# 中华人民共和国上海市第二中级人民法院
# 民 事 判 决 书

（2021）沪02民终10490号

上诉人（原审原告）：孙某，男，1953年4月出生，汉族，住上海市普陀区。

委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：高丽林，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：孙某甲，男，1945年9月出生，汉族，户籍地上海市普陀区。

被上诉人（原审被告）：张某，女，1948年7月出生，汉族，户籍地上海市黄浦区。

被上诉人（原审被告）：孙某乙，男，1976年2月出生，汉族，户籍地上海市黄浦区。

上列三名被上诉人之共同委托诉讼代理人：沈琪，上海市天华律师事务所律师。

上列三名被上诉人之共同委托诉讼代理人：茅婕，上海市天华律师事务所律师。

上诉人孙某因与被上诉人孙某甲、张某、孙某乙用益物权纠纷一案，不服中华人民共和国上海市普陀区人民法院（2021）沪0107民初206号民事判决，向本院提起上诉。本院于2021年10月

13日立案后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

孙某上诉请求：撤销一审判决，发回重审或改判支持孙某的诉讼请求。事实和理由：一、前案中，二审法院已认定双方当事人交换的是上海市普陀区东新支路××弄×号×××室房屋（以下简称“系争房屋”）的产权，即使诉讼时效存在问题，孙某对系争房屋的居住权从未丧失诉讼时效。孙某在系争房屋居住长达三十年，在上海无其他住房。孙某甲一方将孙某赶出系争房屋，孙某一直居无定所，四处流浪。二、本案应适用《民法典》。孙某对系争房屋居住的权益从未丧失，其对系争房屋的居住权来源具有多样性，即使所有权未被认定，但孙某近三十年的居住事实亦不会影响居住权的认定。孙某甲一方在前案中一直自认协议明确处理的是系争房屋使用权，也承认一直以来该房屋由孙某居住，故按孙某甲一方的说法他也确认在系争房屋上给孙某设置了一个居住权。况且依据裁判方式取得居住权，也是法律所允许的。

被上诉人孙某甲、张某、孙某乙（以下简称“孙某甲一方”）辩称：一、1996年的《协议书》（草稿）的形成有历史原因。当时孙某甲为解决孙某一家与老母亲之间的矛盾而进行的交换居住，老母亲过世后，交换的前提条件已不存在。《协议书》用的措辞是“今后基本上不再享有居住权”，并不是排除了孙某甲完全不能居住。现在孙某甲也变成了一个耄耋老人，没有办法再在江西中路××弄×号×××室公房（以下简称“×××室房屋”）阁楼里继续居住，而孙某长期侨居新加坡，不在国内居住，实际上《协议书》签订的条件也已发生变化。《协议书》当时约定双方交换的是

×××室房屋和系争房屋，如果双方按照《协议书》确定交换的话，孙某应将其户口迁出×××室房屋，但其非但未将户口迁出，之后还对×××室房屋的户籍进行分户，即孙某在×××室房屋中还有一本独立的户口本，也就是说孙某未放弃×××室房屋的居住权。《协议书》约定的是三分之一的联建公助房的产权，现在孙某甲已取得系争房屋完全的产权。二、设立居住权的概念形成于《民法典》生效后。《协议书》签订于 1996 年，孙某自述于 1990 年居住使用系争房屋直至 2018 年，以上与居住权有关的事实均发生于《民法典》施行之前，故本案不适用《民法典》。根据合同对他人的产权房设定居住权并登记是《民法典》新有的产物，孙某要求设立居住权并登记，没有法律依据。三、一审中，孙某甲一方提出了诉讼时效抗辩，认为按照孙某的称述其根据与孙某甲于 1996 年签订草稿要求确定其居住权并进行登记，到《民法典》正式施行时，也已超过了 20 年的最长法律保护时效。综上，请求二审法院驳回上诉，维持原判。

孙某向一审法院起诉，请求：一、确认孙某在系争房屋享有居住使用权；二、判决孙某甲、张某、孙某乙限期将系争房屋恢复原状后交付孙某居住；三、判令孙某甲、张某、孙某乙赔偿孙某在外住房实际损失共计 240,000 元（按照每天 300 元，自 2018 年 9 月 22 日计算至 2020 年 11 月 30 日，暂为 800 天）。一审审理中，孙某申请增加一项诉讼请求：判令孙某甲、张某配合孙某办理系争房屋居住权登记手续。

一审法院认定事实：孙某与孙某甲系兄弟关系，孙某甲与张

某系夫妻关系，孙某乙系孙某甲、张某之子。

1989年，孙某甲与其工作单位上海东风有色合金厂（以下简称“东风厂”）就系争房屋签订《联建公助房屋买卖契约》，约定孙某甲购买系争房屋，总房价款11,628.90元。1992年2月18日，系争房屋经核准登记在孙某甲名下。后孙某甲申请办理系争房屋完全产权接轨手续，于1998年4月21日获上海东风有色合金厂同意。孙某甲于2008年申请办理完全产权接轨及变更登记，后于2008年5月25日经核准登记权利人为孙某甲、张某。

1996年1月，孙某甲（作为甲方）与孙某（作为乙方）签订《协议书》（落款处注明“草稿”），主要内容为：“（1）甲方将东新路联建公助房让乙方去居住，房款向乙方收取，同等价格，同样期限，不收任何差价，今后基本上不再享有居住权；（2）乙方按甲方所扣的费用，按时支付给甲方，在享有东新路居住权后同时不再享有×××室居住权。至于户口的变动，受制于国家政策，房管所及东风厂的有关规定；（3）由于甲受制于东风厂的规定，一旦甲方要转让必须首先让给东风厂和普陀房管所。因此，现甲方让乙方居住后，如乙方要转让必须首先是甲方，其次是东风厂、普陀房管所（反之，政策不抵触的情况下，甲方必须转让给乙方）价格同样为270元/平方……”。

2018年10月16日，孙某起诉孙某甲、张某至一审法院，请求确认系争房屋归孙某所有，并提供上述《协议书》作为主要依据。一审法院于2019年10月30日作出（2018）沪0107民初23355号民事判决，对孙某诉讼请求不予支持。孙某不服，提起上诉，上

海市第二中级人民法院于 2020 年 10 月 26 日作出终审判决[案号（2020）沪 02 民终 6205 号]，认为上述《协议书》系双方真实意思表示，从协议文意、房款支付、房屋使用等情况可知，孙某陈述双方转让的是系争房屋的产权更可信性，但孙某在系争房屋办理完全产权接轨手续后，长期怠于行使权利，已超过最长二十年的诉讼时效，一审未支持其诉请于法有据，故驳回上诉，维持原判。

一审法院另查明，孙某甲原曾与其母共同居住于上海市黄浦区江西中路××弄×号×××室公房，该房屋承租人仍为孙某甲、孙某之母，孙某甲（此处系一审笔误，应为“孙某”，本院予以纠正）户籍在该房屋所在地。

一审法院认为，民事主体的人身权利、财产权利以及其他合法权益受法律保护，任何组织或者个人不得侵犯。针对本案的法律适用，应依照法律事实发生的时间作为法律适用的依据。孙某以《协议书》作为主张居住权的主要依据，该协议签订于 1996 年，同时孙某自述于 1990 年居住使用系争房屋直至 2018 年，以上与居住权有关的事实均发生于《中华人民共和国民法典》施行之前，故本案不适用《中华人民共和国民法典》。

结合生效判决的认定，《协议书》系孙某甲与孙某就系争房屋产权转让达成的约定，而非仅就居住权或房屋交换使用的约定，故孙某若享有居住使用的权利，应以取得系争房屋产权为前提。但孙某因怠于行使权利，已超过法律对其权利保护的最长诉讼时效，其主张产权确认的主张在另案诉讼中未获支持。因此，孙某

依据《协议书》再行主张使用权，显然缺乏法律和事实依据，法院对此难以支持。同理，孙某主张居住权登记及损失赔偿的诉讼请求，一审法院亦不予支持。

一审法院判决：驳回孙某的全部诉讼请求。

本院审理中，各方当事人均未提交新证据。

本院审理中，孙某认为系争房屋同地段 2018 年至今的租金是每月 4,000 元左右；孙某甲一方认为 2019 年时是每月 3,500 元左右，现在每月 4,000 元左右。

本院对一审查明的事实予以确认。

本院另查明，《联建公助房屋买卖契约》签订后，孙某甲向东风厂交出上海市江西中路××弄×号×××室房屋，同时搬至×××室房屋居住，孙某则搬至系争房屋居住。2018 年 9 月 20 日孙某甲、张某自行收回系争房屋。2018 年 9 月 22 日，孙某乙在东新路派出所询问笔录中陈述称：2018 年 9 月 20 日 12 时许，我请搬家公司将我叔叔孙某放在系争房屋的家具、衣服、一台电视机、一台搬出，是我父母让我把孙某的物品搬走的。

本院还查明，孙某于 2020 年 12 月 9 日向一审法院提起本案诉讼。

以上事实有（2020）沪 02 民终 6205 号民事判决书、东新路派出所询问笔录、当事人陈述等证据证实。

二审审理中，本院多次组织双方当事人进行调解，然因双方分歧较大，未能调解成功。

本院认为，关于法律适用问题，结合《协议书》于 1996 年签

订、孙某自述于1990年居住使用系争房屋直至2018年、2018年孙某甲夫妻将系争房屋自行收回均发生在《民法典》施行之前，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》，民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外，故本院依法确定本案适用《民法典》施行前的法律、司法解释的规定。孙某诉请要求确认其在系争房屋享有居住使用权，并要求孙某甲、张某配合其办理居住权登记手续，然 2007 年《中华人民共和国物权法》并无居住权的相关规定，故本院对孙某上述主张不予支持。

当事人有权依法对自己的权利作出处分，且当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或解除合同。1996 年孙某、孙某甲签订的《协议书》系双方真实意思表示，合法有效，对双方均有约束力。根据该《协议书》，孙某甲将系争房屋交由孙某居住，因此，可以认定孙某对系争房屋有居住、使用的权利。虽已有生效判决对孙某主张系争房屋产权确认未予支持，但并不影响孙某对系争房屋的居住使用。现孙某甲、张某将系争房屋自行收回，客观上造成孙某无法正常居住，孙某要求孙某甲、张某将系争房屋交付其居住，并无不当。同时，鉴于孙某乙与孙某甲、张某之间的特殊关系以及孙某乙自认将孙某的物品搬出系争房屋，孙某乙亦应承担交付房屋的责任。至于孙某提出将房屋恢复原状的问题，因孙某未提供房屋原状的相关证据，本院对此难以支持。关于孙某主张的自2018年9月22日起其在外住房的损失，根据合同

相对性原则，本院认为由孙某甲向其承担赔偿责任为宜。综合考虑系争房屋实际使用情况、实际损失等因素，本院酌情认定自2018年9月22日起孙某甲应按照每月3,500元标准支付孙某在外住房损失。关于诉讼时效问题，2017年10月1日起施行的《中华人民共和国民法总则》规定向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年。诉讼时效期间自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起计算。经查，孙某甲、张某于2018年9月20日将系争房屋收回，孙某于2020年12月9日提起本案诉讼，并未超过三年的法定诉讼时效期间。综上所述，孙某的部分上诉请求可予支持。一审判决有所不当，本院予以纠正。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项之规定，判决如下：

一、撤销中华人民共和国上海市普陀区人民法院（2021）沪0107民初206号民事判决；

二、孙某甲、张某、孙某乙应于本判决生效之日起二十日内将上海市普陀区东新支路××弄×号×××室房屋交付孙某居住；

三、孙某甲应于本判决生效之日起二十日内赔偿孙某在外住房损失（自2018年9月22日起按照每月3,500元计算至上述房屋实际交付之日止）；

四、孙某的其余诉讼请求不予支持。

如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行

期间的债务利息。

一审案件受理费 4,900 元，由孙某负担 2,995 元，由孙某甲负担 1,905 元，诉讼保全费 5,000 元，由孙某甲、张某、孙某乙共同负担；二审案件受理费 4,900 元，由上诉人孙某负担 2,995 元，由被上诉人孙某甲负担 1,905 元。

本判决为终审判决。

审 判 长　　王 珍

审 判 员　　俞 璐

审 判 员　　陈 俊




二〇二一年十二月十四日

本件与原本核对无异

法官助理　　夏 兰

书 记 员　　高兴盛

附：相关的法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百七十条　第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

……

（二）原判决、裁定认定事实错误或者适用法律错误的，以判决、裁定方式依法改判、撤销或者变更；

……