

8 万元买个入住权？非盈利养老院花样收费引质疑

据经济之声《天天 315》报道，随着我国老龄化程度的加剧，社会对于机构养老的需求越来越大，国家对于养老服务行业的投入越来越大。因此近年来，民办非盈利养老机构如雨后春笋不断涌现。

先来为大家介绍一下，什么是民办非盈利养老机构？民办非盈利养老机构指的是可以在当地民政部门以民办非企业单位注册登记，享受国家优惠政策同时靠服务收费来运营，他们不需要上缴税收，但赢利部分不能分红，只能用于养老机构滚动式发展，属于老年社会福利事业。但是近期我们了解到，有民办非盈利养老机构竟然拥有双重身份，他们即在当地民政部门以民办非企业单位注册登记，又在当地工商、税务部门进行了注册登记，也就是说，这个机构既能享受国家有关的优惠政策，又能享受盈利分红，为求稳定盈利，他们还把开发老年经济当成了开发房地产，把预售房号改成了预售床位入住权证。这种做法是否违规？老人一旦遇到这种问题，该怎么维权？

家住北京朝阳区呼家楼附近的消费者肖先生向《天天 315》栏目反映，他的父母已经 80 多岁，为了“不给子女添麻烦”，自愿入住养老服务机构。去年 4 月份，两位老人没和家人商量就向一家名为“北京市丰台区幸福里养老中心”的养老机构缴纳了 8 万多元，并签订一份名为“预定床位入住证”的合同。

肖先生得知此事后，不愿让老人去住，但是老人执意要住，他只能让老人先试住一段时间。老人以为拿到入住证就可以入住，谁知到养老院入住时，却被告知花 8 万多元买到的只是 20 年的入住权，入住费需要另外支付，每个月还要支付上万元。

肖先生：我父亲 84，母亲 80，他们一直有意愿去养老院，之前找过一些，由于各种原因，我们都觉得不是特别合适。我们家住呼家楼那边，他们每天都去团结湖公园溜弯，在团结湖公园碰到幸福里养老中心在那儿做宣传，当时那些人员非常热情，他们就去参观了，参观以后觉得还可以。那些宣传的人就跟他说减免了一堆费用，就说你赶紧办证，当时父母没带钱，说过两天再看看，再跟子女商量商量。人家说没事，你不带钱没关系，我们跟着你回家去取。结果他当时就直接拉着老人从丰台那边回到呼家楼，去银行把那个钱交了，然后签了一个合同，他这合同是一什么性质？就相当于一个入住证，每年 86000 元然后一共住 10 年，是一个入住资格证。然后你刚住的时候，每个月还得要交 7000 块钱，这 86000 仅仅是 10 年的居住资格。

老人有种被欺骗的感觉，没入住就提出想要退费，养老院答复，可以退费，但要扣除 35% 的手续费，也就是说，要扣除 3 万多元的费用，为什么要扣除 35% 的手续费？肖先生得到的答复是这样的。

肖先生：然后他跟我说，销售入住证不是他们做的，是他外包给一家公司做了，费用的 40% 是已经给那家公司了。后来我一听，我说你就更不对了，我对你更不信任，所以我就说你退我不能再入住了。他不退，他说可以帮你转让，我说转让出去可以，这样咱们双方损失都较小，我能接受。但是我说转让必须得有一个期限，不能遥遥无期，你不能拖个十年八年的，我说你给我一个承诺期，他说那不行，那我承诺不了。我说那你这就是空头支票，他说那你退就是那 35%，我说那 35% 不行。

肖先生后来在网上找到和这家养老机构相关的资料时，意外发现这家机构属于民办非盈利性养老机构，他赶紧找到当地民政局咨询收费标准及退费等问题，了解到的情况更是出乎他的意料。

肖先生：民政局的人态度很好，问了我几个问题，说你跟他签的合同是一个什么合同？你看看后边合同盖什么章。他盖那个章叫北京市丰台区养老中心有限公司，但是他在民政局

注册的名字就叫丰台区幸福里养老中心，这个是在民政局注册的，我签的这个合同盖的这个章是在工商局注册的，它在民政局注册，所以归民政局管，它是一个非盈利性机构，国家要给它优惠，因为国家鼓励民间做养老事业，现在它老说是丰台区民政局合作的，但是它跟你签合同时，用在工商局注册的这个公司来跟你签合同，但是民政局跟我说，没有特别的法规来治理他，民政局的意思就是，你去工商局再查一下，你可以查两点，一个就是它在工商局注册的，它的业务范围是什么；另外，35%似乎是一个无效合同，还有一点，民政局那人跟我说了，他们已经多次要求这个养老中心在签合同时，一定要家属陪同，以避免以后的纠纷，但是他们从来没有这么做过。

有送养人陪同，是不是就能避免老人被巧舌如簧的销售忽悠？北京消费者戴女士告诉记者，她是陪同父亲一起去的“北京市丰台区幸福里养老中心”，去了以后，她注重的主要是居住环境，对于养老院如何收费，签订合同时需要注意什么问题，她也不是很清楚，她也是在老人发现入住权证没实际用处后，她才搞清楚入住权证是什么。

戴女士：我们是通过宣传材料了解的敬老院，他们一开始宣传这种运作模式，我们都认为就是交押金式的，然后你要是不住了，觉得不好，就退给你押金，但是它这个不是，是买它的入住证，我们选择的是最低的那个。当时留了一个心眼，因为老人87了。入住了，但是我们家老人住了三个半月，就感觉跟他宣传的不是那么回事，我们出来了以后，他给我们转，他一直拖，就说现在什么没人住，说我转让给谁，我们上哪去，我们不能到外面拉人给你转让吧，而且还得你们自己转让。而且现在养老院还说入住证跟他们养老院没关系，是俩公司，就让我找这个销售，可销售说，原来的运营部已经都撤了。

几位消费者提供了合同、宣传页等证据资料，了解清楚相关信息后，记者展开调查。记者首先以消费者的身份拨通了“北京市丰台区幸福里养老中心”的咨询电话。

记者：入住的话，这个费用怎么收？

养老中心工作人员：我们是这样，根据老人的身体情况，再一个看老人选的房间，不一样，收费标准不一样。最低是一个月3000，最高的应该是10000出头，这是对老人进行一对一的护理。

记者：是要先买一个“预定床位入住证”吗？

养老中心工作人员：以前是有这么一个政策，这个入住证就是说老人提前先办了，到入住的时候，会有一个优惠，800到1000，实际上算是一个优惠卡，提前预交一部分钱到时候咱们每个月扣你一点，但是在咱们实际每个月的收费的基础上可以优惠，属于一种预定卡。

记者：现在还能够办这个证吗？

养老中心工作人员：对，我们可以给你转让。

记者：这笔费用就等于是入住的费用吗？

养老中心工作人员：不是，这笔费用是给您分的。比如说您办一个6年，咱们交一个29400，你把它分成6年，每个月合到400，您住一个月，我们消掉您这1个月的400块钱，但是实际上我们在床位上给您优惠一个800，等于您每个月省了400块钱的床位费。

记者：那就是说，入住费等所有费用是另外再付？

养老机构工作人员：对。

记者：8万多是多长时间呢？

养老机构工作人员：8万多是20年的。假如说是夫妻俩，那就是一个人住10年。

记者：要不住的话，这个费用能退吗？

养老机构工作人员：可以转让，但是退不了。

“预定床位入住证”到底为何物？据养老院客服介绍，就是入住权，也等于是一个优惠证，凭此证可以享受优惠价。但是，之前戴女士也介绍过，入住后，老人并没有享受到优惠价，那么由此看来，入住证只等于入住权，没有其他任何用处。民办非盈利养老机构能否销

售这种“预定床位入住证”？这家结构的做法是否违规？记者后来向当地民政局核实到，民办非盈利养老机构不能销售这种“预定床位入住证”，这家机构的做法涉嫌违规，但是工作人员还提到，这些老人持有的协议是和一家公司签订的不是和养老院签订的，所以退款事宜得找工商部门处理。

记者：他们这是一家民办的非盈利养老机构，对吗？

民政局工作人员：对，他这一块找一下工商或者给我们打电话。他的协议是跟另外一个公司签的，不是跟养老院签的，他这个公司是托管的，现在找一下工商。

记者：一般情况下，像这种民办非盈利养老机构对外销售这个床位是可以的吗？

民政局工作人员：这是不允许的。

记者：不允许吗？

民政局工作人员：不允许，它是享受政府的运营补贴的。

记者：跟您了解一下，通常情况下，像这种民办非盈利的养老机构，如果有老人过去想要入住，怎么收费？

民政局：这个收费是有规定的，只有床位费、伙食费和护理费是要收取的，政府有指导价，是根据你的软硬件条件来定的。

记者后来查到，这家机构在当地工商、税务部门也进行了注册登记，法人就是这家养老院的院长。也就是说，这家机构拥有双重身份，既能享受国家有关的优惠政策，运营补贴，又能享受盈利分红。

记者又再次联系“北京市丰台区幸福里养老中心”核实相关问题，工作人员答复，他们的做法没有违规违法，并告知记者，现在就能为几位老人转让入住证，老人办好入住证转让手续后，7个工作日就能拿到退款。

养老中心工作人员：我们这两天一直在办这个事，已经给肖先生家属发过信息，就是我们正在转让这个入住证，是他没有过来办手续，我们要走一个流程。现在有好多老人在等着我们的入住证，因为名额有限。

记者：那也就是说，他们如果办了转让手续了，七天之后他们就能收到这个退款是吗？

养老中心工作人员：基本上是7天。

记者：是退回全部费用，还是会扣除一部分费用？

养老中心工作人员：我们只扣工本费，其他费用不会扣。

记者：工本费大概扣多少？

养老中心工作人员：应该是150元。

“北京市丰台区幸福里养老中心”的做法是否违规违法？老人一旦遇到这种问题，该怎么维权？关于这一话题，北京市律师协会消费者权益法律专业委员会主任芦云和北京潮阳律师事务所律师裘叶共同进行了分析与探讨。

经济之声：“预定床位入住证”到底为何物？养老院的销售人员有没有解释清楚？

芦云：我认为他显然没有解释清楚，而且他也解释不清楚，他说的话很扑朔迷离，这明显是一种巧立名目的做法，为什么呢？因为福利院本身就是一个民办的非盈利性机构，这个机构在民政部门是有相关等级的，而且养老院的收费内容仅限于床位费，包括房费、服务费、护理费以及伙食费等几项。除此之外的费用都是没有法律依据的，而且它这种收费显然已经超过了法律的规定，甚至涉嫌违法。

经济之声：民办非盈利养老机构能否一次性出售20年的入住权？

胡钢：养老服务业未来会有一个突飞猛进的发展，所以国务院在2013年就发布了相关意见，要加快养老服务业的发展。从这点来说，我们应该鼓励养老服务业的发展，但是与此同时，我们老年人的权益保障工作就显得尤为重要。因为在一般情况下，随着老年人年龄的增长，身体条件和智力都会走下坡路，所以其权益遭到侵害的可能性也就会随之增大。所以

本案正好体现出了某些养老机构利用关联公司巧立名目来收取不当利益的行为。按照我国的相关管理条例和管理办法，在签合同的时候，北京市的养老服务机构管理办法要求由养老机构和老年人及其老年人的相关送养人，例如他的子女或者送养单位共同来签订合同。另外，合同内容也有相关规定，例如具体的服务收费标准以及费用支付方式等。显然所谓的床位费或者占位费并不是一个正当的服务收费标准，完全是一种巧立名目的做法，也就是以所谓的民办的非盈利性的养老机构的名义来进行某种掠夺性服务，这种服务终究是不能走远的。

芦云：现在我们国家相关的公益收费都是有标准的，都有政府指导价，除此之外，消费者对于入住证或其他各种证件是辨别不清的，但是无论你怎么辨别，最后还是要回到法律关系上。如果是巧立名目，不管它叫什么名字，这种收费都涉嫌违法或者违规。

经济之声：这家民办非盈利养老机构竟然拥有双重身份，他们即在当地民政部门以民办非企业单位注册登记，又在当地工商、税务部门进行了注册登记，也就是说，这个机构既能享受国家有关的优惠政策，又能享受盈利分红。这种做法违法吗？

胡钢：根据北京市的规定，如果你要设置养老服务机构，你的申办组织要具备法人资格，如果申办的是个人，你要具备完全的民事行为能力，所以从这个角度来说，如果有人先设立了一家公司，然后再以这家公司的名义作为申办组织来设置养老服务机构，然后这个公司和这个养老机构本身具有某种关联是可以的。

但是由于这两个主体适用的法律完全不同，相关的民事责任也完全不同，一个是盈利性的，一个是非盈利性的。在此背景下，如果两个机构的实际控制人恶意混淆两个机构的属性，侵害我们消费者的权益，套取相关的财政资金，这种行为不仅严重违法，而且严重侵害了每一名相关老年消费者的合法权益，对于其他养老服务机构也构成不正当的竞争行为。

因为我们现在的工商登记改革有一个重要的价值取向，就是要快捷、简便的登记，很多内容都仰赖于申请人提供资料的准确性，而且对于注册资本等也不再像以前那样需要做实质审查。现在这家养老机构及其关联的工商登记的公司存在违规违法的可能性。

首先，我们工商机关应当对于其登记的事项进行一个实体性的实质审查，例如注册资本、经营地址以及经营内容等。如果这家公司本身依托的那些服务内容都完全依赖于非盈利性的养老服务机构，这家公司提供的服务就没有任何法律上的支撑，也没有事实上的支撑，它签订的合同都可能构成无效或者一种严重的消费欺诈，应该按照我们的消费者权益保护法退一赔三。

经济之声：当地民政局工作人员说，民办非盈利养老机构不能销售这种“预定床位入住证”，这家机构的做法涉嫌违规，但是工作人员还提到，这些老人持有的协议是和一家公司签订的，不是和养老院签订的，所以退款事宜得找工商部门处理。老人一旦遇到这种问题，该怎么办？

芦云：首先这是一个主体的问题，我们不能否认刚才民政部门给出的答复是有一定道理的，但是我们也严重质疑这家机构的行为，本案中这家机构在民政部门登记，但其签订合同时盖的章是另外一个在工商部门登记的公司，从法律上讲，这是两个独立的主体。实际上，这种做法可能是“一套人马两块牌子”，其目的是为了规避法律法规的规定，而消费者依据合同主张权利时只能找在合同上盖章的主体。所以说老人也好或者老人的亲属也好，在签订合同的时候，一定要注意你找的这个对方这个主体是谁。

经济之声：在找养老院时，应该注意哪些问题？

第一就是刚提到的，要注意签订合同时对方的主体问题。第二，消费者在任何时候需要付款时，一定要了解清楚交的到底是什么费用，对方的收费依据是什么，是否合理，交费后可以享有哪些权利等。并且，交费最好通过银行转账，避免私人现金交易。第三，要注意合同内容，特别是对方能够提供哪些服务，要向消费者承担哪些义务，实际情况与书面合同是否相符。如果是口头承诺，消费者有权要求对方在合同中补充写明，只有这样，消费者日后

在主张相关权利时才有依据。第四，要注意合同终止或解除时费用的结算和返还，以及对消费者权利限制和制约等条款。

胡钢：老年人在进行消费，特别是大额消费时，首先要多听取子女的意见。同时，对于这种很重大的事项，如果要签订合同，也可以咨询一下律师朋友或者专门聘请对相关合同比较熟悉的律师。

