

老父亲把房屋承租权转给女儿,没想到却被女儿告上法庭——

# 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。

## 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,房管所的承租档案证实了周老爷子的说法。自1968年起,这间公房便由周老爷子承租,一直与妻女在此居住。2003年,他向房管所递交申请书,称因妻子去世,生活、居住不便已另居他处,将这间房屋的承租人变更为女儿。

除了将承租权转让给女儿之外,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,女儿先后两次起诉周老爷子,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,必须有人照顾,只能和后老伴儿居住在涉案房屋中。

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。



视觉中国 供图

## 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,或未达到双方的约定,老人可以要求子女依据合同履行赡养义务,或者依照民法典的规定,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。

文/孙莹 据《北京晚报》

以信为砣  
诚实守信