

花百万入住老年公寓两年后要退费

医养结合与否成双方诉讼焦点

□ 法治报记者 陈颖婷

市民李先生与张女士夫妇花160万元购买了某老年公寓的会员卡，可是入住公寓仅仅2年，他们就要求退卡返还购卡费。原来，在他们看来该老年公寓没有达到自己心目中医养结合的愿望。然而，浦东新区人民法院审理后，却驳回了老两口的全部诉求，这究竟为什么呢？

李先生夫妇:老年公寓
未实现专业化医养

李先生夫妇一直为他们的晚年生活谋划着。当他们看到上海某老年公寓的广告，感觉就是他们心中的“晚年之家”：既有着舒适的居住环境又有着丰富的医疗资源。

于是，他们与该养老院签订了《年卡买卖合约书》，李先生夫

妇支付了购卡费 160 万元。不久，李先生夫妇就入住了该养老公寓。

李先生说，入住后他们才发现养老公寓在前期推广时宣传的专业化医养一直未能实现，配套康复治疗、水疗 SPA 等均只有闲置场地，服务设施迟迟未能真正落地。关键问题是由于养老机构未取得相关的医疗服务证照，医生不能合法入驻开展日常的医疗服务。老年人最为关注和需要的医疗服务也因资质问题，根本无法兑现。

李先生还提到，在 2019 年 7 月，他还发现该公寓竟然连老年公寓资质(养老机构设立许可证)也未取得，也未在民政局做备案。

因此，入住2年后，李先生提出终止合同，并搬离了老年公寓。搬离后，李先生要求解约并返还160万元的购卡费。但他们的要求遭到了老年公寓的拒绝。为此，李先生夫妇将老年公寓告上了法院。

公寓:养老设施符合宣传所述

老年公寓则认为，该合同已经履行2年，李先生夫妇也享受了会员卡2年的服务，他们没有正当的理由解除合同。关于专业化的医疗养护，宣传单上的医养、理疗，服务公寓都有，只是没有水疗SPA，还是因听取了会员的意见，老年人不需要所以没有设置。

该老年公寓还表示，其所属公司还在 2009 年全资设立了一家医院，是通过批准的医疗机构，距离老年公寓仅 2 公里，可以为老年公寓的会员提供全面的医疗服务，该医院实际也派驻家庭医生在老年公寓坐班。只是法律规定诊疗行为必须在医院才能进行，故在公寓内没有提供。

同时，自 2018 年 12 月 29 日

《老年人权益保障法》修改起，不再实施养老机构设立许可，只要向所在地市场监督管理局申请企业法人登记后即可开展养老服务活动，而向民政局备案只是作为是否享有市区二级相关扶持政策的依据，养老机构是否向民政局备案并非开展经营活动的必要条件，不影响合同的效力。

法院:合同合法有效当
继续履行

法院认为,该老年公寓于2016年即由上海市浦东新区民政局颁发的民办非企业登记证书,业务范围为老年人寄养、护理,双方签订合同时,该老年公寓具有相应的资质。该公寓备案问题,根据修正的《老年人权益保障法》,备案亦系管理性规范而非效力强制性规范。因此双方签订的合同应属合法有效。

而双方签订的《会员入住合同》中对于可进行诊疗的医疗设施及服务并未明确约定设置在公寓内。在张女士就诊疗记录中,其连续几日在公寓所属的医院输液,在此之前和之后均未有证据证明李先生夫妇为其所“非常关注”的输液等医疗服务必须在公寓内向老年公寓提出过异议。李先生提交的证据不足以证明在签订涉案合同时,医疗科室已经设立,故对于李先生称认为公寓内有医疗服务和设施才决定入住老年公寓的意见不予采信。综上,法院认可双方签订的《年卡买卖合同书》合法有效,现李先生主张解除权并不成立,而老年公寓亦不同意解除合同。根据《俱乐部章程》,李先生夫妇可选择其他符合他们心理预期的护理院或老年公寓继续入住,该合约书具有履行的可能性,应当继续履行。最终法院判决驳回李先生夫妇所有诉讼请求。

居住权转让后,挂靠户口还能获补偿吗?

法院不予支持

☐ 记者 夏天

本报讯 承租公租房通过“差价换房”转让给他人后,面临征收,因原承租户户口尚未迁出,能否获得一定比例的征收总利益?近日黄浦区人民法院审理了这起城市更新中涉房屋征收纠纷,依法认定原承租户已经没有居住权,不得以户籍在册为由,要求获得征收补偿利益。

据法院介绍,被告收房屋原是李某的女儿承租的公房。2010年通过“差价换房”的方式,以总价85万元转让给陈某某,承租人亦变更为陈某某。在《房地产居间合同》中约定:“……2010年5月10日前陈某某将尾款35万元支付给李某(李某应在2010年5月8日前搬清在被征收房屋内的家具,并在2010年5月30日前将户口迁出被征收房屋),李某需将10万元

退还给陈某某,待5月30日前户籍迁出后再支付给李某”。嗣后,该公房被纳入征收范围,该户的征收补偿利益共计570万元。此时,李某的户籍仍在被征收房屋内未迁出,而陈某某尚有10万元尾款未支付。于是李某以陈某某仍有10万元房款未付清为由,要求获得被征收房屋征收总利益的七分之一。

黄浦法院认为，双方已在2010年就被告征收房屋的承租权转让签订了《上海市公有住房承租权转让合同》，李某作为同住成年人，当时是知晓并同意将被告征收房屋转让给陈某某，陈某某也实际取得了被征收房屋的公房租赁凭证，该凭证中记载陈某某为承租人。且被告征收房屋亦已实际交付给陈某某，李某对被征收房屋已经没有居住权。由于李某的户籍在被征收房屋内没有迁出，故陈某某未支付剩余的10万元符合

双方的合同约定,李某的诉请缺乏事实及法律依据。至于李某的居住问题,应当由被征收房屋的原承租人予以保障或自行解决。

法院表示，公有房屋的产权虽属于国家或集体，但公房的承租权具有一定的财产性质，法律允许通过市场交易的形式进行买卖。公房承租权转让后，在买家没有违约、双方没有相反约定的情况下，房屋内原共同居住人的居住问题应当由公房原承租人即卖家来保证，而非由新的承租人即买家来解决。被征收房屋的原共同居住人在丧失被征收房屋的居住权后，不得以户籍在册为由要求获得征收补偿利益，否则有违合同的诚实信用原则。法院在裁判过程中，为维护市场的稳定、保障社会主义市场经济的发展和合同当事人的合法权益，应当对合法、有效、依约履行的合同予以保护。

因合租矛盾,女子踹开舍友房门……

□记者 胡蝶飞 通讯员 顾家奇

本报讯 与合租舍友发生矛盾后,趁着舍友上班,女子竟一脚踹开了舍友房间门……近日,静安区人民检察院以非法侵入住宅罪对冬冬提起公诉,静安区人民法院开庭审理后,判处被告人拘役3个月,缓刑3个月。

“我回到租住的家中，发现房门严重损坏，房间里一片狼藉，个人物品有不同程度的损失。”3月28日傍晚，薇薇回到租住的房间时，被上述一幕惊呆了。薇薇清点房内物品，发现笔记本电脑的屏幕碎了，机身、键盘上都是水，已经无法正常开机，自己的相机和配件也都找不到了。同时失踪的还有自己的钱包、银行卡、护照和港澳通行证。

在派出所，薇薇向警方表示：她怀疑这一切都是自己的同住舍友冬冬所为，为的就是报复自己。

薇薇表示，当天早上，她因洗衣机的声音太吵，和冬冬发生了口

角。两人因日常作息和生活习惯不同，相处得并不和睦。早上的争吵激化了双方的矛盾，但薇薇要上班，随后便离开了出租屋。

想不到，薇薇在派出所完成报案，回到出租屋时发现房间竟然再次遭到了破坏。

警方将冬冬传唤到案，冬冬承认了是自己所为。她表示，因为两人发生矛盾，自己就想着给薇薇捣乱，这才一脚踹开了薇薇的房门。晚上，警方给自己打电话了解情况，自己觉得薇薇“搞事情”，气愤之下，再次泄愤。但自己没有盗窃财物的本意，钱包和相关证件被她藏在了薇薇房间的衣柜里。

检察官认为，冬冬未经允许，踹开了薇薇装了密码锁的房间门，尽管冬冬本身是房子的租户之一，但是薇薇上了密码锁的房间，仅供她个人居住，应当认定为薇薇的住宅。冬冬未经允许，强行闯入他人住宅，损坏他人财物，应以非法侵入住宅罪追究刑事责任。（文中人物均为化名）

(上接 A7 版) 上海市浦东新区人民法院 拍卖标的：上海市黄浦区陆家浜路 1396 号 2308 室，建筑面积：57.95 平方米 协议价：485 万元 起拍价：395 万元 拍卖平台：淘宝网 拍卖时间：2021 年 10 月 15 日 10 时至 2021 年 10 月 18 日 10 时止（延时除外） 拍卖辅助机构：上海国泰拍卖行有限责任公司 联系人：陈小姐 021-53063193	娱乐文化传媒股份有限公司股票（证券简称：*ST 天润，证券代码：002113，股份性质：限售流通股） 拍卖标的 5：无锡天乐润点投资合伙企业（有限合伙）持有的 1632 万股湖南天润数字娱乐文化传媒股份有限公司股票（证券简称：*ST 天润，证券代码：002113，股份性质：限售流通股） 拍卖标的 1-5 第一次拍卖起拍价均为 1615.68 万元；协议价均为 1615.68 万元 拍卖平台：淘宝网 拍卖时间：2021 年 10 月 9 日 10 时至 2021 年 10 月 10 日 10 时（延时除外） 拍卖辅助机构：上海壹信拍卖有限公司 联系人：陈女士 021-63870555 转 0 张先生 17612175927	拍卖平台：淘宝网 拍卖时间：2021 年 9 月 21 日 10 时至 2021 年 9 月 24 日 10 时 拍卖辅助机构：上海安吉机动车拍卖有限公司 联系人：刘先生 021-55510091	保证金：26 万元 增价幅度：1.2 万元及其倍数。 拍卖平台：淘宝网 拍卖时间：2021 年 10 月 18 日 10 时至 2021 年 10 月 21 日 10 时止（延时除外） 拍卖辅助机构：上海天城拍卖行 联系人：任先生 021-65399288、65731200
上海金融法院 拍卖标的 1：无锡天乐润点投资合伙企业（有限合伙）持有的 1632 万股湖南天润数字娱乐文化传媒股份有限公司股票（证券简称：*ST 天润，证券代码：002113，股份性质：限售流通股） 拍卖标的 2：无锡天乐润点投资合伙企业（有限合伙）持有的 1632 万股湖南天润数字娱乐文化传媒股份有限公司股票（证券简称：*ST 天润，证券代码：002113 股份性质：限售流通股） 拍卖标的 3：无锡天乐润点投资合伙企业（有限合伙）持有的 1632 万股湖南天润数字娱乐文化传媒股份有限公司股票（证券简称：*ST 天润，证券代码：002113，股份性质：限售流通股） 拍卖标的 4：无锡天乐润点投资合伙企业（有限合伙）持有的 1632 万股湖南天润数字	上海市浦东新区人民法院 拍卖标的：沪 ATW385 宝马牌小型轿车 起拍价：19 万元 评估价：269200 元 拍卖平台：淘宝网 拍卖时间：2021 年 9 月 27 日 10 时至 2021 年 9 月 30 日 10 时 拍卖辅助机构：上海安吉机动车拍卖有限公司 联系人：刘先生 021-55510091	上海市浦东新区人民法院 拍卖标的：沪 AFF8966 奥迪牌小型轿车 起拍价：21 万元 评估价：293000 元 拍卖平台：淘宝网 拍卖时间：2021 年 9 月 27 日 10 时至 2021 年 9 月 30 日 10 时 拍卖辅助机构：上海安吉机动车拍卖有限公司 联系人：刘先生 021-55510091	上海市普陀区人民法院 拍卖标的：上海市徐汇区南昌路 555 号 2 号楼 404 室，建筑面积：127.45 平方米，房屋类型：公寓 起拍价：1337 万元 协议价：1910 万元 拍卖平台：淘宝网 拍卖时间：2021 年 10 月 19 日 10 时至 2021 年 10 月 22 日 10 时止（延时除外） 拍卖辅助机构：上海中南拍卖有限公司 联系人：鄢先生 021-66501116/66501311 汤先生 13167092666
上海市杨浦区人民法院 拍卖标的：沪 A0R229 大众汽车牌小型轿车（不带沪牌） 起拍价：49000 元 评估价：70000 元	上海市浦东新区人民法院 拍卖标的：沪 BWN550 别克牌小型普通客车 起拍价：12 万元 评估价：16.74 万元 拍卖平台：淘宝网 拍卖时间：2021 年 10 月 12 日 10 时至 2021 年 10 月 15 日 10 时 拍卖辅助机构：上海安吉机动车拍卖有限公司 联系人：刘先生 021-55510091	上海市黄浦区人民法院 拍卖标的：上海市杨浦区鞍山四村 112 号 406、408 室，公寓。 评估价：369.92 万元 起拍价：258.944 万元	上海市浦东新区人民法院 拍卖标的：上海市浦东新区海院新村 5 号 407 室，建筑面积：36.01 平方米。 起拍价：223 万元 评估价：318 万元 拍卖平台：淘宝网 拍卖时间：2021 年 10 月 15 日 10 时至 2021 年 10 月 18 日 10 时止（延时除外） 拍卖辅助机构：上海金磐拍卖有限公司 联系人：陈女士 021-64275020 （完）