

“房子不归我,但我可以住”

居住权引发的“父告子”案尘埃落定

去年8月8日本报A05版《房屋终身使用权=居住权?》一文报道了无锡第一例居住权案开庭审理的情况,经过一年多的审理,这起颇为复杂的父告子案件二审落槌,法院支持了父亲的诉求。

这起案件也成为无锡首例支持居住权登记并获二审维持的案件,锡山法院日前通报了此案并披露了更多的细节。



【案情】

因“居住权”父子对簿公堂

案件的当事双方为一对父子,原告为父亲冯先生,被告是儿子小冯。2009年时,冯先生与前妻在锡山法院调解下签订离婚协议,双方约定将婚后的一套共同房产赠给儿子小冯,小冯满18周岁时办理过户手续,房子剩余的房贷由冯先生偿还。双方还为赠与设定了条件,即冯先生拥有该房产的终身使用权。此后,冯先生重组家庭并有了一个女儿,三人的户口均在该房子内。

前些年,小冯准备将房产卖掉,由此产生了纠纷。冯先生将小冯起诉至锡山法院,要求小冯停止对该套房屋的买卖或抵押行为,并请求法院确认冯先生对房屋有终身使用权。

锡山法院通报了此前未曾披露的细节,根据冯先生与前妻离婚时的约定,当时将房屋给冯先生使用是为了让其有“一个落脚的地方”,而在这份约定中,冯先生除了拥有案涉房屋的使用权外,还具有出租房屋阁楼享受租金收益的权利。“冯先生有权在和前妻离婚时,对儿子进行附条件的赠予,那么儿子在接受赠予的同时,不当拒绝履行相应的义务。”

儿子小冯曾提出为父亲购买一套公寓房用于居住,但是经过审查公寓的面积远小于案涉房屋,因此这个抗辩理由被法院驳回。最终,法院支持了冯先生的全部诉求,判决小冯要配合父亲办理居住权的登记手续,二审维持原判。目前,该判决已经生效。

【释疑】

“使用权”是否就等于居住权?

锡山法院民一庭法官刘燕妮告诉记者,这起纠纷发生时《民法典》尚未实施,也就不存在“居住权”这一概念,因此在审理过程中需要格外小心:“这关系到《民法典》颁布后,居住权的前后衔接问题。”

那么,之前的“使用权”能否就等于居住权呢?刘燕妮说,根据冯先生与前妻的约定,案涉房屋首先是用于冯先生居住的,这符合后来《民法典》规定的居住权要件,同时,双方的约定中冯

先生还有出租阁楼收租金的权利,这个概念远比居住权概念要大,因此法院认为在本案中,居住权就包含在约定的“终身使用权”中,最终支持了冯先生的诉求。

刘燕妮表示,在《民法典》实施之前,如果当事双方对居住权益进行了约定,只要符合居住权设立条件的,应当一并予以保护,“当事人可以要求房屋所有权人配合办理居住权登记手续。”

【讲述】

设立居住权来避免子女纠纷

简单来说,居住权就是按照合同约定,对他人的住宅享有占有、使用的用益物权,以满足生活居住的需要。去年4月20日,无锡颁出了首本居住权不动产登记证明。据统计,自《民法典》颁布以来,无锡法院受理了10件居住权案件。

为何居住权会受到如此关注?记者联系到正准备办理居住权登记的倪老太。“因为房子的问题,总担心以后几个孩子会闹矛盾。”年逾七旬的倪老太介绍,她育有子女三人,大儿子很早便在外地落户,平时她主要由留在无锡的二儿子照顾,小女儿也时常过来看望她。倪老太的名下有一套房产,根据前些年子女们的约定,这套房由二儿子继承,其负责为倪老太养老送终。为此,倪老太还立下了遗嘱。不过她依然有一些担心:自

己百年之后,子女为了房产起了纠纷咋办;又或者提前将房子过户给二儿子,他会不会不用心照料自己?不久前,倪老太从街道听说了居住权一事,就向律师进行了咨询,又跟子女们商量,“准备年前让大儿子回来一趟,一块把这个登记办了。”

通过网络搜索发现,类似通过设立居住权来保障老年生活的情况各地也有相关案例,如有父亲倾尽家产为孩子在大城市置办了一套房产,并登记在孩子名下,而父亲则在房屋内设置居住权来保障自己居住的权益。刘燕妮提到,居住权的设立并不要求在亲属之间,可以是其他人,也可以是有偿设立,这种情况类似于附条件的赠予,或许能作为一种独特的养老方式起到补充作用。

【追问】

设立居住权的房屋还能买卖吗?

记者注意到,居住权是设立在他人房屋内的,也就是说房子的产权与居住权分属不同的人,那么,房屋内设有居住权,所有人是不是就不能进行房屋买卖了?

对此,刘燕妮表示,只要房屋内的各种权利明确,可能会影响到房屋的价值,但并不会影响出售:“比如说购房人,愿意出让房屋内的部分权利的话,一样是可以把房屋买下来,但是购房人不能要求拥有居住权的人搬离房屋。”刘燕妮表示,法拍房同样如此,只是因为设立有居住权,对于房屋价值的评估会是一个难点。对于购房人来说,出于风险防范的考虑,可以先到相关部门查询欲购房屋是否存在抵押权、居住权等,如此即可避免买到设立有居住权的二手房。

的生效法律文书。

需要注意的是,居住权是一种限制性的权利,即居住权人只能根据合同约定,对他人的住宅享有占有、使用的权利,而不能对他人的住宅享有出售、抵押、出租经营、收益等权利,其目的是为了满足不同居住权人对住宅的居住使用和生活需要,不能用作其他用途如用作办公、商业、娱乐等。同时,居住权也不能转让或继承。

(晚报记者 甄泽)

《民法典》第三百六十八条规定:居住权无偿设立,但是当事人另有约定的除外。设立居住权的,应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。设立居住权有三种方式:依合同方式设立,遗嘱方式设立,以人民法院、仲裁机构法律文书设立。其中,以合同方式设立居住权的,由居住权合同的双方当事人共同申请;以遗嘱设立居住权的,由不动产权利人的所有继承人和遗嘱明确的居住权人共同申请;以人民法院、仲

裁机构法律文书设立的,由生效法律文书确定的权利人申请。

申请居住权,需要准备好不动产登记申请书;申请人身份证明;不动产权属证书;居住权设立的材料:依合同方式设立居住权的,提交居住权合同;依遗嘱方式设立居住权的,提交生效的遗嘱和遗嘱人的死亡证明(已经因继承、受遗赠办理转移登记的,无需提交遗嘱人的死亡证明);以人民法院、仲裁机构法律文书设立居住权的,提交人民法院、仲裁机构

小贴士

如何办理居住权登记