

房子卖了还能住? 你需要关注“居住权”

二手房交易, 别忘记这个“重要事项”

今日女报/凤网记者 陈炜

新买二手房, 结果前任房主的爸妈跑来说: “这房子我要住!”

你是不是觉得很不可思议?

别着急上火, 也别忙着赶人——因为你这“逐客令”很可能还下不了!

《民法典》于今年正式实施, 二手房买卖过程中, 也因此多了“查询居住权”这个重要“注意事项”。因为根据新规, 父母过户给孩子的房子即便被售卖, 其依然能要求居住, 哪怕新房主不同意——那么, 所谓“居住权”, 究竟是怎么一回事? 如何合理利用居住权保护合法权益, 又如何避免可能的纠纷?



图源: 鄂州综合网

前妻欲再嫁, 催儿子卖房

3月23日, 益阳市沧水铺法律服务所法律工作者徐真建向今日女报/凤网记者讲述起他在两个多月前调处的一起特殊案件。

事情要从一段破裂的婚姻说起。

2020年7月9日, 儿子高考结束的第二天, 43岁的张剑与42岁的刘亚妮在益阳市赫山区民政局办理了离婚手续。根据离婚协议, 登记在两人名下的一套房产过户给18岁的儿子张毅, 张毅随母亲刘亚妮生活。

但因一时没找好住处, 经儿子同意后, 张剑仍与前妻“同居”。“他住一楼, 儿子和母亲住二楼。”徐真建表示, 其间, 尽管张剑与刘亚妮不时拌嘴, 日子倒还算平稳, 但4个月后, 平静的生活起了波澜。

原来, 刘亚妮离婚不久后又处了个对象, 并打算再婚。让张剑难以接受的, 是“她让儿子把房子卖掉, 到时候和那个男的一起住”。针对该说法, 今日女报/凤网记者从张毅那里得到证实。

谈及房产, 张毅直言不想卖, “我想让父母复婚, 所以才让他们离婚后同住一屋, 如果卖了房子, 复婚就更难了, 而且父亲下半辈子也没有稳定的地方住。另外, 我也担心那个人和母亲再婚后, 我搬过去住会不适应。”

2020年12月, 与刘亚妮多次协商未果后, 张剑向徐真建寻求法律帮助。

“居住权”让父子安心: 房子卖了也能住

“以前卖掉房子后, 入住需经房屋产权人同意; 现在卖了房子后, 即便房屋产权人不同意, 也有可能住进去。”在徐真建看来, 让不可能变为可能的关键, 在于房屋售出前拿到“居住权”。

“《民法典》第366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。’同时, 第370条规定: ‘居住权期限届满或者居住权人死亡的, 居住权消灭。居住权消灭的, 应当及时办理注销登记。’”对此, 徐真建举了个例子。

“比如, 我在自己名下的房子给父母登记了这套房产的居住权, 期限是10年。那么, 他们就可以在10年期限内享有该房屋的居住权。在这期间, 就算我将房子卖给了别人, 房屋所有权发生了转移, 但我父母依然能享有房子的居住权。简单来说, 就是只要居住权期限未届满, 我父母就可以一直住在房子里, 买主还不能将我父母赶出去。”

徐真建告诉今日女报/凤网记者, 由于张毅已年满18岁, 在法律上视为完全民事行为能力人, 且是房屋的唯一产权人, 所以张毅无需征求母亲刘亚妮同意, 即能在房屋售出前, 去当地不动产登记中心为父亲张剑办理居住权登记。

今年1月, 张毅携带不动产权属证书以及居住权合同等材料, 陪父亲张剑在益阳市不动产登记中心办理了居住权登记, 确定张剑的居住权期限为20年。之后, 经徐真建组织张剑、刘亚妮多次协商, 刘亚妮最终打消了卖房的念头。

(为保护隐私, 文中除徐真建外, 其他均为化名)

一种说法

应聘成功不去上班, 公司HR“发圈”泄愤

岗位应聘原本就需要你情我愿, 在签合同之前, 任何一方都有拒绝的权利。然而, 因临时有事没去入职的郭女士却被招聘公司“黑”了一把。

前不久, 郭女士在杭州找了份工作, 应聘的是当地某公司产品经理岗位。经过两轮面试后, 她于3月9日成功应聘, 并被通知一周后正式入职。

郭女士说, 因为绍兴老家的房子在拆迁, 家人忙不过来, 她需要回家帮忙, 由于经常两地跑, 非常不方便。于是, 在入职前一天, 她联系了公司人事部的陈经理, 表示自己不去上班了。

对此, 陈经理说, 这是一个急聘岗位, 公司为此前前后后忙了十多天。郭女士已经通过面试, 现在又临时不来, 这浪费了公司很多时间。在他看来, 郭女士不讲诚信。

想着自己毕竟没去入职, 自觉理亏的郭女士也就没太计较, 以为这件事就这样过去了。

谁知, 几天后的一场变故让郭女士气愤不已。“他(指陈经理)将我的简历信息以及跟他的聊天截图都发到了朋友圈里, 还呼吁同行一起抵制我, 让我不好找工作。他这是在报复!”

“我当时就告诉他, 招聘是个互相选择的过程, 我虽然放弃了入职, 但也提前通知了, 并不是一声不吭。”让郭女士意外的是, 陈经理不仅没回复她, 还将朋友圈屏蔽了。后来, 直到她上门讨说法, 陈经理才当面删除了这条朋友圈, 并向她道歉。

律师 >>

“发圈”别“出圈”, 失德又违法

湖南君达律师事务所律师刘悦表示, 应聘者与招聘公司之间本身是双向合作关系, 而且最终也只能以达成合作为原则, 如果一方没有意向, 没有签订合同, 那另一方就无法约束对方。在生活中, 如果应聘者与公司没有达成合作意向, 那么企业只能招聘他人。即便入职者同意合作, 但双方签订合同前, 企业也能在其入职前告知不接收。不过, 作为一名人事部负责人, 陈经理应当清楚招聘需要承担一定风险, 不一定所有发出录取通知的人都会来公司上班。所以, 不能因为对方不来公司上班, 就将个人简历发布到网上, 这样的行为不仅有失职业道德, 也涉嫌侵犯他人隐私权。

律师说法

这三种方式, 可设立房屋居住权

孙金刚(湖南天仁律师事务所律师)

居住权的权能仅包括占有、使用, 不包括处分, 故居住权不可出租、转让或继承。居住权一般无偿设立, 当事人可以根据意思自由约定居住权期限, 如果没有约定, 居住权一般至居住权人死亡时消灭。

关于居住权的设立, 目前有三种方式: 第一种是“书面合同+登记”。根据《民法典》第367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。”需要指出的是, 居住权合同一般要包括当事人的姓名或者名称和住所、住宅的位置、居住的条件和要求、居住权期限、解决争议的方法等条款。

第二种为“遗嘱、遗赠+登记”。根据《民法典》第371条规定, “以遗嘱方式设立居住权的, 参照适用‘居住权’的有关规定”。

第三种为“生效法律文书”确定。根据《民法典》第229条规定, “因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等, 导致物权设立、变更、转让或者消灭的, 自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。”在该种形式下, 居住权的设立不以登记为生效要件。

买二手房要注意看“居住权”

张源伟(湖南湘溪律师事务所律师)

过去的二手房交易, 购房者只需要查询房屋的权属、司法查封、设立抵押等情况, 现在, 还要注意查询房屋是否登记有居住权。一旦房屋存在居住权, 房产交易就不是那么简单了。毕竟, 居住权与所有权分离, 两者同属用益物权, 权益关系相当。居住权的到来, 相当于给房产加上新的“负担”, 有了“负担”后, 房产交易必然受到影响。

所以, 设立居住权应当“三思而后行”, 如果在可预见时间内有转让、出租、抵押房产等计划, 或者房产存在被分割的可能, 为了避免陷入纠纷, 请谨慎设立居住权。如果要对设立有居住权的房屋进行买卖的, 出售人要向买受人说明设立了居住权, 如果没有说明, 造成买受人购买房屋后无法居住的, 买受人可以要求解除合同。