

# 关于居住权的那些事儿

□ 河北法制报记者 刘帅

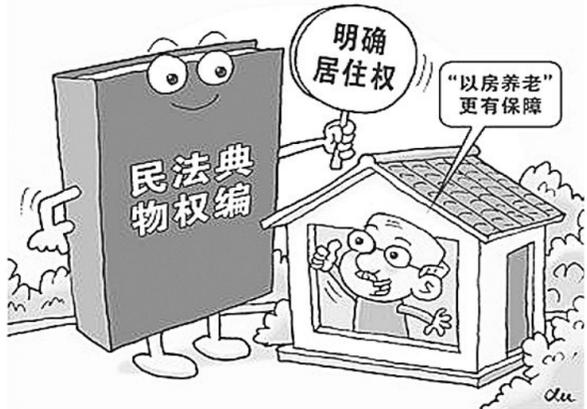
在司法实践活动中,有关居住权的问题日益增多,民法典第十四章把居住权制度正式纳入了物权编。

案例一:

李先生和沈女士经人介绍结婚,婚后育有两个男孩。双方因婚前缺乏了解,婚后发现性格不合,经常因家庭琐事发生争吵,导致夫妻感情彻底破裂,已无和好可能。沈女士将王先生诉至清河县人民法院,要求离婚。经法院协调,双方达成协议,法院出具民事调解书:双方自愿离婚,婚生长子由王先生抚养,抚养费由王先生承担;婚生长子由沈女士抚养,抚养费由沈女士承担;双方均有探视权,具体时间双方协商;二人婚后购买一处房产,在沈女士名下,王先生享有居住权,由王先生偿还剩余房贷,日后归其婚生长子所有。

案例二:

陈某与曹某系夫妻关系,生育三子曹甲、曹乙、曹丙。1998年,曹甲与曹乙、曹丙签订一份《协议书》,由曹甲出资购买其父亲曹某单位公房,包括三间正房及院落,所有权归曹甲,父母有居住权。多年之后,曹某过世,曹乙认为当时由曹甲一人出资购买的房子,所有权归曹甲自己所有显失公平,双方签订的协议属无效协议。曹丙则认为母亲陈某对此处房产享有居住权,而曹甲让自己的儿子到该处房产居住,由于生活习惯的不同,影响了老人的生活起居,是变相侵犯老人的居住权。曹甲将曹乙和曹丙诉至涿鹿县人民法院,请求法院对该房产的所有权予以确认。法院经审理认为,此案系合同纠纷及所有权确认纠纷。此案当事人对曹甲提交的协议书中约定的“此处房产由曹甲出资购买,产权归曹甲所有”的真实性无异议,故该协议内容的约定合法有效。案涉房屋系曹甲以父亲曹某的名义实际出资从单位购买,曹甲系



更有保障 新华社发 徐骏 作

该房屋的实际出资购买人,虽房屋所有权登记的所有权人为曹某,但曹甲为案涉房屋的所有权人。按照协议书约定,陈某对案涉房屋享有居住权,依法予以保护。

## 说法

居住权,是用益物权的一种。民法典物权编的一大亮点,就是增加规定居住权这一新型用益物权。什么是居住权呢?民法典第三百六十六条规定,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。第三百六十七条规定,设立居住权,当事人应当采用书面形式订立居住权合同。简单地说,居住权就是对他人住宅享有占有、使用的权利。

居住权是一种排他性物权,且高于所有权,若房屋设立了居住权,无论这套房屋怎样出售、转让、抵押,都不影响居住权人对他人住宅享有占有、使用的权利。正是这种排他性物权,使居住权具有保护弱势群体的社会属性,为弱势群体的住房问题提供了法律保障。在案例一中,感情不和的李先生和沈女士协议离婚,但是住房只有一套,双方都没有能力再去另买一套,于是,双方约定王先

生享有居住权。这样就保证了无房一方即使离了婚也能正常生活。在案例二中,无论房产的所有权归谁所有,陈某有了该房产的居住权,即便是该房产被子女卖与他人,陈某仍然能在该房子里终身居住。由此可见,在居住权存续期间,无房一方基于所享有的居住权,可以对抗房屋所有权,即使该房屋另行出售,由于居住权的存在,无房一方仍可在该房屋内居住。

关于居住权还有一点需要注意的,若想要购买二手房,情况就会稍微复杂一些,购房时除了需要查询房屋的权属、抵押、查封等情况,还要查询房屋是否登记了居住权。一旦登记有居住权,购房者即便是获得的房屋所有权,拿到产权证,也无法改变居住权已经居住的事实,不能要求居住权人腾房。

居住权并非长期居住就能获得,设立居住权主要通过两种方式:第一、依合同约定取得居住权。如双方当事人签订居住权合同,合同上应载明当事人的姓名、住宅位置、居住的条件和要求、居住权期限、解决争议的方法等内容。一定要签订书面合同,采用口头形式是无效的。而且,还必须向登记机构申请居住权登记,登记以后居住权才开始生效。

也就是说,如果房屋设立了居住权,别人在获取房屋信息时,是可以看到房屋设立居住权的,并且,居住权具有人身专属性,不能转让、继承。居住权的期限可以自行设立,5年、10年、20年均可以,也可是终生,居住权期间届满或者居住权人死亡的,居住权消灭。第二、依遗嘱等法律行为取得居住权。房屋所有权人可通过设立遗嘱的方式为他人设定居住权。通过遗嘱的方式设立居住权,不以书面形式为必要条件,应以符合遗嘱法定形式和效力为准。基于遗嘱继承的特殊性,通过遗嘱设立居住权,应根据民法典的规定,因继承取得物权的,自继承开始时发生法律效力。继承从被继承人死亡时开始。那么通过遗嘱设立居住权的,自继承开始时设立,即通过遗嘱设立居住权不采用登记生效主义,若要对抗善意第三人,居住权人可在取得居住权后向登记机构申请居住权登记,以公示自己的居住权,维护自身合法权益。

居住权是围绕满足居住人的生活需求而设立的用益物权,因此,居住权人对住宅享有占有、使用的权利。民法典第三百六十九条规定,居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租,但是当事人另有约定的除外。因此,在所有权人协商一致的情况下,设立居住权的房屋是可以进行出租的,但租赁期不能超过居住权规定的期限,同时,居住权人对承租人的行为负责。

居住权人在享有居住权的同时,也应当承担相应的义务,以维护所有权的合法权益。居住权的义务主要有:居住权人在居住期间负有保管房屋的义务。不得就其居住权设定抵押或其他任何权利负担。同时,居住权人也应当承担房屋的日常的管理和维修费用及其他使用过程中的合理费用支出,不得随意改变房屋的结构和用途。居住权人在居住权届满时负有返还房屋的义务。

# 定制家具不符合要求 违约责任如何划分

□ 河北法制报记者 刘帅

## 说法

私人定制,在家居市场领域非常流行,但是,有时由于买家和商家因为材质、式样标准约定不明确等原因,很容易引发纠纷。近日,石家庄市桥西区人民法院就审理了这样一起案件。

陈某经营着一家装饰公司,何在陈某的装饰公司定制了橱柜、衣帽间等家具,并签订了合同。货款共计3万元,何某支付了部分款项,尚余5400元未结清。陈某经多次催要,何某拒不支付剩余货款,陈某将何某诉至石家庄市桥西区人民法院,要求何某支付剩余货款。何某则认为合同约定了交货时间,但陈某因自身原因将尺寸做错,也没有按照要求时间交付,还存在质量问题,橱柜、衣帽间都不能正常使用,要求退货。

法院经审理查明,陈某与何某签订销售单,在销售单背面印制的“消费者须知”中写明:“定制产品若非质量问题原则上不予以退换货;大部分定制产品需商家上门测量设计和安装,设计方案要符合小区物业水电气暖的装修规定;商家未按期交货,按交货日计算每延期一天按未交货产品已付货款的3%向顾客支付违约金。”销售单签订后,陈某到何某家中进行了实际测量。陈某完成家具定制后,何某交付后出现尺寸及其他质量问题,在双方沟通后,陈某接受了修改后交付的劳动成果,之后再未向陈某提出异议。关于未付款项的数额,双方无异议。

法院认为,双方形成承揽合同关系,应按照约定履行各自的义务。因原告未在约定的时间内交货,应当根据销售单背面印制的“消费者须知”承担相应的违约责任,按照已付货款的日千分之三承担违约责任。原告逾期交货50日,违约金共计为3450元,该部分违约金应自被告未结尾款中予以扣除,故被告向原告支付的款项为5400元减去3450元,为1950元。

购买定制家具时,消费者与商家之间形成的是承揽合同法律关系,而非单纯的买卖合同关系。承揽合同是日常生活中除买卖合同外最为常见和普遍的合同。在承揽合同中,完成工作并交付工作成果的一方为承揽人,接受工作成果并支付报酬的一方称为定作人。承揽合同是以完成一定的工作为目的的合同。民法典第七百七十条规定:承揽合同是承揽人按照定作人的要求完成工作,交付工作成果,定作人支付报酬的合同。承揽包括加工、定作、修理、复制、测试、检验等工作。

根据民法典的规定,承揽人提供材料的,应当按照约定选用材料,并接受定作人检验。承揽人交付的工作成果不符合质量要求的,定作人可以合理选择请求承揽人承担修理、重作、减少报酬、赔偿损失等违约责任。本案中的何某定制家具,陈某因为自身原因导致家具尺寸不合格,何某可以要求陈某承担修理、赔偿损失等违约责任。但值得注意的是,因定制家具的特殊属性,一般而言,安装完成后难以退货,对于不满意的只能要求商家修理、整改或重作。

消费者在选择定制家具时,要尽量选择信誉度高的品牌和商家,以免订购到劣质商品。定制家具时,应当尽量与商家和设计师多沟通,清晰表达需求,在合同中就家具材质、颜色、尺寸、规格、交付方式、质保期限、售后服务标准及违约责任进行细化、清晰的约定。家具制作前,消费者可要求先行检验商家选用的材料样品以及相关质量文件并将材料样品封存。家具交付和安装后,应当及时查验是否符合合同约定,是否具有质量检验证明等必要文件。如果对于家具的材质有疑问的,可以申请权威鉴定机构进行鉴定,鉴定出的材质与合同约定不符的,可请求商家承担违约责任。

# 成年人存在智力缺陷 亲属如何为其申请宣告“无民事行为能力”

□ 刘艳艳

民事行为能力,简称“行为能力”,指能够以自己的行为依法行使权利和承担义务,从而使法律关系发生、变更或消灭的资格。民事行为能力分为三种:完全民事行为能力、限制民事行为能力、无民事行为能力。近日,迁安市人民法院对一起申请确认公民为无民事行为能力人案件作出判决。

被申请人王某甲与申请人王某乙系兄妹关系,王某甲自幼智力存在缺陷,现已成年,王某乙向迁安法院申请依法宣告王某甲为无民事行为能力人。迁安法院委托司法鉴定中心对被申请人的民事行为能力进行鉴定。经鉴定,被申请人王某甲为无民事行为能力人。被申请人的其他近亲属对该鉴定均无异议。

法院认为经司法鉴定中心鉴定被申请人王某甲为无民事行为能力,其近亲属对该份鉴定均无异议,该鉴定客观真实,法院予以采信。申请人作为被申请人的近亲属,符合法律规定的申请条件。故依照民法典第二十四条及民事诉讼法第一百八十九条的规定,判决被申请人为无民事行为能力人。

## 说法

民事行为能力是指民事主体能以自己的行为取得民事权利、承担民事义务的资格。简言之,民事行为能力为民事主体享有民事权利、承担民事义务提供了现实性。民事行为能力是民事主体独立地以自己的行为为自己或他人取得民事权利和承担民事义务的能力。自然人获得参与民事活动的资格,但不能运用这一资格,还受自然人的智力状况、认识能力、精神状态等主观条件的制约。换言之,理智不健全、精神不正常的权利能力者,若任其独立参与民事活动,可能会损害自己,也可能会损害别人。

根据法律规定,行为人有相应的民事行为能力是民事法律行为有效的要件之一。当一个成年人因为智力或者其他方面存在缺陷导致其民事行为能力受到影响时,其近亲属为了能够更好地维护其合法权益,经常会向法院申请确认公民为

限制民事行为能力人或无民事行为能力人。

申请确认公民为限制民事行为能力人或无民事行为能力人,需实体上和程序上均符合法律规定的构成要件。首先,该公民不能完全辨认或者不能辨认自己的行为。根据民法典第二十一条和第二十二条规定,不能辨认自己行为的成年人为无民事行为能力人,不能完全辨认自己行为的成年人为限制民事行为能力人。人民法院受理申请后,必要时会对公民的民事行为能力进行鉴定。当事人已提供鉴定的,人民法院会对鉴定意见进行审查。申请人由该公民的利益关系人或者有关组织提出申请,管辖法院为该公民住所地基层人民法院。这里的利害关系人不仅指被申请人近亲属及其他利害关系人,具体应包括被申请人的配偶、父母、成年子女、祖父母、外祖父母等,其他愿意承担监护责任、经被申请人所在单位或所在居委会或村民委员会同意的,与被申请人关系密切的其他亲属或朋友。与被申请人存在财产利害关系的人,不具有申请人资格,一方面,因为其与被申请人存在财产利害关系,可能滥用申请权;另一方面,则是公民被宣告无民事行为能力后,将设立监护人,由监护人代理其从事民事行为,以此还是能够保障财产利害关系人合法权益的。亦包括具有民事权利义务的自然人,亦包括单位等法律上拟制的人。

由被申请人的近亲属(申请人除外)担任其代理人。代理人可以是一人,也可以是同一顺序中的两人。被申请人没有近亲属的,人民法院可以指定经被申请人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门同意,且愿意担任代理人的个人或组织为代理人。没有上述代理人的,由被申请人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门担任代理人。

上述案例中,申请人是被申请人的妹妹,符合法律规定的申请条件,被申请人的其他近亲属担任其代理人,受诉法院为被申请人所在地基层人民法院,且经鉴定被申请人王某甲为无民事行为能力,符合法律规定的构成要件,故而迁安市人民法院根据民法典及民事诉讼法的规定,确认被申请人为无民事行为能力人。

# 有能力却拒不执行生效判决 当心担刑责

□ 翟路鑫

有能力执行却拒不执行、逃避执行、抗拒执行……这些挑战司法权威和法律底线的行为,都被追究刑事责任。近日,邯郸市永年区人民法院就审结了一起这样的案件。

余某与朱某因买卖合同纠纷一案诉至法院,涉案执行标的73万余元,判决书生效后,因朱某未在判决确定的期限内履行给付义务,故余某申请强制执行。在执行过程中,法院依法冻结并扣划了朱某银行存款11万余元,对于余款62万余元朱某一直未履行,后朱某承诺余款于2020年1月付清,双方达成执行和解协议,但之后朱某未按和解协议履行,逃避执行,案件恢复执行。

恢复强制执行期间,承办法官第一时间向朱某送达了恢复执行通知书、报告财产令等文书,并将其列入失信被执行人名单。即便如此,朱某仍不履行。经调查,朱某在江西某地经商,且名下有两辆汽车。综合考虑到朱某之前故意逃避执行,拒不申报财产,达成执行和解协议后仍不履行,明显是有履行能力而拒不履行。2020年4月26日,邯郸市永年区人民法院以朱某涉嫌拒不执行判决、裁定罪将该案移送至永年区公安局立案侦查。永年区公安局立案后传唤朱某,朱某得知后于5月8日委托亲属将余款以及执行费、迟延履行利息等共计64万余元交到法院,该案件执行完毕。

## 说法

拒执罪即拒不执行判决、裁定罪,是指对人民法院已生效的有给付内容的判决、裁定负有履行义务的当事人,在有履行能力并且能

够履行的情况下,拒不履行,情节严重的行为。刑法第三百一十三条规定,对人民法院的判决、裁定有能力执行而拒不执行,情节严重的,处三年以下有期徒刑、拘役或者罚金;情节特别严重的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处罚金。单位拒不执行的,对单位判处罚金,并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依照前款的规定处罚。

在实践中,对于该项罪名中“情节严重”的衡量,《最高人民法院关于审理拒不执行判决、裁定刑事案件适用法律若干问题的解释》进行了明确:具有拒绝报告或者虚假报告财产情况、违反人民法院限制高消费及有关消费令等拒不执行行为,经采取罚款或者拘留等强制措施后仍拒不执行的;伪造、毁灭有关被执行人履行能力的证据,以暴力、威胁、贿买方法阻止他人作证或者指使、贿买、胁迫他人作伪证,妨碍人民法院查明被执行人财产情况,致使判决、裁定无法执行的;拒不交付法律文书指定交付的财物、票证或者拒不迁出房屋、退出土地,致使判决、裁定无法执行的;与他人串通,通过虚假诉讼、虚假仲裁、虚假和解等方式妨害执行,致使判决、裁定无法执行的;以暴力、威胁方法阻碍执



“躲不过” 新华社发 商海春 作

行人进入执行现场或者聚众哄闹、冲击执行现场,致使执行工作无法进行的;对执行人员进行侮辱、围攻、扣押、殴打,致使执行工作无法进行的;毁损、抢夺执行案件材料、执行公务车辆和其他执行器械、执行人员服装以及执行公务证件,致使执行工作无法进行的;拒不执行法院判决、裁定,致使债权人遭受重大损失的。以上行为均属“情节严重”的情形。

本案中,被执行人朱某无视法律规定,在被有财产的情况下,拒不履行生效判决书确定的义务,属于有能力履行而拒不履行的情形,已经涉嫌拒不执行法院判决、裁定罪,应当追究其刑事责任。因此,输了官司却拒不执行判决、裁定,以为把钱藏起来或者人躲起来就没事了,企图蒙混过关的失信被执行人,别再心存侥幸,尽早履行义务才是正途,拒不执行终会被制裁。