



将拆迁安置房放在子女的名下、和他人签订遗赠扶养协议……
房子给出去了,却没达到自己满意效果

送时容易要回难 老人赠房给子女须三思

N综合北京晚报

将拆迁安置房放在子女的名下、和他人签订遗赠扶养协议……现实中,一些老年人早早地将房子的权属交予子女、亲属或他人,但没出几年,便因为种种原因感到后悔,甚至面临老无所养的困境。这时,老人想要再拿回房子,便障碍重重,有时甚至导致亲友反目、对簿公堂。

法官建议,老年群体应当谨慎处分自己的财产,特别是房产等价值较高的贵重财产。可以考虑在赠与协议中明确约定,履行赡养义务是赠与房产的先决条件;或是保留老人对房屋的居住权等,以防突发意外事件导致维权受阻。

遗赠扶养

丧子后与儿媳难相处 欲解除遗赠扶养协议

2021年,因为儿子去世,七十多岁的李奶奶与儿媳签订遗赠扶养协议。协议约定,由儿媳韩女士照顾老人,等老人百年之后,其名下的宅院归韩女士所有。

可是,李奶奶与儿媳共同生活后,渐渐有了嫌隙,矛盾也越来越多。于是,李奶奶到法院起诉儿媳韩女士,

要求解除曾经签下的遗赠扶养协议。

李奶奶说,儿媳韩女士对自己不好,常常辱骂她。而韩女士则表示并没有辱骂和虐待老人,还曾经为老人提供了3万多元的医疗费、养老费。

法官认为,签订该协议之后,双方共同生活期间矛盾恶化,韩女士已不适合再扶养李奶奶。而李

奶奶也需要付给韩女士各项费用2万多元。“遗赠扶养协议具有一定的人身属性,其订立是以信任关系为基础,信任关系一旦破裂,遗赠扶养协议的目的可能就无法实现,双方当事人均有权解除协议。”法官介绍。

最终,法院判决,双方解除签订的遗赠扶养协议。

调查 案件查明难度大 部分老人难胜诉

近年来,法院审理了不少涉老年人的房产转让类案件:一些老年人赠与房产给子女后,子女离婚或者去世,纠纷就会随之而来;一些老年人因为转让了房子,对赡养的要求变高,而子女的赡养达不到他们的预期,老人便想收回房子。

“随着房产价值的提升和养老社会的到来,这类现象不在少数。”北京三中院法官助理睦立参与办理过不少此类案件,也跟不少当事老年人打过交

道。她注意到,这类案件是杂糅的、复合的,并非单一的赡养、买卖纠纷,事实查明难度很大,程序性问题多。特别是一些涉及老人子女离婚、死亡或者子女众多、继承关系复杂的案件,由于房产价值高,同时原有的维系亲情的纽带缺失,处理颇为棘手。

对老年群体来说,打官司并非易事。一些老年人和子女亲属之间只有口头约定,没有书面协议。而案件审理周期往往较长,有时一个案件涉及多份协议,

需要申请人出庭、笔迹鉴定、房屋价值鉴定等。

至于打官司的结果,有时也难尽如人意。“有一些案件,相关老年人的诉讼请求没有得到法院的支持。”睦立介绍,有些老年人认为自己赠与房产是上当受骗了,但各项手续都十分完善;也有的老年人因为证据缺失等原因,最终败诉。很多案例中,即使老人顺利拿回房产,但败诉一方是他们的子女,家庭关系难免会出现一定程度的破裂。

提醒 处理财产应三思 录音录像留证据

北京三中院民二庭副庭长林存义建议老年群体,应当谨慎处分自己的财产,特别是房产等价值较高的贵重财产。“决策时,也要多和子女进行协商,全面地考虑自身的身体状况、退休后的收入情况、子女的工作、婚姻状态等。”

赠与协议中应该约定哪些内容?

法官认为,可以考虑在赠与协议中明确约定,履行赡养义务是赠与房产的先决条件;或是保留老

人对房屋的居住权等,以防突发意外事件导致维权受阻。

当老年人认为权益受损害时,应该怎么办?

法官提醒,老年人或者代理人有权要求有关部门处理,同时可及时向当地居委会、村委会、各级政府反映或咨询,必要时可以利用法律武器维权。在经济条件有限的情况下,可以去当地的司法机关申请法律援助,从而维护自身的合法权益。平时,老

年朋友也可多多留意相关部门所设立的老年法律援助中心、老年人权益维护岗、老年维权热线等。

在生活中,老年人也应该不断地增强法律意识,可以多多关注社区普法宣传栏、电视普法节目、权威机构发布的消息等。同时在涉及资金往来、交易时,老年人应该注重证据留存,学习运用录音、录像等信息化手段保全证据,以期达到一定程度的自我保护。

杰清漫画



赠与赡养 安置房赠与儿子 不满赡养又收回

家住北京通州的李爷爷年过九旬,老伴去世,膝下有两个儿子,两个儿子都已经成家立业、生儿育女。

2017年,因为棚改,李爷爷家的宅基地将被拆迁。就拆迁事宜,李爷爷和相关公司签下补偿协议,约定拆迁后,老人一家将分得五套安置房。2018年,李爷爷和两个儿子及其家人开了家庭会议,并签下一份家庭协议,将五套安置房都留给了两个儿子,李爷爷则由两个儿子赡养。

可是,不到一年,李爷

爷便一纸诉状将两个儿子告到法院,要求撤销2018年签下的分配协议,因为两个儿子都没有尽到赡养义务。

庭审时,李爷爷告诉法官,自己既没有和两个儿子一起居住生活,儿子也从来没有照顾过他。老人甚至表示,今后也坚决不同意和两个儿子一起生活。然而,对于老人的说法,两个儿子并不认可,称只是见不到老人,并非不愿意赡养老人。

根据法律的规定,老

人赠与房产后,如受赠子女不履行赡养义务,老人可根据房产所有权的转移情况行使任意撤销权或法定撤销权。“考虑到老人已经九十多岁,赡养问题与其将来的生活质量息息相关,应尊重老人的个人意愿,因此这一分配协议中关于赠与部分所涉及的赡养条件难以实现。”北京三中院民二庭副庭长杨夏介绍,法院在二审时最终判决撤销了此前的家庭协议,双方可另行解决拆迁补偿安置等利益分配问题。

赠与继承 儿子获赠房后去世 妻儿继承祖孙反目

七十多岁的于爷爷和张奶奶育有一子。早年间,老两口的旧房拆迁,将旧房安置房面积全都转为了儿子名下的新房安置面积。由此,他们的儿子于先生名下有三套拆迁房。

2019年,老人儿子于先生去世。弥留之际,他曾立下遗嘱,将房子、存款、抚恤金等财产交予自己的妻儿继承,其中,三套拆迁房由其子也就是老夫

嘱里,于先生并未给父母分配财产。

儿子去世后,于爷爷老两口变得老无所依,在外租房居住,靠退休金及补助度日。2020年,祖孙之间对簿公堂:一方面,老两口要求确认三套拆迁房中也有老夫人的份额;另一方面,儿媳和孙子则希望两位老人配合办理房屋过户登记手续。

因为于先生在处置房屋时未给父母留下相应的房屋用于居住,也

没有留下现金作为二人养老之用,法官根据《民法典》中居住权制度的相关规定,最终为老夫人在一套房屋内设立了居住权。

法院认为,老夫人的老年生活窘迫,无法实现基本的老有所居,因而判决确定一套房子可用于老夫人的实际居住使用,二人有权一直在此居住,直至百年之后。但是,房屋的权属依旧按照约定登记在孙子名下。

遗失声明

南安市金淘陶铸幼儿园不慎遗失南安市民政局于2021年4月23日核发的民办非企业单位登记证书正、副本,统一社会信用代码:52350583MJB6169123,现声明该民办非企业单位登记证书正、副本作废。

南安市金淘陶铸幼儿园
2023年9月5日

遗失声明

南安市金淘陶铸幼儿园不慎遗失南安市教育局核发的中华人民共和国民办学校办学许可证正、副本,证号:教民135058360001968号,现声明该中华人民共和国民办学校办学许可证正、副本作废。

南安市金淘陶铸幼儿园
2023年9月5日