

近日，“成都‘以房养老’第一人自称后悔，自己的钱难支取”的新闻事件曝光，触及到“以房养老”这一公众关注话题。作为“以房养老”另一方的成都人民北路街道新村河边街社区居委会，则否认这一说法，反复称其与老人签署的并非“以房养老”协议——

“以房养老第一人”：后海“养老”社区居委会：免征

专家认为，社区居委会不具备“以房养老”的法律主体资格



代管

漫画 赵春青

■本报记者 高柱

“我们根本没有与钟海泉老人签署‘以房养老’协议，而是按照其本人要求签署的《遗赠扶养协议》”……

2月22日，成都一媒体关于当地“以房养老第一人自称后悔，自己的钱难支取”的报道见报后，因触及到公众关注的社会问题，引起较大反响，对此，“以房养老”的另一方，成都人民北路街道新村河边街社区居委会却有不同说法。

2月25日，记者前去社区居委会采访吃了“闭门羹”，后经与上级宣传部门电话反复交涉，社区才向记者表示了上述说法。

针对此事件，有关专家说法不一。

四川大学教授王建平认为，钟大爷和社区签订的这份协议经过公证人员公证，应该合法有效。

四川省社科院研究员胡光伟认为，作为无法定民事责任权利的社区居委会，其本身不具备“以房养老”或“遗赠扶养”的法律主体资格。

订了《遗赠扶养协议》。按照协议，社区安排人员照顾钟大爷，以管好他的衣食住行和帮其看病就医。钟大爷百年之后，将房产过户给社区，公证人员在现场对协议做了公证。

钟大爷为“花钱”与社区产生矛盾

记者了解到，钟海泉老人后来对社区心生怨气并“后悔”签了协议，症结是出在“花钱”上面。

据悉，钟大爷有两笔收入，一笔是6万余元的拆迁补偿安置费，一笔是2万元的奖励，总计8万余元。支出主要有三项，分别是1.5万元的搬家及添置生活用品费、1万多元购买城乡居民基本养老保险的费用、7000元房屋租金。余下4万多元，目前由社区帮其管理。

老人“每个月有1000多元的养老金，足够日常开销。”对此，社区认为，并不是老人一提出要用社区代其管理的钱，就同意给他花，主要是“怕他乱用”。

“社区不可能让钟大爷把他余下的4万多元钱一下都花完！”一位钟大爷的邻居告诉记者。

之前，钟大爷曾以1960年欠人300多元，现在要还3万多元为由要支取他的钱，

社区没有给。不过有消息称，尽管钟大爷对社区“怕他乱用钱”不满，愿与社区解除那份《遗赠扶养协议》。但他在“牢骚”中流露出社区对其“关心”不够的意见，也有了解决的希望。

记者从社区提供的“文字说明”中看到，“针对钟海泉老人对社区服务提出的问题，经街道、社区研究，社区将进一步完善对钟海泉老人的服务工作。一是加大养老服务机构上门服务和社区工作人员对其情感关怀的频次，提供更加细致周到的服务；二是根据其意愿，合理安排社区代管费用支取，及时添置轮椅等生活用品；三是尽快为其安装智能呼叫器，以备紧急情况使用。

社区有无资格签订“以房养老”协议

虽然当地媒体将此案报道为“成都‘以房养老’第一人”，但四川大学教授王建平仍认定双方签订的是“遗赠扶养”协议，并表示钟大爷和社区居委会签订的这份协议经过公证人员公证，应该是合法有效的。他表示，遗赠扶养协议一般是老人同自己的亲属或者邻居签订，与单位、组织签订较少，但是社区仍是合法的组织，签订的协议合法有效。遗赠扶养协议一般规定要照看老人的日常生活起居等义务，若受托方没

有履行义务，则应通过协商处理。

四川省社科院研究员胡光伟却这样认为，“社区居民委员会由社区居民代表会议选举产生，是居民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众自治组织。”胡光伟在向记者引述国家制定的《社区居民自治章程》这一条款后说，按照法律规定，社区居委会仅仅是“自治组织”。对于“自治组织”，相关法律规定于《民法》规定的其他组织，而其他组织，仅能以自己有限的经济基础来承担有限的民事责任。“自治组织”不能承担完全的民事责任。

按社区的法律地位，其无资格和能力签订类似于《遗赠扶养协议》这种需要承担完全民事责任的协议。社区居委会尽管是合法组织，但毕竟是法人组织，不应承担到类似“以房养老”或“遗赠扶养”中来，最多也就按《社区居民自治章程》中有关“及时协助镇政府(或区办事处)做好‘计生、查灾、报灾’和帮困济贫等公益事务。不然，哪怕你再好心，也难做成好事”。

针对“成都‘以房养老’”案，胡光伟最后强调，社区居委会不具备做这个事的法律主体资格。“以房养老”应该是老人将房屋抵押给银行、保险公司，换取养老保险金的行为，它们才是“以房养老”适格的法律主体。

链接

遗赠扶养协议

遗赠扶养协议：是受扶养的公民和扶养人之间关于扶养人承担受扶养人的生养死葬的义务，受扶养人将财产赠给扶养人的协议。遗赠扶养协议是我国《继承法》确立的一项法律制度。

一、遗赠扶养协议是双方的法律行为，只有在遗赠方和扶养方双方自愿协商一致的基础上才能成立。凡不违反法律规

定、不损害公共利益、不违反道德准则的遗赠扶养协议即具有法律约束力。

二、遗赠扶养协议是有偿的、相互附有条件的，它体现了权利义务相一致的原则。而遗赠是财产所有人生前以遗嘱的方式将其财产赠给国家、集体或个人的行为，它不以受遗赠人为其尽扶养义务为条件。

三、遗赠扶养协议不仅有遗赠财产的内容，而且还包括扶养的内容。而遗赠只是遗赠财产，没有扶养的内容。

四、遗赠扶养协议从协议成立之日起开始发生法律效力，而遗赠是从遗赠人死亡之日起发生法律效力。

以房养老

以房养老，也被称为“住房反向抵押贷款”或者“倒按揭”。是指老人将自己的产权房抵押出去，以定期取得一定数额养老金或者接受老年公寓服务的一种养老方式。老人去世后，银行或保险公司收回住房使用权，这种养老方式被视为完善养老保障机制的一项重要补充。

2013年国务院印发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》明确提出“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”，引发舆论广泛关注。

法官提醒：

社会上各类规避购车摇号的行为并无法律上的依据，一些做法虽然可解一时燃眉之急，但基于法律上对该类做法的否定性评价，双方面临的法律风险显而易见：

转让费或挂靠费。作为持有闲置购车指标者或被挂靠一方的运输公司，因为其握有车牌及购车指标，在订约过程中不可避免地具有较高的谈判地位，收取数额不低的转让费或挂靠费并不开具财务收据的做法并不罕见。因为双方签订的转让或挂靠协议在法律上属无效，发生争议后，转出方或被挂方应当退还相应费用。但因为该类案件往往并无正式的财务收据或书面的收条，转入方或挂靠方想要索回挂靠费用存在较大难度。

保险理赔问题。实际用车人并非登记意义上的车主，相应的保险及理赔事宜均由登记车主进行。交通事故发生后，往往是实际意义上的车主垫付维修、赔偿费用，而保险公司将相应费用支付给登记车主，实践中登记车主截留保险费用的情况并不少见，对实际用车人的权利也是一种损害。

作者单位：北京海淀区法院

倒腾购车指标不靠谱

■宋纯峰

法官评析：

该协议涉及对身份证及小客车购车指标的转让。首先，依据《居民身份证法》第16条规定，出租、出借、转让居民身份证件违反法律规定。

其次，《北京市小客车数量调控暂行规定》规定，小客车配置指标按照公开、公平、公正的原则，以摇号的方式无偿分配，指标的有效期为6个月，不得转让。王刚、李强双方签订的协议书违反了上述相关规定，扰乱了国家对于居民身份证件和北京市小客车配置指标调控管理的公共秩序，违反《合同法》第7条关于当事人订立、履行合同，不得扰乱社会经济秩序的规定。依据《合同法》第52条损害公共利益及违反法律、行政法规的强制性规定的合同无效的规定，双方签订的协议书应属无效。

转让购车指标法院判无效

2011年3月，王刚取得北京市小客车指标，购买机动车一辆。2011年6月，王刚与李强签订协议，王刚将车辆以5万元价格转给李强，指标与身份证件随身归李强所有；车辆出现违章与交通事故，由李强负责；如违约王刚有权收回身份证件与指标。后李强利用王刚身份证件将机动车指标用于二手车的收售，王刚诉至法院，以该协议违反法律规定为由，要求确认协议无效。法院经审理后，支持了王刚的诉讼请求。

租用车辆指标法院判无效

王翠与张明原系夫妻关系，2012年7月离婚。2012年9月，作为离婚后的财产补偿，双方签订车辆转让协议，约定张明将自己名

下的别克轿车一辆及购车指标转让给王翠，总价格为10万元，其中车辆价格6万元，购车指标价格4万元。后张明诉至法院，要求确认双方签订的转让协议无效。法院经审理后，支持了张明的诉讼请求。

法官评析：与车牌密切相关的购车指标，应属于一种许可资格，并非物权保护意义上的物，既不可作价买卖亦不存在返还指标的问题。

本案中，双方签订的协议书约定张明将车和指标一并卖给王翠，并分别予以作价。因上述协议中关于购车指标的作价转让违反了《北京市小客车数量调控暂行规定》中关于购车指标不得转让的规定，应被确认为无效。根据无效合同的处理原则，合同无效后，因该合同取得的财产，应当予以返还。

租用车辆指标法院判无效

2011年8月，李东与某运输公司签订一份合同，约定李东以自有资金的形式将所购车辆落户到运输公司，并挂靠到该公司名下，车辆的所有权和使用权归李东所有，李东有

经营自主权，运输公司不干涉李东合法营运。落户期间，运输公司每年一次性收取李东1.8万元，李东向运输公司交纳信用保证金1000元，如无违约，合同解除，保证金退回。后运输公司为李东的车辆办理了牌照，车辆登记所有人均为运输公司。后李东诉至法院，要求判令双方签订的合同无效，运输公司返还挂靠费1.8万元、信用保证金1000元。法院审理后，确认双方签订的协议无效。

法官评析：李东因无北京市小汽车购车指标，为给其车辆取得牌照，与运输公司签订合同，该合同名为挂靠合同，实际系运输公司以其公司自有车辆牌照营利。双方签订的合同，同样违反了《北京市小客车数量调控暂行规定》，违反了《合同法》第7条关于当事人订立、履行合同，不得扰乱社会经济秩序的规定，同时该合同亦损害社会公共利益，因而双方签订的合同应属无效。因该合同无效，被告运输公司应当返还李东交纳的信用保证金1000元。李东主张的挂靠费1.8万元，因其未就运输公司实际收取了该部分费用提供相应证据，法院依法不予支持。

法官提醒：

社会上各类规避购车摇号的行为并无法律上的依据，一些做法虽然可解一时燃眉之急，但基于法律上对该类做法的否定性评价，双方面临的法律风险显而易见：

转让费或挂靠费。作为持有闲置购车指标者或被挂靠一方的运输公司，因为其握有车牌及购车指标，在订约过程中不可避免地具有较高的谈判地位，收取数额不低的转让费或挂靠费并不开具财务收据的做法并不罕见。因为双方签订的转让或挂靠协议在法律上属无效，发生争议后，转出方或被挂方应当退还相应费用。但因为该类案件往往并无正式的财务收据或书面的收条，转入方或挂靠方想要索回挂靠费用存在较大难度。

保险理赔问题。实际用车人并非登记意义上的车主，相应的保险及理赔事宜均由登记车主进行。交通事故发生后，往往是实际意义上的车主垫付维修、赔偿费用，而保险公司将相应费用支付给登记车主，实践中登记车主截留保险费用的情况并不少见，对实际用车人的权利也是一种损害。

作者单位：北京海淀区法院

法官释法

北京市高级人民法院 协办

网址: <http://bjgj.chinacourt.org/>

229

本报讯 长春车辆段采取多种形式，加强干部法治教育和廉洁自律教育，纯洁干部队伍，树立清廉形象。

这个段以党员干部违纪违法典型案例为教材，制定并落实年度警示教育计划，坚持每月一个案例，把案例教育纳入月度工作会议和干部培训中。坚持廉政党课、廉政谈话、廉政短信等有效的教育方法，并利用专题会议、图片展览等多种形式，增强干部的守法意识和廉洁自律意识。突出源头治理监督，对5个重点科室的5个关键岗位细化了权力运行程序控制图并监督执行，规范重点领域经营行为。他们还对照中央八项规定，制定了《长春车辆段关于各级干部改进作风、联系群众、服务车间的具体规定》，把干部的管理行为细化为38条要求，组织干部自觉落实，在职工中树立良好形象。

(于涛)

“峻法”离烟民还有多远？

■杨焱彬

最积极有效的控烟国”的控烟蓝图。

目前，我国烟民数量3.5亿，占全球吸烟人数的三分之一。

据统计，我国出台公共场所禁烟地方性法规的城市约有160个，占地市级城市的一半，可论起成效，公共场所吸烟者甚多是不争的事实，许多人至今认为，控烟是一场“雷声大雨点小”的“革命”，从北京首部禁烟法规颁布至今已近二十年，公共场所

禁烟成效并不显著便能说明问题。

诚然，烟草行业是纳税大户，同时烟草行业有众多的从业人员，是否全面禁烟，不仅取决于公众的呼声，还取决于各地方政府是否能舍弃利益，改变产业结构的决心。

目前，我国还没有一部完善的控烟法，各地方性的控烟行政法规虽出台多年，但公民的有法不依，政府的执法不严，延续了一二十

根据中共中央办公厅、国务院办公厅去年底印发的《关于领导干部带头在公共场所禁烟有关事项的通知》精神，及媒体对“烟两两会”的相关报道，全国“两会”，代表委员不吸烟也许将成为现实。但公众对公共场所是否能真正控烟，质疑颇多。

1995年12月，《北京市公共场所禁止吸烟的规定》出台。

2008年4月，首都又制定了《北京市公共场所禁止吸烟若干规定》，十类公共场所实行禁烟，如医疗机构的室内区域；托儿所、幼儿园、中小学校、高等学校、商业、金融类；对社会开放的文物保护单位……

2010年，修订1995年颁布的《北京市公共场所禁止吸烟的规定》，纳入北京市人大法制办的立法计划。控烟立法参与者，首