

# 153万高端养老会籍,不住能退吗

随着人口老龄化加剧,各种新型养老模式和养老产品不断涌现,满足不同消费群体的养老需求。近日,上海市第一中级人民法院(以下简称上海一中院)调解结案了一起服务合同纠纷案。

## 退会解约产生分歧

四年前,王女士为了让父母安度晚年,了解到一家养老投资管理公司不仅可以提供养老社区、养老单元和相应养老设施,而且还聘用了服务商为养老社区提供专业养老服务。为了让父母住得舒心,生活惬意,王女士与这家养老投资管理公司签订了一份《养老会籍销售合同(世袭卡)》和《养老服务协议》。合同中写明,养老会籍入会费为153万元,养老会籍的使用期限34年,王女士可以指定最多2人作为会员入住养老社区独立居住单元。同时,合同中也写明王女士可以通过转让、赠与、继承的方式退出养老会籍。

王女士先后支付了入会费、服务年费等

费用,王女士的父母也顺利住进了这家养老社区。入住第三年,王女士的父亲因病住院,不久后过世了,而母亲也因病失去自理能力需要专业看护,离开了养老社区。而后,王女士希望养老投资管理公司能够按实结算服务费用,并退返剩余会费。后双方未达成一致,诉至法院。

## 《养老服务协议》可否解除

一审法院认为,王女士在购买养老会籍时能够预见也明知自己的父母不可能在养老单元中居住至会籍使用期满,所以可以认定王女士购买养老会籍的初衷并非只考虑解决其父母的养老问题;再者,王女士购买的养老单元使用权可以转让、继承、赠与,因此《养老会籍销售合同(世袭卡)》不存在履行障碍,王女士主张解约,法院不予支持。而《养老服务协议》针对特定会员签署,服务费按年计付,且约定了解约条件,《养老服务协议》可予解除。王女士不服,上诉至上海

一中院。

上海一中院经审理后认为,会籍合同为新形态养老方式,应尊重契约精神和意思自治。本案双方签订的《养老会籍销售合同(世袭卡)》及其配套的《养老服务协议》即为社区养老新模式,王女士支付的153万元入会费获得的是养老社区养老单元的使用权,以及享受养老社区内的各类配套设施。合同中对会籍使用期限、使用人员、退会条件都有明确约定,且约定的内容不存在加重王女士责任或者限制王女士主要权利的情形,因此该合同合法有效。双方应严守契约精神,除非符合法定的解约条件,任何一方均不得随意解除会籍合同。

## 扣除违约金剩余入会费返还

根据合同约定,王女士在父亲因病去世和母亲因病需要专业看护的情况下,可以指定其他人作为会员入住养老社区的独立单元,也可以通过转让、赠与和继承的方式退

会,合同履行不存在法律或事实上的障碍。因此,王女士不享有合同解除权,并且其拒绝履行而主张解约的行为本身就属于一种违约行为。

法官注意到,如果王女士长期拒绝履约,之后必然会形成合同僵局。为了使双方当事人从合同中脱身,减少财产浪费,充分发挥物的价值,有效利用资源,法官在征得双方同意后,第一时间组织双方调解,为双方梳理本案的争议焦点,并一一释法明理。经过一番调解,养老投资管理公司表示其同意解约,但因后续转让社区单元需要对房屋进行重新装修以满足单元受让方的居住要求,要求王女士承担装修费用,并在入会费中予以扣除。王女士同意在解约基础上赔偿养老投资管理公司。

最终,双方达成调解协议:《养老会籍销售合同(世袭卡)》解除,养老投资管理公司扣除违约金后将剩余入会费返还王女士。

本报记者 陈佳琳

# 优质客户可享高利息存款?

## 房产中介诈骗老太63万余元

随着房地产市场逐渐回温,群众为满足就业定居、通勤便利、改善居住环境等刚需,购房需求逐渐显现。然而,却有中介人员在二手房交易过程中,利用从业人员的优势地位和购房者对他们的信任,虚构事实,骗取他人巨额钱款。日前,宝山区检察院对这起诈骗案提起公诉。

2024年6月,杨阿婆到公安机关报警称被房产中介黄某诈骗60多万元。

事情要从三年前说起。2021年3月,杨阿婆通过家人认识了Z房产公司负责人黄某,经他介绍购买了一套房屋。出于对黄某的信任,杨阿婆在黄某的协助下在某银行办理了80万元的商业贷款。

本以为买房的事就顺利结束了,然而杨阿婆迟迟没有拿到贷款合同。不久后,黄某找到杨阿婆声称“银行贷款额度可能无法达到80万,需要将贷款金额下调至70万”。杨阿婆出于对黄某的信任,根据黄某的要求将差额部分的8万元转给所谓的“银行财务罗某”。此外,黄某还声称银行需要流水做账,要分期转账到“罗某”账户,并保证一年之后返还欠款,杨阿婆对此一一照做。

为进一步蒙骗杨阿婆,黄某甚至篡改贷

款合同,将贷款金额从80万元修改为70万元后交给杨阿婆。杨阿婆在拿到合同后误以为黄某所言不虚,以至于在长达一年多的时间内没有意识到自己已经遭受了诈骗。

然而,黄某在尝到诈骗甜头后不仅不收手,竟然又一次对杨阿婆展开了骗局。

2022年9月,杨阿婆再次接到了黄某的电话,黄某称根据银行内部消息,杨阿婆办了这家银行的商贷,属于高质量客户,可参加银行为优质客户提供的高利息定期存款,于是,杨阿婆就分多笔转账给黄某共计33万余元,并签订了4份《协议存款合同》。

在此之后,杨阿婆迟迟没有收到银行退款,在向黄某催讨后,黄某又以走别人代付的单子补差价可以提前拿到退款、需要花钱送礼请托等为由,对杨阿婆实施诈骗。

2024年3月,杨阿婆在房贷走账这件事上已经花费了32万余元,她越想越不对劲,便带着合同来到银行询问情况,结果被告知,《个人房屋抵押借款合同》的真实贷款金额是80万元,合同中间几页被造假修改成70万元,还有4份《协议存款合同》也都是伪造的。

杨阿婆立即报警,黄某也主动来到公安机关,尽管黄某承诺分两次归还钱款,但事实

上仅退还了2.8万元。

黄某到案后交代,其所经营的中介公司因经营不善出现亏损,正好杨阿婆的商贷一直没有批下,其便起了贪念,将《借款合同》金额篡改为70万元,骗取了杨阿婆8万元。在经济压力得到缓解并尝到不劳而获的甜头后,黄某又以投资理财名义继续实施诈骗,为此还伪造了银行存款合同。用来收款的账户户主罗某也不是所谓的“银行财务人员”,而是黄某前女友,为避免杨阿婆怀疑,黄某将罗某遗留在他处的一张储蓄卡用来收取赃款。除去案发前退赔钱款,黄某一共骗得了杨阿婆63万余元。

宝山区检察院经审查认为,黄某以非法占有为目的,诈骗他人财物,数额特别巨大,犯罪事实清楚,证据确实、充分,以诈骗罪对其提起公诉。

## 检察官提醒

购房者在选择中介时,要加强自我防范意识,切勿过度信任他人。应选择正规、有信誉的中介机构,在签订购房合同、贷款协议等材料时,要仔细阅读条款,及时核实合同真伪,审慎支付钱款,保护好自身权益。

本报记者 郭剑烽 通讯员 金玮菁

# 买十一根金条『账户验资』?

警银携手,保住老人七十六万元养老钱

本报讯(通讯员 陶佳音 记者 鲁哲)近日,闵行警方与银行携手,成功拦截一起针对老年人的电诈,及时保住了一位79岁老人的76万元养老钱。

当天,奚老伯到中国建设银行沪闵路网点,预约次日提取价值约76万元的12根金条。银行工作人员询问用途时,老人回答含糊不清,工作人员怀疑老人可能陷入电信诈骗,立即报警。

接警后,梅陇派出所迅速上门劝阻。奚老伯称购买金条是为了“保值”,后又改口称“给儿子用”,坚称未遭遇诈骗。在民警耐心劝导下,老人这才透露,已有自称北京海淀区“警察”与他联系,称其涉嫌犯罪,需购买黄金进行“账户验资”,并警告他若“泄密”将被严厉“追责”。

民警识破这是一起典型的冒充“公检法”诈骗案件,他们向老人详细讲解此类诈骗手法。经过民警列举大量案例并反复劝说,老人态度逐渐转变,最终答应不再与骗子联系。

## 征收故事

# 承租人为何没有获得房屋动迁利益

黄女士承租的公房被征收了。但是经过法院判决,作为房屋承租人的黄女士竟然没有获得任何征收补偿利益,这个案子说起来还真有点特殊。

2001年6月,赵先生在上海购买了一套公房(以下简称系争房屋),当时赵先生和系争房屋承租人黄女士签订了《房屋买卖合同》,合同约定,黄女士将系争房屋使用权按市场价转让给赵先生,房屋转让价格为15万元。协议签订后,赵先生按约支付了全部价款。房屋交易后,赵先生一家搬入系争房屋居住,直到房屋被征收。当时,黄女士将公房租赁凭证交给了赵先生,之后赵先生直接向管理公房的物业公司交房租,但是房屋登记原承租人一直没有变更。赵先生夫妇和儿子一家三口的户口于买房后迁入,之后赵先生多次要求黄女士协助其变更承租人,黄女士先是拖延,后无论如何都不肯配合变更承租人。早些年黄女士看到房价快速上涨了,竟然对赵先生说,公房是不

能转让的,当时双方签订的转让协议是无效的,要求赵先生给她补偿50万元,否则她就不配合变更承租人。赵先生不肯,承租人变更的事情就这样被搁置了。

2022年3月,系争房屋被纳入征收范围。同年5月,黄女士作为承租人和征收部门签订了房屋征收补偿协议,拟获得房屋征收补偿款共计635万余元。赵先生找到黄女士协商处理问题时,黄女士置之不理。

赵先生找到我们咨询,我们给他梳理分析,认为系争房屋征收补偿利益应全部归属于赵先生一方所有。首先,房屋买卖合同合法有效。因为买卖双方早在2001年就签署了《房屋买卖合同》,买卖双方已经按照市场价给付了全部房屋价款,且赵先生一家已经在系争房屋实际居住了二十余年,赵先生持有租赁凭证,房屋租金也是赵先生直接向物业公司缴纳的,说明物业公司长期接受了赵先生行使承租权的事实,可以推定出租人(即物业

公司)已经知道或者应当知道承租权已经转移,并且在事实上认可了该转让行为,而且赵先生一家人的户籍在买房后迁入系争房屋内,享有公有住房承租的条件和资格。基于上述事实,该租赁权转让行为没有违反法律、行政法规的强制性规定,不存在合同法定无效的情形。虽然按照相关规定,公有房屋不能擅自转让,但是鉴于本案的上述特殊情况,结合《上海高院关于审理公租房承租权确定及使用权转让纠纷案件若干问题的意见》的相关解答,系争房屋的买卖行为应该被认定为有效。其次,黄女士虽为系争房屋承租人,但其承租人的资格仅仅是形式上的,系争房屋的使用权已经通过房屋买卖发生了转移。黄女士已经收取了全部房屋买卖价款,房屋买卖结束后,黄女士已经丧失了对系争房屋占有、使用、收益和处分的权利,当然不应该享有系争房屋征收补偿利益。

后赵先生委托我们代理诉讼维权。在启

动诉讼后,为了防止被告黄女士领取征收补偿款,我方向法院申请了财产保全,将系争房屋的全部征收补偿款予以查封冻结。案件走向和判决结果完全符合我们之前的分析和预测,法庭审理后认为,原被告之间签署的房屋买卖合同合法有效,房屋使用权已经转移,黄女士对系争房屋不享有征收补偿利益。最终法院判决系争房屋征收补偿款全部归属于赵先生一方所有。

上海方洛律师事务所  
(23101201010282341)  
韩迎春律师执业证号  
(13101200711142563)

每周六、周日(下午1时到下午6时)为  
固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询  
需提前预约

电话:15901996168

地址:普陀区常德路1211号宝华大厦  
1302室(轨交7号线、13号线长寿路  
站,6号口出来即到)