

以为签了 10 年“租购协议”，付了 100 多万元，公租房就能住得稳又买得成？冼先生没想到，这一切突然不作数了。公司破产后，管理人要求已经离职的冼先生腾退房屋，双方对签订的《公租房先租赁后购买意向协议》及补充约定意见相左，闹上法院。冼先生能否获得法院支持？公租房交易又涉及哪些法律要点？上海铁路运输法院通过判决给出了答案。

案件回顾 >>>

冼先生曾是上海某电子科技有限公司的员工。2016 年 11 月，双方签订《公租房先租赁后购买意向协议》，约定公司同意冼先生作为企业职工承租公司名下一处位于松江区的公租房 10 年，租金为 40 万元，10 年禁售期满后经审批可上市交易。双方另补充约定，冼先生如在离职前一次性付清购房款，可取得房屋。合同签订后，冼先生支付了全部租金并实际入住房屋。2018 年 5 月，冼先生离职，离职前向公司支付剩余购房款 60 万元。

2022 年 7 月，该公司进入破产清算程序，公司管理人认为冼先生在禁售期届满前离职，已不符合公租房承租资格，而双方关于冼先生离职前付清购房款仍可保留房屋的约定违反公租房政策，因此认为合同无效或解除，并要求冼先生腾退房屋。

冼先生则认为协议合法有效，请求法院判令公司在房屋满足交易条件时协助办理过户手续。双方争执不下，于是诉至上铁法院。

上铁法院经审理认为，该案涉及几个要点：首先是合同效力。双方关于“在离职前一次性支付所欠房款，保留房屋”的补充约定，变更了《公租房先租赁后购买意向协议》中关于公司职工才能承租案涉公租房的相关条款，违背了先租后售公租

房关于承租主体范围的硬性规定，且该补充约定实质上确认承租人在禁售期内可提前锁定公租房购买资格，这与公租房禁售期内禁止买卖、禁售期满后需行政审批通过才能交易的试点政策相悖，损害社会公共利益。因此，根据原《合同法》第五十二条第四项规定，应认定无效。

第二是过户请求。根据公租房相关行政政策规定，公租房上市交易需满足一定条件，需禁售期满后通过行政部门审批后才能销售。该案中，由于涉案房屋禁售期要到 2026 年 10 月份才届满，且房屋交易未经行政部门审批，所以冼先生主张过户的条件尚未成就，法院不予支持。

第三是合同解除权。被告公司进入破产程序后，管理人有权解除双方均未履行完毕的合同，因此《公租房先租赁后购买意向协议》应予以解除。

法院最终判决，合同部分条款无效，其余部分判决解除；冼先生腾退房屋，被告公司向冼先生退还预付的剩余租金并支付利息。

说法 >>>

● **损害公共利益**的合同条款**应属无效**。本案所涉协议是双方在《民法典》施行前所签订并成立，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干

『到手』的公租房被判腾退 签了租购协议交了百万元

法院：损害公共利益的合同条款应属无效

规定》第一条第二款规定，本案应适用当时有效的原《合同法》。根据原《合同法》第五十二条第四项规定，合同的订立不得损害社会公共利益。

本案中，本市试点公共租赁房

“先租后售”政策，旨在保障住房困难的园区职工获得承租权利，承租人在房屋禁售期满后经审批上市后才能取得优先购买权，具有明显的公益属性。本案中，双方另行签订“离职前一次性支付所欠房款，保留房屋”的补充条款，实质上是在禁售期内提前锁定购买房屋，离职后也排除了其他职工的承租权利，有悖先租后售公租房试点初衷，损害社会公共利益，因此法院认定该补充条款无效。

需说明的是，该案中，法院是依照《合同法》认定案涉补充协议无效。而根据《民法典》第一百四十三条第三项规定，违背公序良俗的民事法律行为无效。本案中，双方签订的补充协议扰乱了公共租赁房管理秩序，对社会公共秩序造成严重影响，属于违背“公序”，因此上述处理结果也符合《民法典》关于无效民事法律行为的认定精神。

● **保障性住房交易受限**。保障性住房交易受多种因素制约，即使签订意向协议，也不代表能当然取得房屋所有权。本案中，冼先生与公司签订“先租后买”意向协议，但房屋买卖受政策审批、合同约定条件限制。公租房禁售期内，交易严格受限，规避政策的买卖或变相买卖行为不被允许。所以，参与此类经济活动时，要全面了解政策和合同条款，充分预估风险，不能盲目行事。

通过此案，法官也提醒大众，先租后售公租房政策旨在保障住房困难群体的居住权益，无论是企业还是职工，签订公租房相关协议都需要遵守相关法律、法规和试点政策。对于企业而言，要认真学习、准确理解并严格贯彻公共政策，强化法律意识，特别是要加强规范租赁管理，杜绝变相销售行为。对于职工，与企业在签订相关协议时，应充分知晓公租房承租、购买的政策限制，确保合同条款符合规定，防范法律风险，必要时可在签约前向住房保障部门咨询相关政策，避免房款两空。

老人为何滞留法院“无家可归”？

法庭搬进养老院 化解多年家庭纠葛

□ 通讯员 戴璐 姜叶萌

“老先生，您怎么回去？”

“回不去了，没有地方去，我大概要睡在法院了。”

今年 8 月 28 日下午，87 岁王老伯坐着轮椅被保姆推进上海市虹口区人民法院的大门。此后，保姆悄然离开，老人就这样被滞留法院……

家庭纠葛引发赡养纠纷

这是一起赡养纠纷案。王老伯起诉女儿支付赡养费，此前法院曾组织调解，但家庭矛盾复杂，王女士短暂回国处理后又返回日本，老人生活无人照料，保姆也辞职不干。

面对老人求助，虹口法院立即启动应急机制。先安排老人入住酒店，再根据调解中留存的手机号联系其在沪亲属。几经辗转，终于与王女士取得联系。

得知父亲被滞留法院，王女士当晚远程为父亲预订上海的养老院床位。考虑到老人年事已高、行动不便，虹口法院决定在养老院内设立临时法庭，尽快解决他的养老问题。

次日清晨，法院干警和亲友陪同王老伯入住养老院。起初对养老院有抵触情绪的老人，在感受到工作人员善意后，终于点头表示感谢。

当日下午，承办法官冯潇剑与王女士开启视频连线，一场跨越重洋的沟通就此展开。

“我和前夫有个女儿，和我关系不好，但是和我阿爸很亲。几年前，她把我阿爸带到外地生活，我怎么问，她都不肯说出具体地址……”王女士细数家庭纠葛。按照王女士的说法，她离婚后，女儿一直随王老伯一起生活。后来，王女士选择再婚并与第二任丈夫生育一子。

赴日前，王女士将王老伯托付给第二任丈夫照顾，但两人关系紧

张。王女士的女儿见状，就将王老伯接走并拒绝透露住址，母女矛盾升级。这些年，王女士的女儿与王老伯都是靠老人的积蓄生活，现在积蓄消耗殆尽，于是有了这一起诉讼。

法官严肃告知王女士：“赡养父母是法定义务，你父亲生活困难，你应当承担责任。”

当法官提出让王女士回国探望王老伯并处理赡养事宜的时候，王女士先是以在日工作繁忙为由予以推脱，但在法官的耐心劝解下，最终答应回国并承诺：“这次一定把阿爸安顿好。”

养老院里法槌声响起

9 月 12 日清晨，养老院活动室被布置成临时法庭，国徽被郑重地悬挂在墙上。庭前准备就绪，王女士推着王老伯走进法庭。庭审开始，法官敲响法槌。在完成相应的庭审程序后，案件到了调解环节。王女士承认对王老伯的

境遇存在疏忽，但坦言自己也有难处。她解释，儿子在日本高考在即，需要人照顾。

法官进一步询问老人，能否暂住养老院，老人松了口。他与女儿原先感情其实很好。王女士见状走到父亲身边，俯身说：“阿爸，过了这段时间，以后我回来照顾你，给你养老好不好？”老人眼眶湿润了，连连点头。

双方最终达成了书面和解：王老伯今后的养老院费用、生活费及医疗费先从其养老金中支付，不足部分由女儿补足。同时，在协议中补充约定：王女士每年回国探望不少于两次，每月视频不少于一次。

王老伯与女儿签订书面协议后，法官确认协议生效，王老伯当庭撤诉。此后，法官对王女士进行了训诫，王女士表示接受训诫并认错悔过。

虹口法院随后向王女士送达了《家庭赡养指导令》，重申协议条款，警示违约将被批评教育直至法律追责。