

享有房屋所有权的女儿能让母亲腾房吗？

北京二中院：父母居住子女房屋不必然构成无权占有

□ 刘 洁 吴京竞

导读

近年来,随着社会主义法律体系的完善和全民普法的不断深入,人民群众的权利意识不断增强。从物权法到民法总则再到民法典,法律对于公民个人财产权利一直给予充分保护,而公民在认为个人财产权利受到损害时,亦愈发倾向于寻求法律救济。然而,法律虽然界定了权利范围并赋予了救济途径,权利的行使却不应过于任性,更不应背离社会主义核心价值观。北京市第二中级人民法院审理了一起发生在母女之间的返还原物纠纷,女儿以房屋所有权人的身份提起诉讼,要求年近九旬的母亲搬家腾房。法院判决驳回诉讼请求,并认定父母居住使用子女的房屋不构成无权占有,同时倡导家庭成员之间应彼此关心、互相包容,积极践行社会主义核心价值观,共同创建和谐家庭。

社会主义核心价值观 典型案例

因家庭长期积怨 母女产生房产纠纷

王某是张某的女儿,因工作需要,她常年与配偶共同侨居海外,其母亲张某自老伴去世后,一直独居于北京的一套房屋中。母女二人的矛盾,正是由张某居住的这套房子引发的。

原来,2002年初的时候,王某曾于北京市内购买一套三居室房屋,当时王某的女儿刚刚就读小学,为方便外祖母接送外孙女上下学,王某将张某老两口接到该房屋中共同居住。

2008年,因工作调动,王某一家三口前往国外居住生活,张某老两口则继续居住在王某购买的房屋中。2010年,张某在老伴去世后开始独自居住,随着年龄增长,日常生活主要由保姆照顾。

张某的老伴去世后,王某认为母亲张某在处理父亲遗留的存款等财产时有失公允,不顾及自己多年来对家庭的贡献,而将较多的遗产分配给其

他子女,母女二人由此心生嫌隙。加之王某多年侨居海外,双方沟通交流不足,嫌隙渐成积怨。2023年,王某提出因自己即将达到退休年龄,退休后将要回国生活,希望张某腾出房屋搬到其他地点居住,而张某则认为自己已年近九旬,且在该房屋独居十余年,需要继续生活在熟悉的环境中,不具备搬家条件。王某遂就此提起诉讼。



▲图为本案庭审现场。
董 迪 摄



▲图为北京二中院法官
前往当事人家中向其送达案
件裁判文书。 吴京竞 摄

“我是房屋产权人,有权要求腾房”

诉讼中,王某认为其腾房主张有以下三个理由,故其腾房请求应当获得支持:首先,诉争房屋由其出资购买并办理了房屋产权登记,其作为房屋产权人有权居住使用该房屋,有权要求其他占有人腾退并向其返还房屋;其次,张某并非无其他房屋可供居住,张某退休前所在工作单位在20世纪70年代已为张某分配了住房,且张某在

2002年之前未搬来与王某同住时,一直居住在单位分配的住房内,现该处房屋仍然空置,张某可搬回其自有住房中居住;最后,王某已近法定退休年龄,亦属老年人,其子女亦已成年,为回国后生活便利,王某家庭确有居住使用诉争三居室房屋的客观需要。

对此,张某表示,自己年近九旬,行动不便,出入需要依靠轮椅,日常生

活就医等均依赖熟悉的环境,其名下的自有房屋空置已超过二十年,面积狭小且位于老旧小区,缺乏无障碍设施,位置偏远不利于就医。因此张某认为,自己不具备腾房条件,无法同意王某的诉讼请求。

在法庭调解过程中,双方均表示鉴于家庭成员之间的客观情况,目前无法共同居住使用诉争房屋。

老人居住女儿房 不构成无权占有

法院经审理认为,案件的基本争议虽然属于普通的腾房纠纷,但因矛盾发生于家庭内部、母女之间,该案的判决实际上涉及到对所有权人的物权保护与子女对父母履行法定赡养义务之间的价值判断。

一方面,法律规定不动产的所有权人有权请求实际占有人返还原物、腾退房屋,但该请求应以占有人构成无权占有为前提条件。司法实践中,当事人可能基于抚养、赡养、扶养、租赁、借用

等法律关系而享有在他人所有的房屋中居住的权利。本案中,王某作为诉争房屋的所有权人,对该房屋享有占有、使用等相关权利,但张某与王某系母女关系,女儿王某在母亲张某年老时对其负有法定赡养义务,故张某基于赡养关系在王某所有的房屋中居住,不构成无权占有。

另一方面,张某名下虽另有一套房屋,但该房屋无论面积、位置抑或基础设施情况均不适合高龄老人独自居住,

同时考虑到张某已经在诉争房屋中独自居住十余年,就医等日常生活均较为依赖熟悉的环境,骤然改变居住地点及环境,会对张某生活造成严重影响,据此不应认定张某具备腾房条件。

综合以上因素,北京二中院驳回了王某腾房的诉讼请求。

由于判决作出时,适逢重阳节当日,考虑到当事人张某已年近九旬行动不便,法官将无需腾房的判决书亲手送至老人手中。

■裁判解析

物权虽是绝对权但行权不能任性

本案主审法官认为,亲属间腾房纠纷一般应从三方面进行审查:

首先,从法律规定来看,《中华人民共和国民法典》第二百三十五条规定,无权占有不动产或者动产的,权利人可以请求返还原物。据此应当认定,不动产的权利人请求实际占有人返还原物、腾退房屋,应以占有人构成无权占有为前提条件。《中华人民共和国老年人权益保障法》第十六条规定,赡养人应当妥善安排老年人的住房,不得强迫老年人居住或者迁居条件低劣的房屋。具体到本案中,张某作为一位年近九旬的母亲,符合法定的被赡养人条件,王某作为女儿对张某负有法定的赡养义务,而该项义务的具体内容本身就包含为被赡养人妥善安排住房,故张某基于王某应履行的法定赡养义务而居住在王某所有的房屋中,不构成无权占有。故此种情形下,女儿以房屋产权人身份起诉母

亲要求腾房,依法不应予以支持。

其次,从客观情况出发,所有权人以返还原物纠纷为案由起诉实际使用人要求腾退房屋的,案件审理过程中应对实际使用人是否具备腾房的客观条件进行审查。法理上,物权具有绝对权属性,即权利人可以要求不特定的任何人排除对其权利的干扰。但实践中,不动产的实际使用状况与权属登记状况不一致的情况时有发生,尤其在父母与子女或家庭近亲属之间,该类情况并不鲜见。发生在家庭内部的腾房纠纷,往往有着与共居、继承等家庭生活背景相关联的复杂原因,如果仅凭借物权人的身份即可要求他人无条件腾退房屋,行权方式则未免过于任性。为追求判决的社会公平效果,彰显司法的人文关怀,对实际使用人是否具备腾房条件的审查,不应过于机械。本案中,年近九旬的母亲独居国内,熟悉、便捷的居住环境对安度晚年至关重要,张某

在诉争房屋中居住已十余年,骤然改变居住地点及环境,无疑将对其生活造成严重影响。通过仔细对比涉案两处房屋的客观条件,法院最终认为不能仅以老人尚有其他房屋可供居住即简单认定符合腾房的客观条件。

最后,从公序良俗角度考虑,家庭成员之间应互谅互让、团结友爱,妥善处理家庭矛盾。所有权人的物权主张与其赡养老人的法定义务发生冲突时,如果将财产权利置于法定赡养义务之上,显然与公序良俗相悖。《中华人民共和国民法典》将“弘扬社会主义核心价值观”作为立法宗旨和目的,民事司法裁判更应引导当事人积极践行社会主义核心价值观,构建和谐友善家庭氛围。家庭琐事繁多偶有矛盾在所难免,但敬老孝亲系中华民族传统美德,任性行权实不可取。铭记百善孝为先,家庭生活方得美满。

■代表点评

任性行权不可取 以孝为先当铭记

北京市人大代表 杨 华

“百善孝为先”是中华民族世代相传的道德准则。孝敬父母、友爱手足,是家族维系与延续的情感纽带。然而,“家家有本难念的经”亦是生活中不可避免的常态,感情疏离、意气之争,严重威胁并破坏家庭关系的和谐。家庭是社会的基础细胞,和谐社会必然是由一个又一个和谐家庭构成的。践行社会主义核心价值观,要求司法案例必须能够给予社会与公民积极、正向的引导。本案正是这样的典型案例,法院处理本案时兼顾法理情,相协调充分实现政治效果、社会效果和法律效果的有机统一,充分发挥定分止争和价值引领作用,对弘扬社会主义核心价值观起到了很好的示范引领作用,让群众能够从裁判的过程中和结果中充分感受到公平正义。

这起发生在母女之间的腾房纠纷,争议事实或许并不复杂,但着实令人遗憾。在多子女家庭中,父母处理家庭财产时更偏向经济条件相对较差的子女,而在赡养老年老父母时贡献较多的子女不一定能够多分到老人的财产,这些都有可能演化出各种各样的家庭矛盾,并以继承、赡养、腾房等各类民事纠纷的形式涌入

法院。本案审理法院对女儿以房屋产权人身份起诉要求年老的母亲搬家腾房的纠纷所作出的处理,体现了司法对物权保护与赡养义务发生冲突时进行的价值判断,其正向引导意义体现在三个方面:

首先,忠于民法典的立法宗旨与目的。诚如大家所知,民法典非常注重对公民个人财产的保护,物权的确认以登记为准,房屋的登记产权人,确实有权利要求其他人腾退返还其房屋。但是,民事法律是一个完整的体系,每个人享有权利的同时,也都要承担法律赋予的义务。如果片面理解民法典的物权条款,认为自己是产权人就必然可以随时要求他人腾房,这种行使权利的方式未免过于任性。本案中的女儿正是忽略了为年老的母亲妥善安排居住场所属于法定赡养义务范围,而本案的判决则正是遵循了权利义务相统一的理念进行价值判断,忠实于民法典的立法宗旨和目的。

其次,与公序良俗的融合恰如其分。日常生活中,除了法律的直接规定,公序良俗也是指引人们行为规范的准则。公序良俗中的良俗,可以直接理解为日常生活中的善良风俗。本

案审理法院在说理时认为,审理亲属间的腾房纠纷,应当特别注重审查是否具备腾房条件,正是基于善良风俗而进行的考量。对于一位年近九旬的老人而言,仅仅是搬家腾房这一件事就足以对其造成非常严重的影响,如果只因为老人名下另有其他房屋就要求其搬离多年熟悉的环境,绝非良俗本意。本案判决正是将法律法理与良俗情理妥善地融合。

最后,让社会主义核心价值观深入人心。本案中的母女纠纷,虽然以家庭琐事为导火索,但究其根本未免不是女儿多年侨居海外,母女欠缺沟通引发感情疏离所致。社会主义核心价值观诞生于当代社会,根植于中华民族优秀传统文化。多年累积的家庭矛盾或许很难通过一事一案迅速根除,但一份正向引导的民事判决,却可以让一位侨居海外多年的女儿了解当代国内社会的价值取向,从而反思如何正确处理家庭问题,也可以让更多的群众理解任性行权不可取、以孝为先当铭记,从而让和谐、友善的价值观念深入人心。