

# 《民法典》更好保护你我财产权利

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？……被誉为“社会生活百科全书”的《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》）对这些社会关切的问题均给予了回应，让有产者更有信心。

本版图片来自网络



## 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内，互相照顾共享晚年。不久前，李某被查出患癌症做了手术，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走，致其流离失所。李某希望既不影响儿子继承房产，又能保障周女士在此房内存安晚年，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》第三百六十七条至第三百七十一条对居住权有规定，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，居住权也可以通过立遗嘱设立。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。

## 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，向商家收取广告费，还在小区内业主共有的道路上划定

停车位并收取车位费，这些收入都装入了物业公司自己的口袋，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》第二百七十四条规定：“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。”第二百八十二条规定：“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。”第九百四十三条规定：“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。

## 约束“住改商”，还你一个宁静安全的家园

**【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》第七十七条曾规定：“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》第二百七十九条规定：“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，应当经有利害关系的业主一致同意。”这一新规定无疑保障了业主的生活安宁。

## 住宅地使用权期满后自动续期，给你一颗“定心丸”

**【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，因此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】**王某和购买者都不用担心70年期限的问题。此前《物权法》第一百四十九条规定：“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》给大家一颗“定心丸”。《民法典》第三百五十九条规定：“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

## 医疗能力有限，医院对高危患者也不得见死不救

编辑同志：

四个月前，我丈夫在某医院就诊，医院认为病情的严重程度超出了其治疗能力和技术条件，要求转往上级医院治疗。由于医院未采取任何措施，更未派医疗人员陪送，导致我丈夫在转院途中病情加重不能得到及时、有效处置而死亡。请问医院是否应承担赔偿责任？**读者：魏小蓉**

**魏小蓉读者：**

这家医院必须承担赔偿责任，即虽然其治疗能力和技术条件有限，但也不能见死不救。

一方面，从合同角度看，医院必须担责。你丈夫到这家医院就诊后，便与医院之间形成了医疗服务合同关系。《医院工作制度》第三十条第三项明确规定：“病员转院，如估计途中可能加重病情或死亡者，应留院处置，待病情稳定或危险过后，再行转院。较重病人转院时应派医护人员护送。病员转院时，应将病历摘要随病员转去。”《民法典》第五百零九条第二款也指出：“当事人应当遵循诚信原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。”即医院的基本义务之一，就是必须根据实际情况，力所能及地采取必要的救助措施，确保病情稳定或排除险情。即在你丈夫被确定必须转院医治的情况下，医院仍应当派医疗人员陪送转院，以防途中出现不测。医院不仅未采取任何措施，更未派医疗人员陪送，显然违反了自身义务，也决定了医院难辞其咎。另一方面，从侵权角度看，医院必须担责。医院明知你丈夫病情严重，明知随时都有可能出现损害，却没有采取相应措施，明显对你丈夫之死存在应当预见因为疏忽大意而没有预见，或者是已经预见但却轻信可以避免的过错，客观上与你丈夫在转院途中病情加重不能得到及时、有效处置而死亡有关，而《民法典》第一千二百一十八条规定：“患者在诊疗活动中受到损害，医疗机构或者其医务人员有过错的，由医疗机构承担赔偿责任。”

颜东岳