

到底是买房还是买“居住权”

法援故事



吕先生的大哥当年插队去了外地，和当地人结了婚，生了儿子小刚。不幸的是，大哥还没有等到退休回上海，就因病过世了，后来大嫂也改嫁了，侄子小刚一直想着户口能迁回上海，在上海居住生活。在其他家人都不同意的情况下，吕先生考虑到小刚是大哥唯一的骨肉，在小刚口头承诺只是挂户口，对房屋不

享有任何其他权利的情况下，同意了小刚户口迁入吕先生承租的单位分给他的A处公房内。

等小刚到了上海后，由于A处公房面积不大，而小刚在上海也无落脚之处，于是吕先生将另一套由吕先生承租的B处公房让给小刚住。前段时间，小刚和吕先生因两套房子的事有了纠纷，吕先生将侄子小刚告上法庭，要求确认小刚对A处公房不享有居住使用权。

在庭审中，小刚出示了他在迁户口期间通过银行转账给吕先生的4.7万元，并给了吕先生8000元的现金，共计5.5万元是转户口的补偿款，所以他对A处公房是享有居

住权的；而且在户口迁入上海后，他又以现金的形式，支付了吕先生5.5万元用于购买B处公房，吕先生给他出具了收到房款的收据。对收到5.5万元的事，吕先生是确认的，但他认为这笔钱不是户口补偿费，而是B处公房的购房款，他愿意配合小刚办理B处公房的承租人变更及所有户口的迁出手续，同时承诺如果确定小刚对A处公房不享有居住权，他会在给定的期限内完成上述事项，如果未完成的，则愿意向小刚支付一定金额的赔偿金。

公有居住房屋的“共同居住人”，是指公有居住房屋的承租人死亡或者变更租赁关系时，在该承租

房屋处实际居住生活一年以上（特殊情况除外）而且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人，结婚、出生可以不受上述条件的限制。本案中，A处公房是吕先生的单位分配给吕先生的，即来源与小刚无关。事实上，小刚虽将户口迁入A处公房内，但实际并未在A处公房居住过一天，而是居住在B处公房。而且吕先生作为B处公房的承租人，也同意协助小刚将B处公房的租赁户名变更登记至小刚名下，并迁出该房屋内的所有户口，因此，小刚的居住权完全可以在B处公房屋内得到实现。

小刚称曾向吕先生支付过5.5

万元费用作为户口补偿费，但他也只提供了一张4.7万元的银行转账凭证，根据该凭证很难认定这笔钱款的用途，而且支付费用与享有同住人权利之间并不具备必然的因果关系。综上所述，小刚的户口虽在A处公房内，但他在B处公房内实际居住，故他不符合A处公房同住人的资格，原告吕先生的诉讼请求是有法律和事实依据的。法院经审理采纳了我方的观点，判决小刚对A处公房不享有居住使用权。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所主任
孙洪林
法律咨询热线:021-63546661



你讲我评

小米今年27岁，在他10岁那年，父母就离婚了。父母各自有了新的家庭，对小米不闻不问。虽然被判给母亲，但从来没有管过他，小米一直与外婆一起生活。2014年外婆在洗澡时不慎摔倒后，竟一病不起离开了他。平时习惯了外婆照顾的小米，整个生活都被打乱了，每天下班回到家里，就觉得房子变得更空旷，人也觉得更寂寞，好在女友经常来陪伴，帮他度过了那段最难的日子。

外婆断七后，姨妈和久未谋面的母亲突然来到小米家，姨妈说小米居住的房子是外婆的遗产，姨妈和母亲各自一半。母亲表态将属于自己的那一半全部给小米，姨妈的一半则让小米支付25万元。本来外婆离世这突如其来的变故就让小米措手不及，再加上打算和女友结婚，小米还在为筹办婚礼的费用发愁，这一下子又冒出个房子问题，让小米不知如何是好。当时，小米满脑子想的是房子要没了，天要塌下来了。

见小米一下子反应不过来，姨妈也很通情达理，提出两个解决方案，一是让小米把房子买下来，姨妈只要25万元，这套房子估价是90万元，按照分割姨妈可以拿45万元，但考虑到小米的实际情况，姨妈做了很大的让步；二是姨妈买下来，分一半钱给小米，小米可以去贷款自己买一套房子。但倔强的小米什么方案都不肯接受，就是要自己住在此房内。姨妈见道理说不通，就几次三番上门，渐渐地姨妈也失去了耐心。不久姨妈把本来是外婆名字的房产证改为自己一个人的名字，让小米搬家，小米当然不肯走。姨妈便开始动手敲家具，今天把厕所敲了，明天把电线、煤气、电脑服务器拔了。一天乘小米上班时，还派人把门给撬了，并换上新锁。小米有家不能回，欲哭无泪，便找到了久未谋面的爸爸。

爸爸劝儿子面对现实，最好把房子买下来，并答应资助10万元，但条件是产证只能写小米一个人的名字，妈妈的名字不能加。听此消息妈妈不乐意了，声称要收回一半房产给儿子的承诺。眼看事情闹得愈发不可收拾，小米只得上电视台求助。

我们当场跟姨妈连线，姨妈所说的情况与小米的陈述基本一致。首先我们指出姨妈破坏小米的生活设施是不对的，本来姨妈是在理的，但打砸生活设施就是无理的行为，是违法

的。作为一个长辈有理讲理，讲不通可以诉诸法律。姨妈接受了我的批评。同时我们也跟小米的父亲通了电话，对父亲提出资助小米10万元，不准小米母亲写名字的事予以了否认。现在看来是小米既不懂法律又不讲理。因为这套房子是外婆的产权房。外婆生前对自己的财产没有留下任何遗嘱，就是遗产。根据法律规定姨妈和姨妈是第一继承人，姨妈就有该房屋的一半产权，如果小米愿意买下来，姨妈只需要小米支付25万元。该房估价是90万元，而且妈妈已经将自己的份额全部给了小米，小米应该接受。最后小米接受了我的建议，把该房屋用购买的方式买下，不够的钱贷款解决。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

本次纠纷之所以产生的关键在于小米不懂法。事实上，本案涉及的法律关系就是因法定继承而产生房屋权利归属问题。

这套登记在小米外婆名下的产权房，在外婆过世后，即为外婆的遗产。若外婆生前留有合法有效的遗嘱的，则遗产的处理按照遗嘱继承或者遗赠办理；若外婆生前有遗赠扶养协议的，则按照协议办理；若外婆生前没有留遗嘱，也没有遗赠扶养协议的，则按照法定继承办理。

按法定继承，外婆的第一顺序法定继承人配偶、子女、父母。在外公及外婆的父母已过世的情况下，外婆的法定继承人只有外婆的子女，即小米的姨妈和母亲。按《继承法》的规定，同一顺序继承人继承遗产的份额，一般应当均等。姨妈称这套房屋是外婆的遗产，姨妈和母亲各自一半，是有依据的。同时，姨妈考虑到小米的情况，同意房屋归小米，小米只需给姨妈25万元，这25万元远低于姨妈应得的金额。但小米的做法着实有欠妥当，在遇到问题时，不是积极地去解决，而是消极面对，固步自封。其实，小米作为成年人，在遇到自己不了解的法律问题时，不应一味地回避，而应该通过正常途径去了解相关法律知识，在此基础上处理问题。

柏阿姨的调解帮小米普及了相关的法律规定，选择一条对小米极为有利的方案来解决存在的纠纷。这里我还要提醒一下，关于小米母亲将其所应继承的房屋份额赠与小米的事，最好是能够形成书面材料对此予以确认，以防发生其他不必要纠纷。

上海市申房律师事务所主任

孙洪林 律师



律师手记

郑女士和前夫唐先生是经朋友介绍认识的。与唐先生几次接触后，郑女士被他的幽默和善解人意所打动，恋爱一年后，两人领取了结婚证，郑女士就搬到了唐先生家里的老房子里住。

结婚前，唐先生和郑女士说他的前妻是嫌弃他没钱，和一个有钱人跑了。但婚后，郑女士无意中听到邻居说才知道，唐先生是因为出轨，被前妻逮了个现行才离婚的。而且，让郑女士没有想到的是，唐先生和她结婚一年多后，就开始有了出轨的迹象，先是打电话背着郑女士，后来经常回来很晚，再之后就以朋友聚会为由夜不归宿。终于，一次唐先生和其他女人在一起时被郑女士看到了，

离婚就成了必然。离婚时，郑女士的户口因没有地方迁，所以唐先生就同意她的户口仍在唐先生家的老房子里，当时唐先生觉得对不起郑女士，还口头承诺说，以后如果老房子拆迁，一定会把郑女士应得的一份给她的。

前不久，唐先生的老房子被征收，唐先生作为承租人，与征收单位签订了《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》。由于郑女士的户口在该房屋处，且他处没有房屋，而且这套房屋内还有唐先生其他兄弟姐妹的户口，因此征收单位认定唐先生家符合居住困难户的补偿安置条件，并认定郑女士也是居住困难的人口之一。

之后，郑女士就找到唐先生，希望唐先生能把属于她的补偿款给她，但是唐先生却称，当时离婚时，郑女士口头承诺离婚两年后就将户口迁出，但两年到期郑女

士也未依约迁户口，而且由于郑女士的户口在内，算托底保障，他家就无法拿到本应安置的好的房源，计算下来损失高达50万元，因此不同意给郑女士一分钱。

郑女士找到我们作为她的代理人进行诉讼。了解情况后，我们将唐先生及其他安置对象一起告上法庭，要求分割征收补偿利益，并确定郑女士应得的补偿款。

庭审中，我们提出郑女士是本次征收的居住困难人口之一，是基于被告唐先生的同意才将户口迁至被征收房屋处的，而且郑女士也曾和被征收房屋处实际居住满一年以上，他处也无房，故应取得相应的征收补偿款。之后，本案在法院的主持下达成调解协议，唐先生在给定的期限内，支付郑女士应得的征收补偿款。

上海市申房律师事务所副主任
黄华明 律师

扫一扫，房产律师在线答疑



线上线下

新民法谭，既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊，又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭推出“房产律师”和“婚姻律师”两个专栏，法谭君邀请沪上多位知名律师，组成栏目强大的顾问团，回答粉丝在房

产和婚姻方面的各类法律问题。本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询孙洪林律师，如今也多了一个新渠道，可以扫一扫，关注新民法谭微信公众号，并给法谭君留言，律师会在线免费提供法律服务。



更多精彩内容，请关注新民晚报法治类微信公众账号“新民法谭”(微信号:xmft2013)

承租人变不回来怎么办

宗老伯家里房屋所在地块正在征收，也就是老百姓说的拆迁。这套房屋的承租人原来是宗老伯，后来小儿子下岗后没有工作，要在这套房屋的前半间开店。当时小儿子说，如果开店办营业执照就必须将承租人变成他，如果承租人是宗老伯不变的话，就办不出营业执照。

宗老伯又想帮小儿子开店，让他有事能干，有份收入，又怕小儿子成了承租人以后，房子就是小儿子的了，以后万

一有什么意外，自己连住的地方都没有怎么办。小儿子为了打消宗老伯的顾虑，就给宗老伯写了份承诺书，写明这套房子是为了开店，承租人才变成了他，以后只要宗老伯有需要，条件允许，承租人就仍可变成宗老伯。于是小儿子变成了承租人。之后，小儿子一直也对宗老伯不错，后来小儿子条件好了，店也转给别人开了，在外面买了商品房。现在房子遇到征收，征收部门的人只和小儿子

谈，不睬宗老伯。宗老伯想把承租人变回来，小儿子不同意，而且现在小儿子还瞒着宗老伯，和征收部门签了征收补偿协议。宗老伯为此就来上海市申房律师事务所咨询孙洪林律师。

孙洪林律师对他遇到的问题进行了法律分析，并结合相关审判实践提供了法律意见。最后，孙洪林律师表示，若以后宗老伯有需要，将为他提供免费法律服务。

本报记者 江跃中