# 假借“以房养老”骗老人钱

## 静安法院发布司法护老、法暖夕阳典型案例，法官以案说法

□法治报记者 胡蝶飞

1991 年，静安区人民法院在全国率先探索在民事审判庭内设立老年法庭，专门审理涉 60 岁以上老年人的民事案件。经过 30 多年的悉心耕耘和探索创新，在保障老年人诉讼权利、维护老年人合法权益等方面发挥了积极作用。近年来，随着社会老龄化程度的不断加深，涉老审判工作呈现出案件数量持续增长、案件类型日益多元、老年人对司法保护的需求日益迫切等新情况、新特点。

当遗嘱继承与八旬老人居住权发生冲突，如何平衡各方诉求？子女如果不善待父母，父母是否有权撤销放弃继承相关财产公证？假借“以房养老”，以“高额回报”骗取老人钱款，如何避开“养老诈骗”的“坑”？日前，静安法院向社会发布司法护老、法暖夕阳，弘扬社会主义核心价值观涉老案件典型案例。本期专家坐堂，我们邀请静安法院资深法官，通过审理的涉老案件，以案说法，充分发挥案例示范引领作用，维护老年人合法权益。

【本期专家】

白云，上海市静安区人民法院未成年人与家事案件综合审判庭副庭长、审判员，法律硕士。

白云法官精耕涉老民事审判，以专业与温情维护老年人权益，积极开展上门调解、社区开庭，工作作风严谨，审判经验丰富。曾荣立上海法院个人三等功，获评上海法院“邹碧华式的好法官、好干部”“上海市青年五四奖章个人”“上海法院十佳青年”“新时代静安政法干警榜样人物”。

资料图片

【案例1】

### 假借“以房养老”骗取老人钱款

2015 年，沈某伙同顾某等人以投资经营多类项目为名，先后成立、收购了数家金融服务公司，对外承诺高息回报，通过借款方式向社会公众募集资金。沈某重点推出“以房养老”项目，引诱老年投资客户将房产抵押至小额贷款公司获取抵押款，再将抵押款转投至其名下的金融公司。

顾某为获取好处费，在明知沈某意图的情况下，积极向老年客户宣称“高额回报”“以房养老”，骗取老年人的信任，帮助沈某引诱众多老年客户抵押房产获取钱款。截至案发，沈某共计吸收资金 2.98 亿余元，造成集资参与人经济损失 1.68 亿余元；顾某参与房产抵押 17 套，帮助沈某吸收资金 5450 万元，未兑付金额 5006 万余元，顾某投案后家属退缴 2954 万余元。

沈某集资诈骗案由上海市第二中级人民法院一审，顾某非法吸收公众存款案由静安法院一审，两案均已发生法律效力。

法院审理认为，被告人沈某与他人结伙以非法占有为目的，以诈骗方法非法集资，数额特别巨大，其行为已构成集资诈骗罪。被告人顾某违反国家金融管理法律规定，非法吸收公众存款，数额巨大，其行为已构成非法吸收公众存款罪。顾某在共同犯罪中起次要作用，系从犯，应从轻处罚。其虽自动投案，但未如实供述犯罪罪行，不构成自首。顾某家属退缴 2954 万余元，酌情从轻处罚。

据此，上海二中院以集资诈骗罪判处沈某无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。静安法院以非法吸收公众存款罪判处顾某有期徒刑 3 年 4 个月，并处罚金 5 万元。同时，法院均判决责令被告人退赔违法所得，连同已冻结的钱款，按比例发还各集资参与人。

【法官说法】

本案是假借“以房养老”为名实施非法集资从而侵害老年人合法权益的典型案件。

该类犯罪主要表现为以“房本在家无用”“不耽误自住或出租”等类似话术为借口，诱骗老年人签订房产抵押担保的借贷合同或相关协议，将抵押房屋获得的资金购买其推介的所谓理财产品，借助诉讼、仲裁、公证等手段，非法占有老年人房屋。

“以房养老”作为解决人口老龄化问题、缓解社会及家庭养老压力的可行方式，引起了社会广泛关注。本案对于假借“以房养老”之名而实施非法集资犯罪的行为依法打击，充分体现了宽严相济的刑事政策，罚当其罪。

同时也借此提示老年人增强金融风险防范意识，投资理财时不要盲目被高收益诱惑，老人的子女也要关心、照顾老人，国家、社会、家庭和个人联动起来，最大限度挤压犯罪分子的“行骗空间”，让养老诈骗无处遁形，守护老年人幸福晚年，弘扬了法治、诚信、友善的社会主义核心价值观。

【案例2】

### 乘扶梯低头看手机 拉杆箱砸伤阿婆

中学生小李拖着行李拉杆箱，乘坐地铁站内的自动上行扶梯，由于小李边乘扶梯边拿着手机低头看，未拉好拉杆箱。一不留神，拉杆箱从自动扶梯上端快速滑落，砸中刚踏上自动扶梯年近七旬的沈阿婆，导致沈阿婆头骨开裂、寰椎骨折，当场被送到医院救治。

后沈阿婆向法院起诉要求小李及其监护人承担赔偿责任。小李及其父母辩称，事发时沈阿婆头向右看，没注意到拉杆箱坠落，理应减轻小李的赔偿责任。

法院审理认为，小李在乘自动扶梯时低头看手机，未拉住拉杆箱导致箱子滑落砸伤他人。小李虽为限制民事行为能力人，但对拉杆箱滑落致人损害后果的发生，具有预见的可能，故小李存在过错，沈阿婆受伤与小李的过错存在因果关系。

被告辩称，沈某在事发时向右看、未注意到行李箱滑落故沈某自身具有过错，但是行李箱从扶梯顶端滑落至砸伤沈某仅三秒左右，且当时行李箱拉杆处于拉起状态并占据扶梯横向空间，沈某确无时间与空间避让。对此，法院认为，虽然沈阿婆头向右看，但在扶梯向上运行的情况下，沈阿婆没时间、也没空间避让，故小李对沈阿婆构成侵权，应当对沈阿婆的损害后果承担全部赔偿责任。

法院最终判决小李及其监护人赔偿沈阿婆全部损失 2 万余元。

【法官说法】

这是一起老年群体在公众场所出行受到意外伤害的典型案例。信息化发达的今天，无论年轻人或老年人，在公众场所出行时常常会使用各类电子设备，但是必须注意文明出行，保障自身与他人的人身安全与财产安全。法院对事发时侵权人的主观心态、行为方式以及受害人所处的客观环境做了深入分析，对当事人行为的对与错、赔与不赔、减轻与不减轻责任等问题进行全面细致地阐述和说理，明辨是非曲直，判处有理有据。

该案通过司法实践树立了正确的价值导向，倡导文明出行，守住安全底线，为社会传递了正确的行为指引与价值取向，弘扬了文明、和谐、公正的社会主义核心价值观。

【案例3】

### 遗嘱继承与居住权冲突 如何平衡各方的诉求

张某是杨某的女儿，也是被告吉某的外孙女，许某则是杨某生前好友。吉某是 80 多岁的老人，行动不便且患有较严重的抑郁症，长期与杨某居住在涉案房屋内，该房屋登记为杨某和原告张某共同共有。杨某去世前曾立下遗嘱，由其女张某继承房屋的大部份额，其好友许某继承小部份额。杨某去世后，张某和许某诉至法院要求按照遗嘱继承该房屋产权。

静安法院审理认为，杨某对涉案房屋享有产权份额，且在某公证处留有公证遗嘱，确认杨某的遗嘱合法有效，同意原告张某与许某的诉讼请求。但考虑到吉某长期居住生活在该系争房屋，年事已高且患有抑郁症等疾病，吉某及其子女表示涉案房屋是吉某唯一居住地，系 20 多年前老房动迁后的安置房屋，吉某的子女担心该房屋被继承后若被处置，则无法保障吉某的居住权。

法院在保障继承人的合法权益的同时，也要保证老年人的生活质量，让老年人能够安享晚年生活。法院加强法律释明与纠纷调解，张某与许某承诺在继承房屋后会保障吉某的居住权直至其终老，双方握手言和，以调解结案。

【法官说法】

这是一起涉老年人居住权保障的典型案例。

该案系继承引发产权归属变化与他人居住权之间的矛盾，法院在审理中既认可公证遗嘱的有效性，又兼顾尊重和保障八旬老人的居住权益，及时解决双方矛盾，维护家庭和谐稳定。“家和万事兴”，家庭和睦是社会稳定和谐的基石，对于构建和谐社会意义重大。本案通过司法实践实质性解决了公证遗嘱继承和老年人居住权的冲突矛盾，较好地实现了法律效果与社会效果的统一，弘扬了和谐、平等、友善的社会主义核心价值观。

【案例4】

### 儿子打骂六旬老父 起诉撤回公证申请

老张、小张是父子关系，老张和妻子结婚后共有一套房屋。妻子去世后，老张至公证处办理了放弃继承该房屋中妻子产权份额的公证手续。

之后，因老张与其他异性来往，导致父子关系逐渐不和，小张经常去老张家中打骂，甚至砸毁家中电器等财产。老张已年过六旬，多次报警，儿子小张却依旧没有任何悔意，老张遂诉至法院要求继承妻子在该房屋中的产权份额，请求撤回放弃继承的公证申请。

静安法院审理认为，老年人的合法权益应得到法律的保护。小张在母亲去世后为阻止老张婚恋而采取的过激行为，已严重干涉到老张的日常生活，致使老张的人身财产安全受到威胁。老张出于缓和家庭矛盾放弃继承妻子在房屋中的遗产的初衷并未得到实现，且子女未对老人尽到赡养义务，其行为对老人的身心造成极大的创伤，因此法庭准予老张撤回放弃继承的公证申请，房屋中老张妻子的遗产份额由老张、小张均等继承。

【法官说法】

本案是因子女未善待父母，故准予父母撤销放弃继承相关财产公证的典型案例。

随着人口老龄化程度愈发加剧，如何保障老年人合法权益，为老年人提供更加人性化的关怀，成为老龄化社会发展中重中之重。法院在审理中充分尊重老人放弃继承房屋的初衷，对于子女不尊重老人且未尽到赡养义务的行为严肃批评教育，最终秉持法律规定兼顾公序良俗的理念，判决撤回老人放弃继承的公证申请。

该案通过司法实践明确指出老年人的晚年生活和合理需求应得到法律保护，充分彰显了人民法院维护公平正义的决心，弘扬了文明、自由、平等的社会主义核心价值观。