

“房产争夺战”背后的监护权之争

□本报全媒体记者 简洁

民生

周刊

MINSHENG ZHOUKAN

2026年4月1日 第173期

本刊策划 肖荣
编辑 马菲菲
美编 赵一诺
校对 李瑶

联系电话 010-86423477
电子信箱 yanglj2023@126.com



图①：2024年5月，北京市门头沟区检察院办案检察官前往阿芳所在社区，告知其相关法律知识。



图②：2024年10月，北京市检察院第一分院办案检察官向相关工作人员了解情况。



图③：2025年1月，北京市检察院办案检察官就案件涉及的法律问题进行研讨。

“某监护人不顾失能老人利益出售其房产，北京检察机关受理监督申请，依法提出抗诉，再审改判买卖无效。”今年3月9日，最高人民检察院检察长应勇在第十四届全国人民代表大会第四次会议上代表最高检作工作报告，在“维护特定群体权益”履职部分提到了这样一个案例。

记者了解到，该案中，失能老人是弟弟，主动担任其监护人的是哥哥。哥哥在获得弟弟监护权后11天，就将弟弟的房屋卖出。北京市三级检察院一体履职，通过调查核实查清售房款并未用于弟弟的治疗及生活，哥哥涉嫌侵害弟弟的合法权益，遂依据民法典“最有利于被监护人”原则与公序良俗原则，对房屋买卖合同纠纷提出抗诉。法院再审后改判，为弟弟守住了房产。

“失能老人作为特殊弱势群体，其权益保护需要司法制度筑牢防线。监护不仅是权利，更是法定责任，背离‘最有利于被监护人’原则的行为，都应依法予以纠正。”北京市检察院党组成员、副检察长祁治国说。

惊变

失能的公公不见了，房子也要没了

2022年，老周突发脑梗，之后无法行走，也无法辨认身边的人。因老周早已离婚，独子小周已于2019年去世，老周的儿媳阿芳(化名)、孙女与老周共同生活，并照顾其生活起居。

突然有一天，老周的哥哥带人到老周家中，将老周强行接出，之后向法院申请宣告老周为无民事行为能力人。2022年8月，法院作出判决，指定老周的哥哥作为老周的监护人。

十多年前，老周和哥哥因为老家的房子打过官司，多年来关系一直不好。老周被接走后，阿芳一直寻找他，但始终未能找到。想到老周生活无法自理，阿芳非常焦急。

2023年初，阿芳突然收到法院传票——她作为“第三人”，被卷入一起房屋买卖合同纠纷案。直到此时，她才得知自己和女儿现在居住的地方，同时也是老周名下唯一的房产，已经被老周的哥哥以替老周支付医疗及看护费用为由出售。买房人从没见过看房，直接向法院起诉要求她们腾房。

如果买房人要求腾房的诉讼请求得到法院支持，阿芳和女儿就要被赶出家门。

阿芳马上向法院提出申请，要求撤销老周哥哥的监护人资格，并指定自己为公公的监护人。“我公公有医保和退休金，再怎么也不至于卖掉他的房子啊！况且老人曾经有过遗嘱，儿子没了，这房子是要给他亲孙女的。”但在法庭上，阿芳拿不出确凿的证据。2023年4月，法院驳回了阿芳的申请，理由是阿芳未取得监护人资格，无权申请撤销老周哥哥的监护人资格，现有证据不足以证明监护人存在严重侵害被监护人权益的行为。

追踪

揭开“房款去哪儿了”的秘密

2023年6月，阿芳来到门头沟区检察院申请检察监督。该院民事检察部门办案检察官冯希翻阅本案及相关案件法院卷宗时，敏锐地察觉到了不寻常之处：买房人小杨在买房前从未到实地看房，老周哥哥作为监护人，以老周的名义签订房屋买卖合同，合同中约定买方仅支付房款的14%，付款后三日内卖方腾房；小杨在合同约定的腾房期满后第二日就将老周诉至法院，要求法院确认房屋买卖合同有效并判令阿芳腾房；卷宗中有一份《说明》显示，老周哥哥收到30万元卖房款后，又向小杨的老板老刘退回20万元。更奇怪的是，小杨在起诉状中竟写了只有老周家人才知晓的一些生活细节——素不相识的买家，如何知道卖家这些隐私？

“一个无民事行为能力老人，名下唯一房产被出售，这是重大财产变动，过程中存在诸多不符合合理的地方，而且这些钱真的像老周哥哥所说，全部用于老周治病和看护了吗？”冯希意识到，诸多反常背后也许另有隐情，可能隐藏着对失能老人合法权益的严重侵害。

冯希认为，应该聚焦监护权归属和房屋买卖疑点等问题同步开展调查核实，查明真相。随后，门头沟区检察院办案组兵分两路：一路主攻查明案件事实，询问案件当事人，到公安机关调取老周哥哥带人强行带走老周时阿芳的报警记录、公安机关出警记录，前往社区调查老周与阿芳、孙女生活期间的实际状况；另一路奔赴多家银行，查询当事人及相关人员银行流水，查证涉案房屋房款来源及流向。

调查的突破口，锁定在房款上。据办案组成员、门头沟区检察院检察官陈立介绍，随着交易明细浮出水面，一个资金转移网络逐渐清晰——在小杨的每笔购房款打入老周哥哥账户前，小杨的老板老刘都会通过其前妻或朋友的账户，将等额款项转入小杨的银行账户。此外，老周哥哥的银行流水显示：30万元卖房款到账当日，他就转回给老刘20万元；后续卖房款到账后，老周哥哥还向小杨转账2.36万元，而这笔钱恰好与小杨起诉房屋买卖合同纠纷一案的诉讼费数额相同。

曙光

检察支持起诉，儿媳成为公公的监护人

记者了解到，阿芳要求撤销老周哥哥监护人资格一案适用特别程序，即法院审理非民事权益纠纷案件所适用的特殊审判程序，一审即终审，既不能上诉，也无法启动再审，只能重新申请撤销监护人资格。而相关法律规定，指定监护人应当遵循“最有利于被监护人”的原则，综合考虑与被监护人的生活情感联系、监护能力、被监护人本人真实意愿等因素。这也是检察机关评估监护人选的根本遵循。

早在2021年9月，老周就立下书面遗嘱，将名下房产留给自己的孙女。在阿芳向检察机关提供的一份老周在住院期间的录音中，老周曾表达想回家和孙女生活的意愿。

“法律应当尊重老周的真实意思表示。”冯希告诉记者，经办案组向老周曾经所在的社区了解，阿芳与老周在共同生活期间相处融洽。综合法律规定、老周意愿、社区意见，以及老周哥哥严重侵害老周权益的事实，检察机关认为，指定阿芳作为老周的监护人，更符合老周的利益。

然而，民法典明确规定，无民事行为能力或者限制民事行为能力的人的监护人是配偶、父母、子女、其他近亲属。阿芳作为老周的儿媳，想要成为老周的监护人必须经老周住所地的居委会同意。于是，门头沟区检察院与社区多次沟通，介绍相关法律规定。最终，社区为阿芳出具证明，同意其担任老周的监护人。

鉴于老周已无法正常表达，原监护人具有侵害老周合法权益的事实，老周因自身原因无力维权，门头沟区检察院经向北京市检察院第一分院(下称“北京一分院”)汇报，于2024年4月10日作出支持起诉决定，支持阿芳和老周向法院申请撤销老周哥哥的监护人资格。2024年5月6日，门头沟区法院作出判决：撤销老周哥哥作为老周监护人的资格，指定阿芳为老周的监护人。随后，老周被阿芳接回照顾。

回到涉案房屋买卖合同纠纷，一审法院判决后，阿芳提出上诉，申请再审，均被驳回。眼看着房屋面临强制执行，阿芳充满了无助：“这是我们唯一的家，搬出去，我们能去哪儿？孩子的爷爷以后怎么办？”就此，门头沟区检察院引导阿芳向北京一分院申请对生效裁判的监督。



这是一起令人错愕的案件，涉及一位失能老人和他的儿媳以及孙女。这位失能老人的哥哥取得对他的监护权并强行将其接走，看起来“老有所养”“血浓于水”的情感故事会随后展开。孰料仅仅11天，他的房屋就被哥哥售出，之前一直与他共同生活的儿媳以及孙女跟着陷入无家可归的风险。

这一切，都有民事司法裁判的依据，但是在合法的表象背后，有着难以描摹的诡计与蹊跷。这位失能老人在不知情的情

落槌

再审认定房屋买卖合同无效，房子终于保住了

监护人的变更，能否撼动已然生效的房屋买卖合同？抱着最后一丝希望，阿芳于2024年9月向北京一分院递交了监督申请。

此时，摆在北京一分院办案组面前的，是一个法律关系错综复杂、家庭矛盾与民事交易交织的“死结”。“家事无小事，表面是一户失能老人的安居问题，背后却承载着社会的公序良俗与法治温度。”该院办案检察官王潇潇深知此案的分量。

北京一分院办案组充分发挥检察一体化履职优势，第一时间调取了相关证据进行系统性审查。根据民法典规定，监护人除为维护被监护人利益外，不得处分被监护人的财产。但是，本案中近一半涉案房款先后被老周哥哥转给案外人，并未用于失能老人的医疗和护理。王潇潇认为，可以初步锁定“监护人非为被监护人利益处分财产”这一核心抗点，但她并没有感觉轻松：“这起案件的监督涉及很多法律问题，‘最有利于被监护人’原则该怎么用？到底怎样算‘越权’，怎样又构成‘有理由相信’的代理？失能老人的生存权和市场交易的安全，天平该往哪边倾斜？”都需要进一步探讨。

带着这些问号，北京一分院办案组一方面深入研究相关法律规定，一方面主动就法律适用、价值平衡等问题向北京市检察院汇报。2024年11月，北京一分院以有新证据推翻原判为由，依法提请北京市检察院抗诉。

“经过前期的调查核实，案件事实逐渐明了，下一步就是要将这些零散的信息整合成完整的证据链，精准提出抗诉意见。”北京市检察院办案检察官白晶在接到这个提请抗诉案件后的第一时间，进一步明确了办案方向。

据了解，检察机关核查老周的退休金账户和医保报销记录后发现，老周的退休金虽然不算多，但完全能够覆盖他日常的医疗和护理开支，老周哥哥卖房时所谓的“急需钱治病”理由站不住脚。办案组心里有了底：老周哥哥处分财产的紧迫性存疑。

在仔细查阅涉案房屋买卖合同后，北京市检察院办案组再次发现了端倪：一是房屋售价明显低于市场价；二是房屋买卖合同约定，交房时间为签约后第4天，逾期每日按房价总额的万分之四支付违约金，远超合理范围。明明知道房子里住着失能老人的儿媳和孙女，短期内根本搬不走，老周哥哥卖房时为什么要签这样一份“明知不可为而为之”的合同？这并不符合常理。”白晶进一步解释，“反常的背后，往往藏着别的意图。”

结合门头沟区检察院前期扎实的调查，购房款的流向一目了然：钱并没有用于老周的生活和治疗，而是进了老周哥哥及其家人的口袋。退休金和医保记录、房屋买卖合同、购房款流向，三个看似独立的部分，拼出了一条清晰的脉络：所谓“救急”是虚，低价出售是实；约定腾房时间是手段，侵害权益是目的；卖房是真，为被监护人着想是假。老周哥哥的行为，从一开始就跨越了法律的边界。

根据调查结果，北京市检察院办案组最终形成了清晰的抗诉意见：原监护人老周哥哥的行为超越了法定代理权限，构成无权代理，涉案房屋买卖合同因未经被监护人追认而自始无效。2025年1月，北京市检察院向北京市高级人民法院提出抗诉。

2025年5月，北京市高级人民法院进行再审，最终采纳了检察机关的全部抗诉意见，撤销原一、二审判决，驳回小杨的全部诉讼请求。

“房子保住了！”拿到再审判决书的阿芳，第一时间将这个好消息告诉了尚在康复中的老周。这场监护权滥用引发的房屋权属之争，终于在三级检察机关接力履职下尘埃落定。

“北京检察机关将持续履行法律监督职责，对监护人滥用监护权、侵害被监护人权益的行为保持零容忍态度，通过支持起诉、抗诉等多种方式维护弱势群体权益。”祁治国说。

点评

清官能断家务事

□清华大学法学院教授 张建伟

况下，被近亲属坑害，殃及其儿媳以及孙女，无疑是一场令人震惊的悲剧。

这场悲剧，有固结成型的可能。如果不是北京市检察机关民事检察部门介入，这位失能老人是没有民事诉讼能力的，他的儿媳以及孙女也难以取得监护权，哥哥的一番坑害将继续其损害后果。受害者将无法自救，也难以有别的通途可走。

检察机关受理这一案件后，没有被形式化的法律规则禁锢住大脑中的实质性判断，而是运用检察权的积极属性和检察同一性原则，深入调查这起案件，检察官不放过案件中异乎寻常之处，拨开案件的迷障障叶，直击案件隐秘的内情，确认案件的真相，进而认定失能老人的房屋被出售的种种诡异之处，以及儿媳作为其监护人的合理性。检察机关依据自己的法定职责，支持失能老人的儿媳就监护权起

诉，并依据民法典有关规定，通过居委会作出的证明，解决她的法律难题。最后，北京市检察院向北京市高级人民法院提出抗诉，法院再审改判，解决了房屋买卖中存在的监护人侵害老人合法权益的问题。

对于社会中的弱者，检察机关的抗诉与支持起诉，无异于雪中送炭。本案中失能老人和他的儿媳以及孙女遇到不幸时，因为检察机关的介入而变得幸运。常言道：清官难断家务事。其实不然，本案提供的启示是，只要司法机关发挥好自身的职权探知职能，通过不懈努力，认真调查事实，清官是能够断好家务事的。面对烦乱的家务事和凄凄惶惶的受害者，没有对事实真相的执着、对弱者深切的同情、服务民众的真诚、忠于职责的使命感及责任心，是难以交出如此漂亮的一份司法答卷的。