

上海老人赠房产给水果摊主 法院判决:房产归水果摊主所有



2020年11月25日,上海宝山区,老人所住的小区。资料图片

近日,“上海老人300万元房产赠水果摊主案”有最新进展。一审判决书显示,涉案房屋及房屋内财物归原告(水果摊主小游)所有。

这并非水果摊主与老人亲属首次对簿公堂。2021年2月,老人的妹妹曾向宝山区人民法院提出民事诉讼,申请认定老人无民事行为能力,要求法院判决确认经公证过的“意定监护协议”无效。2022年12月7日,上海宝山区人民法院作出民事裁定,驳回老人妹妹的诉请。

“遗赠扶养协议”是否有效?

记者从小游的代理律师高明月处获取的民事判决书显示,小游请求法院按照老人于2017年8月19日签署的“遗赠扶养协议”约定,将位于宝山区的房产、银行存款及其他财产判给自己。但老人亲属认为,老人在2017年7月住院时被诊断出脑梗塞、老年痴呆等,所以签署“遗赠扶养协议”时不具备完全民事行为能力,主张协议无效。

2019年3月12日,上海市普陀公证处已就双方于2017年8月19日签订的“遗赠扶养协议”进行公证。公证人员李辰阳的证词也显示,办理公证时老人意识清楚,具有完全民事行为能力。

根据判决书显示,庭审时,小游提供了老人的三封书信,均表达了老人想要赠予遗产的意愿——

一份是2017年3月7日的自书材料,内容为:本人现已年老86岁,将宝山区**路**弄一套住房于我身后将该房屋所有权赠与水果摊主小游和他的女儿。

还有一份书信文字,落款为

2017年8月19日,内容显示:水果摊主小游与我们相识多年,对我非常照顾,我愿我在时候,把房子和全部财产赠给他,所以和他签下这份协议,由小游照顾我的晚年生活起居并料理我的后事。同时,我希望我过世后政府和法律机构能保障我的房子和财产赠给小游。另外说明一件事,为了签订遗赠扶养协议我多次往返居委会还去公证处,前后拖了几个月,依旧不予解决,我虽腿脚不利索但大脑非常清楚。希望政府机关让我这个老人在离世前还能感受一些温情。

另有一份落款为2019年10月24日的“委托书”,老人在其中表示“我和水果摊主小游一家住在一起,已办了公证书,在我死后房子和房内的全部财产归小游一家所有。因此,我希望把小游和他女儿二人户口迁进来”。

经过审理,上海市宝山区人民法院认为,本案所涉“遗赠扶养协议”内容合法,“遗赠扶养协议”亦在公证处进行了公证,其在形式要件符合法律规定,故判决房产、屋内财物以及银行卡内余额及孳息都归小游所有。

代理监护和继承财产 是两码事

纵观水果摊主小游和老人家属间的两起诉讼,双方争议的焦点有所不同:第一次是针对“意定监护协议”,第二次则聚焦于“遗赠扶养协议”。这背后,是意定监护制度最受关注的监护人选择和财产处置问题。

“签订意定监护协议并不意味着监护人拥有被监护人的财产继承权。”作为国内最早引入“意定监护”概念并参与相关立法工作的法律学者,华东政法大学教授、婚姻家庭法与妇女权益保护法研究中心主任李霞说。

老人与水果摊主小游签订了“意定监护协议”,将小游作为其指定监护人,代理老人行使法律上的决定权和选择权。根据我国现行《民法典》的规定,具有完全民事行为能力的成年人,可以与其近亲属、其他愿意担任监护人的个人或者组织事先协商,以书面形式确定自己的监护人。协商确定的监护人在该成年人丧失或者部分丧失民事行为能力时,履行监护职责。

本案中,监护人小游的职责是代理被监护人行使法律上的决定权和选择权,比如在手术同意书上签字,代理被监护人处置财物,也包括替监护人选择入住哪家养老院等个人事务。“如果协议中明确了监护人的继承权,将来财产才能由监护人继承;如果没有约定,监护人就无权继承,被监护人的财产依然按法定方式继承。”李霞说。

而法院之所以裁定水果摊主小游获得老人的房产和存款,是因为他们专门签订了“遗赠扶养协议”,这是一种平等、有偿和互为权利义务关系的民事法律关系,也是法院支持小游继承老人遗产的主要依据。

据上观新闻



父亲未按承诺买房 儿子将父亲告上法庭

三年前,老陈与前妻离婚后又重新组建家庭,这使得老陈与独生子小陈产生了隔阂。后来,小陈有了女朋友并很快进入谈婚论嫁的阶段。2023年4月,小陈向父亲提出,希望父亲能出资为他购买一套婚房。听说儿子要成家,老陈十分开心,当场承诺出资,并很快和儿子一起到售楼处开始看房。

然而,冷静下来的老陈在计算了自己的资产后发现,自己实际拿不出那么多购房的钱,于是和儿子表示不再出资。小陈听后十分生气,在老陈家与他吵得不可开交。后经派出所民警上门调解,老陈与小陈签署了一份书面协议,老陈承诺将出100万元购房款。但后来,老陈未在约定时间内支付,且多次推托。小陈一怒之下将老陈诉至江苏省宜兴市人民法院,要求父亲兑现承诺的100万元购房款。

审理中,老陈表示自己经营遇到困难,还欠了不少银行贷款,实在无力出资,要撤销该赠与行为。小陈则坚持认为,该份协议为出资购房合同,不是赠与合同,不可撤销。

江苏省宜兴市人民法院经审理认为,老陈父子签署的协议实为赠与合同。赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。现双方一致确认购房款100万元尚未交付,故老陈依法享有任意撤销权。因老陈未按协议约定期限支付款项,以其实际行为表明拒绝履行协议,又在案件审理中再次表示撤销赠与,故案涉协议已经撤销,小陈无权向老陈要求继续履行。

最终,法院依法判决驳回小陈的诉讼请求。

虽然大多数父母基于情感、道德、习惯仍向成年子女提供购房帮助,并将其视为自己的责任,但此为父母的道德选择,而非法定义务。作为具有完全民事行为能力和劳动能力的成年人,不应把父母对子女的爱和支持当成“天经地义”。

据 CCTV 今日说法