

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”:后悔 “养老”社区居委会:冤枉

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。

老人主动将房交社区托管养老

在新村河边街社区,虽然按“上面”指示三缄其口不愿透露任何“背景”,更不愿提供钟海泉老人的联系方式,但记者还是从对方提供的一页“文字说明”上,多少了解了此事的来龙去脉——

“2012年10月10日,经本人自愿、公证处公证,钟海泉老人与新村河边街社区签署了《遗赠扶养协议》。根据协议,社区委托养老服务机构每周一、周五安排工作人员前往其家中提供生活服务(包括洗衣、打扫卫生、代购物品、费用由社区支付);为老人购买了养老保险、医疗保险及大病统筹保险;社区工作人员每周不定期到其家中了解生活情况,解决提出的问题;积极为其申报高龄补贴”。

此前,该社区相关负责人曾对媒体称,他们从一开始就没有把照顾钟大爷作为“以房养老”的尝试,因为当时面临房屋拆迁的钟大爷搞不懂很多政策,他先是委托社区帮忙处理相关事宜,之后才表示要把房子交给社区以求为其养老,于是双方签

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,现在还要还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”中流露出来社区对其“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出,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不这样认为,“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,按照法律定位,社区居委会仅仅是“自治组织”。对于“自治组织”,相关法律规定属于《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,但毕竟不是法人组织,不应参与到类似“以房养老”或什么“遗赠扶养”中来,最多也就是按《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“计灾、查灾、报灾”和帮困济贫等公益事务。不然,恐怕你再有好心,也难做成好事!

针对“成都‘以房养老’”一案,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,受扶养人将财产遗赠给扶养人的协议。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、不违背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遗赠给国家、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位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出面进行。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

2014年,北京市机动车指标由原来的年24万辆降至15万辆,其中还包括2万辆新能源车。一面是摇号大军的不断增加,一面是摇号指标的大幅缩减,购车族摇号压力持续加码。于是,社会上各种倒腾购车指标的事儿,如私下协议买卖、租用闲置指标、挂靠公司使用车牌的现象出现不少。那么,购车指标究竟是什么?能否对其进行买卖、出租、挂靠?北京市法院审理的部分案例,对倒腾购车指标的法律风险进行了详细解读。

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车辆指标,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5万元价格转让给李强,指标与身份证终身归李强所有;车辆出现违章与交通事故,由李强负责;如违约王刚有权取回身份证与指标。后李强利用王刚身份证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。

法官解析:

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、转让居民身份证属于违法行为。

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。

作价购车指标法院判无效

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。

法官解析:

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。

法官解析:

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。

“峻法”离烟民还有多远?

■杨焱彬

都医科大学崔小波教授介绍,修订中的控烟法规,有望把北京地区的禁烟范围,扩至全部室内公共场所,并取消办公区、餐厅内的吸烟区。

2011年,在中国疾控中心的控烟研讨会上,与会者勾画出“五年,在省一级城市实现100%的公共场所无烟。五年,在公共场所看不到任何形式的烟草广告。五年,把中国从世界最大的烟草消费国转变为世界

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,各地地方的控烟行政法规出台多年,但公民的有法不依,政府的执法不严,延续了一二十

年,难怪有人说控烟法规仅是摆样子的“软法”。

昔日,酒后驾车何等的猖獗,酒后交通肇事何等的惨烈。近两三年,国家通过立法,制定了严厉的处罚条款;执法部门坚持不懈,查酒、扣人、罚款、判刑,“喝酒不驾车,开车不喝酒”成为“酒民”的共识,“峻法”开始展示其威力,仅从代驾这一行业从业人数迅速增加就能说明成效之显著。试想,如果控烟如同整治“酒驾”一样,其现状也许能得到实质性改变。

控烟,烟民的自律固然重要,但“峻法”控烟,处罚力度“升格”,也许是将“世界最大的烟草消费国转变为世界最积极有效的控烟国”必不可少的一环。那么,“峻法”离烟民到底还有多远?

北京建筑企业 造成大气污染或将面临重罚

据新华社电 (记者卢国强)在京40余家建筑行业从业单位2月25日与北京城管部门签订《落实绿色施工自律承诺书》,存在施工扬尘、道路遗撒等造成大气污染违法问题严重、整改不力的企业将面临停止招投标资格等处罚。

北京市城管执法局负责人说,城管部门将与在京所有从事建筑开发、施工和建筑垃圾运输的企业签订自律承诺书。对存在施工扬尘、渣土运输道路遗撒等违法行为的企业,除了责令限期改正和依法处罚外,相关部门还将把企业的违法行为记入北京市建筑业企业信用信息警示系统,对问题严重、整改不力的建设、施工、运输企业移送行业主管部门予以停工整顿、吊销资质和停止招投标资格。

在加强企业自律的同时,城管部门还将通过视频在线自动监控系统和人盯车巡的措施,对土方施工阶段的工地进行24小时无缝隙监管,从源头治理施工扬尘和渣土运输道路遗撒等问题。

近期,北京市城管执法系统共出动执法人员3.3万人次,检查工地2949个次,规范、纠正违法行为626起,制止渣土、砂石车辆运输350起;查处露天焚烧238起,露天烧烤466起,无限经营燃煤33起。

最高人民法院新聘 十位特邀科学技术咨询专家

据新华社电 最高人民法院25日举行仪式聘任十位中国科学院院士和中国工程院院士为第二批特邀科学技术咨询专家。

最高人民法院院长周强在仪式上指出,知识产权案件涉及的专业科技问题日益复杂和广泛,建立科学技术专家咨询机制,发挥专家的专业特长,为审判工作提供可靠的科学技术支持,有利于准确查明案件事实,正确适用法律,确保司法公正;开展科学技术咨询工作是增强知识产权审判司法公信力的有效途径。

全国政协副主席、中国科协主席韩启德在仪式上强调,正确认定和依法保护知识产权,需要科技界和司法界的密切协作。知识产权是一项法律权利,涉及复杂的财产利益关系,与科技工作者的切身利益密切相关,唯有依法确认、依法保护,才更有力,才更有效。

广东云浮两兄弟 非法套现2.6亿元被抓获

据新华社电 (记者周强)在写字楼的边角位置租用两间办公室,利用16台银行POS机,两名犯罪嫌疑人在不到一年的时间里非法套现2.6亿元人民币,非法获利超过30万元。目前,这一特大POS机套现窝点已被广州警方端掉。

在新闻发布会上,广州经侦支队二中队副队长李凌飞介绍说,从2012年10月开始,来自广东云浮罗定县两兄弟洗某培和洗某源合谋在广州市越秀区环市中路某大厦较为隐蔽的边角位置租用两间办公室,再利用广州某电子科技有限公司、广州市某工艺品商行等4家公司向多家银行和第三方支付平台申领POS机达16台,暗中从事信用卡非法套现活动。

“调查发现,这两兄弟租用的房间设有明显公司标识,但出入人员繁多复杂,经常有人出入该地址并刷银行卡‘消费’,却没有货物进出。”广州经侦支队办案民警何诗权说,“这与一般经营的商户极不相同。”

2013年9月25日,经过数小时守候,侦查民警确认房间内犯罪嫌疑人正在为他人刷卡实施套现,立即展开行动,当场人赃并获。记录显示,仅当天犯罪嫌疑人为他人刷卡套现10笔,金额达三、四十万元。

长春车辆段 加强干部队伍法治教育

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式,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)