

# 掏空积蓄为儿买房,自己不能住?

## 新施行的《民法典》或为居住权问题的解决提供新选择

掏空一生积蓄为儿买房,老人却面临无房可住的尴尬;年老生活困顿,欲以房养老,却落入骗局老无所依;丈夫婚前购房,妻子要求婚后加名,考验爱情又考验人性。2021年1月1日起正式施行的《民法典》,或为这些居住权问题的解决提供新的选择。

去年疫情期间,一部《安家》刷爆朋友圈,而剧中老严夫妇买房的故事更是让人唏嘘不已。掏空毕生积蓄只为儿子买房,好心加了儿媳的名字,却被儿子、儿媳和亲家母拒之门外。如今《民法典》来了,老严夫妇可以和儿子、儿媳协商订立《居住

权合同》并登记,那么无论儿子如何处置房屋,老严夫妇的居住权都受法律保护,可以在房子里安度晚年。

另一个案例,高老伯和杨阿姨同病相怜,丧偶多年,人到晚年走到一起。高老伯名下有一套住房,子女担心高老伯百年后房产旁落他人。高老伯有心让子女继承房产,却又担心若自己先走一步,老伴无家可归,他左右为难。

《民法典》规定,高老伯可通过遗嘱为杨阿姨设立居住权,万一高老伯先于杨阿姨去世,高老伯的子女可以继承房产,而杨阿姨仍可享有居住权,双方都有法律保障。

### 释法

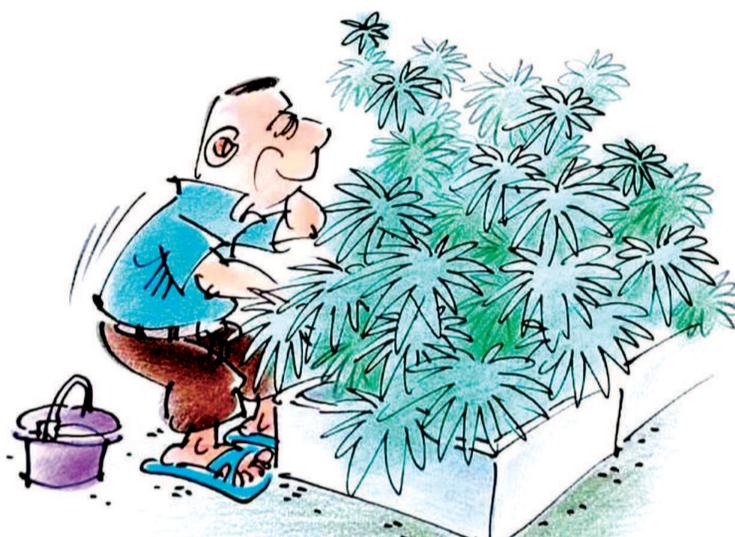
《民法典》以第366条至第371条共六个条文新设立居住权这一重要制度,将对我们的经济生活产生系统化的影响。居住权的法律属性是人役权,用于保障权利人的生活居住需求,是居住权人对特定的房屋部位享有独立的不动产用益物权。

如何设立居住权?可以通过“书面合同+登记”、“遗嘱、遗赠+登记”、法律文书设立居住权。居住权是无偿设立的,当事人另有约定的除外。《民法典》第370条规定,居住权期限届满或者居住权人死亡的,居住权消灭。

居住权将对我们的生活带来哪些影响?《民

法典》生效后,还需查询房屋有无设定居住权,以房养老有了制度保障,解决家庭矛盾有了新途径。房屋价值之高,常需倾举家之力购置,围绕房屋产生的家庭矛盾层出不穷。比如丈夫婚前购房,婚后妻子要求加名字,这个既考验爱情又考验人性的“送命题”到底如何解?或许可尝试设置居住权。再如《安家》里的老严夫妇,若父母在为子女购房、建房或者将房产转让给子女时,为自己设置居住权,既可满足子女的需求,又可避免父母老无所居,与子女产生矛盾。设定居住权要谨慎考量,以免带来不必要的烦恼。

通讯员 管西凤 赖弈莹 姜叶萌  
本报记者 袁玮



孙绍波 画

## 男子自家天台种大麻 自产自销 获刑

本报讯(通讯员 肖芸 记者 袁玮)一50余岁的广东籍男子陈某利欲熏心,竟在自家楼顶六七平方米天台上种植大麻植物,培育加工成供人吸食的大麻叶并贩卖他人。近日,经徐汇区检察院提起公诉,徐汇区法院以贩卖、制造毒品罪,判处被告人陈某拘役6个月,并处罚金1000元。

2020年5月,警方根据线索,将在上海某处吸食大麻的王某等人抓获,并当场查获大麻植物26.43克(均检出四氢大麻酚)。王某到案后交了他的“上家”:他在一社交软件上看到有人售卖大麻的广告,于是添加了对方的微信。2020年3月、4月和5月,王某分别向对方购买了三次大麻。王某通过微信聊天购买大麻的时候,一般用“茶叶”或“菜心”代称大麻,通过分享二维码等方式转账。

根据王某的交代,警方顺藤摸瓜,一个广东籍男子陈某浮出了水面。2020年6月,被告人陈某在东莞的住处被抓获归案,警方当场查获陈某自己精加工处理的大麻植物1026.2克(均检出大麻二酚,四氢大麻酚和大麻酚成分)、大麻种子590克(均检出四氢大麻酚成分)和植株187株(均检出大麻二酚和四氢大麻酚)。原来,陈某在网上购买大麻种子,在东莞自家住处的天台上培育和种植大麻,待大麻植株开花成熟后,将植物叶茎和花蕊晒干加工,之后通过网络贩卖给别人吸食。

2020年初,陈某和王某双方约定以每克100元的价格,由陈某将大麻卖给王某,每次价格共计2000元至3000元,陈某将大麻通过快递方式寄送至王某在上海的住处。

### 【以案说法】

## 一房八个户口,征收补偿怎么分?

### 房产动迁

以王老太为承租人的公房被征收了。房屋内登记有八个人的户口,房屋征收补偿款分配协商不成后,小女儿张某某把王老太和王老太女儿张某某一家等人告上法院,结果是被告王老太和张某某一家胜诉。

张先生和王老太育有两女,即张某某和张某某。张先生在上海有一套承租公房(以下简称系争房屋),该公房上下两层,登记使用面积为58.6平方米,房屋原为王老太父亲所租赁,上世纪七十年代王先生变成该房承租人,张先生和两个女儿户口报出生于此,王老太婚后户口即迁入系争房屋。1989年,张某某婚后和丈夫赵某(外地户籍)居住系争房屋,1991年生有一女小赵。张某某1990年结婚,婚后搬入丈夫田某家居住,但户籍留在系争房屋。1995年,张某某夫妻生有一子小田。1994年,田某家的公房拆迁,田某享受了动迁安置,获得了一套动迁安置房,其一家三口一直居住在该动迁安置房内。2008年,小田户口迁入系争房屋。1995年,王老太妹妹的女儿黄某以找工作方便为由,恳请把自己的户口迁入系争房屋,张先生和王老太答应了。黄某户口迁入后从未在系争房屋居住过,没想到后来

黄某再也不愿把户口迁出。因张某某的阻碍,赵某的户口一直没有迁入系争房屋。2000年,张先生因病去世后,系争房屋承租人变更为王老太。之后房屋一直由王老太和张某某一家三口实际居住,直至房屋被征收。2019年3月,系争房被纳入征收范围,王老太作为房屋承租人代表该户和征收单位签订征收补偿协议,拟获得征收补偿款共计人民币920万余元。在协商征收补偿款的分配时,张某某要求自己和儿子小田两人分得款项不少于350万元,黄某提出自己至少要250万元。协商无果后,张某某和小田一纸诉状把老母亲等人告上了法院。

王老太和张某某找到我们咨询,我们给她们梳理分析,认为本案张某某、赵某、小赵、张某某应该被认定为系争房屋同住人,系争房屋征收补偿利益应当在王老太、张某某、赵某、小赵和张某某五人之间分配。首先,张某某一家三人和张某某均应该被认定为同住人。张某某和小赵户口报出生在系争房屋,且一直实际居住,他处无房,毫无疑问是公房同住人。赵某虽然户口在外地,但是基于婚姻关系入住系争房屋多年,应该被视为同住人对待。张某某户口报出生在系争房屋,只是因为结婚才搬出系争房屋,其户籍登记在系争房屋从未迁出过,且其本人在夫家并未享受过福利分房或动

迁,虽然多年没有居住系争房屋,但该情形并不丧失公房同住人地位。其次,小田和黄某无权参与征收补偿款的分配。小田户口系后来迁入,且其户口迁入后从未实际入住,其父母他处有住房足以满足其居住需求,故小田应排除同住人地位。至于黄某,其户籍迁入他人帮助性质,且其自户口迁入后从未实际居住,应排除同住人地位。再次,王老太可以适当多分。王老太年事已高,和同住人均分征收补偿款不能解决住房问题的情况下,根据相关规定应当予以多分。

后王老太和张某某一家委托我们代理应诉维权。案件的走向和判决结果符合我们之前的分析判断,法院最终判决王老太分得300万元,张某某一家分得470万余元,张某某获得了150万元,小田和黄某被排除公房同住人地位,案件以被告王老太和张某某一家的胜诉而告终。

上海方洛律师事务所  
(23101201010282341)

韩迎春律师  
(执业证号 13101200711142563)

每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约  
电话:4009204546

地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1606室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)

### 婚姻家事

梁女士和张先生结婚五年,有个二岁的女儿,二人在两年前因感情不和协议离婚。当时,两人约定女儿由女方抚养,男方按月支付抚养费。为此,双方先自行签订了一份离婚协议书,并约好时间同去民政局办离婚登记。协议中,双方还对夫妻共同财产作出约定,男方父母留下的一套夫妻居住公房,由梁女士和女儿居住,待将来可以购买产权时,登记在女儿一人名下。

在办离婚手续时,工作人员提出,因房屋没有产权,该条款就不要写了,因此,张先生在书写离婚协议书时,就把相应条款去掉了。后来,梁女士居住的公房可买为产权房,她联系前夫,希望对方能配合办理公房买卖协议,购房款由梁女士自己缴纳。催了几次,前夫干脆说,他已咨询过律师,该公房是他父亲留下的,是他婚前个人财产,现在他不愿意登记在女儿名下,且离婚登记时民政局备案的协议书上没有关于该房的约定,备案协议效力高于双方各自手持的私下协议,如要购买产权,也只能登记在自己名下。他可以适当给梁女士20万元补偿款。听闻前夫的话,梁女士一时傻了眼。

梁女士找到我咨询,听完梁女士的叙述,我告诉她,离婚协议的确有漏洞,一般像这种类似的私下协议,在办理相关行政手续时,都会碰到办事部门的指导意见,律师碰到这种情况,会有常见的处理方式,即在私下协议的最后,加上一句话:“该协议与民政部门备案的

离婚协议条款不一致的,以该协议为准。”梁女士如当初加了这句话,就可避免出现现在被前夫刁难的可能。但现如今,后悔无用。目前,能解决问题的办法就是,向法院起诉,要求前夫履行该离婚协议,要求对方配合办理购买该公房并将产权登记在女儿一人名下。

后来,梁女士委托我代理这个案件。开庭时,前夫作为被告还是同样的抗辩意见,要求驳回梁女士诉讼请求。我在发表辩论意见时说,梁女士和前夫离婚登记前私下签订的离婚协议,也称婚内离婚协议,是夫妻双方以自愿离婚为目的,就子女抚养、财产分割等协商一致约定。该协议自夫妻双方签字时成立,但需要等到双方办理离婚登记时方才生效,这是一个附条件生效的协议。离婚协议是夫妻双方的真实意思表示,对双方具有法律约束力,自夫妻双方签字时成立,双方自愿办理离婚手续时生效,不需要经过民政部门的确认。对于双方在民政局留存的离婚协议,并没有出现对该公房的处理约定,这并非存在条款冲突或不一致。因此,对于该公房的处理,应该按照双方各自私下手持的离婚协议中的约定处理。

听完双方的辩论意见,法官对被告作了一番释明和调解,告诉他房子本来就是留给自己女儿,也没有登记在他人名下,在女儿成年之前,他作为父亲可以监督房产的登记情况。最终,在法官的主持调解下,被告答应尽快配合梁女士办理相关购房手续。

宋博律师(执业证号 13101200910483700)  
咨询电话:021-61439858

## 两份离婚协议哪个为准?