

# “房子给你,你给我养老”常带来纠纷

## 法官:房产赠与协议中可注明赠与条件

成年子女对父母负有赡养、扶助和保护的义务。部分老年人出于老有所养的目的,将自己名下的房产通过各种形式转让给子女或其他人。这就容易引发一个问题:若子女获赠房屋后不履行赡养义务,或者子女去世后家庭结构发生变化,老年人应当如何维权?

日前,北京市第三中级人民法院通报了“涉房产转让托付养老类”案件审理情况及典型案例,为保障老年人相关权益提供了有益指引。

在一起典型案例中,李某与两个儿子签订了《家庭房屋分配协议》,内容为李某拆迁所得5套安置房屋全部归两个儿子所有,并由两个儿子赡养李某。此后,李某诉至法院,以儿子均未尽赡养义务且赠与房产未进行权利转移登记为由,要求撤销该协议。

法院生效判决显示,该协议写明李某由两个儿子共同赡养,而根据庭审查明的事实,李某此前并未与两个儿子共同居住生活,李某也坚决表示两个儿子从未进行赡养,今后也不同意与二人共同生活。

“老人在做出赠与房产的行为后,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。”北京市第三中级人民法院第二民事审判庭副庭长杨夏指出,赠与人行使法定撤销权的期限为一年,自知道或应当知道撤销事由之日起计算,不存在中

止、中断和延长。

判决认为,考虑到李某已经90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,该分配协议中关于赠与部分所涉及的赡养条件难以实现。最终,法院撤销了该《家庭房屋分配协议》。

“涉房产转让托付养老类案件数量总体上升。”北京三中院副院长薛强介绍,相关案件涉及的案由较为分散,案件类型也多种多样,此外,案件当事人之间多为亲属关系,各方往往还在共同生活,希望能够达成调解协议的意愿较强。

为何此类案件数量逐年递增、层出不

穷?“案件多发生在家庭内部,通常采用口头约定,未签订书面协议,一旦发生纠纷,当事人将面临举证难风险。”北京三中院民二庭庭长马立红认为,当家庭结构出现变化,如子女婚姻变化、独生子女去世、亲属之间产生矛盾等情况,老年人面临重新安排晚年赡养问题时易引发纠纷。

在另一案例中,老人将房屋赠与儿子,儿子通过遗嘱的方式将房屋留给老人的孙子,在儿子去世后,家庭结构发生变化,老人为保障自己有养老住房,遂提起诉讼。经查,两位老人已是古稀之年,名下无其他房产,诉至法院要求确认赠与房屋中属于其二人的份额,供其养老居住使用。经法院判决,确定涉案房屋中的一套由两位老人实际居住使用,但该房屋的权属依旧按照约定登记在孙子名下。

在以转让房产托付养老时,老年人及其家属如何防范潜在风险?“老年人应当谨慎处分自己的财产,可以考虑在赠与协议中约定,履行赡养义务是赠与房产的先决条件、保留居住权等内容,以防突发意外事件导致维权受阻。”北京三中院民二庭副庭长林存义提示,“当老年人的权益受到侵害时,被侵害人或其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。”

据工人日报



资料片

## 美在岁月磨砺中

林丽

母亲70多岁了,但人们都说她看上去要年轻得多。我知道,这绝不是刻意的奉承。

她和大她两岁的父亲一起坐公交车,人们常会给父亲让座,而母亲就很少得到这样的待遇。一次,60岁以上老人体检,排到母亲的号,大夫说不给年龄不够的人体检,直到母亲拿出身份证。我们说,这应该高兴才对,说明母亲长得年轻嘛!的确,干净利落、气质好的母亲看起来要比父亲小很多。

母亲年轻时是个美女,现在也算是“资深美女”了吧!好多朋友都说母亲比

我漂亮,嗯,我承认,但她们不知道,母亲比我强的地方太多了。

母亲好学。从农村走出来的母亲是她们的骄傲,如果不是当初家里贫困,供不起,母亲就不会读个免费师范了事,为此,母亲一直心存遗憾。直到现在,她对书还是情有独钟。我拿回去的书没空看,都是她在看。

母亲聪慧。她会唱歌,清晨,她会带着我们爬山,在高高的山顶上,我们和她一起放声歌唱;母亲还会跳舞,交谊舞、民族舞都不在话下。

母亲贤淑。她对我们的学习要求很

严。小时候,我和弟弟总是对她的严厉不满,长大后才知道,严厉是爱的一种。如果没有母亲为我们字斟句酌地修改作文,就没有我和弟弟对文字的喜悦,也就没有了我们的文学之路。母亲对父亲和我们姐弟的生活照顾得无微不至,家里的吃穿用度,事无巨细都安排得井井有条。直到我们结婚生子,先后买房、装修,她也是尽自己所能,为我们操劳。

母亲节俭。她从不会为自己多花一分钱,生活总是精打细算。她自己会做衣服、被褥,缝缝补补。这个习惯也一直保

留到今天。我们不穿的衣服都会拿给她,她拆洗后做成布袋、被子、椅垫等。前些日子搬家时,我收拾东西,翻出了母亲做的一大袋鞋垫和好几条毛裤,还有我儿子小时候她给做的小棉袄。这些物件普普通通,但细细的针脚里却藏着浓浓的爱。

现在,母亲年龄大了,青丝早变成了白发,腰身也没那么挺拔了,但还是很有精气神,走路我都跟不上。有一种美,柔软、细腻、朴素、坚韧,在岁月的磨砺中,这种美愈加闪亮……那是母亲身上独有的美!

## 亲情密码

田雪梅

亲情就像萧萧秋风中一杯温热的奶茶,入口甜蜜,入心温暖。爱持久而绵长,是秋天里的亲情密码。

立秋后,母亲拎着各种蔬菜来看我。我连忙帮母亲从袋子里把蔬菜拿出来。那个又大又圆的南瓜,色泽淡黄,是母亲特意留给我的,那个南瓜长得最久,熬汤绵软、香甜,营养又好吃。

母亲顾不得擦把汗,就拿出一个饭盒来,还有一个保温杯。她打开饭盒,看了看,才松了口气。原来,饭盒里是母亲做的甜丸子,色泽淡黄,形状溜圆,看着就不由得有了食欲。母亲说:“装袋里怕压扁了,我专门找了个大饭盒。”她拧开保温杯的盖子,告诉我,杯子里是浇甜丸子的糖汁。

看着母亲额头沁出的密密的汗珠,我心疼极了,嗔怪她:“糖汁,您来了可以做啊,背这么远,您不嫌重?不嫌麻烦?茄子、辣椒,我从门口蔬菜店里买很方便,您背来背去,多累啊。”母亲正往冰箱里放蔬菜,说:“自己种的菜,不打农药,不催熟,健康又安全,味道也好。”母亲顿了顿,问我:“你怎么又瘦了?”说着,径直过来,握了握我的手腕,叹着气

说:“你看看,瘦成啥样了?再忙再累,你也得好好吃饭。”我夸张地用手比画,说我一次能吃一大碗饭。

母亲打开燃气灶,锅里倒了油,待油烧热,把土豆丸子放了进去。滚热的油包裹着丸子,给丸子镀上一层金黄的色泽。母亲捞出丸子,又把保温杯里的糖汁倒出来,浇在炸好的丸子上。她拣了一个,让我尝尝味道。

丸子外酥内软,甜而不腻。我知道甜丸子的做法很复杂,费时费力,不是逢年过节,家里一般是不做甜丸子的。做甜丸子,要选吃在嘴里颗粒感特别强的土豆,煮熟,剥皮,压成土豆泥,再掺入淀粉、面包渣,揉匀,搓成长条,最后一个一个搓成小圆球。甜丸子的灵魂在于浇的糖汁。冰糖烧化,加水加淀粉,把握好火候,才能做成糖汁。母亲怕我这里缺少配料,因此在家里就把一切都备齐全。不知道母亲一人猫腰低头地忙了多久。

“母爱牌”蔬菜和家乡的风味小吃,都凝聚着母亲对我无私的爱和细心的关怀。母亲的爱就是秋天的亲情密码。



图话夕阳

家住沧州市面粉厂小区的纪秀莲(前排),今年68岁,现任沧州市太极拳研究会副会长。她多次代表沧州市、河北省参加太极拳比赛,还经常在我市东体育场义务教授太极拳。

韦殿禄 摄