

【《中华人民共和国民法典》2021 年 1 月 1 日正式实施】

民法典之“居住权”解读

当今社会，住宅的财产价值在居民个人财产中的地位越来越高，占到了大多数家庭的财产总值的绝大比例。尤其针对大多数的老年人，辛勤一辈子置办的住宅，在面对年老后的财产处分、养老等方面往往会面临两难抉择。

现实中，很多老年人为了避免子女的继承纷争或者继承程序的复杂性，生前就将住宅产权过户到子女名下。然而，在住宅过户后，很多为人为子女者也会做出将住宅出售、出租或者置换等影响老年人在此住宅继续居住的行为。因此，很多老年人往往面临这样两难的困境，一方面担忧子女会因住宅复杂的继承程序、高昂费用而烦心；一方面又担忧过早处置住宅后反而丧失了自己居住习惯了的安身之所。更有部分老年人希望以房养老，而现行的以房养老一般也采取出售或者反向抵押贷款等金融方式，这方面也凸显了很多社会问题，一些不法机构以此为名，骗取老年人信任，使老年人住宅被贱卖，导致赔了房子又失去了住所，并不能保障老年人对住宅的居住和使用权。

2021 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国民法典》对“居住权”进行了规定，一定程度上解决了上述问题。

何为“居住权”呢？《民法典》第三百六十六条对居住权的定义为：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。

居住权最初起源于罗马法，在罗马共和国末期，如果男性家长亡故，那些没有继承权又缺乏劳动能力的妻子的生存和生活就成了

问题。因此，丈夫就会把一部分家产的收益权、使用权、居住权等遗赠给妻子，使她们生有所靠、老有所养。该制度的设立初衷，是解决家庭成员的居住和供养问题。

我国民法典物权编制过程中，就是否规定居住权一直争议较大，经过反复研究讨论，最终决定增加居住权制度，主要考虑到以下方面：一是加快建立党的十九大报告提出的多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。居住权属于用益物权，并且一般具有无偿性、长期限性，这些特性是租赁合同有偿性、期限不确定性等无法取代的。居住权制度在一定程度上为公民住有所居提供了更多的选择和制度保障。二是居住权制度以物权效力确认了对住宅的使用权，为住宅所有权人提供了更多的实现其对住宅自由支配意志的途径和选择。

例如前文提到的以房养老，住宅所有权人在其年老时可以将其住宅出售，同时约定住宅的受让人在该房屋上为其设定居住权，并一次性或分期向其支付价款，以作为其养老金。住宅所有权人也可以用遗嘱的方式为其配偶设定居住权，而指定其子女继承住宅的所有权，这既可以解决其配偶的居住问题，也可以满足将其遗产由其子女继承的愿望。

对此，我国民法典第十四章即 366 条至 371 条专章规定了居住权，根据规定，居住权在民法典下有以下含义和法律特征：

1.居住权是在他人住宅上设立的物权。住宅所有权人有权把自己所有的全部或者部分住宅为他人设立居住权，这里的房屋类型限制为住宅，不能在其他类型的房屋上设立居

住权。

2.居住权是一种用益物权。物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权和他物权（用益物权和担保物权），具体方式包括对物享有占有、使用、收益、处分的权利。用益物权是以物的使用价值为内容的物权，包括对物的占有、使用的权利。我国的用益物权主要包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权和地役权等。用益物权属于物权的一种，也具有物权的排他效力，应当区别于因为存在抚养、扶养、赡养、租赁、借用等关系产生的居住他人住宅的权利。

3. 居住权是为特定自然人生活居住的需要而设定的权利。居住权是住宅所有权人为特定自然人的利益在自己所有的住宅上设定的权利，法人或其他组织不能享有居住权。根据第 369 条的规定，居住权不得转让、继承。居住权人只能将享有居住权的住宅用于满足其生活居住的需要，一般情况下，居住权人不能将其享有居住权的住宅出租，但是另有约定的除外。

4.居住权人按照合同约定享有居住权。一般情况下，应当通过订立居住权合同并对居住权进行登记后设立居住权。居住权合同约定了居住权人的具体权利义务，包括居住的条件和要求、居住权期限等，为了充分地使用居住的住宅，居住权人对住宅的各种附属设施也应当有使用权。

5.应当向登记机构申请居住权登记。根据民法典的规定，居住权的设立采用登记生效的物权变动模式。根据民法典 368 条的规定，



签订居住权合同后，当事人需持居住权合同到不动产登记机构申请居住权登记后居住权才成功设立。

针对“居住权”的以上特征，在设立居住权时应当注意必须针对住宅设立、去登记机构申请登记等相关的要点，否则可能导致居住权不能设立或者设立存在瑕疵，从而影响居住权的行使。

另外，在民法典生效之后，因为居住权的新增规定，住宅交易过程中尤其是二手房的购买不仅需要查询房屋的权属、司法查封、设立抵押等情况，还应注意查询房屋是否登记有居住权。因为民法典的规定“买卖不破居住权”，如果购买了一套设有居住权的住宅，只有等到居住权人死亡或者居住权到期后，所有权人才能使用，那对住宅所有权人来说就得不偿失了。

（上海捷铭律师事务所 陈 曦）

8岁女童打赏主播成“金主” 遭男子诈骗 4 万封口费

8岁女童在直播间里打赏，“出手阔绰”，结果被有心人盯上设下骗局。本市年龄最小的电信网络诈骗受害人，给父母和社会敲响警钟。

个案背后，被害人低龄化的情况是否成为电信网络诈骗案件的新趋势？面对复杂的网络世界，家长应如何引导和保护孩子？

8 岁女童成主播“金主”，被男网友盯上诈骗 4 万余元。

2020 年 9 月 29 日，小学三年级女童小华（化名）在妈妈陪同下来到某派出所报案：小华在网上结识的网友以报警为威胁，骗她先后转账人民币 4 万余元。被害人年龄这么小，民警也感到十分诧异，究竟发生了什么？

原来，2020 年因为受疫情影响，许多未成年人接触网络的时间大幅增加。小华每次用妈妈手机上网时，经常暗中观察妈妈输入密码解锁，逐渐掌握了妈妈的账号密码。

从那时起，她就经常偷偷用妈妈的手机上视频网站，还学会了充值打赏主播，短短一个月就打赏了数千元。

由于小华注册的视频账号昵称上标注了自己的年龄，加上出手阔绰，很快被人盯上。不久之后，同一个直播间的熊某开始和小华聊天，后来又加了小华微信好友。

熊某：“你有储蓄罐吗？你打赏的钱哪里的啊？”

小华：“我储蓄罐里有几千块钱，打赏的钱都是从妈妈的第三方支付账户里转出来的。”

几乎没有社会经验的小华，一一如实作答。套出了这些情况，熊某开始施展计谋。平时言语和善的熊某突然变脸，威胁小华：“你还未成年，打赏主播的行为构成违法！我要报警，还要告诉你妈妈！”

“求求你，不要报警，不要告诉我妈妈。”小华哀求道。

一看小华中计了，熊某变本加厉地威胁小华，称要她支付“封口费”。小华信以为



真，通过其母亲的第三方支付平台多次向不法分子账户转账，总计 4 万余元。为了避免被小华家人发现，每次转账后，熊某都通知小华把手机上的转账提醒通知删除。

经大量走访调查，同时通过梳理资金流向，警方锁定了犯罪嫌疑人是位于贵州毕节的熊某与他的女友王某。2020 年 12 月 6 日，专案组赶赴毕节，在当地警方的协助下将熊某和王某抓获。经审讯，两人对实施诈骗的犯罪事实供认不讳。其中熊某负责搭识行骗，王某负责取款。

目前，两名犯罪嫌疑人涉嫌电信网络诈骗将在押解回沪后依法处理，案件正在进一步审理中。

近年来，触网低龄化趋势日益明显，未成年人遭网络诈骗开始冒头，一些未成年人在网上遭遇诱惑被骗造成财产损失的情况时有发生，未经父母允许充值游戏币、打赏主播等造成的纠纷也不少。

目前来看，孩子本身的财产有限，并不是骗子的主要目标。本案的情况比较特殊，家长疏于监护管理，对移动支付平台的密码保护不够重视，导致财产损失。

【警方提醒】

家长要引导孩子正确使用互联网，保管好支付平台的密码，提高孩子的安全防范意识。同时，社会各方面也要重视构建安全、健康的网络环境。

（警民直通车上海）

口腔 健康知识

口腔保健丝毫马虎不得

口腔健康是人体健康的重要组成部分。世界卫生组织制订的口腔健康标准是：牙齿清洁、无龋洞、无痛疼感、牙龈颜色正常、无出血现象。

普通成年人每年至少进行一次口腔检查，及时发现口腔疾病并进行早期治疗。儿童易患龋齿且进展较快，应每半年进行一次口腔检查。

●为啥要定期检查口腔健康

1.龋病、牙周病等口腔疾病早期无明显症状，一般不易自我察觉，到出现疼痛等症狀时可能已经到了中晚期，治疗较复杂，患者也会遭受更大的痛苦，花费更多费用。定期检查能够早期发现口腔疾病，及时治疗口腔疾病。

2.预防口腔疾病的发生，医生会根据口腔健康状况，采取适当的预防措施，控制口腔疾病的发展。

3.定期口腔健康检查时，医生可发现一些全身性疾病在口腔的表征，并采取相应措施治疗。

●孕妇的定期口腔健康检查

1.孕妇的口腔健康关系孕妇自身健康和胎儿的生长发育。

2. 妊娠期口腔疾病产生的疼痛和不适，轻者会影响孕妇进食，导致营养失调，重者会增加流产或早产的风险，甚至导致胎儿畸形。

3.女性在计划怀孕时应接受口腔健康检查，及时发现并处理口腔疾病或隐患。

●老年人定期口腔健康检查

1.老年人应每半年至少进行一次口腔健



康检查。

2. 由于老年人口腔解剖生理的特殊性，口腔疾病发展变化速度快，口腔自我修复能力减弱，定期口腔健康检查能及早发现疾病。

3.口腔内残留的牙根，如经常肿痛应尽早拔除，牙过度磨损形成的锐利牙尖等要及时磨除和调合，以防对口腔软组织及颞下颌关节造成损伤。

●保护牙齿健康的常用方法

1.每天至少彻底刷牙两次，最好是在早晨和睡前各一次。睡前刷牙更重要，养成刷牙后不再进食的好习惯。

2.使用含氟牙膏刷牙，能有效预防龋齿的发生。

3.培养良好的饮食习惯：少吃奶糖、巧克力、甜点心、冰激凌等甜而粘的食物，少喝甜饮料，并尽量在正餐后进食。

4.餐后、食用零食、饮用碳酸饮料后，应及时用清水漱口，清除食物残渣，或咀嚼无糖口香糖，可降低龋齿产生的风险。

（社区卫生服务中心）



纠错有奖 欢迎大家来做“啄木鸟”



扫描二维码关注“上海社区发布”

如果您在阅读本月《社区晨报》时发现任何差错，可关注微信公众号“上海社区发布”并于后台直接留言，将您发现的问题发送给我们（注明报纸名称、所在版面、文章名称、差错细节，本期截止日期为 2021 年 2 月 1 日）。本月纠错质量最高的一位读者，将成为最佳“啄木鸟”，并获得 100 元的现金奖励；本月纠错质量相对较高的另外十位读者，则将成为优秀“啄木鸟”，并获得纪念品一份。

2020 年 12 月优秀“啄木鸟”：
曹西虹、张德胜、李群、陆继农、严志明、薛关钧、万變栢、刁顺亮、王亚新、路永敏

2020 年 12 月最佳“啄木鸟”：
唐金虎