

法苑周刊

Law Home Weekly

本刊主笔：王睿卿

主笔闲话

情理法视角下的“无条件居住”



本期封面案件，将隐藏在案件争议背后的法理与常情清晰地揭示在大众面前。

法院的判决不能违背人们对常理、常识和常情的基本认知。该案一审的审理和判决在民法典生效之前，但二审审理和判决却在民法典生效之后。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉时间效力的若干规定》居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。本案中，二审法院认为，祖母对于案涉房屋享有占有和使用权，该权利不应受孙女享有案涉房屋所有权的限制，而孙女的诉求与人民调解笔录、调解协议所确认的内容不符。据此，二审法院维持了一审法院的判决，因为判决理由是非常充分的。

此案还有一个重要的启示意义，即针对民法典第三百六十九条的规定，今后老年人在设立居住权登记时，可以根据自己的实际需要，对设立居住权后的出租权相关事项作出特别的约定，这样可以有效地保障自己基于居住权而获得的用益物权更好地得以实现。

王睿卿



虚拟货币不具法偿性 借款协议无效

近日，福建省厦门市思明区人民法院公开审理了一起涉及虚拟货币的民间借贷案件，法院审理后认定合同无效，驳回原告的诉讼请求。

原告林某诉称，2018 年 6 月，林某作为出借人与刘某签订了一份借款协议，约定：刘某向林某借款 1000 万元，林某购买等值的数字资产以太币，转入刘某指定的账户，刘某应于 2020 年 6 月将该笔借款以人民币的形式返还林某。林某称，协议签订后，林某向刘某指定账户转入 3165 个以太币。刘某遂出具收款收据，确认收到林某 1000 万元人民币。后刘某未依约还款，林某遂向思明区法院提起诉讼，要求刘某偿还借款本金 1000 万元及相应利息。

法院审理后认为，《关于防范代币发行融资风险的公告》规定，代币发行融资是指融资主体通过代币的违规发售、流通，向投资者筹集比特币、以太币等所谓虚拟货币，本质上是一种未经批准非法公开融资的行为，涉嫌非法发售代币票券、非法发行证券以及非法集资、金融诈骗、传销等违法犯罪活动。代币发行融资中使用的代币或虚拟货币不由货币当局发行，不具有法偿性与强制性等货币属性，不具有与货币同等的法律地位，不能也不应作为货币在市场上流通使用。《关于进一步防范和处置虚拟货币交易炒作风险的通知》规定，虚拟货币不具有与法定货币等同的法律地位，比特币、以太币、泰达币等虚拟货币具有非货币当局发行、使用加密技术及分布式账户或类似技术、以数字化形式存在等主要特点，不具有法偿性，不应且不能作为货币在市场上流通使用。

最终，法院判决驳回林某的诉讼请求。

施恩孙女未得好报 撤销赠与维护权益

近日，江苏省苏州市吴中区人民法院审理了一起返还原物纠纷，李某获得祖母陆老太赠与的拆迁补偿份额并约定其中一套房屋给祖母“无条件居住”后，不顾祖孙亲情，私自以陆老太无权出租房屋为由要求租客王某迁出，无情拦断祖母生活补贴来源。

法官结合社会主义核心价值观对该案进行了释法析理，并呼吁自觉传承敬老、养老、助老的中华民族传统美德，在亲情面前多一份感恩，在利益面前多一份理性，不要让物质利益成为一条横亘在亲情间不可逾越的鸿沟。

为养老老人出租租赁住房

“把房子过户给孙女后她一次也没来看过我，我身体不好又没人照顾，只能搬到养老院里住，但我的养老金不够支付养老院的费用，所以才把房子出租给小王补贴开销的……”法庭上，76 岁的陆老太满腹委屈，自己把老宅拆迁所得房产和补偿安置款全部赠与孙女，但孙女不仅对自己不闻不问，还将租客诉至法院企图将其赶走，这让陆老太倍感无助。

原来，3 年前陆老太的老宅被拆迁，其丈夫和儿子已于多年前过世，女儿也放弃了拆迁利益，拆迁安置对象只有陆老太与其儿媳林某、孙女李某三人。她们签订人民调解协议，约定老宅拆迁所得房产全部归孙女李某所有，李某则需提供一套小户安置房屋并简单装修后给陆老太无条件居住，同时李某需承担对陆老太的赡养义务。2019 年，拆迁所得 3 套房屋均登记于李某名下后，她如约将其中一套房屋交付陆老太居住。

然而，李某拿到拆迁房后却从未探望、照顾祖母。年逾七旬的陆老太长期独居，身体状态每况愈下。

2020 年 2 月，陆老太无奈将该房出租给王某，自己搬至养老院生活，房租用来贴补养老院费用。出租前，陆老太明确告知王某房屋是孙女的拆迁安置房并出示了人民调解协议。

不满意孙女起诉租房客

李某偶然得知祖母已将房屋出租并搬至养老院，她认为调解协议已明确陆老太放弃该房屋所有权，陆老太虽可以无条件居住，但无权将房屋出租并受益。在未与祖母沟通的情况下，李某将王某诉至法院，并增列祖母陆老太为第三人，请求确认其二人签订的租赁合同无效，要求王某立即迁出。

王某在庭审中称，涉案房屋系拆迁安置房，陆老太为被安置对象之一，李某虽系涉案房屋所有权人，但人民调解协议书显示，陆老太拥有房屋居住权，故亦拥有出租权，双方签订的房屋租赁合同合法有效。王某在入住前发现涉案房屋到处都是油腻，明显无人帮忙打扫，装修相当简陋，唯一的一张“床”竟然是用凳子作腿铺上木板拼成的，自己不仅要重新整修该房屋，还要忍受李某母亲及继父三番五次前来闹事。

陆老太表示，搬到涉案房屋后，孙女李某从未履行约定的赡养义务，自己无人照顾，为了贴补养老院费用才出租房屋。其认为签订人民调解协议时，明确房子登记到孙女李某名下，但其有权居住到老，也有权出租。王某按约支付租金，其使用房屋合理合法，李某无权驱赶。

法院判老人有权出租房

江苏省苏州市吴中区人民法院审理后认为，本案的争议焦点为陆老太将涉案房屋出租是否违反其与李某签订的人民调解协议，有无侵犯李某对该房屋的所有权。

首先，陆老太和王某的房屋租赁合同系通过中介居间达成的，涉案房屋系拆迁安置房，陆老太系被拆迁安置对象，出租时的涉案房屋状态也显示由其使用，其出租房屋补贴养老费用亦符合常理，故王某有理由相信陆老太有出租房屋的权利，双方签订的房屋租赁合同合法有效。

其次，人民调解协议明确该房屋交付陆

老太无条件居住。“无条件居住”从词义角度看虽是对使用方式的限定，但在日常用语中与“无条件使用”具有相同的内涵，故李某除房屋所有权外，已将房屋的占有、使用权利让渡给其祖母。

最后，敬老、养老、助老是中华民族传统美德，也是社会主义核心价值观的重要内容，李某的行为及诉讼主张与社会主义核心价值观相悖，也违反了公序良俗。据此，法院最终判决驳回李某的诉讼请求。李某不服判决，向苏州市中级人民法院提出上诉。

撤销赠与老人诉求获支持

二审法院认为，根据陆老太与李某签订的调解协议，陆老太同意将全部拆迁房屋所有权登记至李某名下的条件之一，是李某拿到拆迁房屋后提供一套小户房屋并简单装修后供陆老太无条件一直居住。无论是根据案涉房屋的来源还是人民调解协议约定的实质内容，陆老太对于案涉房屋应当享有占有和使用的权利。其将房屋出租以补贴养老机构费用系使用案涉房屋的方式之一，该权利不应受李某享有案涉房屋所有权的限制。陆老太与租客王某之间的租赁合同系双方真实意思表示，合法有效，李某对于祖母出租房屋的意愿应当尊重，其上诉主张与人民调解笔录、调解协议所确认的内容不符。二审法院遂判决驳回上诉，维持原判。

李某的做法和冷漠的态度让陆老太心寒不已，在此案判决后又起诉李某，要求撤销对孙女的宅宅拆迁份额赠与。法院认为，受赠人不履行赠与合同约定的义务，赠与人可以撤销赠与。陆老太将老宅中属于自己的份额赠与李某的前提是李某对其进行赡养，但根据李某与陆老太女儿之间的聊天记录中漠不关心的言语，以及李某在明知祖母出租房屋用于补贴养老院费用的情况下仍坚持诉讼的行为，均可证明其接受赠与后并未尽到承诺的赡养义务。据此支持陆老太的诉讼请求，撤销对李某的老宅份额赠与行为。

(来源：人民法院报)

“阿胶糕”不含“阿胶” 销售方被行政处罚

浙江省衢州市柯城区人民法院一审判决经销商向销售方赔偿全部罚款及相应利息损失，经销商不服提起上诉。近日，衢州市中级人民法院二审判决驳回上诉、维持原判，目前已全部履行完毕。

衢州市某医药公司是一家食品药品销售公司，线上线下均有开设店铺。2018 年底至 2019 年初，该公司在一家商贸公司采购两批“阿胶糕”进行售卖。不料还没卖出多少，就被消费者举报售卖的“阿胶糕”不符合食品安全标准。

市场监督管理局上门检查后发现，该批“阿胶糕”均未检出驴源性 DNA，且其中两个批次的铅含量不符合相关要求。事发后，该医药公司收回了已销售的“阿胶糕”，行政机关扣押剩余“阿胶糕”，并对该医药公司作出行政处罚决定。对于行政处罚，医药公司也觉得很冤。无奈缴纳罚款后，该公司又对商贸公司提起诉讼，要求赔偿全部罚款并支付相应利息损失。然而商贸公司表示，医药公司自身未尽到进货查验义务，在产品进货查验制度管理上存在重大过错，且没有采取适当措施防止损失扩大，也应承担部分责任。

法院认为，医药公司作为买受人已履行支付价款的义务，商贸公司作为出卖人，应当提供符合质量要求的标的物。案涉“阿胶糕”被行政机关判定为标签虚假标注食品和不合格食品，导致医药公司被行政处罚，商贸公司已构成违约，应承担相应违约责任。商贸公司主张医药公司未履行检查注意义务，应承担部分过错责任，缺乏事实和法律依据，最终判决支持医药公司全部诉讼请求。商贸公司不服提起上诉，衢州中院二审维持原判。判决生效后，商贸公司向医药公司赔偿了全部罚款及相应利息损失。

合同虽然无名 却也不由单方任意解除

周某与某物流公司签订处理报废钢材的安全合同，后发生安全事故，物流公司遂单方解除合同。近日，江苏省南京市中级人民法院二审认定，单方解除合同构成违约。

周某与某物流公司签订安全合同，主要约定：某物流公司将报废钢材处理交给周某，周某自行到现场割除，周某进场前向某物流公司交纳保证金 2 万元；在废钢现场破解割除过程中，所涉及的一切安全事故概与某物流公司无关。合同签订后，周某租赁了一台吊机，安排人员进场用吊机拆解。在此过程中，某物流公司的杨某在路过吊机施工地点时跌落导致受伤。后周某与某物流公司就杨某赔偿事宜发生纠纷，某物流公司遂单方解除合同，周某的人员及设备遂退出工作场地，某物流公司将案涉废旧钢材另行出售给他人。后周某起诉至法院，要求某物流公司返还保证金，赔偿人工费、吊机费及预期可得利益损失。

法院一审认为，安全合同约定“所涉及的一切安全事故概与某物流公司无关”并不等同于“出现安全事故后若周某不予赔偿，某物流公司有权解除合同”，故安全合同中并未约定解除权。双方虽然签订的是安全合同，但合同内容包含了承揽和买卖，出现安全事故并不影响双方继续履行合同。周某赔偿了杨某的损失，并未影响某物流公司的利益，某物流公司后将废旧钢材转卖他人，故本案未达到法定解除合同所要求的“不能实现合同目的”严重程度，某物流公司单方解除合同已经构成违约，法院一审判决某物流公司赔偿周某共计 9.6 万元。一审判决后，物流公司提起上诉。南京中院审理后同意一审判决观点，但因双方同意调解，最终以 8.5 万元达成和解。王睿卿整理