



# 民法典

## 带来的生活之间

# 居住权,到底指什么?

拥有居住权的人并没有房屋所有权,但可长时间甚至终生居住,受到法律保护

□本报记者 李科学 文/图

众所周知,对于一套房子,屋主一般拥有房屋所有权和土地使用权。《民法典》对居住权进行了定义,尚属首次。

根据其中的规定,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,以满足其生活居住的需要。近日,河南首位律师事务所主任马书斌说,居住权的设立突出了房子的居住功能,有利于保障弱势群体住房需求,贯彻落实中央关于“房住不炒”的政策。

### 居住权受法律保护 弱势群体住房得保障

两位老人以夫妻名义共同生活多年,但未领结婚证,住在老先生一套20多平方米房子里。老先生临终时写下遗嘱,房子由孩子继承,但老太太可以在内居住至去世。后来,房子要拆迁,老先生的儿女又在别处租了一套50平方米的房子供老太太居住。这样一来,直至去世,老太太都有居住保障了。

这是河南首位律师事务所律师李海超曾见到的一个案例,有个皆大欢喜的结局。出于对双方家庭利益的考虑,一些“黄昏恋”老人选择同居而不领结婚证。但有房一方去世后,子女把另一方老人赶走的情况并不鲜见。“如果没有遗嘱,从法律角度来说房子属于房主子女,和同居另一方完全无关。”李海超说,考虑到社会效果,法院会遵循公平公正原则对另一方进行补偿,但往往会引起许多纠纷。

马书斌说,一些同居老人有意向不再领结婚证,意味着只有一方拥有房屋所有权。假如有一方拥有房屋所有权,另一方就成了无房者,有无可归的风险。“如果想继续居住,一是签订遗赠扶养协议,二是通过设定居住权这种形式。”《民法典》正式生效后,对于两个没有婚姻关系的人,只要对房子有处分权的一方提前设定居住权,另一方就可以长久居住。这不仅使弱势一方得到保障,也避免了与对方子女之间可



昨天上午,市区长青路北段一居民小区里,一位老年人骑着电动车从健身区经过。《民法典》实施后,居住权的设立将使居住人尤其是老年人、低收入者等弱势群体的权益得到保障。

能产生的纷争。

### 居住权期限自设 最长可为终生

“此前,关于居住权的国家政策是模糊的,缺乏可操作性。《民法典》首次对居住权进行定义,对老有所依、老有所养作了一个法律上的安排。但是,受益的不仅只有老人,同时也能让闲置房屋物尽其用。”马书斌说。

马书斌解释说,居住权与房屋所有权是分离的。拥有居住权的人并没有房屋所有权,但可长时间甚至终生居住,受到法律保护。除非双方另有约定,居住权是无偿设立的,不得转让、继承。居住权期限届满或者居住权人死亡时,居住权即消灭。“从这一点来看,更多的是解决‘以房养老’这个特定问题。”老人将房屋所有权转移给他人或机构换取对方为老人养老送终。同时,老人通过

办理手续取得居住权,有了法律约束,可获保障安享晚年。

“居住权的期限可以自行设立,最长可为终生。”马书斌说,居住权须由房主以书面形式订立合同,同时向登记机构进行登记设立,所有人对此拥有决定权。居住权在公租房、“以房养老”、子女继承纠纷、离婚房产归属等多项问题中都可能涉及。比如,政府目前大力推广公租房,是为了向买不起房的低收入者、老弱病残、无依无靠者等弱势群体提供住房保障,这个群体的权利未来也可以通过居住权加以确认,保障生活。

### 居住权登记后 房屋买卖受限制

李海超还遇到过一个案例:夫妻离婚后,两套住房均为男方婚前财产;离婚协议规定,只要女方有需求,可以带孩子在其中一

套房子里长期免费居住,“这就是一个独立的、纯粹的居住权,受法律保护”。《民法典》提出设立居住权之前,社会上实际已大量存在此类需求。《民法典》实施后,上述案例中的女方就可以办理居住权登记,以防男方突然改变主意,把房子卖了。

“进行居住权登记后,房屋买卖会受到限制,对于拥有居住权的一方是一种保护。”马书斌说,不过,这也延伸出一个问题,买房人如果不慎买到进行过居住权登记的房子,即使拥有所有权,也无权赶走居住者。所以,买房人进行房屋交易时需要审慎调查房屋登记信息,不仅要查房屋产权信息、抵押登记信息,还要关注居住权设立信息。这样一来,房子也会越来越不值钱,越来越没有投资价值,有利于更好地贯彻落实中央关于“房住不炒”的政策。

中国福利彩票  
CHINA WELFARE LOTTERY  
扶老·助残·救孤·济困

## 我市福彩彩民好运连连,三人中汽车,一人中两注二等奖

本报讯 自5月18日起河南福彩中心推出“福彩双色球,每周送汽车”活动后,我市彩民喜事连连:在第一周抽奖活动中,我市郑县彩民喜中汽车;在双色球第2020046期和2020047期中,我市彩民又连中三注二等奖。本周一第三周抽奖活动中,我市又有三名彩民中得汽车大奖。

6月7日福彩双色球第2020047期开奖,我市彩民喜中两注二等奖,奖金近40万元。此次中奖投注站的编号是41540519,中奖者是一位中年彩民。据彩民自己介绍,他是双色球“铁杆”彩民,也是“技术型”彩民,

喜欢复式投注。此次中奖的就是两注8+1的复式投注。结果因为特别号码一之之差中了两注二等奖,共计中得奖金近40万元,遗憾错失千万大奖。不过该彩民心态挺好,他说,喜欢双色球的一个原因是双色球大奖大、小奖多,大盘玩法的选号、购彩过程很有趣,另一个原因是福彩是公益事业,哪怕没有中奖也是为公益贡献力量,“我会把奖金好好规划一下,然后继续支持福彩事业”。

6月8日,“福彩双色球,每周送汽车”活动第三期开奖,再次抽取6位幸运中奖者,

其中三位彩民来自平顶山。一位来自鲁山县,另两位是汝州市彩民。鲁山彩民中得汽车的彩票店位于中州路中段,店主王学武告诉记者,他经营彩票店有十多年了,站点双色球二等奖中过两次,这次站点出了辆汽车,特别幸运。喜中汽车的是一位30多岁的老彩民,喜欢守号,是店里的常客。这次他买了60元双色球,依然是守一组固定号码。虽然彩票没有中奖,但很幸运收获了汽车大奖。

据悉,河南“福彩双色球,每周送汽车”活动仍在持续中,至7月19日结束,共计9

周。活动期间,全省范围内的购彩者购买当周单张20元(含)以上双色球彩票,可使用“豫彩通”APP或“豫彩通”微信小程序,扫描当周彩票票面右下角二维码参与抽奖活动。

活动以周为单位,每个活动周的次周周一为“抽奖日”,在公证人员的监督下,从有效数据中每次抽取6张彩票,其持有者分别获得一辆东风风神AX7汽车,抽奖结果将在河南福彩官网、官微公布。活动共进行9次抽奖,累计送出汽车54辆。

(丁进阳)



福彩双色球 2020.5.18-7.19 每周送汽车

购买单张20元(含)以上双色球彩票,即可抽取汽车大奖

