

热点指南

“以房养老”变成低价卖房？法院判决“买方”返还房屋

■ 朱瑶

因认为自己陷入“以房养老”骗局，陈先生诉至法院，请求判决确认其与刘先生签订的房屋买卖合同不成立，刘先生配合将房屋产权变更登记至自己名下。但刘先生认为房屋买卖合同为双方真实意思表示，且已履行完毕。法院经审理，判决支持了陈先生的诉讼请求。

原告陈先生诉称，彩虹公司人员向其推荐了一个养老项目，具体为由陈先生用其名下的房产办理抵押，彩虹公司支付陈先生200万元的利息，且陈先生可以去彩虹公司的养老院养老。合同期满后，房本也会返还，合同期内不影响陈先生在房产内继续居住。

陈先生认为该项目不错，遂与彩虹公司签订了买卖合同，并在其居住的房屋上办理了抵押，收了200万元。后彩虹公司工作人员联系陈先生，告知其因要变更抵押权人，需重新签订合同，陈先生便与彩虹公司工作人员前往不动产登记中心办理相关手续。由于陈先生年事已高，且对彩虹公司过于信任，在没有看到合同内容的情况下就签字了，后来才发现签订的是与刘先生的房屋买卖合同。

陈先生表示其并没有出售房屋的真实意思表示，且相关房屋过户手续均是彩虹公司员工代为办理，房款也未实际给付，故其与刘先生的房屋买卖合同应属无效，刘先生应协助将房产变更登记至陈先生名下。

被告刘先生辩称，不同意陈先生的全部诉讼请求。刘先生认为，本案所涉房屋买卖合同为双方本人签署，是陈先生的真实意思表示，且购房手续材料齐全，并已办理过户登记手续，双方之间的房屋买卖合同已履行完毕，刘先生已合法取得房屋，陈先生的诉讼请求没有事实

实和法律依据。

法院经审理后认为，本案的争议焦点在于双方是否就涉案房屋买卖事宜达成合意。

对此，法院认为，首先，从房屋买卖交易的性质和习惯来看，房屋买卖作为大宗交易，交易价格非常高，对买卖双方均具有重大利益影响，双方应对交易持谨慎态度。但该案中刘先生无法就实际交易时的房源信息获取、磋商洽谈、现场看房等必备的签约前置流程进行举证说明，且房屋成交价格明显低于同类房屋的正常市场价值。房款到陈先生账户后，仅半小时又被他人以陈先生代理人的身份支取。除此之外，陈先生至今仍未向刘先生履行交房义务，但刘先生对此却从未积极予以主张。由此可以看出，相关交易过程与正常房屋买卖合同大相径庭。

其次，从陈先生所提交的证据来看，其在签约前以及签约后，与彩虹公司及工作人员之间所发生的事务关联点均为抵押的相关事宜，未曾有出售楼房的意思表示。

综上，法官认为该案中陈先生虽然在房屋买卖合同上签名，但该签名不足以证明其具有出售房屋的意思表示。因此，双方并未就涉案房屋的买卖事宜达成合意，相对应的房屋买卖合同不成立。

因合同法并未直接规定合同不成立的法律后果，相关法律后果应比照合同无效后的法律后果处理，即自始无效。现刘先生虽依据合同已完成房屋的不动产转移登记，但在该合同不成立的情形下，将排除善意取得制度的适用，刘先生无法取得该房屋的不动产物权，应将房屋权属回转过户至陈先生名下。

最终，法院判决陈先生与刘先生就涉案房屋签订的买卖合同不成立，刘先生协助陈先生办理涉案房屋的产权过户手续，过户至陈先生名下。

宣判后，双方均未上诉，现该判决已生效。

【法官说法】

1. 订立合同作为民事法律行为，成立的前提是具备意思表示。

本案对于“民事法律行为”这一概念的实践运用。我国民法典第133条规定，民事法律行为是民事主体通过意思表示设立、变更、终止民事法律关系的行为。该规定延续了民法总则中对于“民事法律行为”的相关规定，相较于民法通则，民法典对“民事法律行为”的规定增设了“意思表示”这一内容，强调了意思表示在民事法律行为中的重要意义。

民事法律行为可能是一个意思表示，也可能是两个或者多个意思表示相一致，但绝不可能没有意思表示。民事法律行为的概念中，必须要以意思表示为构成要件，这是理解该判决结果的关键所在。

本案中，陈先生与刘先生签订房屋买卖合同属于民事法律行为，该行为成立的前提是双方均有房屋买卖的意思表示。但结合该案查明事实，合同签订前，双方未有过买卖相关的磋商；合同签订后，相关过程明显违背正常的交易流程，价格畸低，且陈先生也未实际收到房屋交易款项。因此，法院据此认定刘先生主张涉案房屋买卖合同系双方真实意思表示的抗辩不具有事实和法律依据，陈先生并无出售房屋的意思表示，其与刘先生签订的房屋买卖合同这一民事法律行为应属无效。

2. 合同不成立的法律后果应比照合同无效。

民法典并未直接规定合同不成立的法律后果，但考虑到合同不成立时会发生与合同无效时类似的财产返还和损害赔偿的问题，因此，合同不成立的相关法律后果可比照合同无效后的法律后

果处理。

我国民法典第155条规定，无效的或者被撤销的民事法律行为自始没有法律约束力。第157条规定，民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失。

该案中，刘先生虽已通过变更不动产产权属登记将涉案房屋变更登记至其名下，但由于其取得所有权的法律基础——房屋买卖合同不成立，故其因该合同取得的房屋应当予以返还。因此，法院判决刘先生于判决生效后7日内协助陈先生办理涉案房屋的产权过户手续，过户至陈先生名下。

【法官提示】

“以房养老”被视为完善养老保障机制的一项重要补充，在近年来悄然兴起。它的全称是“老年人住房反向抵押养老保险”，是指老年人将自己名下的房屋产权抵押给银行、保险公司等金融机构，可定期获取一定的养老金直至去世的一种新型养老方式。由于该制度在我国尚处于探索阶段，因此容易成为不法分子侵害老年人合法权益的温床，类似案件中“以房养老”的骗局也时有发生。

实践中，如涉及“以房养老”项目，法官提示：

- (1) 务必寻找正规的机构咨询相关项目，如银行或保险公司，切勿贪图小便宜而使自身合法权益受损；
 - (2) 留意并留存交易过程中签署的各项材料，切勿过分信任工作人员，盲目签字或留存空白的授权委托书等；
 - (3) 一旦发生纠纷，及时运用法律武器保障自身的合法权益。
- (文中人物及公司名称均系化名，作者系北京市海淀区人民法院法官)

法眼观局

■ 宋霞敏

最近，电视剧《我们的婚姻》迎来大结局，剧中几对夫妻的相处日常，展示了生活中平凡夫妻的众生相。其中全职太太蒋静的遭遇让观众心疼又同情，那么我们能从蒋静的遭遇中发现哪些法律问题呢？现实中，全职太太们又该如何保护自己的权益，守护“我们的婚姻”呢？

全职太太离婚时应如何分割财产？

剧中，蒋静作为全职妈妈，始终觉得老公一等，蒋静作为全职妈妈，甚至连其父母都要“谨言慎行”。蒋静和丈夫聊起另外一对夫妻离婚，其丈夫说道：“她在家带孩子6年，难道要按照保姆工资给她吗？”现实中，全职妈妈离婚，财产应该如何分割？

【法官说法】

我国法律实行的是夫妻财产共同制，如无特别约定，夫妻在婚姻关系存续期间所得的财产为夫妻共同财产。需要注意的是，对于婚前财产在婚后并不发生自动转化，如一方使用婚前财产在婚后购买的房屋、车辆等财产，其价值取得于婚前，只是财产形式发生转变，仍属于一方个人财产。另外，夫妻一方个人财产在婚后产生的收益，除孳息和自然增值外，应认定为夫妻共同财产。

陆维斌在外工作，其工资、奖金、生产、经营、投资的收益，如无特别约定，均属于夫妻共同财产。蒋静对于共同财产，具有平等的处理权。夫妻外出工作或全职照顾家庭，只是分工不同，并没有地位高低之别。

婚前财产协议的效力如何认定？

蒋静终于鼓起勇气和丈夫陆维斌离婚，告知律师其与陆维斌签订有《婚前财产协议》，律师表示该协议对其极为不利。该协议有何效力？会对蒋静离婚财产分割产生什么影响？

【法官说法】

民法典第1065条规定，男女双方可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或者部分各自所有、部分共同所有。约定应当采用书面形式。

约定财产制优于法定财产制适用，也就是说，如果蒋静与陆维斌签订有《婚前财产协议》，应当优先适用该协议，而不适用夫妻财产共同制。

蒋静所述，其当时不想让别人认为其与陆维斌结婚是为了他的财产，所以与陆维斌签订了婚前财产协议。作为成年人，未受胁迫、欺诈等情形，协议属于其真实意思表示，应为有效，对蒋静确实存在一定不利因素。

民法典对全职太太有哪些权益保护规定？

蒋静与陆维斌签订的《婚前财产协议》，对其极为不利，蒋静的委托律师在调查陆维斌财产后发现他“一穷二白”，看着很有钱的陆维斌从一开始就一直在防备蒋静。蒋静还能如何维护自身权益？蒋静6年来对家庭的付出在法律层面如何评价？

【法官说法】

民法典规定了离婚经济补偿制度，即夫妻一方因抚育子女、照料老人、协助另一方工作等负担较多义务，离婚时有权向另一方请求补偿。

蒋静将其主要精力投入照顾孩子和家庭，使陆维斌在工作中少了很多后顾之忧，但同时导致蒋静在自我发展、自我实现上的时间和精力被压缩，蒋静可依据民法典规定要求陆维斌支付离婚经济补偿金。该制度不仅适用于像蒋静这样的全职妈妈，同样适用于夫妻均为职场人士，但一方负担了较多家庭义务的情形。如丈夫的工作性质经常出差或驻外工作，妻子虽也有工作，但负担了较多家庭义务，可以在离婚时主张经济补偿金。

关于离婚经济补偿数额的确定，目前尚无量化，亦不会按照陆维斌所说的“按照保姆工资”计算离婚经济补偿金。实践中，该补偿金主要依据家务劳动所投入的时间和精力、婚姻关系时间长短、一方工作能力、收入能力等方面的情况予以确定。

同时，蒋静与陆维斌离婚时，如因《婚前财产协议》无法分得财产或分得财产较少，且短时间内无法就业，导致其生活困难的，亦可主张离婚经济帮助金。

婚姻中的过错方应当承担什么责任？

蒋静与陆维斌的婚姻中，陆维斌对婚姻缺乏忠诚，与下属存在不正当关系，其应承担什么责任？

【法官说法】

民法典第1091条规定，有下列情形之一，导致离婚的，无过错方有权请求损害赔偿：(一)重婚；(二)与他人同居；(三)实施家庭暴力；(四)虐待、遗弃家庭成员；(五)有其他重大过错。

民法典的离婚损害赔偿制度增加了“有其他重大过错”的适用情形，这也可以说是离婚损害赔偿的兜底条款。剧中，陆维斌与下属保持不正当关系，虽未达到重婚或与他人长期同居的情形，但其行为是对婚姻严重不忠，对蒋静造成了一定的伤害，蒋静可主张离婚损害赔偿。

实践中，对于出轨、嫖娼、赌博、吸毒等导致双方婚姻破裂的情形，无过错方可主张离婚损害赔偿。但对于出轨往往存在取证困难的问题，在此也做一个提醒，对于出轨一方的聊天记录、照片等可作为证据提交，现场捉奸或跟踪的方式往往亦引发其他侵权或伤害事件，应尽量避免此种取证方法。

离婚经济补偿制度、经济帮助制度、离婚损害赔偿制度是我国三大离婚救济制度，蒋静可充分利用上述制度维护自身权益。但更为重要的是树立正确的婚姻观、价值观，在婚姻中，要时刻保持自我成长、自我提升，只有不卑不亢、相互尊重才能经营良好的婚姻关系。即便有一天面对婚姻破裂，自己亦有安身立命之能力，而不至于惊慌失措。

(作者系北京市门头沟区人民法院法官)

全职太太如何用法守护「我们的婚姻」

一问一答

欠条和借条应分清，时效计算有差异

刘某找我借钱时，给我打了张欠条，写明欠款金额5万元，欠钱时间为2018年9月8日，但没有写明还款时间。

现在，3年多时间过去了，刘某迟迟未还钱。有人说，刘某出具的是欠条而非借条，我的这笔钱打水漂了，因为已经过了诉讼时效，即使起诉到法院，法院也会判决我败诉。请问是这样吗？

读者 周某中

周某中读者：

借条和欠条都属于债权凭证，但二者之间是有区别的。

一是形成的原因不同。借条是单纯的借款，其形成的原因是特定的借款事实。而欠条则是对双方以往经济往来的一种结算，可以是基于买卖、劳务、损害赔偿、不当得利等多种原因而产生。例如，在赔偿损失时，因不能全部支付，此时就需要写张欠条给对方。

二是二者的诉讼时效期间均为3年，但在都未约定还款期的情况下，起算时间点是不同的。对于无还款期的借条，出借人可以随时请求借款人还款，3年的诉讼时效从出借人要求对方还款之时开始计算。而对于没有约定履行期限的欠条，由于在债务人向债权人出具欠条时，就已构成了对债

权人权利的侵害，所以，诉讼时效期间从出具欠条时开始计算。

本案中，刘某找我借钱，本应当是打借条给你，却写成了欠条，也没有明确还款日期，因此，该欠条自出具时起开始计算3年诉讼时效，显然，你的债权已过了时效。你现在向法院起诉刘某还钱，如果刘某同意还，当然没有问题；如果刘某提出诉讼时效抗辩，即以该债权已超法律保护期限为由拒绝还款，法院就会判决驳回你的诉讼请求。

这里提醒大家，在借钱给他人时，一定要让对方出具借条，拒绝接收欠条。而且要认真查看借款人在借条上的用语是否规范，防止存在歧义，以免影响自己权利的维护。

安徽警官职业学院教授、兼职律师 潘家永

法律讲堂

夫妻一方擅自巨额打赏主播，另一方怎样挽回损失？

■ 桂芳芳 姜阳赫

近些年，网络直播作为借助互联网和移动终端技术发展起来的新行业，如雨后春笋般兴起，观看直播、充值打赏已经成为人们满足精神生活需求的火热选择。但与此同时，由网络直播引发的纠纷也不断涌现，其中，夫妻一方擅自巨额打赏主播，另一方发现后主张返还的情况时有发生。

打赏是赠与行为还是消费行为？

在互联网直播业务模式下，主播在网络平台上为用户提供直播等服务，用户接受此类服务，获得精神层面的满足，进而对其心仪的主播自愿进行打赏。该打赏行为是支付服务对价的意思表示，符合网络服务合同等价有偿的基本模式，故应解释为消费行为而非赠与行为。

对于夫妻一方擅自巨额打赏的款项，另一方能否主张返还？

目前法院的主流观点并不支持另一方的返还请求。

根据《中华人民共和国民法典》第1062条的规定，“夫妻对共同财产，有平等的处理权”。一方在另一方不知情的情况下对主播巨额打赏，侵犯了夫妻双方的共有财产的处分权，属于无权处分。但打赏方是具有完全民事行为能力成年人，且打赏的现金或虚拟货币为种类物，而非特定物，主播只能以持有状态来分辨归属情况，没有能力和义务去探究款项是否属于夫妻共同财产，打赏是否是夫妻双方的共同意思表示。再加上主播取得打赏款项是其自身提供直播服务所获取的对价，主播应当属于善意取得相对人，打赏方的配偶不得以打赏未经其同意为由要求返还。

如果支持另一方的返还请求，要求主播向已经消费完毕的用户返还打赏款项，将会提供一种不当指引，即所有已婚人士都能以配偶不知情为由要求退还打赏款项，这对直播平台 and 主播个人来说都是极不公平的，甚至会冲击整个网络直播行业的正常发展。

但值得注意的是，若打赏方的配偶有证据证明打赏方与主播之间存在不正当的男女关系，则可以尝试以违背公序良俗原则为由主张打赏行为无效，以此要求打赏款项的返还。

打赏方配偶两种挽回损失的途径

其一，主张在婚姻关系存续期间分割夫妻共同财产。民法典第1066条规定，夫妻一方有挥霍夫妻共同财产等严重损害夫妻共同财产利益行为的，另一方可以请求法院分割共同财产。据此，夫妻一方沉迷网络直播，对心仪主播擅自进行巨额打赏，一旦被认定为挥霍夫妻共同财产，严重损害夫妻共同财产利益，另一方便可以请求分割夫妻共同财产，以及时止损。

其二，在离婚时主张多分财产或损害赔偿。民法典第1087条新增“照顾无过错方权益的原则”分割夫妻共同财产，第1091条新增了“有其他重大过错”作为可以适用离婚损害赔偿的情形，第1092条规定了“夫妻一方挥霍夫妻共同财产的，在离婚分割夫妻共同财产时，对该方可以少分或者不分”。据此，夫妻一方使用夫妻共同财产擅自给予主播巨额打赏，在引发离婚纠纷时，另一方可以主张自己多分财产或获得损害赔偿。

(作者系上海家与律师事务所律师)