

钱某某诉钱某、金某某房屋买卖合同纠纷案

——经承租人同意而取得公房居住权的同住人因另获适宜住房保障而不再享有原居住权

关键词：民事 房屋买卖合同 承租人同意 公房居住权 同住人另获住房保障 居住权消灭

基本案情

原告钱某某（现住德意志联邦共和国）诉称，原告是被告钱某与案外人徐某之女。位于上海市的丹徒路房屋（以下简称案涉房屋）原为公房，原告户籍在内，属于同住人。后钱某以其为产权人将该房屋买为售后公房，原告户籍保留在房屋内至今。钱某与徐某于2011年离婚，经法院判决案涉房屋归钱某所有。2013年，钱某未经原告同意，擅自将案涉房屋转让给其外甥女被告金某某，侵犯了原告的同住人权利。请求法院判令两被告之间转让案涉房屋的买卖合同无效，将案涉房屋恢复登记到钱某名下。

被告钱某辩称，案涉房屋是钱某在1995年购买的，在离婚诉讼中法院确认归钱某所有。原告的户口不是一直在案涉房屋内，而是从长阳路房屋迁入。原告亦未在案涉房屋居住，只是空挂户口，不享有同住人资格。故不同意原告的诉讼请求。

被告金某某辩称，钱某在离婚期间，为诉讼和生活所需，不断向金某某的母亲借款，且外面还有其他债务。为了还债，钱某准备出售案涉房屋。考虑到如果卖给外人则钱某的居住无法保障，经家庭协商由金某某出面购买案涉房屋，交易价格55万元。除去抵销欠款，金某某现金支付给钱某24万元。金某某购买房屋后，仍然由钱某居住，也没有要求钱某迁出户籍。双方的交易合法有效，故不同意原告的诉讼请求。

法院经审理查明：钱某某是钱某与前妻徐某之女，金某某是钱某的外甥女

。案涉房屋原为公房，建筑面积26.80平方米，八十年代初期由钱某的父母通过动迁分得。1990年，徐某从上海某厂套配取得本市长阳路公有住房（以下简称长阳路房屋），钱某某是三个配房人口之一。同年5月，钱某某的户口从长阳路房屋迁入案涉房屋，但仍居住于长阳路房屋。案涉房屋于1995年按94方案购买为售后产权房，权利人登记为钱某，当时钱某某尚未成年。2000年，钱某与徐某购买了上海市东长治路房屋（以下简称东长治路房屋），建筑面积130.63平方米，2005年3月取得产权证，产权登记在钱某、徐某和钱某某三人名下。钱某某于2003年出国，至今一直在国外居住。2008年，长阳路房屋动迁，钱某某被列为照顾安置对象，照顾安置费10万元。2011年，钱某与徐某经法院判决离婚，案涉房屋判归钱某所有，东长治路房屋因涉及钱某某权益而未作分割。2012年12月29日，钱某与金某某签订《上海市房地产买卖合同》，约定由金某某以房款55万元购买案涉房屋。2013年1月，案涉房屋产权登记到金某某名下，但仍由钱某居住。

上海市虹口区人民法院于2013年8月28日作出（2013）虹民三（民）初字第1432号民事判决，驳回原告的诉讼请求。钱某某不服上述判决，提起上诉。上海市第二中级人民法院于2013年12月12日作出（2013）沪二中民二（民）终字第2075号民事判决：驳回上诉，维持原判。

裁判理由

法院认为，公房同住人对公房享有居住权，即使公房被买为产权房，该居住权仍然存续。然而，公房居住权并非永久存续，因其来源的不同，存在不同的消灭事由。对公房的原始受配人而言，其获得居住权系基于国家福利，对房屋存在财产权益，故只有当另行获得国家福利替代时，其居住权方才消灭；对因承租人的同意，帮助保障其居住而迁入户籍，获得居住权的人而言，当其已经通过其他途径获得居住保障时，就没有理由再主张其居住权而给承租人或购房后的所有权人施加负担，否则将违背原承租人给予其居住保障的初衷，有悖于社会公平。本案中，原告并非案涉房屋的原始受配人，在案涉房屋中并无财产权益。原告是长阳路房屋的原始受配人，且在长阳路房屋动迁中获得过动迁利益。原告户籍在1990年迁入案涉房屋，是基于父母对其抚养义务给予的居住保障，但事实上原告当时即另有住所，并未在案涉房屋实际居住。此后，原告

父母又购买了东长治路房屋，并将原告也登记为共有产权人之一，则原告已经获得了自己名下的产权房屋，足以保障其居住权益。可以想见，如果原告回国，其首选的居住房屋，显然应当是建筑面积达130.63平方米、其自身为共有产权人之一的东长治路房屋，而不是建筑面积仅26.80平方米、其从未实际居住过的案涉房屋。既然原告对东长治路房屋的权益已能够充分保障其居住需要，则原告再以户籍在案涉房屋内为由，依据主张对案涉房屋的居住权，显然有悖于公平。据此，法院认定原告无权限制钱某作为产权人对案涉房屋作出的处分，对原告要求确认两被告之间房屋买卖合同无效的诉讼请求不予支持。

裁判要旨

在审理涉及公房居住权民事案件中，应注意区分居住权不同主体的权利来源以及是否已另有住房保障两个方面的问题。

其一，注意区分公房居住权取得的两种情况。一是在公房被初始分配时，作为受配人而迁入；二是经过承租人的同意，为帮助解决其居住问题而迁入。在这两种情况下，公房同住人虽然都获得居住权，但其权利来源截然不同。因受配而迁入户籍的同住人，其权利来源于国家给予的住房福利待遇。而经承租人同意而迁入户籍的同住人，其权利来源于承租人对其居住保障的单方承诺。这一承诺通常为默示，表现为同意其迁入户籍，并允许其居住于该公房。一旦承租人以行动默示作出承诺，承租人即受此约束，即不得随意要求同住人迁移户籍或搬出房屋。

其二，来源于承租人同意而取得的居住权主体，因有他处住所其原居住权相应消灭。对因承租人同意而迁入户籍的同住人而言，其权利来源于承租人的承诺。该承诺具有明确的目的性，即解决同住人的居住问题；而该目的性也就隐含了其条件性，即同住人除此房屋之外并无其他适合的住所。因此，一旦同住人已经以其他方式获得了居住保障，解决了其居住问题，则承租人之承诺的条件和目的都已消失，其义务即应告解除。否则将有悖于承租人同意其迁入户籍来保障其居住的初衷。故对因承租人同意而迁入户籍的同住人而言，其对公房的居住权因其另行获得适宜的住所而消灭。

关联索引

《中华人民共和国民法典》第3条（本案适用的是2009年8月27日施行的《中华人民共和国民法通则》第5条）

一审：上海市虹口区人民法院（2013）虹民三（民）初字第1432号民事判决（2013年8月28日）

二审：上海市第二中级人民法院（2013）沪二中民二（民）终字第2075号民事判决（2013年12月12日）