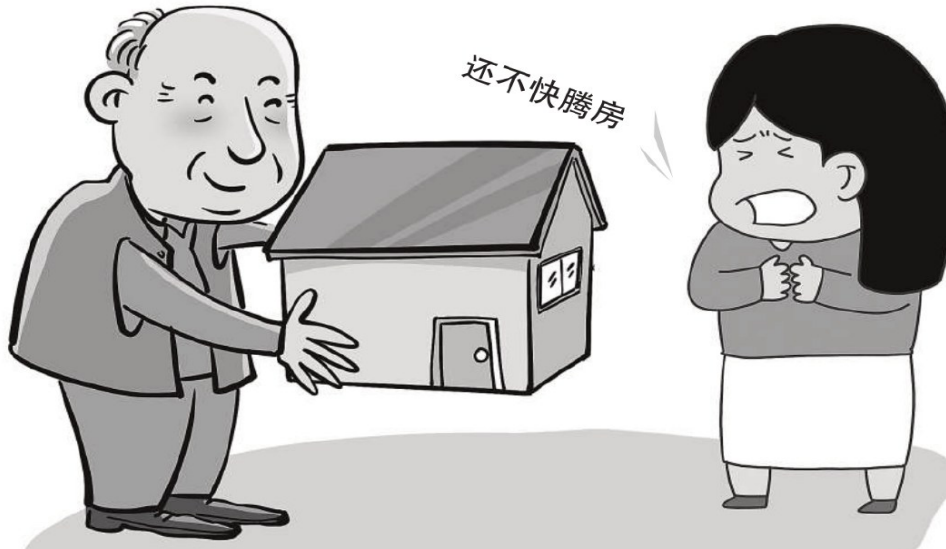


老父亲把房屋承租权转给女儿，却被女儿告上法庭—— 爹你快搬走，别占我的房

八十多岁的周老爷子很伤心。20年前，他将自己承租的公房转给女儿，如今却被女儿告上法院，要将他扫地出门。最终，北京市西城法院认定这个女儿违反了赡养义务，没有支持她的诉求。

本版图片来自网络



公房转给女儿承租 女儿竟让老父腾房

“我于2003年承租涉案房屋，但父亲长期占有使用涉案房屋居住，导致我无法行使自己的合法权利，双方协商多次无果，故诉至法院……”为了一间16平方米的承租公房，年过半百的周女士将耄耋之年的父亲告上了法院。

庭审时，周老爷子道出了缘由：这间房子原本是他承租的公房，一家人在这里住了几十年。2003年，老伴儿去世后，周老爷子将房屋的承租权转让给了女儿。

经过法院调查，房产所的承租档案证实了周老爷子的说法。自1968年起，这间公房便由他承租，一直与妻女居住。2003年，他向房产所递交申请书，称因妻子去世，生活、居住不便已另居他处，将这间房的承租人变更为女儿。除了将承

租权转让给女儿，周老爷子还向法院提交了一份公证书，上面写明：对于妻子留下的近30万元存款和国债，周老爷子也放弃继承，全都给了女儿。

然而让周老爷子寒心的是，自从他再婚后，女儿不但不尽赡养义务，还断绝联系。为了这间承租公房，女儿先后两次起诉他，让他腾房。

周女士的理由是，父亲已经再婚，再婚配偶的子女同样有赡养义务，而且父亲还有一处公房，凭什么非要占着她的房子？

对此，周老爷子解释说，另一处公房因为屋顶漏水严重，几年前就已交还，未再居住。如今，他无处可去，身患癌症等多种疾病，必须有人照应，只能和后老伴儿居住在涉案房屋中。

北京市西城法院审理后认为，子女对父母的赡

养义务，不因父母的婚姻关系变化而终止。赡养人应当遵从老人的意愿，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。

在此案中，女儿虽然是房屋的承租人，但主张、行使承租权的时机、方式和对象应当合法、合情、合理，更不能违反赡养义务。女儿取得涉案房屋承租权来自父亲的让与，并已另购住房居住，也未举证证明自己现阶段占有使用涉案房屋的紧迫性和必要性。而周老爷子已年逾八十，又患有癌症等疾病。女儿应当对父亲尽力赡养，不应以父亲存在其他赡养义务人为由，不顾老人居住需求要求腾房。

最终，法院认定，女儿要求父亲腾退、返还涉案房屋，于情于理不当，不予支持。

孙子照顾得不满意 赠与的房产难要回

在现实中，老人与子女在赠与房产后出现纠纷的情况并不少见。大多数老人把房产赠与或以极低的价格转让给子女，都是为了让子女赡养自己，安享晚年。可是，当房产完成了过户登记，老人的生活状况如果发生了变化，或是觉得孩子没有尽到赡养义务再想要回房子可就难了。

八十多岁的徐老爷子把自己名下的一套住房，以买卖的形式赠给了孙子小徐，以便孙子能踏踏实实照顾自己和老伴儿的晚年生活。

可是，房子过户才半年多，徐老爷子就以不履行赡养义务为由把孙子告上法院，要求撤销赠与合同，将房屋过户回自己名下。

在徐老爷子看来，孙子应当经常带着他们老两口检查身体，为他们洗衣、换衣，做好吃的。天气好的时候，还要带他们出去玩，身体不舒服了更应及时陪同就医看护。然而，孙子的照料并没有让爷爷感到满意。于是，他打算把房子要回来就卖掉，用卖房的钱养老。

法院审理发现，对于孙子究竟要履行哪些

赡养义务，爷孙俩并没有明确的约定。徐老爷子也没有拿出要求孙子履行赡养义务而遭拒绝的证据。而小徐则向法院提交了医疗费票据、付款记录、就医陪护做家务的照片和日常购物的收据，以证明自己履行了赡养义务。

尽管徐老爷子指责孙子不履行赠与所附赡养义务，但却没有提供相关证据予以证明。

因此，法院认为徐老爷子要求撤销赠与合同，将房屋过户回来的诉讼请求证据不足，没有支持。

房产转至子女名下 如何保障合法权益

北京市西城法院综合审判庭赵凯法官介绍说，老年人处置房产一定要谨慎，考虑周全。根据我国法律规定，老人将房产赠与子女，在过户之前还可以撤销赠与。但是，房屋产权一旦转移登记在子女名下，老人就丧失了任意撤销权。如果确需将房产赠与或转让给子女，可以参考以下方法来保障自己的合法权益。

首先 如果老人赠与房产，但仍想保留自己的居住权利，那么民法典新增设的居住权制度是个很好的途径。老年人在处置房产时，可以与子女再签订一个居住权合同，约定房产赠与子女，

但老人仍然享有房子的居住权，并向不动产登记中心申请居住权登记。通过这样的方式，一方面保障自己的居住权利，另一方面还可以对子女擅自转让房产进行限制。

其次 如果老年人对接受赠与的子女有赡养要求，可以签订附义务赠与合同。一旦子女不履行赡养义务，或未达到双方约定，老人可以要求子女依据合同履行赡养义务，或依照民法典的规定，在知道或应当知道撤销事由之日起一年内撤销赠与。

最后 老人将房产赠与子女，应当以书面的形式，将双方转移房产的动机、有无附加义务和

其他约定写清楚。这是日后一旦发生纠纷，还原事实以及衡量双方是否履行义务的重要证据。同时，在与子女订立居住权合同或附义务赠与合同时，还可以参考经济类合同，将“违约责任”写清楚。比如，如受赠人未保证赠与人的居住权，或者受赠人未尽到协议约定的义务时，需将房产过户到赠与人名下。

“有了白纸黑字、权责清晰的协议，就将双方的合同关系明确下来，子女如果违反合同义务，老人就有权提起诉讼，把房产要回来。”法官说。

来源：北京晚报