这里，就让邓阿婆不好过。

这时邓阿婆想到了女儿的话，可女儿却因为邓阿婆将弟弟的户口迁入公房内而生邓阿婆的气，和邓阿婆说，你把房子给谁就由谁照顾，也不理邓阿婆了。

在了解事情的经过后，孙洪林律师对邓阿婆的现状进行了法律上的分析，提供了解决问题的意见。最后，孙洪林律师免去了邓阿婆的咨询费，并表示如果今后邓阿婆关于居住等其他问题需要律师提供法律服务的，将为她提供免费法律服务。

为“义气”险些无家可归

法院判决买卖合同无效返产权

律师手记

徐先生与张先生是发小，从小一起长大，徐先生只是一个普通的工人，而张先生却自小胆大精明，工作没几年后就辞职下海，成立了自己的公司。在张先生有钱的时候，也没有忘记徐先生这个朋友，经常带着徐先生出入一些高档场所吃饭、洗浴等，还时不时给徐先生从国外带一些小礼品，当然徐先生也把张先生当成了有钱了不忘记自己的兄弟。

在2006年时，张先生的生意遭遇滑铁卢，在急需用钱之际张先生想到了徐先生，向徐先生借钱用于生意周转。由于徐先生也没有钱，张先生就提出以签订房产买卖合同的方式向银行贷款，并且保证全部的银行贷款都由张先生自己支付，等银行贷款还清以后，就将房子再过户回徐先生名下。徐先生出于友情的考虑，而且碍于面子就同意用这个方法帮助张先生渡过这个难关。而现在想来，徐先生也称在当时根本没有想到会有怎么样的法律后果，只是想着帮帮朋友而已，不会有什么问题的。由于徐先生居住的房屋还是公房，这套房屋内还有妻子和儿子的户口，因为怕妻子不同意，所以徐先生在张先生的授意下先是瞒着妻子和儿子将该房屋购买为了产权房，产权登记在徐先生一个名下，然后徐先生又和张先生签订了《上海市房地产合同》。当天，张先生与银行签订了个人住房借款合同。在徐先生将该房屋过户至张先生名下后，张先生取得了40万元的银行贷款。之后每月的贷款就依约由张先生来偿还。张先生的妻子对此也是知情的，而且是陪着张先生办理的。

让徐先生没有想到的是，2009年张先生因经济犯罪而被判刑入狱，没办法，所有的贷款就由徐先生自己来还。更让徐先生大失所望的是，原本还指望张先生能从监狱出来东山再起，帮自己还款，并将房屋过户给自己的，可张先生竟然在监狱里因病过世了。可徐先生的房子却还登记在张先生名下。

在分析案情后，我们将张先生的法定继承人列为本案被告，确定本案的诉讼请求为判决张先生与徐先生签订的《上海市房地产合同》无效，并要求被告涤除房屋所设定的抵押权，协助徐先生将房屋产权恢复至徐先生名下。

诉讼中，我们向法院提交了由张先生向徐先生出具的承诺书，该承诺书中明确该房屋的产权是徐先生的，任何人无权干涉。庭审中，张先生的妻子也出庭参加诉讼，她认可了徐先生的陈述，并且对给徐先生造成的后果表示道歉。

庭审中，我们认为，徐先生与张先生签订的《上海市房地产合同》并非双方真实意思表示，徐先生并没有真实出售房屋的意思表示，该合同是为了张先生套取银行贷款而签订的，这一行为扰乱了正常的社会金融秩序，故该买卖合同无效。因无效合同取得的财产应当返还。本案中，房屋贷款实际由张先生收取并使用，现原告要求张先生的法定继承人涤除该房屋上所设定的抵押权，于法有据，应得到法院的支持。

最终法院追加了第三人银行参加诉讼，经过法庭审理后，判决支持了我方的诉讼请求。如果当初没有徐先生一时的讲义气签订买卖合同，就不会给自己带来这一系列的麻烦，不光是要自己还贷款，还要通过打官司才能要回自己的房屋。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师

市井法案

房产增值后卖家竟反悔

忠良公司是一家房屋中介公司，该公司接受了韩山的委托，帮助韩山卖出其所有的房屋，并很快便找到了买家郑闻，，约定将韩山的房屋出售给郑闻，收取定金1万元。

但就在郑闻筹到首付款并准备支付时，突然接到了忠良公司的电话，忠良公司说因为韩山认为房屋增值，想再观望观望，这房屋暂时先不卖了。而公司之所以联系他是为了退回一万元的定金，并声明此件事情与自己无关，是由于韩山的不配合才导致了现在的局面。

郑闻认为这明明就是韩山与忠良公司之间没有进行有效的沟通，一起串通骗了自己。基于韩山与忠良公司中途违约，造成此房屋的买卖合同无法继续履行，郑闻要求韩山在返还1万元定金之后，再赔偿1万元赔偿金，并要求忠良公司承担连带责任，一起支付这笔费用。

上海敏诚善律师事务所主任郑健认为：忠良公司与韩山之间的关系是代理人与被代理人关系，忠良公司依照被代理人韩山的授权，在委托期限内行使代理权，与郑闻签订了《房屋定购书》，在本案代理中也了解到房屋出售的价格也是符合市场价值，不存在利用、滥用代理权的情况，维护韩山的权益，无需承担连带责任。

法院经审理认为忠良公司以韩山名义在代理权限内的代理行为，合法有效。韩山在委托期间内中途毁约导致与郑闻之间的《房屋定购书》无法履行，应当承担违约责任，郑闻要求韩山按定金罚则偿付1万元并无不当，但是要求忠良公司承担连带责任的诉讼请求，不予支持。

上海敏诚善律师事务所主任
郑健
法律咨询热线：021-51712901