



我国正经历着长期的、大规模的城市化进程以及随之 而来的居住难题。**随着'租购并举'写入党的十九大报告, 通过租赁制度的完善满足居住需求成为大势所趋。"**

人共同居住在崇川区高先生 1993 年 买的房屋内。2008 年 7 月 22 日,高 先生获得祖父遗嘱并在当天去公证 处公证。2013 年 6 月 13 日,高先生 的祖父过世。当年 9 月 6 日,高先 生取得受遗赠房屋的产权证。

南通市中级人民法院二审时, 做了一番细心调查。发现张女士悉 心照顾高先生的祖父, 履行了夫妻 之间相互扶助的义务。在丈夫去世 后, 张女士作为配偶, 居住于原本 居住之处, 且并无其他居住条件的 情况下, 其居住权该得到尊重。法 院通过走访高先生祖父生前好友、 邻居,发现高先生的祖父生前多次 表示——房屋所有权赠与孙子,但 张女士该享有居住权。而高先生一 方面质疑证人身份,另一方面却未 能举证证明。法院认为, 高先生要 求张女士立即迁出的诉请, 有违公 序良俗, 不予支持。高先生作为该 处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, 若张女士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, 高先生可另行主张。最后, 南通市 中级人民法院撤销了崇川区法院的 一审判决, 驳回了高先生的诉讼请 求。

"本次《民法典》物权编,一 大亮点就是创设居住权。"范国刚说, "所谓居住权,是指以居住为目的, 对他人的住房及其附属设施所享有

的占有、使用的权利。居住权的规 定出台后,只要居住权人与房屋所 有权人签订了书面的居住权合同, 居住权人依法享有居住权,房屋所 有权人及其继承人不得干涉其正常 使用。另一方面,对他人的房产即 便没有所有权,但本身就拥有居住 权的人,也可以长时间乃至终生居 住。居住权的创设,可以较好地解 决无自有产权住房的离婚人士,或 者老来相伴的一方去世后另一方老 人等群体的居住困境。解决其住有 所居、老有所养的期待。"

中央财经大学法学院院长尹飞 教授此前提及,《民法典》物权编 中创设居住权,可以缓和离婚者的 所有权与使用权之间的紧张关系。

"双方离婚后,完全可以为无房一 方设立居住权,而由另一方享有所 有权;这样即便所有权人另行处分 房屋,也不会影响居住权人的利益。" 尹飞如此认为。

另一方面,居住权的创设,也令"以房养老"有了制度支撑。范国刚分析——"孤寡老人可以跟其他机构或个人签订协议,把房屋所有权转移给对方,获取一笔钱保障生活,自己享有房屋居住权直到去世。"也就是说居住权可以在不改变所有权的基础上,在所有权之上设立用益物权,以达到抚养、赡养、扶养的社会功能。

尹飞表示: "我国正经历着长期的、大规模的城市化进程以及随

之而来的居住难题。我国在居住问题上一度片面强调"居者有其屋",试图完全通过房屋所有权包括商品房所有权以及经济适用房的所有权来解决居住问题。这在一定程度上诱发了房价不合理上涨以及随之带来的一系列问题。随着'租购并举'写入党的十九大报告,通过租赁制度的完善满足居住需求成为大势所趋。"

综合强化业主权利

位于上海闵行区都市路上的湖山在望小区,有300多户独栋和双拼别墅,自2006年业主陆续入住。然而,时至今日,仍未通过业主大会程序选聘物业公司。有业主向《新民周刊》记者反映,该小区物业公司高价收费、低质服务,使得原本该是"都市桃花源"的别墅小区,成了"城中村"那般模样。2019年底,小区业主就是否续约物业,举行了耗时两周的投票表决。开箱计票,高达78%的业主反对和现在的物业公司续约。

然而,没想到的是——本该向着全体业主中的大多数意见说话的业委会主任,却在计票之际,现场倒戈。其称: "开发商有很多产权,也有投票权,但我忘了把选票送去了,是我的错!"

"我们小区这次表决,明确表明了大多数业主要求选聘优质物业的强烈愿望。是否有程序瑕疵?如果有,也许影响表决的有效性,但78%的业主希望换物业,这不容否定!"在《民法典》表决通过前,湖山在望小区一位业主如此表示。