

# 多年协议突反悔 住处遭到强占 因时效失胜诉权 居住权获支持

□北京盈科（上海）律师事务所 胡珺

20 世纪 80 年代，家庭内部协商一致，哥哥单位联建公房由弟弟出资购买，1996 年双方补签了协议书，房屋交付后一直由弟弟居住。

2018 年，趁弟弟外出时，哥哥的儿子将房屋强行收回，导致弟弟提起所有权、居住权确认等多个诉讼。

审理中，关于协议内容、诉讼时效、居住权的法律适用引发多个法律争议……

## 单位优惠购房 兄弟各得其所

孙大友和孙小友是兄弟关系，张琳娜是孙大友的妻子，孙旭峰是孙大友的儿子。

20 世纪 80 年代，哥哥孙大友一家原居住于江西中路某弄某号 106 室房屋（以下简称“106 室房屋”），弟弟孙小友一家则与父母、姐姐一起住在江西中路某弄某号 306 室房屋（以下简称“306 室房屋”）内，两房均为公有承租房。

1988 年 12 月，孙大友的单位东风厂发布《关于优惠购买商品房的若干规定》，给职工提供了改善居住条件的选择。

规定明确：东风厂东新路新造房屋属联建公助，厂部决定以优惠价出售给本厂困难职工，房价款原则上一次性付清，一时无法一次性付清的应先付售价的 50%，余下部分分 5 年内付清（按月从工资中扣除）。

5 年内产权属本厂和个人共有，在此期间不得转卖，不得随意变更过户，5 年后产权归个人所有。

产权归属个人后，若要变卖房产的，必须首先卖给本厂及普陀区房管所，购买新房的职工退休前，不准调离本厂。

有了这样一个购房机会，孙家内部进行了协商，决定由弟弟孙小友出资，用哥哥孙大友的名义购买该房屋。

拿到房产后，新房由弟弟孙小友居住，哥哥孙大友一家则搬到弟弟原先居住的房屋，这样兄弟两人各得其所，家里的居住条件都能获得改善。

## 兄弟签订协议 明确借名购房

1989 年，由孙大友出面与东风厂签订了《联建公助房屋买卖合同》，协议中约定房屋总价为 11628.90 元，付款方式为分期付款，第一次付款为 5748.9 元，余款 5880 元最后付清日期为 1995 年 5 月。

上述契约签订后，孙大友、张琳娜向东风厂交出 106 室房屋，搬至 306 室房屋居住，孙小友则搬至联建公助房居住。

1990 年，东风厂向孙大友出具联建公助房的首付款收据。此

后，孙小友自 1990 年 6 月至 1997 年 5 月每月向孙大友支付房款 70 元，共计支付 5880 元。

1996 年 1 月，双方又以孙大友、张琳娜为甲方，孙小友为乙方签订了协议书一份，主要内容为：

(1) 甲方将东新路联建公助房让乙方去居住，每月房款向乙方收取，同等价格，同样期限，不收任何差价，今后基本上不再享有居住权；

(2) 乙方按甲方所扣的费用，按时支付给甲方，在享有东新路居住权的同时不再享有 306 室居住权。至于户口的变动，按照房管所及东风厂的有关规定；

(3) 由于甲方受制于东风厂的规定，一旦甲方要转让必须首先让给东风厂和普陀房管所。

因此，现甲方让乙方居住，今后如乙方要转让房产，转让对象必须首先是甲方，其次是东风厂、普陀房管所……

1992 年 2 月 18 日，联建公助房登记在了孙大友名下，但该产证原件在孙小友处。

1996 年，该联建公助房可以办理有限产权房屋与完全产权房屋的接轨手续。

2008 年，孙大友以接轨、产证与土地证遗失及夫妻加名为由先后提出申请，将系争房屋最终登记至孙大友、张琳娜名下。

## 撬锁收回房屋 引发矛盾冲突

虽然这处房屋的产权登记情况与实际居住状况并不一致，但这样的情况一直持续着。

直到 2018 年 9 月 20 日，孙大友的儿子孙旭峰得知孙小友出门旅行，通过撬门锁进入的方式，直接收回了这处房屋，孙小友旅行回来发现有家难归后报警。

由于兄说兄有理，弟说弟有理，公安机关建议先通过民事诉讼方式确认房屋的权属。

于是，孙小友于 2018 年 10 月提出所有权确认之诉，请求确认东新路某房屋归其所有，孙大友夫妇协助办理上述房屋的产权过户手续。

法院一审作出判决，认为双方虽然对协议书真实性予以认可，但是从该协议书内容来看，协议未对涉案房屋的产权归属作出具体明确的约定。故判决不予支持孙小友诉请。



资料图片

孙小友不服一审判决上诉，二审法院作出判决，认为该协议是双方真实意思表示，虽然房屋当时为有限产权性质，但结合政策背景以及协议文意，可以认定双方能预见房屋今后可以通过合法程序变为完全产权。

1996 年 10 月，本市颁布《关于本市有限产权房屋与完全产权房屋接轨的规定》，系争房屋当时可办理有限产权房屋与完全产权房屋接轨的手续。

从此时起，即符合协议约定的办理条件，孙小友可要求孙大友履行协议。若孙大友不按约履行，孙小友完全可以通过诉讼主张权利。然而，孙小友长期怠于行使权利，直至 2018 年，协议签订的二十余年之后，才提出本案诉讼主张系争房屋的权利，显然已超过最长二十年的诉讼时效，一审法院未支持其诉请，于法有据。

## 产权诉讼告负 争取居住权利

孙小友拿着所有权案一、二审的败诉判决书来找到我，寻求维权的一丝希望。

我在仔细研究两审判决，听取了孙小友关于案件情况的介绍后感到，虽然二审因为时效驳回的理由是否成立依然存在争议，但我国实行两审终审制，如今的二审已经是生效判决，较为理性的办法只能是

在接受二审判决结论的前提下，再探索委托人的利益救济途径。

我认为，既然二审确认协议本身内容是明确地对房屋所有权的转让，那么就是认可了委托人从实体上是享有对系争房屋的占有、使用、收益权利的，仅仅是由于时效过了，他因此丧失了所有权过户的胜诉权。

但是，孙小友对房屋已经有了三十年的居住事实，也有协议内容所确认的对房屋的居住权益，相关权益并没有丧失的法律依据。2018 年时，委托人的侄子强行撬门入户，这个行为就是对他居住权益的侵害，是一个侵权行为。

而委托人的居住权益是在 2018 年才受到侵害的，现在提出并不存在超过时效的问题，理应得到法院的支持。

## 一审依旧败诉 二审法院改判

我向委托人分析了法律规定和这个案件目前的局面，在共同商议之后，确立了以确认居住权为突破口先将房屋收回，并要求对方赔偿由于侵权行为造成的损失。

在仔细斟酌之后，孙小友委托我们提起用益物权纠纷，要求确认其对该房屋享有居住权。一审法院审理后作出判决，认为孙小友在案中确认所有权已被驳回，再以协议为由主张居住权没有依据，驳回

其诉请。

孙小友不服一审判决，我继续代理他提起上诉，二审法院审理后判决，认为 1996 年的协议系双方真实意思表示，合法有效，对双方均有约束力。

根据该协议书，孙大友将系争房屋交由孙小友居住，可以认定孙小友对系争房屋有居住、使用的权利。虽已有生效判决对孙小友主张产权确认未予支持，但并不影响孙小友对系争房屋的居住使用。

孙大友的儿子自行收回的行为，客观上造成孙小友无法正常居住，因此孙小友要求交付其居住，并无不当。

二审法院判决撤销一审判决，并予以改判；判决生效后二十日内，孙大友应将系争房屋交付孙小友居住，并赔偿孙小友 2018 年 9 月 22 日起每月 3500 元的在外住房损失。

这个案件在事实层面争议很小，基本可以判定的事实是：三十年前弟弟借哥哥名义购买哥哥单位联建公助房，本质是个房产代持关系。

由于房屋价值飞涨，哥哥一家在利益面前，背信弃义反悔了原协议，而诉讼时效正好成了他们可以钻的一个空子。

本案中孙小友未能及时维护自己的所有权，主要是由于他法律意识不强而自食其果，在不利的情势下，最终能够确认自己的居住权益，并获得一定赔偿。

（文中人物及单位均为化名）