



# 老人“以房养老” 房产却被子女卖掉

## 法院：撤销赠与，房屋归还老人



“以房养老”是不少人养老的保障方式，老年人将名下房产转让给子女或亲属，通过房产置换赡养。但是，如果子女获赠房产后不履行赡养义务，或者事先约定了“居住权”，但子女却要将房子卖掉，老年人的权益又该如何保障呢？



北京 北京市第二中级人民法院法官 肖天明  
保证对母亲尽生养死葬

法院庭审现场

### 撤销房屋赠与合同有何法律依据？

在本案中，法院最后是判决撤销了房屋《赠与合同》，那判决的法律依据是什么？老人在赠与子女房产或者大额出资帮助子女买房的情况下，如果养老出现问题，该如何保障自己的权益呢？法官介绍，本案判决撤销房屋《赠与合同》的主要法律依据有两个：

第一，我国《民法典》第六百六十一条规定：赠与可以附义务。

赠与附义务的，受赠人应当按照约定履行义务。《民法典》第六百六十三条规定：受赠人有下列情形之一的，赠与人可以撤销赠与：（一）严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益；（二）对赠与人有扶养义务而不履行；（三）不履行赠与合同约定的义务。

第二，赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。

北京市第二中级人民法院法官王磊介绍，基于赠与人在赠与受赠人财产的时候，合同里约定了相应的居住权的义务，因为受赠人没有履行居住权的义务，所以按照民法典第六百六十三条的规定，赠与人享有这个法定撤销权。



### 什么情况下能撤销对子女的赠与？

现实中，一旦财产赠与子女后，子女不孝，老人的养老出现问题，老人能不能再把财产要回来呢？

王磊介绍，子女对于父母来讲，是一种赡养义务，按照老年人权益保障法的规定，这种义务包括经济上的供养，精神上的抚慰，以及生活上的照料三个方面。所以如果当子女不履行这些法定义务的时候，赠与人均可向法院起诉，要求撤销赠与。

法官建议老人在把房产赠与子女时，最好签署一份书面的赠与协议，把对房屋的居住权、子女对自己的赡养义务等重要事项都写进去，并且要对房屋的居住权进行登记，保障自己老有所居。

为了支持子女买房，很多父母都会倾尽自己所有。如果父母把资金都给了子女，子女又不孝，不履行赡养义务的情况怎么办？法官建议，老人在把大额资金转给子女时，最好让子女写一个收条或借条，并保留银行卡的转账凭证。这样，一旦养老出现问题，就可以向法院主张要回借款来保障自己的权益，使自己老有所养。

据央视新闻

家住北京市房山区的张老太太已年近七旬，只有一套100平方米左右的房子，家里只有一个女儿。2021年2月，她与女儿秦某签订了一份《承诺书》，写明：母亲张某某自愿将自己名下的案涉房屋，以无偿赠与的方式赠送给女儿秦某，但保留自己有生之年在此赠与住房内永久性居住的权利。女儿秦某也郑重进行了承诺。

秦某在接受赠与后，保证对母亲尽生养死葬、赡养和善待义务，并且保证母亲在案涉房屋内永久居住的权利。随后，母亲与女儿签订了房产《赠与合同》，并在不动产登记中心办理了房产过户手续，但未办理居住权登记。

房子过户两个月后，母亲发现，女儿背着她悄悄将房子卖掉，并通过房产中介已与买房人签订了房屋买卖合同。为了保障自己养老，阻止房子被卖，她就到不动产登记中心对房子进行了异议登记，这样女儿未能与买房人办理网签和房产过户手续。

张老太太觉得，这套唯一的房子一旦被卖，自己的养老就彻底失去了保障，于是把女儿起诉到法院，要求撤销房产赠与合同。

母亲将女儿诉至北京市房山区人民法院，主张自己当初同意将房子赠予女儿是附义务的赠与，女儿未对自己履行赡养义务且过户后很快将案涉房屋出售，违反了双方的约定。

北京二中院裁定提级审理该案后，组织了审判业务专家审理该案。审理后认为，母亲张某某对案涉房屋的赠与应系附义务的赠与，根据《承诺书》的约定，所附义务为女儿秦某对母亲张某某尽到赡养义务，并确保其对案涉房屋的居住权益。而女儿秦某在接受案涉房屋赠与及办理过户后不久，即与案外人签订房屋买卖合同，出售案涉房屋，构成对赠与合同所附义务的违反，最后判决撤销双方签订的房产《赠与合同》，女儿秦某于判决生效十日内协助母亲将案涉房屋变更登记至母亲名下。目前该判决已生效履行。

# 网购二手商品 可以七天无理由退货吗？

## 法院：关键看出卖人是不是经营者



与购买全新的商品相比，物美价廉的二手商品越来越多受到消费者青睐。但如果对商品不满意，消费者能否七天无理由退货呢？

5月25日，记者从上海市金山区人民法院获悉，此前，该院办理了这样一起涉二手商品交易案件。

上海金山法院介绍，吴先生、刘先生均系某网络二手交易平台注册用户。吴先生在该平台购买了刘先生出售的宠物用品，后发现该宠物用品存在质量问题，故在线申请退货退款。平台支持了吴先生的诉求，吴先生收到了退款。

但是，刘先生认为其在二手交易平台销售的物品，不应适用网络购物七天无理由退货制度，故诉至法院，要求吴先生返还其货款。那么，刘先生的销售行为是否适用七天无理由退货制度？

法院经审理认为，虽然人们可以通过网络二手交易平台处置闲置物品，但随着平台用户增多，存在大量在平台注册专门从事二手交易或新品交易的用户。

原告刘先生向法院提交了案涉产品的进货发票及进口货物报关单等证据，经法院审理查明，刘先生系在向案外人批量购买产品后，再加价出售，刘先生出售案涉产品的行为具有营利性。结合原告刘先生在二手交易平台短期内多次出售宠物商品，综合出售商品的性质、来源、数量、价格等情况，法院认定原告刘先生的出售行为已超出一般二手平台用户转让、处置闲置物品的合理范围，故法院认定原告刘先生系借助网络平台销售商品的经营者，其销售行为应适用“七天无理由退货”制度，最终法院判决驳回刘先生的诉讼请求。

刘先生不服一审判决提起上诉，二审判决驳回上诉，维持原判。

上海金山法院商事审判庭一级法官焦锐表示，该案例引出了网络二手交易平台退换货规则的问题。针对网络购物，《中华人民共和国消费者权益保护法》明确了经营者采用网络、电视、电话、邮购等方式销售商品，消费者有权自收到商品之日起七日内退货，且无需说明理由，但下列商品除外：（一）消费者定作的；（二）鲜活易腐的；（三）在线下载或者消费者拆封的音像制品、计算机软件等数字化商品；（四）交付的报纸、期刊。此即“七天无理由退货”制度。

焦锐表示，网络二手交易平台的出卖人是否受到“七天无理由退货制度”的制约，关键在于能否认定出卖人系经营者。

司法实践中，二手交易平台经营者与普通用户的区分标准在于是否“以营利为目的”。

二手交易平台的普通用户出售物品的目的系处置自有闲置物品，一般是折价出售，物品交易价格比市场价低，且出售的频率不高，交易量有限。

二手交易平台的经营者则是在成本价上加价出售、批量销售，销售行为有明显的营利性质。现实中，越来越多的商家利用二手交易平台批量销售全新产品、通过链接跳转售卖，企图利用二手交易平台掩盖其经营者身份，进而规避法律责任。

上海金山法院在审理该案件时，未拘泥于二手交易平台的性质，而是从出卖人所售商品的性质、来源、数量、价格、频率以及是否有其他销售渠道、收入来源等情况综合认定出卖人符合经营者“以营利为目的”的本质特征，进而适用了网络购物“七天无理由退货”制度。



### 消费者如何维护自身权益

法官表示，在网络二手交易平台上，对于二手商品的新旧成色、瑕疵程度、磨损状态只能依赖卖家的描述，极有可能导致买家对于购买到的商品不满意，要求退货的情况出现。此种情形下，法院应在全面认定事实基础上，厘清各方当事人的权利义务，进而作出裁判。

为避免产生纠纷，卖家在二手商品交付前，应向买家如实说明商品实时状况，同时要妥善保管商品，确保交付前的商品与其描述相符，否则，卖家需承担相应的违约责任。

消费者在二手商品交易中应避免盲目贪图便宜或轻信他人，要注意卖家过往交易情况、信誉评价等信息，评估卖家的可靠性。针对负面评价较多、出售商品价格远低于市场价格的卖家，要提高甄别能力，谨慎交易。

网络二手商品交易平台应采取保护措施保障消费者权益。建立畅通投诉通道，及时处理消费者投诉并按时回访纠纷处理结果；提高二手商品卖家入驻平台审核标准，规范审核流程，严格管理平台商家，通过诚信评价机制等方式，对违法违规用户进行平台公示名单、封号等处罚。

据澎湃新闻