

热点指南

## 老人抵房贷款，司法鉴定破解养老骗局

■ 田婧

直到收到法院传票，刘丽才知道自己的母亲李英竟然把唯一的住房抵押了出去，还欠了80余万元的债务，如果还不上钱，房子可能就保不住了。

回过神来的刘丽想到，母亲早前被医院诊断为老年痴呆症，并不具备民事行为能力……

### 糊里糊涂抵房贷款

家住北京市西城区的老人李英经常购买保健品，一来二去，和保健品公司的负责人高磊熟识。几年前，高磊告诉李英有个很不错的投资理财项目，在高磊的建议下，李英把自己住的房子做了抵押贷款，然后投入到理财项目中。当时高磊承诺，不用李英偿还一分钱，等贷款本息全部还清后，高磊还会给李英50万元作为酬劳，供其看病养老。

其实，李英当时已经患上了老年痴呆症，却跟着高磊和担保公司的员工一起到了公证处。在公证处，担保公司的员工代表公司充当出借人，与李英签订了150万元的借款合同。李英以自己的房产做抵押担保，办理了委托担保公司员工代为处理抵押、解押及房屋买卖等事宜的委托书并进行了公证。公证时，李英由于身体、精神及智力等原因根本记不住高磊教给她的话术，公证员现场打印了一份话术贴在墙上，让李英看着念，才勉强进行了录像。紧接着，几个人又带着李英把她名下的房产办理了抵押登记。

在办理事项过程中，高磊等人从未给李英看过签署文件的内容，只是要求李英在指定位置上签字，也没有给过李英任何合同文件，只告诉李英不会有风险，就是走个手续，还威胁李英不得告诉任何人，特别是不能告诉家人。

不久，150万元贷款打到李英的账户，然后被陆续转走。在办理手续前，高磊就将李英的身份证、银行卡等证件全部拿走，并为自己的手机设置了短信提醒，

更改了查询密码、登录密码、支付密码等。此后李英账户的资金往来都是由高磊控制，借款、还款、支付利息等也都是由高磊实际履行，李英均不知情。起初，高磊还一笔笔偿还贷款本息，可仅仅一年后，高磊就不知所终，给李英留下了数十万元债务。这时，担保公司员工以出借人的身份将李英告上法院，索要80万元未还欠款及利息。

### 为保房子申请鉴定

收到法院传票后，刘丽第一时间向北京市西城区人民法院申请对李英的精神状态与民事行为能力进行鉴定。刘丽认为，母亲在办理抵押贷款前三四年就被医院诊断为双侧海马萎缩，对自己签署了什么文件并没有清楚的认知。

此外，刘丽认为，其所诉民间借贷纠纷涉嫌团伙诈骗，与近几年高发的“以房养老套路贷”行为极其相似，其母亲根本没有看到合同文件的内容，只是按照高磊等人要求在文件指定位置签字，高磊的真实意图是通过恶意制造违约、制造巨额债务达到侵占其母亲房产的目的，且涉案公证处因涉及“以房养老”“套路贷”骗局已经被停业整顿。

随后，法院委托专业机构进行鉴定。鉴定意见书认定，李英有精神病家族史，精神素质不健全，三四年前开始记忆力下降，近期记忆下降明显，病情日益加重，鉴定检查时反应迟钝，言语简短，计算力、理解力、分析比较概括能力明显低下。其大致了解家中财务状况，虽然工资卡自己保存，但不能独立前往银行存取，亦不知道具体工资数额，轻信他人大量购买保健品，每月将手中所有积蓄花光，对未来生活缺少计划和安排。为贪图他人承诺的50万元好处，随意将房子抵押，行为轻率，对该行为可能产生的风险全然不知。鉴定时李英虽表示欲将房产留给女儿，却不能说出房子的具体位置，不知如何办理。受智能记忆障碍影响，不能充分理解民事行为的法律程

序以及对自己带来的后果和影响，无法行使个人民事权利和承担义务，不能完全独立安排个人生活。受所患疾病影响，不具备全面客观处理复杂民事事务的能力，意思表示能力不完全。

综上，鉴定意见诊断为器质性精神障碍，受疾病影响，意思表示能力不完全，应评定为限制民事行为能力。

### 法院驳回索款请求

李英签订借款合同抵押房产时，还没有被法院宣告为限制民事行为能力人，其签订合同时有无完全民事行为能力是案件审理的一个关键。

法院审理后认为，在被鉴定时李英已经患有器质性精神障碍，该病往往属于慢性精神病，且李英鉴定前三四年就开始记忆力下降，被医院诊断为老年痴呆症。因此，在签订借款合同时，李英已经患有器质性精神障碍疾病的可能性极高，受该疾病影响，李英的意思表示能力应当属于不完全状态。

此外，公证现场的监控录像也为李英当时的神志状况做了佐证。当公证人员询问为何要同时办理借款与卖房两事项宜，二者之间有何关系这一简单问题时，李英完全不能作出逻辑顺畅的回应。因此，法院认定在签订合同时，李英已经出现意思表示能力缺陷。

最终，法院认定李英在签订借款合同时是限制民事行为能力人，所签订的借款合同等未经监护人追认，不发生法律效力，判决驳回出借人索要欠款的诉讼请求。

### 特别提示

近年来，“以房养老”理财骗局事件时有发生。许多老人为投资“以房养老”理财项目，将自有房产进行抵押，背负巨额债务，又在行为人的恶意串通之下失去自有房产，导致房财两失。此类“套路贷”难以根除的原因之一，是行为人在法律空白或者规定不明确的领域，利用老年人

的性格特点以及寻求投资渠道的迫切心理，变装成“以房养老”理财项目，进而非法占有老年人房产。

此类纠纷中老年人是否具备民事行为能力往往成为争议焦点。特别是对于一些神志不健全，受人蒙骗处分了财产的老人来讲，认定是否具备完全民事行为能力成为非常重要的救济方式。

《中华人民共和国民法典》第24条规定，不能辨认或者不能完全辨认自己行为的成年人，其利害关系人或者有关组织，可以向人民法院申请认定该成年人为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人……本条规定的有关组织包括：居民委员会、村民委员会、学校、医疗机构、妇女联合会、残疾人联合会、依法设立的老年人组织、民政部门等。

民法典第28条规定无民事行为能力或者限制民事行为能力的成年人，由下列有监护能力的人按顺序担任监护人：(一)配偶；(二)父母、子女；(三)其他近亲属；(四)其他愿意担任监护人的个人或者组织，但是须经被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门同意。

第31条规定对监护人的确定有争议的，由被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门指定监护人，有关当事人对指定不服的，可以向人民法院申请指定监护人；有关当事人也可以直接向人民法院申请指定监护人。居民委员会、村民委员会、民政部门或者人民法院应当尊重被监护人的真实意愿，按照最有利于被监护人的原则在依法具有监护资格的人中指定监护人。

实践中，宣告限制或无民事行为能力往往难以追溯既往，西城区人民法院法官杨桂林提醒，当老年人出现可能缺乏民事行为能力的情况时，家属应及时申请启动程序，进行鉴定，宣告老人为限制或无民事行为能力人。这样，能够避免老人在糊涂的情况下签订合同、订立遗嘱、处置财产。

(作者系北京市西城区人民法院干警，文中涉案人员均为化名)

## 以案说法

■ 陈璐

我国法律强制规定某些民事案件只能由特定的人民法院管辖，当事人不得协议变更管辖法院，也就是我们常说的专属管辖。

实践中，涉及不动产专属管辖的案件较为常见。有哪些常见案件类型属于不动产专属管辖？笔者通过以案说法，就不动产专属管辖常见问题进行解答。

### 不动产分割纠纷如何确定管辖？

王大与王小是亲兄妹。2018年和2019年，王大与王小父母分别去世，遗留有位于北京市朝阳区某小区的一套房屋。父母去世后，王大、王小因继承房产发生争议，王大以继承纠纷为由，向其父母户籍地海淀区人民法院提起诉讼。后经海淀区人民法院审理判决，王大、王小分别继承涉案房屋50%的份额。现双方想要对共有房产进行分割，因无法协商一致，王大以其共有物分割为由，再次向海淀区人民法院提起诉讼。

海淀区人民法院经立案审查，本案属于不动产分割引发的物权纠纷，应由不动产所在地法院管辖。涉案房屋位于朝阳区，故海淀区人民法院无管辖权，建议当事人按照民事诉讼法相关规定向有管辖权的法院提起诉讼。

### 法官释法

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第28条第一款的规定，因不动产的权利确认、分割、相邻关系等引起的物权纠纷由不动产所在地法院管辖。涉及房产权利确认、分割，均应以不动产所在地确定管辖法院。

需要提醒的是，实践中，离婚后财产纠纷、分家析产纠纷等案件均有可能涉及房屋等不动产的分配及权属问题，但前述纠纷均属于婚姻家庭纠纷，不适用不动产专属管辖，需要按照被告住所地确定管辖法院。

### 政策性房屋买卖合同如何确定管辖？

2018年，小王从北京市某开发商处购买位于北京市朝阳区某小区的经济适用房，签订了《经济适用房购房合同》，并支付了购房款。2019年6月，小王实际入住该房屋后，发现房屋下水、墙面、地板等均有不同程度的质量问题。小王多次与开发商沟通房屋修复问题，但均未达成解决方案。小王认为开发商违约，以房屋买卖合同为由向被告住所地北京市海淀区人民法院提起诉讼。

海淀区人民法院经立案审查认为，政策性房屋买卖合同应按照不动产纠纷确定管辖，经济适用房属于政策性房屋，涉案房屋位于朝阳区，故海淀区人民法院对本案没有管辖权，建议当事人按照民事诉讼法相关规定向有管辖权的法院提起诉讼。

### 法官释法

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第28条第二款的规定，政策性房屋买卖合同按照不动产纠纷确定管辖。经济适用房是指根据国家经济适用住房建设计划安排建设的住宅。经济适用房买卖合同属于政策性房屋买卖合同的一种，除此之外，政策性房屋买卖合同还包括两限房、自住性商品房、廉租房、共有产权房、优惠价房、单位自管房、军产房、小产权房、农村房屋及公租房等享受国家税收、福利、政策优惠等条件的房屋以及农村集体土地上的房屋。

在此提醒，普通商品房买卖合同应按照一般管辖规定确定管辖法院。当事人之间就管辖有约定的从约定，无约定的应按照被告住所地或合同履行地确定管辖。

### 建设工程施工合同纠纷如何确定管辖？

中原公司(承包人)(化名)与辉煌公司(发包人)(化名)签订《建设工程施工合同》，合同约定由中原公司就陕西省西安市某小区内排水系统及道路进行施工改造，合同中争议解决条款约定，发生争议由合同签订地法院管辖，合同最后一页写明合同签订地为北京市海淀区。

合同签订后，中原公司进场施工，辉煌公司陆续向中原公司支付部分工程款。工程竣工验收后，中原公司多次催要剩余工程款，但辉煌公司却拒绝支付剩余工程款。中原公司认为，辉煌公司的行为严重违反合同约定，故依据合同中的管辖条款，向合同签订地北京市海淀区人民法院提起诉讼。

海淀区人民法院经审查认为，本案属于建设工程施工合同纠纷，应按照不动产纠纷确定管辖，工程所在地位于西安市，故海淀区人民法院对本案没有管辖权，建议当事人按照民事诉讼法相关规定向有管辖权的法院提起诉讼。

### 法官释法

我国民事诉讼法第33条规定，因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第28条第二款规定，建设工程施工合同纠纷按照不动产纠纷确定管辖。建设工程合同包括工程施工、分包、勘察、设计合同等合同类型，具有建设工程施工性质的合同适用不动产专属管辖。如双方当事人仅因工程勘察或者工程设计合同纠纷引发纠纷，仍然要根据一般管辖原则确定管辖法院。

需要注意的是，当事人不能通过协议方式变更管辖法院，协议管辖违反级别管辖和专属管辖规定的无效。

(作者系北京市海淀区人民法院法官)

# 哪些常见案件类型属于不动产专属管辖

## 一问一答

## 产假期间的法定节假日，能否从假期中扣除？

我因怀孕、生育被批准休98天产假，鉴于产假期内有25天为周六、周日、法定节假日，另有7天生病，我曾向公司要求扣除周六、周日、法定节假日、病假日，即补休32天，但被公司拒绝，理由是休了产假便不能享有其他假期。

请问：公司的说法对吗？  
读者 宋某

宋某：

公司的说法并无不当。一方面，产假与周六、周日、法定节假日不能分别享有。《女职工劳动保护特别规定》第7条规定：“女职工生育享受98天产假，其中产前可以休假15天；难产的，增加产假15天；生育多胞胎的，每多生育1个婴儿，增加产假15天。女职工怀孕未满4个月流产的，享受15天产假；怀孕满4个月流产的，享受42天产假。”即产假是固定期间，一般从预产期前15日开始休假，到第98天截止，按自然天数

计算，休息日和法定节假日均包含在内。与之对应，你主张补休25天周六、周日和法定节假日的请求不能支持。

另一方面，产假与医疗期不能分别享有。虽然《企业职工患病或非因工负伤医疗期规定》第3条规定：“企业职工因患病或非因工负伤，需要停止工作医疗时，根据本人实际参加工作年限和在本单位工作年限，给予3个月到24个月的医疗期：(一)实际工作年限10年以下的，在本单位工作年限5年以下的为3个月；5年以上的为6个月。(二)实际工作年限

10年以上的，在本单位工作年限5年以下的为6个月；5年以上10年以下的为9个月；10年以上15年以下的为12个月；15年以上20年以下的为18个月；20年以上的为24个月。”但女职工在生育之前生病持续到生育的，病假终止，产假开始计算；产假期与疾病医疗期重合的部分应当计入产假期；生病持续到产假期满仍未康复的，从产假期满之日起计算病假。

鉴于你生病是在产假期期间，自然不能在产假期外另行计算病假期。  
江西省兴国县人民法院法官 颜东岳

## 法律讲堂

## 夫妻过户、子女继承免征契税？隐藏条件须知道

■ 雷春波

9月1日起，新契税法已正式施行。对比原规定，契税法在免税的规定中增加了两种免征契税的情形：

1.婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属；2.法定继承人通过继承承受土地、房屋权属。

两条规定看起来简单，其实暗藏着严格的条件。稍不注意，你以为的免征，到头来还是要征。

笔者把免征的具体条件梳理清楚，教你享受契税免征的正确姿势。

### 夫妻间过户，如何合理规划？

夫妻间过户土地、房屋权属，新法规定免征契税。只要是在婚姻关系存续期间，房屋、土地权属无论原来归属于夫妻一方或者双方，也无论变更前夫妻双方或者另外一方所有，甚至共有的方式是共同共有或者按份共有，只要是在夫妻之间的变更，都免征。

此种免征契税情形，最关键的前提

是：必须要在婚姻关系存续期间。结婚前变更权属不符合免征的情形。

而离婚后变更权属，根据财政部、国家税务总局2021年8月27日发布的《关于契税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告》中明确：夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。该公告是对1999年国家税务总局《关于离婚后房屋权属变化是否征收契税的批复》的政策延续。因为夫妻离婚财产分割，是房产共有权的变动，而不是契税法规定征税的房屋产权转移行为。

如果结婚前，通过婚前协议约定了不动产归属，建议在协议中约定结婚后再变更登记。为了避免一方的不配合，还可以在协议中约定一定的拖延惩罚条款，比如超过约定日期办理变更，可以要求支付一定金额的罚款作为惩罚。

### 继承获得土地、房屋，一定免征契税吗？

新法规定，法定继承人通过继承承受

土地、房屋权属，免征契税。这条规定的关键，就在于“法定继承人”的身份要求。

根据继承法，“法定继承人”包括这些人：

- 第一顺序：配偶、子女、父母；
- 第二顺序：兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。

其中，子女包括婚生子女、非婚生子女、养子女和有抚养关系的继子女；父母包括生父母、养父母和有抚养关系的继父母；兄弟姐妹包括同父母的兄弟姐妹、同父异母或者同母异父的兄弟姐妹、养兄弟姐妹、有抚养关系的继兄弟姐妹。

那么，只要是以上所列的人，无论是通过遗嘱继承，还是法定继承，承受被继承人的土地、房屋的权属，都免征契税。

有一种情况，当事人很可以以为自己符合免征条件，但其实应缴契税，那就是——获得遗赠。

遗赠继承，指的是被继承人通过遗嘱，将身后财产赠与法定继承人以外的

人，比如通过遗嘱把财产留给其他亲属、邻居、朋友。特别要注意的是：孙子女、外孙子女并不属于上述两种顺序的法定继承人。虽然通过遗嘱来继承，但是因为继承人不属于法定继承人，也属于遗赠继承。

此外，遗赠扶养继承也属于这种情况。例如之前网上热议的上海老人将300万元房产留给水果摊主事件，非亲非故的小伙承诺照顾老人生活并安葬，老人将财产留给小伙，双方订立遗赠扶养协议，这就属于遗赠扶养继承。

这两种情况下，普通人可能认为和法定继承人继承没有本质区别，但其实并不属于契税法规定的免征情形，必须缴纳契税后，才可以办理变更登记。

总而言之，本次新契税法，夫妻之间过户免税的关键是“婚姻存续期间”，继承过户免税的关键是“法定继承人”身份。把握好法律规定的具体细节，才能真正让优惠为己所用。

(作者系上海家与律师事务所律师)