

遗嘱设居住权 再婚老人“有所居”

□潍坊日报社全媒体记者 张益阁

问

王先生与林女士均已年过七旬，系再婚夫妻。王先生与前妻育有一儿一女，林女士与前夫育有一子，二人再婚时双方子女均已成年。林女士名下没有房产，王先生名下有一套房产，该房产系王先生与前妻离婚分割共同财产所得。再婚后，王先生与林女士居住在该套房产中。2024年2月，王先生因病去世，去世前立有遗嘱，去世后，该套房产由王先生的女儿一人继承，且不作为夫妻共同财产。同时在该房产上为林女士设立居住权，林女士可无偿居住直至其去世或再婚。面对白纸黑字的遗嘱，王先生的女儿却不想配合林女士办理居住权登记相关手续，并以要将房产出售为由要求林女士搬离。林女士非常苦恼，不知道自己的居住权能否得到保障。

答

“居住权人有权按照合同约定或者遗嘱，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。”张蕾表示，若王先生设立的遗嘱合法有效，那么林女士就可以依据遗嘱获得王先生名下房产的居住权，对该套房产享有占有、使用的权利。居住权是一种用益物权，居住权人享有对房屋占有、使用这两项权利，房屋所有权人和任何第三人都应当尊重和配合，不当阻碍居住权人使用房屋。即便房屋被卖掉或继承，房屋所有权人也不能要求居住权人搬离。也就是说，王先生的女儿不但无权要求林女士搬离房屋，而且有义务配合林女士办理房屋居住权登记。若王先生的女儿拒不配合，林女士可向法院起诉要求其履行上述义务。

张蕾表示，关于居住权，民法典规定了两种设立方式。一是通过合同约定，房屋所有权人与居住权人协商一致设立居住权。民法典第三百六十六条规定，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。二是通过遗嘱，立遗嘱人可通过遗嘱为他人设立居住权。民法典第三百七十一条规定，以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章的有关规定。此外还有一种特殊方式，由法院通过裁判的形式设立居住权，该方式多是为保护弱势群体的利益，解决特殊群体的住房问题。

民法典第三百六十七条规定，设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。居住权合同一般包括：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。

民法典第三百六十八条规定，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。也就是说通过合同设立居住权的，需要到房屋登记机构进行居住权登记才能取得居住权。

民法典第二百三十条规定，因继承取得物权的，自继承开始时就发生法律效力。因此，通过遗嘱设立的居住权，可以认定居住权自继承开始时取得。需要提醒的是，遗嘱设立的居权虽然不以登记取得，但未到房屋登记机构申请居住权登记的不能对抗善意第三人。

“通过遗嘱设立居住权的，遗嘱一定要合法有效。”张蕾说，民法典规定，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。遗嘱人要按照民法典规定的遗嘱有效形式要求，完整、规范、严谨地设立遗嘱内容。

具体订立时需要满足的条件如下：

自书遗嘱

民法典第一千一百三十四条规定，自书遗嘱由遗嘱人亲笔书写、签名，注明年、月、日。

需注意的是，自书遗嘱的全部内容均是由遗嘱人亲笔书写，不能由他人代笔，也不能用电脑打印，只能用笔书写。自书遗嘱应由遗嘱人亲笔签名。自书遗嘱书写完毕后，遗嘱人须在遗嘱末尾亲笔写上自己的姓名。

代书遗嘱

民法典第一千一百三十五条规定，代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证，由其中一人代书，并由遗嘱人、代书人和其他见证人签名，注明年、月、日。

需注意的是，订立代书遗嘱过程中，遗嘱人口述遗嘱内容、代书人进行代书、见证人在场见证，上述三个行为要在时间上具有同步性，空间地点上具有同一性。

民法典第一千一百四十条规定，下列人员不能作为遗嘱见证人：无民事行为能力人、限制民事行为能力人以及其他不具有见证能力的人；继承人、受遗赠人；与继承人、受遗赠人利害关系的人。

打印遗嘱

民法典第一千一百三十六条规定，打印遗嘱应当有两个以上见证人在场见证。遗嘱人和见证人应当在遗嘱每一页签名，注明年、月、日。

需注意的是，由于打印字体无法通过笔迹鉴定方式确定真伪，不易确定事后是否修改更换，因此遗嘱人和见证人应当在每一页签名。打印遗嘱与代书遗嘱的订立过程，均要求订立遗嘱与见证在时间上具有同步性，空间地点上具有同一性。

录音录像遗嘱

民法典第一千一百三十七条规定，以录音录像形式立的遗嘱，应当有两个以上见证人在场见证。遗嘱人和见证人应当在录音录像中记录其姓名或者肖像，以及年、月、日。

需注意的是，记录姓名时，应当清晰说出自己的正式姓名，最好是念出自己的身份证号码，以便于确认身份。遗嘱人和见证人应按照一定的顺序，依次进行，确保陈述清晰、真实。记录肖像时，录像中的影像不能模糊，尤其是脸部图像需要清晰呈现出来。注意录音录像时，要保持一直录摄，即一镜到底，避免分成几段录制。记录年、月、日时，遗嘱人和见证人都必须在录音录像中记录。

口头遗嘱

民法典第一千一百三十八条规定，遗嘱人在危急情况下，可以立口头遗嘱。口头遗嘱应当有两个以上见证人在场见证。危急情况消除后，遗嘱人能够以书面或者录音录像形式立遗嘱的，所立的口头遗嘱无效。

需注意的是，不是任何情况下都可以订立口头遗嘱，前提条件是遗嘱人遇到如突发自然灾害、意外事故、突发疾病等危急情况。若危急情况消除，口头遗嘱也并非直接无效，只有在遗嘱人能够以书面或者录音录像形式立遗嘱的，所立的口头遗嘱才无效。

公证遗嘱

民法典第一千一百三十九条规定，公证遗嘱由遗嘱人经公证机构办理。

需注意的是，当数份不同形式的遗嘱真实性发生争议时，虽然公证遗嘱形式更严格、程序更严谨，但本质上与其他形式的遗嘱并无不同。按照民法典规定，公证遗嘱不再具有优先于其他形式遗嘱的效力。因此立有数份遗嘱、内容相抵触的，以最后遗嘱为准。即在存有数份遗嘱的情况下，完全按照立遗嘱的先后顺序确定遗嘱人的最后真实意思，而遗嘱人也可自由通过其他形式的遗嘱改变此前订立的公证遗嘱内容。

居住权是民法典物权编新增的用益物权种类。所谓居住权，是指以居住为目的，对他人的住房及其附属设施所享有的占有、使用的权利。居住权原则上无偿设立，居住权人有权按照合同约定或者遗嘱，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。山东颐衡（潍坊）律师事务所律师张蕾通过实际案例，讲解关于居住权的规定及对相关法律问题进行梳理。

