

法治「潍」民「典」亮生活

《中华人民共和国民法典》是我国第一部以法典命名的法律，涵盖了婚姻家庭、继承、物权、合同、侵权责任等多个领域的内容，被称为“社会生活的百科全书”。本期《法治周刊》将通过三个案例，带您深入了解民法典在生活中的实际应用。

□本报记者 王晓萌

案例一

老人自书遗嘱设立的居住权有效吗？

案例

王女士晚年一直由保姆李某陪护，两人关系非常好。王女士拥有一套住房，她看到李某60多岁且孤身一人，担心自己过世后李某无房居住，便自书遗嘱：去世后由女儿继承住房；李某有生之年对该住房享有永久居住权。

王女士过世后，其女儿要求李某搬走。2022年初，李某发现房子被王女士的女儿挂在网上出售，遂与其多次交涉。最终，李某将王女士的女儿诉诸法院，申请居住权强制执行。

2022年5月，法院经审理后作出执行裁定，将房屋居住权登记在李某名下。

释法

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。

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下列条款：

- （一）当事人的姓名或者名称和住所；
- （二）住宅的位置；
- （三）居住的条件和要求；

（四）居住权期限；

（五）解决争议的办法。

民法典第三百六十八条规定，居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。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。

本案中，王女士自己书写遗嘱，明确其去世后，女儿继承该住房，李某有生之年对该住房享有永久居住权。王女士在遗嘱中为李某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，目的在于确保权利人的生活居住需要，在李某居住使用期间，她可以排除房屋所有权的干涉。王女士晚年一直由李某陪护，积累了较深的感情，为其设立居住权有使其老年生活安定、避免劳累奔波的考量，这在情理之中，应予尊重。根据民法典规定，王女士的女儿作为房屋继承人，有义务配合让渡居住使用权益。

提醒

民法典物权编正式确立了居住权制度，对平衡房屋所有权人和居住权人的利益具有重要制度价值。居住权是一种用益物权，是对特殊困难群体“住有所居”在法律上的特别保障，可以对抗新的所有权人、抵押权人、继承人……但是，居住权人不能将其出租、出让、继承，这有利于实现物权的平衡性。

案例二

“一房两卖”的合同是否有效？

案例

小李打算跟女朋友结婚并购买婚房。两人找到一家较大的房产中介公司寻找房源，经过比较，决定购买王先生的房子，并签订合同支付了相应款项，王先生也将房屋钥匙交给了小李。在小两口准备装修的时候，小宋登门造访了。小宋手上也有一份与王先生签订的购房合同，而且也支付了相应的款项。双方这才知道，原来王先生家将房屋“一房两卖”了。

小李和小宋都想要这套房屋。他们找到王先生，要求其继续履行合同，将房屋过户转让。但是王先生认为，“一房两卖”属于无法履行的合同，应当属于无效合同，他愿意退款，但不愿意承担其他任何责任。

释法

民法典第二百一十五条规定，当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者当事人另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

本案中，小李和小宋分别与王先生签订的房屋买卖合同

自合同成立时即生效，王先生应当按照合同约定履行交付房屋的义务，但是只有一套房屋，无法两个人都交付，对于不能实际交付房屋的一方，王先生除了退款以外还需要承担违约责任。

出卖人就同一房屋分别签订数份买卖合同，在合同均为有效的前提下，买受人均要求继续履行合同的，可以按照以下顺序确定履行合同的买受人：（1）已经办理房屋所有权转移登记的；（2）均未办理房屋所有权转移登记，已经实际合法占有房屋的；（3）均未办理房屋所有权转移登记，又未合法占有房屋，应综合考虑各买受人实际付款数额的多少及先后、合同成立的先后等因素，公平合理地予以确定。

提醒

目前二手房市场趋于活跃，消费者在选购房屋时，应采取“一看二快三网签”的方式，即一要看房屋的手续是否完备、有无抵押、有无租赁、有无他人居住等情形；二要尽快完成房屋交易，将房屋变更过户至自己名下；三要网签登记，及时将双方的房屋买卖协议书在房管部门备案并在互联网上进行公示。

案例三

债务人借款后去世，欠款由谁偿还？

案例

刘先生向王女士借了25万元，说要用自己的业务，写了借条。过了没多久，刘先生突发疾病去世，其妻儿继承了遗产。王女士去找刘先生的妻子索要欠款，刘先生的妻子说不知道这笔借款，不予偿还。

法院经审理作出判决，认为借款属实，刘先生的遗产继承人，即刘先生的妻子和孩子应当承担还款责任，偿还王女士25万元。

释法

民法典第一千一百五十九条规定，分割遗产，应当清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务；但是，应当为缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产。

民法典第一千一百六十一条规定，继承人以所得遗产实际价值为限清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务。超过遗产实际价值部分，继承人自愿偿还的不在此限。继承人放弃继承的，对被继承人依法应当缴纳的税款和债务

可以不负清偿责任。

本案中，刘先生的妻子和孩子作为刘先生的法定继承人继承了其遗产。那么，就应该以所得遗产实际价值为限清偿刘先生依法应当偿还的债务。

提醒

自然人之间的民间借贷，一定要出具借条等书面借款凭证，并明确约定借款相关事项。同时，作为借贷双方，出借人应当及时行使权利。按照约定的还款时间及时向借款人催讨借款，并尽可能留存催讨凭证，以免诉讼时效期间届满，由此丧失胜诉权。借款人应按照约定的借款时间履行还款义务，如暂时不能按约归还，也应向出借人说明事由，并获得相应展期。

