

当所有权遇上居住权，孰先孰后？

身边的民法典

主办：石家庄市司法局 石家庄市普法办 燕赵都市报

买房子置业是人生大事，如果买了套房子，发现居住在房子里的早已另有其人，还搬不走。或者继承了一套房产，却发现一直在房内生活的保姆可以住到老……内心会不会很震惊？本期身边的民法典专栏的话题是关于“居住权”。

燕都融媒体记者 蔡艳荣

判决

保护了物权 也尊重了母子俩的居住现状

法院经审理认为：王云和高雨达成的调解协议不违背法律规定，其与儿子依据调解协议对房产享有居住权。

而张山从高雨手中购买争议房产，系双方真实意思表示，且已支付房款并办理房产过户手续，取得该房所有权，成为该房屋的产权人。但张山不应剥夺王雨及其儿子在此

居住的权利。故，对王雨及其子享有居住权的现状应予尊重，其对物权的行使不得损害王雨及其子的合法权益，在王雨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，张山要求王雨母子立即迁出该房屋的诉请，有违公序良俗，不予支持。

要件

设立居住权的 应申请居住权登记

第三百六十八条 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。

第三百七十条 居住权期限届满或者居住人死亡的，居住权消灭。

“从这些条款不难看出，居住权是一项新型用益物权，居住权无偿设立，居住权人有权按照合同约定或者遗嘱，经登记占有、使用他人的住宅，以满足其稳定的生活居住需要。”

张雪敏认为，上述案件若发生在民法典实施之后，王云母子只要对居住权进行登记，就可以放心大胆地居住，再也不必担心被人起诉到法院，不必担心被要求腾房了。

“换个角度来看，就该案来讲，原审法院在民法典出台之前，从法理和实践角度对该案作出了顺应时事的判决，很赞！”张雪敏律师说。

评析

很好地平衡了所有权和居住权

针对该案，北京市信利(石家庄)律师事务所张雪敏律师认为：

在《民法典》出台之前，我国对于居住权没有明确定义，在此情况下，如何界定居住权的性质，在司法实践中如何适用才能避免违背物权法定的原则，是本案审理、裁判时比较纠结的问题。

考虑到居住权具有人身属性，是房屋所有人为特定身份关系的自然人设立的，案涉房屋是王雨和其无行为能力的儿子赖以生存、居住的唯一住房，目的是解决二人的生活困难，具有扶危救困的救助性

质。且高雨对其子具有法定抚养义务，给儿子提供基本的生存、居住条件亦是高雨履行抚养义务的重要方式，符合法律精神。

法院在对张山合法购房行为予以肯定，坚持了物权变动公示、公信原则的基础上，又同时肯定了王雨母子对该房屋享有居住的权利，使得居住权获得了对抗所有权的胜利，一方面保护了房屋产权人的所有权，另一方面又保障了弱势群体的居住权，在所有权和居住权之间进行了较好的利益平衡。

案例

居住多年的房子 房主变了

王云与高雨婚后生育一子，孩子幼年高烧未及时治疗导致智力受损。高雨因嫌弃儿子拖累，多年来不时提出将儿子遗弃或送托养机构，均被爱子心切的王云拒绝。

作为母亲，王云深知，儿子离开母亲的照料，不但会遭受痛苦，还可能很快离世。高雨因此经常与王云争吵，最终导致两人感情破裂，高雨提出离婚。

王云系农村户口且多年来照顾儿子没有稳定工作和收入，离婚后要独自面对无收入来源和住房，又无法带孩子外出打工挣钱的困境，故坚决不同意离婚。后经离婚诉讼，双方最终在法院主持下经调解，高雨同意王云和小儿子在其个人所有的房产中享有居住权，直至小儿子去世。

离婚后，高雨做生意亏损，将保留给前妻和儿子居住权的个人房产出售给张山。张山欲将该房出租，遂要求王云腾房，王云认为与高雨离婚时约定了其有权居住该房，且高雨对儿子有抚养义务，如若腾房，自己和儿子将无家可归，故拒绝腾房。

民法典

民法典：专门设立居住权

张雪敏律师介绍，可喜的是，2020年5月28日，我国出台了第一部《民法典》，将于2021年1月1日开始实施。在民法典第十四章专门对居住权的适用作出规定。增设专章规定居住权，是为满足特定人群的居住需求等。

居住权入典是民法典的亮点。居住权是指居住权人对他人所有房屋的全部或部分所享有的占有、使用的权利。

《民法典》关于居住权这样规定：

第三百六十六条 居住权人有权按照合同约定，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。

第三百六十七条 设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

张律师介绍，居住权设定的目的在于将房屋所有权在居住权人和所有人之间进行分配，从而满足各自不同的需求，既可以实现特定弱势群体的住房保障，也可以灵活地满足当事人的其他住房需求。

提醒

买房应注意查询 是否登记有居住权

《民法典》关于居住权的规定也给大家提了个醒，以后若买二手房，购房时不仅需要查询房屋的权属、司法查封、设立抵押等情况，还应注意查询房屋是否登记有居住权。一旦房屋的居住权在房管局登记了，就算成立，没有登记则不成立。

要弄清交易的房屋有没有被设置了居住权很必要，因为，新房东也不能赶走居住权人。例如，老人一旦给保姆、亲戚设立对房子的“居住权”，老人去世后，即便房子为子女所继承，保姆或亲戚仍享有居住权。

值得注意的是居住权今后可能会涉及婚姻财产约定、公租房、以房养老、子女继承纠纷、离婚后居无定所等更多领域。如果买房子是为了自住，对设立了居住权的房屋就不要考虑了。

中国体育彩票

排列3第20247期	980
排列5第20247期	98085
七星彩第20106期	318908 + 1
(开奖结果以体彩中心公布为准)	

关爱老人眼健康 清晰视野享晚年

10月30日走进石家庄爱尔眼科医院 了解老年眼科疾病

“看远看近感觉都挺好，我终于又能看清楚这个世界了。”近日，在石家庄市爱尔眼科医院，双眼患年龄相关性白内障的高先生接受了“飞秒激光辅助超声乳化手术+多焦点人工晶体”手术后，视物清晰，感慨万千。

燕都融媒体记者 檀亚楠

早诊断、早治疗，避免老年性白内障危害

半年前，60岁的高先生突然出现视物模糊、视力下降等不适症状。后在朋友介绍下，来到石家庄爱尔眼科医院就诊，被确诊为年龄相关性白内障。

对此，石家庄爱尔眼科医院白内障青光眼科副主任魏杏红表示，老年性白内障又称为年龄相关性白内障，是一种常见的后天性原发性白内障。年龄相关性白内障是多因素疾病，与辐射损伤(如紫外线)、全身疾病(如糖尿病)、遗传因素以及晶状体的营养和代谢状况等有关。多发于老年人，外出工作长期暴露于紫外线照射的人

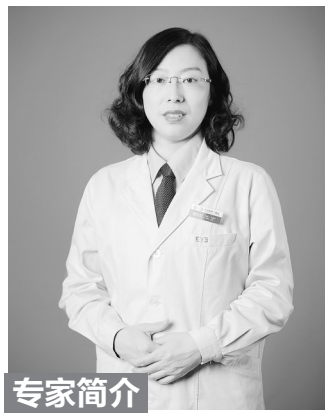
群、长期吸烟饮酒人群、长期服用抗炎药物等人群。

“老年性白内障常常与继发性青光眼、穿透性角膜疾病、玻璃体视网膜疾病并存，由于过熟的晶状体囊膜通透性较强，以上合并症均可发生。”对此，魏杏红主任表示，避免老年性白内障危害，应早诊断、早发现、早治疗，避免在晶状体过熟期产生其他并发症，同时疾病高危人群要注意有无高血压、糖尿病等疾病。日常需养成良好的用眼习惯，保护眼睛。

重阳续暖，槐安桥爱尔眼科 举办老年眼科疾病阐释会

在跟魏主任交谈过程中，记者还了解到，随着我国人口老龄化的加速，老年眼科疾病发病率也逐年递增。此次重阳时节，石家庄爱尔眼科医院在10月30日上午，于中华大街金圆大厦五楼举办“重阳续暖关爱老年眼健康”爱尔眼科老年眼科疾病阐释会。

据悉，此次活动将采取“线上直播+线下患教”相结合的形式，针对白内障、糖尿病视网膜病变、干眼症等老年人常见的眼科疾病进行健康科普。为老年眼疾患者带来多重公益医疗服务政策。包括：1.为老年人60岁以后容易出现的白内障病、眼底病(眼底以糖网为主)、干眼症等疾病，讲解这些疾病的常见症状科普及养生方法。2.眼睛常见疾病的预防、保健及家庭护理。3.凡到场均有伴手礼相赠；到场患者均可获得Ai人工智能眼底病辅助诊断系统检查服务；现场签发检查预约卡，凭借检查预约卡挂号，在眼底科、眼表科可享受部分检查优惠政策。有需要的老年朋友可以到场咨询。



专家简介

魏杏红 副主任医师

石家庄爱尔眼科医院白内障青光眼科副主任，毕业于河北医科大学临床医疗系，从事眼科临床工作二十余年，熟练掌握白内障超声乳化技术、飞秒激光白内障手术，并擅长抗青术后小瞳孔硬化、晶体半脱位等复杂白内障的手术治疗。对眼科常见病、多发病及疑难病的诊疗积累了丰富的临床经验。