

房子给出去了却没达到自己满意的效果 老人赠房给子女要三思！

一些老人将房子的权属交予子女、亲属或他人。但此做法却让不少老人遭遇老无所养的窘境。这时，老人再想要拿回房子则面临着很大困难。

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，老伴儿去世，膝下有两个儿子，两个儿子都已经成家立业、生育子女。

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安置等利益分配问题。



图片来自网络

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转为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，儿子于先生去世。弥留之际，他曾立下遗嘱，将房子、存款、抚恤金等财产交予妻儿继承，其中，三套拆迁房由其子也就是老夫妻的孙子于小继承。在遗嘱里，于先生并未给父母分配财产。

儿子去世后，老两口在外租房居住，靠退休金及补助度日。2020年，祖孙对簿公堂：一方面，老两口要求确认三套拆迁房中也有老夫妻

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，最终为老夫妻俩在一套房屋内设立了居住权。

法院认为，老夫妻俩的老年生活窘迫，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妻俩实际居住使用，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。

妇韩女士，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。

“随着房产价值提升和养老社会到来，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，事实查明难度大，程序性问题多。特别是一些涉及老人子女离婚、死亡或子女众多、继承关系复杂的案件，由于房产价值高，同时原

有维系亲情的纽带缺失，处理棘手。

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，需要申请证人出庭、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。

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

面地考虑自身的身体状态、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，在涉及资金往来、交易时，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。

来源：北京晚报

录音录像留证据
处理财产应三思
【提醒】