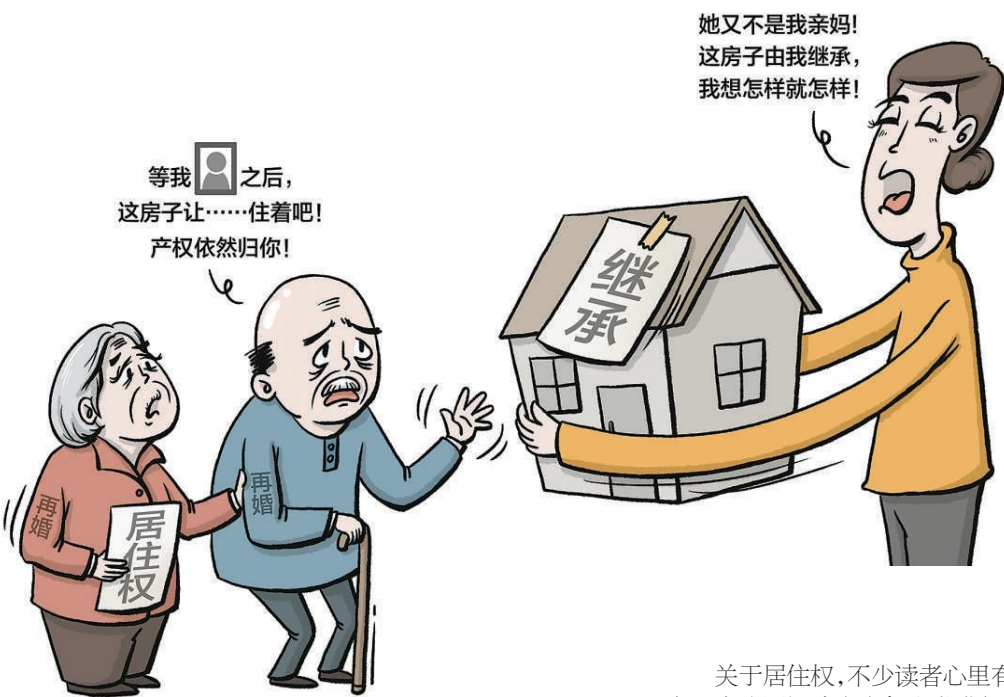


房子留给子女又不想再婚老伴被赶出去,怎么办?

遗嘱设居住权,让再婚老伴有保障



刘大爷去世前订立遗嘱,写明房屋产权归自己与前妻所生的女儿所有,但其中一套房子的使用权给其现任妻子王大妈,供其永久居住。老人去世后,女儿将王大妈诉至法院,要求取得房屋的所有权,而王大妈主张对房屋享有居住权,这会获得法院的支持吗?北京一中院最终判决刘大爷的女儿办理不动产登记后限期配合王大妈办理居住权登记。房屋居住权是什么?再婚老人通过遗嘱能获得房屋居住权吗?

【答疑】

关于居住权,不少读者心里有一些疑问。北京一中院河法庭庭长张琳进行了答疑。

问:什么是居住权?

答:根据《民法典》规定,居住权是一种用益物权,房屋所有权人通过合同或遗嘱的方式设立居住权,居住权人即有权对他人的房屋享有占有、使用的权利。

问:取得居住权要付费吗?

答:王大妈基于遗嘱取得居住权无须付费,不过她应当支付住房及其附属设施的日常维护费用,如物业费、供暖费等。

问:如果有居住权的房子被卖了咋办?

答:如果房屋继承人要出售房屋,新房主不能要求居住权人搬离。根据《民法典》第十四章规定,居住权是对他人住宅享有的占有、使用的用益物权,一般是以生活居住为目的而设定;居住权期限届满或者居住权人死亡的,居住权消灭。居住权人享有对房屋占有、使用权,房屋所有权人和任何第三人都应尊重和配合,不当妨碍居住权人使用房屋。具体到王大妈这一案例,即便以后房子被卖掉或者继承,并不影响居住权人,王大妈仍然可以安心居住。

问:设立居住权的房屋能出租吗?

答:依据《民法典》第369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。

假设房屋所有权人小刘想出租王大妈拥有居住权的房屋,也无权出租,她必须首先保障王大妈有居住的权利。王大妈也不能对这一房屋进行出租等营利性活动。刘大爷在遗嘱中为再婚老伴设立居住权时,也排除了王大妈出租房屋等营利行为。王大妈对这一套房仅享有占有和使用的权利,不享有处分权,对这套房屋不能继承、转让、出租和取得收益。

问:居住权人的亲生子女可以住过来吗?

答:从生活实际需要看,需要照顾房屋居住权人的近亲属和其他需要共同居住的人,一般是可以居住在这套房子内的。比如丧偶后的王大妈年老多病,需要儿子或保姆照料,她的儿子或保姆是可以陪伴照顾她而住进这一套房子内的。但这种情况必须以刘大爷在遗嘱中的意思表示来确定或排除。

问:什么时候房子可以自由处置?

答:居住权期限届满或者居住权人死亡的,居住权就消灭了,应当及时办理注销登记。老人的子女依据遗嘱继承房屋的所有权,在办理居住权注销登记之后,就可以自由处分房屋了。

除了居住权人去世外,住宅灭失也会导致居住权消灭,比如遇房屋拆迁、腾退等。但如果房屋所有权人或第三人对房屋灭失存在一定过错,则应当向居住权人赔偿相应的损失。

【提醒】

设立居住权的遗嘱应有效

张琳提醒,遗嘱设立居住权的,应以遗嘱有效为前提。根据法律规定,遗嘱分为自书遗嘱、代书遗嘱、打印遗嘱、录音录像遗嘱、口头遗嘱、公证遗嘱等,不同形式的遗嘱必须具备特定形式要件才能发生法律效力。

张琳建议,遗嘱人要按照法律规定的遗嘱有效形式要求,完整、规范、严谨地设立遗嘱内容。就像案例中的刘大爷,遗嘱内容表述得就十分清楚,也便于执行,包括居住房屋的位置、给再婚老伴设定居住权的原因、甚至包括居住权的消灭等,能够充分尊重并还原遗嘱人刘大爷的真实意愿。

同时,对于无民事行为能力或限制民事行为能力人作出的遗嘱、受欺诈或胁迫作出的遗嘱、伪造以及被篡改的遗嘱,应当依法认定无效。无效遗嘱设立的居住权,自始不能发生用益物权效力,也就是说无效遗嘱设立的居住权也无效。

遗嘱获得居住权也要及时登记

居住权是一种不动产物权,设立居住权应当向房屋登记机构申请居住权登记。居住权设立方式有两种,即通过合同设立和通过遗嘱设立。

通过合同设立的居住权从登记时就成立了,那么通过遗嘱设立的居住权从什么时候开始成立呢?张琳表示,通过遗嘱设立的居住权,应根据《民法典》相关规定,因继承取得物权的,自继承开始时就发生法律效力。继承是从被继承人死亡时开始。因此,通过遗嘱设立居住权的,应当从继承开始时设立,办理登记并不是居住权的生效要件。

不过,张琳提醒,虽然遗嘱设立居住权并不通过登记生效,但若要对善意第三人,比如可能涉及房屋所有权人将房子卖给第三人,那居住权人最好在获得居住权后到房屋登记机构申请居住权登记,来公示自己的居住权,维护自身权益。

图文来源:北京晚报

【案情】再婚老伴和继女起争执

刘大爷与王大妈是再婚夫妻,再婚后两人并无子女。五年前,刘大爷立了遗嘱,其中写明:“这十几年来一直是老王照顾我,让我的晚年很安乐,我名下的两套房屋产权归我的女儿所有,但位于海淀区的一套房屋给我的老伴儿老王永久居住。”

不过,遗嘱中还提到:“如果遇出租、再婚,或买卖等有违夫妻关系这三种情形之一,将收回老王的居住权,我的女儿对房屋有处置权。”

刘大爷去世后,王大妈独自居住在北京海淀区的那套房子里。刘大爷与前妻所生女儿小刘遂向法院起诉,请求继承父亲名下两套房产;王大妈则主张对海淀那套房子享有居住权。小刘说:“房子由我继承,我想怎样就怎样!”

【判决】再婚老伴取得居住权

那么,对于刘大爷留下的房子,其再婚老伴王大妈究竟能否依据遗嘱获得永久居住权呢?

北京一中院经审理后认为,刘大爷在遗嘱中为王大妈设定的居住利益并非“一时”性居住权利,而是“永久”性居住权利。而且依据遗嘱内容,只有符合特殊情形时,遗嘱继承人小刘才可以依法处分房屋。这说明刘大爷为王大妈设立居住使用的目的在于确保权利人的生活居住需要,在王大妈居住使用期间,她可以排除房屋所有权人的干涉。

刘大爷生前与王大妈在此房屋内共同居住了十多年,积累了较深的夫妻感情,凝结了特殊情感和精神寄托。刘大爷为王大妈设定居住权,有为再婚老伴老年生活安定、避免劳累奔波的考量,这在情理之中,应予尊重。

由此法院认为,王大妈可以取得房屋的居住权。小刘作为房屋继承人,有义务配合让渡居住使用权益。最终,法院确认刘大爷留下的两套房屋所有权归小刘,王大妈对其中一套房屋享有居住权。小刘于房屋可办理不动产登记之日起30日内配合王大妈办理居住权登记。上述判决可以确保王大妈的居住生活利益,也保证了小刘作为继承人的所有权,促进了家庭的和谐稳定。