

房产过户无家可归

耄耋老人诉讨居住权

家住江苏省南通市开发区的王老太已86岁高龄,一直在家安享晚年的她最近却遇到了烦心事。因养老房产被过户给孙女,老人无法回家,一怒之下,老人把儿子、儿媳及孙女一起告上了法院。

2008年7月,因旧房拆迁,王老太与两个儿子、儿媳及女儿共同签订了一份协议书,约定由小儿子陆先生、儿媳施女士购买一套拆迁安置房供王老太夫妻居住至百年。随后,陆先生和施女士以王老太的名义购买了一套位于某小区四楼的住房,而陆先生和施女士则住在同小区另一栋二楼。2019年7月,王老太的老伴去世,王老太在女儿家居住了一段时间,回来后施女士让王老太搬至其家居住,搬进去没多久王老太却发现自己原来居住的四楼房子因门锁被换无法进入。

原来,2018年,陆先生和施女士因感情不和协议离婚,约定双方共有的该小区二楼住宅归施女士所有,而王老太名下拆迁所得的该小区四楼房屋已于2010年被过户给孙女小陆。无奈之下,王老太将儿子陆先生、儿媳施女士及孙女小陆起诉到南通市经济技术开发区人民法院,诉求法院判决对其原住四楼住宅享受居住权。

法庭上,被告陆先生同意王老太提出的诉讼请求,认为案涉房产是父母的拆迁安置房,且有协议约定给父母居住到老。被告施女士辩称,案涉房屋已过户至第三人名下,第三人没有参与协议的签订,在办理过户时没有设定提供原告居住的义务,请求驳回原告的诉请。第三人小陆则辩称,原告目前有两儿一女,均能给原告提供居住义务,暂不需要其负担赡养义务,同时她没有参与案涉协议的签订,取得案涉房屋所有权系双方自愿过户的,并没有约定需负担提供原告居住的义务,请



求驳回原告的诉讼请求。

法院经审理认为,根据法不溯及既往及居住权自登记时设立的规定,原告王老太与子女订立协议的时间在民法典施行前,协议书是王老太享有对拆迁安置房屋享有居住权益的约定,并非法律定义上的“居住权”,故不能确认王老太对案涉房屋享有居住权。

但根据协议约定及王老太在房屋内居住多年的事实,法院认为,原告已至耄耋之年,处分掉唯一住房后现无任何不动产,遵从公序良俗及协议书中其女儿“按农村风俗习惯未分得甲方财产”的约定,原告自身不可能愿意在女儿家终老,更不应该居无定所地孤独老去。案涉房屋对原告而言是其视为养老送终的归属之地。如果老人家出于维护家庭稳定,提前将老房拆迁所得的唯一住房处置给亲人,最终却

落得无房可住,这有悖于平等、公正及尊老等社会主义核心价值观,不宜支持和倡导。因此,王老太享有对案涉房屋的居住权益,以满足生活居住的需要,且该权益具有排他性。陆先生、施女士均有义务向王老太交付房屋供其居住到老。

综上,法院认为该房屋所有权系继受取得,王老太终身享有居住权益,一审判决两被告和第三人在本判决生效后15日内将案涉房产交付给原告王老太居住。

因继受取得房屋终身享受居住权权益

“我国民法典明确规定,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。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。”该案

承办法官施永华介绍说,居住权是指居住权人对他人所有房屋的全部或者部分及其附属设施,所享有的占有、使用的权利,是一种独立的用益物权。居住权具有物权对世性、绝对性、直接支配性等特征。

本案中,王老太与子女在2008年订立有协议,约定由陆先生、施女士购买拆迁安置房供其居住直至终老。陆先生、施女士购置了案涉房屋,王老太也在其中居住多年。根据法不溯及既往及居住权自登记时设立的规定,不能确认协议约定的即为法律规定的居住权。但依据协议内容及王老太夫妇长期居住的事实,应保障王老太享有继续在该房屋内居住的权益。

此外,案涉协议书约定了房屋的户型、居住条件和居住期限,结合王老太夫妇长期单独居住及丈夫在房内终老的事实可以认定,王老太对案涉房屋享有的居住权益是独立的、排他的。被告陆先生、施女士作为案涉协议的签订人和义务人,第三人小陆作为案涉房屋所有权人,有义务将案涉房屋交付给原告王老太居住。

“民法典关于居住权的立法目的之一,是为充分发挥居住权扶助施惠的社会保障功能,保护弱势群体的居住权益。”施永华表示,本案判决虽未确认王老太对案涉房屋享有居住权,但从保护老年人权益出发,确认王老太对案涉房屋享有居住的权益,这既是考虑了老人落叶归根的思想,保障了其老有所居的权益,也体现了我国社会主义核心价值观中平等、公正、尊老的价值理念。(罗莎莎 徐畔桦 吉林)



法院公告

刘那日沙:

本院受理原告科左中旗旺农丰化肥经销处与你买卖合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、权利义务告知书、告知合议庭组成人员通知书及开庭传票。自本公告发出之日起经过60日视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后15日和15日内,并定于举证期满后的第3日8时50分(遇法定节假日顺延)在科尔沁左翼中旗人民法院宝龙山法庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。

通辽市科尔沁左翼中旗人民法院
2021年6月9日

包干久加布、包顺福:

本院受理原告李贺乐其吐与你追偿权纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、权利义务告知书、告知合议庭组成人员通知书及开庭传票。自本公告发出之日起经过60日视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后15日和15日内,并定于举证期满后的第3日9时(遇法定节假日顺延)在科尔沁左翼中旗人民法院宝龙山法庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。

通辽市科尔沁左翼中旗人民法院
2021年6月9日

包雪莲:

本院受理原告科左中旗门达鑫加油站与你买卖合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、权利义务告知书、告知合议庭组成人员通知书及开庭传票。自本公告发出之日起经过60日视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后15日和15日内,并定于举证期满后的第3日8时40分(遇法定节假日顺延)在科尔沁左翼中旗人民法院宝龙

山法庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。

通辽市科尔沁左翼中旗人民法院
2021年6月9日

韩小琳、陈伟平:

本院受理原告吴桂花与你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、权利义务告知书、告知合议庭组成人员通知书及开庭传票。自本公告发出之日起经过60日视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后15日和15日内,并定于举证期满后的第3日8时40分(遇法定节假日顺延)在科尔沁左翼中旗人民法院宝龙山法庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。

通辽市科尔沁左翼中旗人民法院
2021年6月8日

包七十八:

本院受理原告张哈斯与你买卖合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、权利义务告知书、告知合议庭组成人员通知书及开庭传票。自本公告发出之日起经过60日视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后15日和15日内,并定于举证期满后的第3日9时40分(遇法定节假日顺延)在科尔沁左翼中旗人民法院宝龙山法庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。

通辽市科尔沁左翼中旗人民法院
2021年6月9日

周静秋:

本院受理原告张淑梅与你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、权利义务告知书、告知合议庭组成人员通知书及开庭传票。自本公告发出之日起经过60日视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期

满后15日和15日内,并定于举证期满后的第3日8时40分(遇法定节假日顺延)在科尔沁左翼中旗人民法院宝龙山法庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。

通辽市科尔沁左翼中旗人民法院
2021年6月11日

包长福、徐水荣:

本院受理原告郑伟纲与你民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、权利义务告知书、告知合议庭组成人员通知书及开庭传票。自本公告发出之日起经过60日视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后15日和15日内,并定于举证期满后的第3日9时30分(遇法定节假日顺延)在科尔沁左翼中旗人民法院宝龙山法庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。

通辽市科尔沁左翼中旗人民法院
2021年6月9日

额尔德木图、浩日勒玛:

本院受理原告刘必成诉被告额尔德木图、浩日勒玛买卖合同纠纷一案,现依法向你公告送达(2021)内0624民初970号民事裁定书、起诉状副本、举证责任通知书、告知审判组织成员通知书、诉讼权利义务告知书、诉前调解通知书及开庭传票。自本公告发出之日起经过60日视为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后15日和30日内,并定于举证期满后的第3日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院棋盘井法庭四号审判庭,公开审理此案。逾期将依法缺席裁判。

鄂尔多斯市鄂托克旗人民法院
2021年6月16日

宋智辉:

本院受理钱利生诉你民间借贷纠纷一案[案号:(2021)内0121民初1305号],现依

法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、举证须知、诉讼须知及开庭传票。原告钱利生的诉讼请求事项:请求人民法院依法被告偿还原告借款人民币25200元,并由被告承担本案诉讼费用。自发出公告之日起经过60日即为送达。提出答辩状的期限和举证期限分别为公告期满后的15日和30日内,并定于举证期满后第3日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院第一审判庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

呼和浩特市土默特左旗人民法院
2021年6月16日

李伯增:

本院受理原告崔传明诉被告李伯增、孙利花合伙合同纠纷一案,因你不在户籍所在地,也无其他联系方式,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、诉讼须知、举证须知,限你在自公告之日起60日内到土默特左旗人民法院速裁团队办公室领取,逾期则视为送达。自本公告发出之日起经过60日即为送达。提出答辩状的期限和举证期限为公告送达期满后的15日和30日内,并定于举证期满后的第3日上午9时(遇法定节假日顺延)在土默特左旗人民法院第一审判庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。诉讼请求:1、请求判令第一、第二被告共同支付原告代偿违约金2万元、案件受理费214元、执行费200元;2、请求判令第一、第二被告共同支付原告代偿款的利息至实际支付之日(自2019年11月27日起,按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算利息,暂计至2020年10月27日,为800元);以上共计:21214元。

呼和浩特市土默特左旗人民法院
2021年6月16日