

用“居住权”解决居住问题

□浙江国翱
律师事务所
俞肃平

赵某的房子属于所谓的“学区房”，随着孙子接近上学年纪，而许多学校都要求父母作为产权人，孩子才能排序靠前优先录取，因此儿子希望能将这处房子过户给自己，然后把一家三口的户口迁入，为孙子上小学作好准备。

为了孙子能上个好学校，赵某自然愿意帮忙，但他又担心房子过户给儿子后自己的养老居住问题，为此找到律师咨询。

在《民法典》实施之前，居住的权利要么基于物权产生，要么基于租赁合同。

如果仅仅基于父母子女、夫妻关系这样的身份关系，从法律角度来看仍存在一定的不确定性。

一旦因为能否居住的问题产生矛盾纠纷，其争议的也只是居住的权利，而非法律意义上的“居住权”。

随着《民法典》的实施，确立了“居住权”制度，赵某的疑虑就可以打消了。

所谓居住权，是指享有居住权的人，有权按照合同约定或遗嘱规定并经登记，占有、使用“他人”的住宅。

《民法典》的规定表述为：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。

可见，居住权是一种全新的用益物权，其设定的目的在于将房屋所有权在居住权人和所有人之间进行分配，从而满足各自不同的需求。

根据《民法典》的规定，设立居住权，当事人应当采用书面形式订立合同，并且包括下列条款：

- (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) 解决争议的方法。
- 此外，还可以通过遗嘱的方式设立居住权，“以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章的有关规定”，也就是有关居住权的部分也应参照居住权合同的内容进行表述，以免因为表述不清晰、不全面而在继承时引发纠纷和争议。

一般来说，居住权是无偿设立的，但是当事人另有约定的除外。

设立居住权还有最关键的一点，就是当事人应当向登记机构申请居住权登记，居住权自登记时设立。

《民法典》同时规定，居住权不得转让、继承。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。

也就是说，享有居住权的人，不得将这个权利转让给其他任何人；享有居住权的人死亡后，继承人也不能继承被继承人在他人住宅中设立的居住权。

这里还需要给想要买“二手房”的人提个醒，买“二手房”前，应当到不动产登记部门去查询一下，这套住宅有没有设立居住权。

因为《民法典》规定“设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外”，没有规定设立居住权的住宅不得买卖。

问题是，绝大多数人肯定不愿意买一套设有居住权的住宅。因为这样的房子不但有人居住，享有居住权的人还有权让人前来照顾、探望、做客等，势必给房屋所有权人带来很大的不便。

总之，居住权是一个全新的物权，有很多法律问题仍有待研究和探讨。

但这一全新的权利，也为许多现实中的居住问题指出了解决的方向。

从“1 分钱”纠纷看“债务免除”

□福建国富
律师事务所
周玉文

“欠债还钱”是尽人皆知的道理。但是，如果债权人决定免除债务人的债务，债务人通常是不会反对的，甚至还会心怀感激。

但是，任何事情都可能碰到特殊情况，即债权人要免除债务人的债务，而债务人却执意要偿还这笔债务，这在法律上该如何处理呢？

最近笔者在杂志上真的看到一个类似这种情况的事例：

杭州的吴先生是较真的人，有一天他去某银行办理一笔业务——销卡。

窗口业务员很快帮他办好了销卡业务，并表示要把卡里的 21.09 元余款退还给他，递给吴先生 21.10 元现金和相应的单据。

吴先生核对了账单，退回了那枚 1 角硬币，并说自己只应该拿 9 分钱，身上没有 1 分零钱找给银行。

银行业务员表示没有关系，1 分钱不用找了。但吴先生执意不肯，双方僵持不下。

最后是银行领导出面，先向吴先生赔礼道歉，然后派人去找来了分币，将 9 分钱支付给吴先生，收回了多给的 1 分钱。

这个因为“1 分钱”而起的小纠纷，涉及不少法律上的问题。

首先，银行多给吴先生 1 分钱，吴先生如果同意收下，在法律上可以认为是一种赠与，自然是没有纠纷的。

而吴先生虽然收了 21 元 1 角，但其中的 1 分钱他不

愿接受，显然赠与不成立。既然赠与不成立，这 1 分钱仍然属于银行，银行就有权利行使对这 1 分钱的权利，双方形成债权债务关系。

在《民法典》实施之前，如果债权人免除了债务人债务即使债务人不同意，似乎也没有救济的渠道。但《民法典》第 575 条规定：债权人免除债务人部分或者全部债务的，债权债务部分或者全部终止，但是债务人在合理期限内拒绝的除外。

这个“债务人在合理期限内拒绝的除外”是一个新的规定，其中关键是“合理期限”。

在吴先生和银行的这个事件中，吴先生在得知多了 1 分钱后明确表示要退回，当然是在合理期限内。

但是，如果吴先生没有当场表示拒绝，在拿回家后隔了三五天又来表示拒绝，就不能认为是合理期限了。因为毕竟只是 1 分钱，接受还是拒绝是不难作出决定的。

但如果是数额比较大的金钱或者比较复杂的债务，那么这个合理期限就要适当长一些。

如果当事人之间因为不接受免除债务而发生纠纷，可以依据《民法典》第 575 条提起诉讼来解决。

笔者认为，《民法典》第 575 条关于在债权债务关系方面尊重债务人意见的规定是一个进步，给予了债权债务关系当事人尤其是债务人更大的自主空间。

虽然是“1 分钱”的小事，但思考其中涉及的法律问题还是颇有意思的。

“引人误解”与“虚假宣传”

□北京中闻
律师事务所
赵 虎

某品牌饮料近年来异军突起，颇受年轻人的青睐。但近日该品牌却发出致歉声明，表示在乳茶产品的标识和宣传中，没有说明“0 糖”和“0 蔗糖”的区别，容易引发误解。

不知道有多少人把“0 蔗糖”理解成了无糖，以为喝这样的饮料身体没有负担。那么，“0 糖”和“0 蔗糖”是否有区别？引人误解的宣传需要承担法律责任吗？

笔者查了一下，“0 糖”和“0 蔗糖”的区别还是很大的。无蔗糖并不是无糖，也不是糖分很低。如果糖尿病患者用了无蔗糖的食物或者饮料，可能会对身体不利。所以，“0 糖”和“0 蔗糖”完全不是一回事。

因为饮料瓶上标注的是“0 蔗糖”，而不是“0 糖”，因此该品牌没有进行虚假宣传。不过该品牌也承认，这种宣传方式容易引发误解。

那么，宣传是真实的，但是容易引发误解，是否应该承担法律责任呢？根据相关法律的规定，这种情况依然可能需要承担法律责任。

我国《反不正当竞争法》第八条规定：经营者不得对其商品的性能、功能、质量、销

售状况、用户评价、曾获荣誉等作虚假或者引人误解的商业宣传，欺骗、误导消费者。

《消费者权益保护法》第二十条规定：经营者向消费者提供有关商品或者服务的质量、性能、用途、有效期限等信息，应当真实、全面，不得作虚假或者引人误解的宣传。

根据上述规定，经营者不得做虚假宣传，也不得做引人误解的宣传。

虚假宣传与引人误解的宣传之间是“或”的关系，引人误解的宣传并不以“虚假”为前提。即使宣传是真实的，但是会引起消费者误解的话，也属于不正当竞争行为，违反了法律规定。

《消费者权益保护法》规定：经营者对商品或者服务作虚假或者引人误解的宣传的，由工商行政管理部门或者其他有关行政部门责令改正，可以根据情节单处或者并处警告、没收违法所得、处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款，没有违法所得的，处以五十万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿、吊销营业执照。

所以，饮料对其“0 蔗糖”的宣传即使是真实的，如果容易引起消费者的误解，也应该承担相应的法律责任。



资料图片