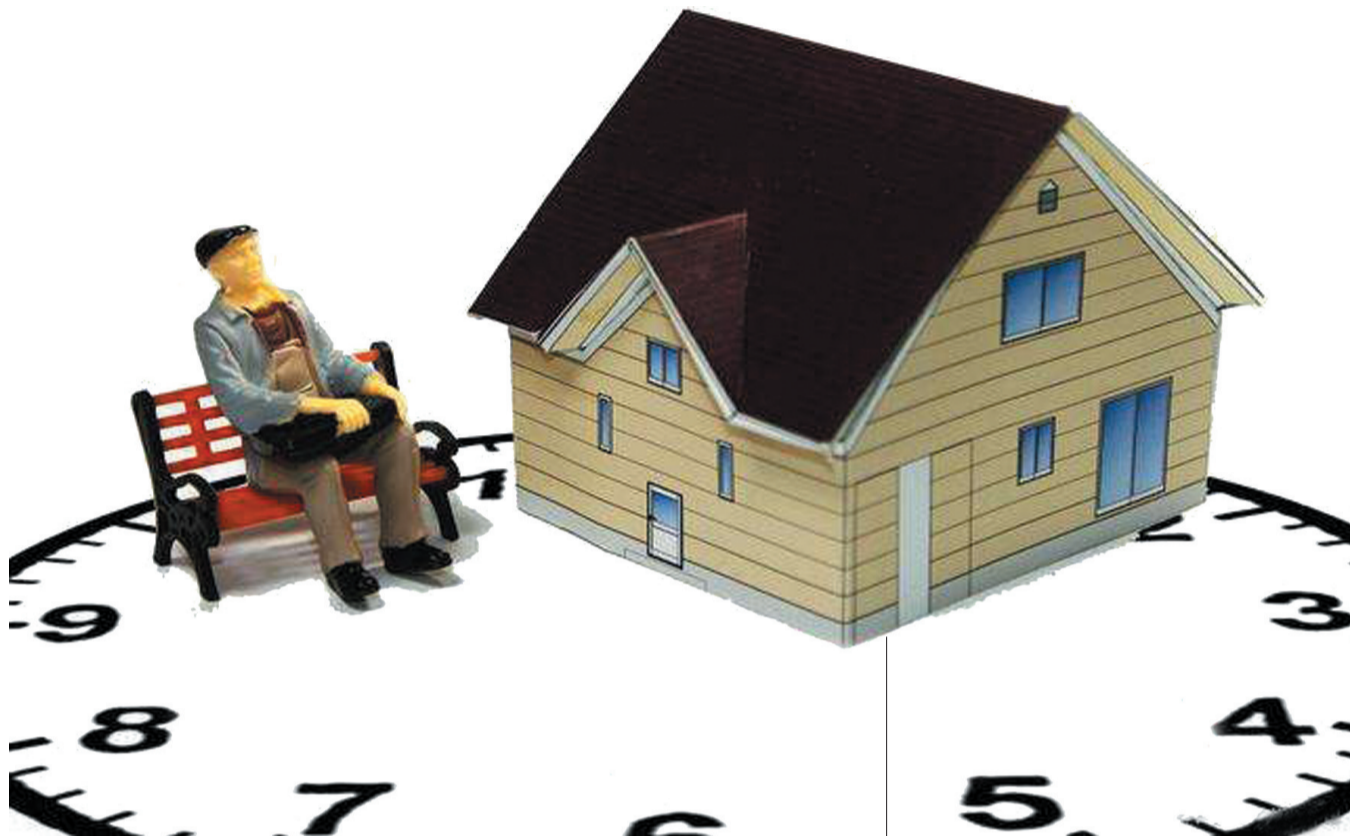


## 《民法典》

## 更好保护你我财产及权利

核心  
阅读

如何实现“以房养老”？小区电梯广告等收益归谁？“住改商”怎么办？住宅建设用地使用权期间届满怎么办？……。被誉为“社会生活百科全书”《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行，以下简称《民法典》）对这些社会关切均给予了回应，让有恒产者更有恒心。



## 1

## 设立居住权 实现“居者有其屋”

## 案例

李某与周女士系再婚，二人居住于李某名下的一套房产内，互相照顾共享晚年。不久前，李某被查出癌症做了手术，李某担心万一自己病故，儿子在继承房产后可能会将周女士赶出来，致其流离失所。李某希望有办法既不影响儿子继承房产，又能保障周女士在此安度晚年，于是请律师支招。

## 说法

李某可以为周女士设立居住权。还有，想以房养老、提前将房产过户到子女名下并继续居住等，都可以通过设立居住权以解后顾之忧。所谓居住权，是指以居住为目的，按照合同约定对他人的住房及其附属设施所享有的占有、使用的权利。民法典第367条至第371条就居住权作了规定，包括：当事人设立居住权应当订立书面居住权合同，合同包括当事人的姓名或名称和住所、住宅的位置、居

住的条件和要求、居住权期限等条款；设立居住权应当向登记机构申请登记，居住权自登记时设立；居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。另外，居住权也可以通过遗嘱设立。本案中，李某可以按上述规定为周女士设立居住权，自登记之日起周女士即对该房产享有居住权。这样，李某一旦去世，在其儿子继承该房产后，周女士对该房产仍享有居住权，直至去世。

## 2

## 小区共有部分之收益归业主共有

## 案例

某小区物业公司为了创收，在居民楼电梯内安装了视频播放器，在小区出行通道两侧安装户外广告牌，收取商家广告费，还在小区内业主共有的道路上划定停车位并收取车位费，这些收入都装入了自己的口袋，小区业主纷纷向物业公司讨要说法。那么，利用小区业主共有区域开展经营活动所获收益究竟该归谁呢？

## 说法

此前《物权法》对小区公共区域的收入归属问题无明确规定，以致纷争不断。民法典第274条规定：“建筑区划内的道路，属于业主共有……建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。”第282条规定：“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共

有。”第943条规定：“物业服务人应当定期将……业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。”这些新规定充分维护了业主的共同利益。据此，该物业公司利用业主共有部位开展经营活动所获收益，在扣除合理成本后，剩余部分应归全体业主共有，可以给业主分红或抵缴物业费。

## 3

## 规制“住改商” 还您宁静安全的家园

## 案例

某小区“住改商”问题比较严重，各种小贷公司、装饰公司、日租旅店、养生会所、小百货商店在居民楼里办公、营业，人员混杂，噪声烦人，生活在这里苦不堪言。这不仅扰民、占用小区公共资源，更让白天“留守”的老人和孩子缺乏安全感。业主们想知道，如何拥有一个宁静安全的家园？

## 说法

生活在同一小区的业主，其相互之间形成紧密的共同体关系，共同体关系的舒适、安宁、便捷等决定着每个业主的生活质量。在实践中常出现部分业主将其住宅改变为经营性用房，小区“住改商”的问题已经严重影响居民的生活安宁。《物权法》第77条曾规定：“业主将住宅改变为经营性用房，应当经由利害关

系的业主同意。”但该规定缺乏可操作性。为此，民法典明确了业主对“住改商”享有“一票否决”权。民法典第279条规定：“业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经利害关系业主一致同意。”这一新规定无疑保障了业主的生活安宁。

## 4

## 住宅土地使用权期满后自动续期

## 案例

王某有三处房产，其中一处是上个世纪70年代的老房。王某了解到住宅土地使用权期限最长为70年，不仅担心产权本身的完整性，也担心居住年限和土地使用年限挂钩会让房产贬值，所以急于将该套老房卖掉，而购买者也有这方面的担心。那么，民法典在住宅建设用地使用权方面有何新规定呢？

## 说法

王某和购买者都可以不用担心70年了。此前《物权法》第149条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”我国现行法律规定的住宅建设用地使用权最高期限为70年，由于并没有对续期的土地使用费支付标准和办法作出明确规定，所以有人不放心。此次民法典给了大家一颗“定心丸”。民法典第399条规定：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。”就是说，土地使用权到期后，只要按规定缴费就拥有永久产权，从而让老百姓对住房更加踏实放心了。

潘家永