

我的房子，他人住，法与情何在？

2023年04月18日 16:28 | 作者： | 来源：人民政协网

分享到: <   

基本案情：

配偶去世后的高甲于1993年购买了坐落于北园新村3号2幢401室的房屋（以下称“案涉房屋”）。2006年，高甲与张某某登记结婚。2008年高甲立遗嘱，将案涉房屋遗赠给孙子高乙。高乙于2013年领取案涉房屋产权证，因张某某仍居住在案涉房屋内，遂诉至法院，请求判令张某某立即迁出案涉房屋。

区人民法院判决张某某于判决发生法律效力之日起30日内搬出案涉房屋，张某某不服一审判决，进行上诉。

市中级人民法院经审理，确认一审法院认定的事实和证据。但判决撤销区人民法院一审判决，并驳回高乙的诉讼请求。

法律分析：

本案争议焦点为张某某对案涉房屋是否享有居住权。

经法院审理查明，张某某与高甲登记结婚后共同生活居住在案涉房屋内，悉心照顾高甲，履行了夫妻之间相互扶助义务。在高甲去世后，张某某作为其配偶，居住于案涉房屋内的现状应当得到尊重。在夫妻一方死亡，另一方又无其他居住条件的情况下，因婚姻关系产生的居住权益并不因夫妻一方去世而消灭。在张某某无其他住房，又无固定生活来源且对案涉房屋享有合法居住权的情况下，高乙要求张某某立即迁出该房屋的诉请，有违公序良俗，不予支持。同时，高乙作为案涉房屋的合法所有权人，对该房屋享有占有、使用、收益、处分的权利，若张某某此后另有居所或者生活条件有较大改善，双方对于案涉房屋的居住权可另行协商；若协商不成，高乙可另行主张物权权利。

民法典确立了居住权制度，为解决此类纠纷提供了充分的法律依据。本案中，高甲作为房屋的所有权人，依法对房屋享有占有、使用、收益和处分的权利，其有权在房屋上为张某某设立居住权，设立的方式有两种，一是与张某某签署居住权合同并进行居住权设立登记；二是高甲可以通过遗嘱的方式为张某某设立居住权。

一方面，居住权制度赋予了张某某对房屋占有、使用的权利，满足了张某某的生活居住需求，实现了高甲的心愿；另一方面，居住权制度未赋予张某某对房屋处分、收益的权利，也保证了高乙的所有权人地位。因此，居住权的设立，实现了法与情的交融与统一。

读典互动：

居住权——益在何处？议在何处？意在何处？

甲委员：民法典新增居住权的规定，有利于为司法裁判活动提供裁判依据，同时也是国家从司法层面保障弱势群体住房权益的体现。对于父母、离婚夫妻、子女继承、长期照顾老人的保姆、对房屋享有居住权不享有所有权的单位工作人员、需要近亲属监护的精神病人等群体的居住问题，可以通过设立居住权，在一定程度上解决其最基本的生活问题。

乙委员：相比于租赁权，居住权具有独特价值。租赁权作为债权、相对权，不足以有效制约所有人，难以起到使用人预期的作用。而居住权作为物权，具有对世性、绝对性、直接支配性等特征，经登记公示，具有广泛的对抗力，能有效地保障居住的稳定与安全。

丙委员：由于居住权的期限往往较长，故在房屋买卖交易中，尤其是二手房买卖中，买方除了要调查交易房屋是否存在抵押权、司法查封之外，还需要调查房屋是否存在居住权。一旦房屋存在居住权，其居住价值基本丧失，进而也影响其转让价值。我个人认为居住权的产生，对房屋交易产生了一定影响，这点是要在未来有一定预期的。

丁委员：登记他人居住权的房子，能不能照常抵押？若先有登记居住权，再抵押房屋，我认为是可行的。但存在这样的问题：如果抵押人还不起银行贷款，此时银行在收回房子时，同样得考虑居住权人的权利，因此银行在面对此类房产时可能会谨慎为之。居住权的产生，对房屋所有权人以房屋设定抵押的路径产生了一定影响。

戊委员：在按揭房上设立居住权是否合理？比如，老人出资首付款为子女购买按揭房，房屋登记在子女名下，同时，子女为老人在房屋上设立居住权。后因子女未按时还贷，银行作为房屋的抵押权人对房屋进行拍卖。但因房屋上设立了居住权，任何人买得拍卖的房屋均无法对抗老人享有的居住权。这种情况下，购房者的意愿大大降低，导致房屋很难拍卖成功，进而影响了银行作为债权人享有的利益保障。

未来，法律上也许会进行更加明确的规定，以解决在按揭房上设立居住权后债权人与居住权人之间的利益冲突。

己委员：民法典设立居住权制度，最大的作用就是以登记进行公示，从而取得物权效力，以保障居住权人的合法权益。未来，“居住权”的应用场景可能会覆盖到更多领域，如婚约财产约定、公租房、以房养老、子女继承纠纷、离婚后居无定所等。

庚委员：居住权制度的根本目的是加速实现“住有所居”的目标，其制度优势也将在未来发展中逐步显现。随着居住权制度的实践，我国的居住权不仅仅能解决特定的家庭成员和家庭服务人员之间的居住困难问题，更将在实现“以房养老”模式、明确公租房居住权益等方面发挥更加积极的作用。

比如，公租房未来可能会通过“居住权”加以确认。目前公租房所有权一般为地方政府所有，而住户只是租赁关系，基本权益很难得到保障。如果能明确“居住权”，无疑这些中低收入者的权益能得到更多保障。

（本文摘自全国政协社会和法制委员会委员读书成果《学好用好民法典》一书）

编辑：何方



友情链接：

全国人大 中国政府网 中国政协网 全国政协英文网站 中共中央统战部 民革 民盟 民建 民进 农工党 致公党 九三学社 台盟 全国工商联 中央社会主义学院 中国记协 人民网 新华网 中国网 国际在线 中国日报网 央视网 中国青年网 中国经济网 中国台湾网 中国西藏网 央广网 光明网 中国军网 中国新闻网 法治网 中工网 未来网 团结网

关于我们 | 广告服务 | 网站律师 | 网站声明 | 联系我们

中国人民政治协商会议全国委员会主管·人民政协报社主办
法律顾问：北京市兰台律师事务所
本网站所刊登的新闻和各种信息未经协议授权不得使用或转载
广播电视节目制作经营许可证（京）字第20070号 京ICP备09078172号
京公网安备 11010802035063号 互联网新闻信息服务许可证：10120170079
违法和不良信息举报电话：010-88146989 举报邮箱：rmzxw@rmzxb.com.cn
违法和不良信息举报中心

