

没有房屋产权能分得房屋征收款吗？

法院护航保障孤老权益

父母生前留有遗嘱，将房屋产权留给孙子，但是三子女对房屋有永久居住权。作为孙女、又是孤老，本该在房屋安享晚年的龚大娘，遇上房屋征收，并非房屋产权人的她，该何去何从？近日，上海市徐汇区人民法院（以下简称徐汇法院）审结这样一起居住权纠纷案。

长女因无房陷入尴尬

龚家有三位子女，分别是龚大爷、龚大娘和龚二娘。小龚是龚大爷和其妻王大妈的儿子。

早在2006年，龚大娘的父母就共同订立遗嘱，表示：二人去世后，其共同所有的上海市某房屋（以下简称系争房屋）由孙子小龚继承，但三位子女拥有永久居住权，即使房屋遇拆迁、变卖、房屋归还或房屋变更，遗嘱依旧不变。

后来，龚大娘的母亲、父亲相继于2008年、2010年去世。2015年，小龚向公证处作出《承诺书》保证履行祖父母遗嘱的要求后，系争房屋被登记为小龚所有。2024年，系争房屋依法被纳入征收范围，龚大娘也因此搬出系争房屋。因龚大娘与嫂子王大妈存在矛盾，双方就如何安置龚大娘一直无法达成一致。2025年，龚大娘将侄子小龚和嫂子王大

妈诉至法院，要求分割系争房屋的征收安置利益。

龚大娘认为，其自出生至房屋征收一直居住在系争房屋，父母所书遗嘱为自己在系争房屋设立了居住权，现系争房屋被征收，自己无房可住，急需系争房屋征收补偿款解决居住问题。

小龚及王大妈则认为，系争房屋系私房，龚大娘非产权人，无权要求分割征收补偿款；根据民法典相关规定，设立居住权应当向登记机构申请居住权登记，龚大娘所称居住权未经登记不成立；同意另行找房子安置龚大娘，但不同意她分割征收补偿款。

案件审理中，龚二娘出具《情况证明》，表示放弃自己在系争房屋中的利益，希望法院解决姐姐龚大娘的居住问题。

有权获得征收补偿款

徐汇法院经审理后认为，案件争议焦点为：龚大娘对系争房屋是否享有居住权；其是否有权分得系争房屋动迁款。

其一，虽然龚大娘父母所立遗嘱生效时，民法典尚未出台，但无论是从法律还是事实层面来看，溯及适用民法典，确认龚大娘对系争房屋享有居住权，并不会增加当事人的法定义务或违背当事人的合理预期，因此，民法

典施行前生效遗嘱中具有物权性质的居住利益承诺可适用民法典关于居住权的有关规定。

民法典规定，当事人可以遗嘱方式设立居住权，因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力。由此可以看出，通过遗嘱设置居住权的，居住权自遗嘱生效时设立，龚大娘虽未在系争房屋上进行居住权登记，但不影响其享有系争房屋的居住权。

其二，系争房屋已被征收，龚大娘无法继续在房屋内居住，因龚大爷已去世，龚大娘与王大妈矛盾无法调和，拒绝居住在其提供的房屋内。龚大娘基于享有系争房屋的居住权，参与房屋征收补偿款的分配于法有据。考虑龚大娘实际居住需求、系争房屋同类型房屋租金、征收补偿款组成来源等，法院判决小龚向龚大娘支付一定比例的征收补偿款。王大妈既非系争房屋产权人，亦对系争房屋不享有任何其他权利，不承担支付义务。

判决后，双方均未上诉，小龚第一时间履行生效判决。

如何确保有效的居住权？

随着城市更新脚步延伸，一些老房子被纳入征收范围。房屋实际居住人与房屋产权人分离的情况并不少见，如何保障实际居

住人的权益也成为家庭成员之间普遍关心的问题。

以本案为例，龚家老人设立遗嘱的初衷就是在基于房屋产权给孙子继承的前提下保障龚大娘等子女永久居住的权利，这与居住权“对他人的住宅享有占有、使用的用益物权”的性质是完全相符的，且龚大娘在房屋征收前一直居住在房屋内，故对于本案各方当事人来说，溯及适用民法典，认定龚大娘对房屋享有居住权，并不会明显违背当事人合理预期或对所有权人享有权益带来明显减损。本案判决生效后不久，龚大娘给徐汇区人民法院送来锦旗，感谢法官维护其合法权益，亦表示将用该笔钱购买一套小房子以安度晚年。

法官提醒，对于在民法典已经生效的如今，想要保障特定人员在房屋内的居住权利，可以为其在房屋内直接设立居住权，有效的居住权需要以下几个要件：一、以书面形式订立居住权合同。居住权合同一般包括下列条款：（一）当事人的姓名或者名称和住所；（二）住宅的位置；（三）居住的条件和要求；（四）居住权期限；（五）解决争议的方法。二、应当向登记机构申请并进行居住权登记。

晨报记者 张益维

未签合同，蔬菜老板遭赖账

笔迹对比助力法院还原真相

现实中，很多买卖双方鉴于行业熟人，交易时并未签订书面合同。如果一方未遵循诚实信用原则，另一方该如何维护合法权益？近日，上海市长宁区人民法院（以下简称长宁法院）审理了这样一起买卖合同纠纷案件。

始终拒绝付清余款

车某系一家餐厅经营者，长期向李某采购蔬菜。基于行业熟人的交易习惯，双方并未签订书面合同，且采取“先供货、后结账”模式，供货不定期且频繁。每次货物送达后，由“莫某某”在供货单上签字确认签收，但双方未曾就应收账款进行对账。

2022年3月30日，车某向李某支付货款2000元。后李某多次电话催讨，车某始终拒绝付清余款。李某遂诉至法院，要求车某支付剩余货款49000余元及利息。

车某辩称，对原告向其经营的饭店供货的事实不知情，亦不清楚供货单上签收人“莫某某”的身份，原、被告之间不存在买卖合同关系，请求法院依法驳回原告的全部诉讼请求。

为进一步查明案件事实，承办法官借助法院办案系统检索被告车某是否存在关联案件。经查，车某曾于2022年到长宁法院应诉，原告为一家水产品供应商，案由为买卖合同纠纷。该案中，该水产品供应商向车某供货，因车某拖欠货款，反复催讨不成遂涉诉。该案卷宗材料显示，该水产品供应商向法院提交的供货单上亦载有“莫某某”签字，据此主张案涉货物均已由被告签收，被告对此予以认可。后经法院主持调解，该案以调解方式结案。

承办法官经仔细比对前后两案原告所提交的供货单上“莫某某”签字，并未发现明显区别。承办法官遂询问车某，要求其进一步核实“莫某某”身份，明确其是否系被告餐厅员工。车某坚称两案并无关联，亦不清楚案涉货物的购买及交付情况。



AI生成

笔迹对比还原事实

法院经审理认为，原告主张的货款均有供货单佐证，而且相关供货单的签收人员与字迹亦无明显区别。被告在2022年案件中并未对签收人“莫某某”的身份及货物的签收提出过任何异议。

在缺乏相关反驳性证据的情况下，结合原告提交证据以及法院查明事实，相关证据已经达到民事诉讼证据高度盖然性的证明标准，可以认定本案供货单的签收人员“莫某某”系被告饭店员工，据此确认原告向被告饭店供货的事实。

综上，原被告之间虽无书面的买卖合同，但存在事实的买卖合同关系。原告向被告提供了货物，被告负有向原告支付货款的义务。法院据此判决被告向原告支付剩余货款及利息。

针对本案中出现的特殊情况，长宁区人民法院法官李敏提醒商户，无论客户之间关系多么熟悉，书面合同是最有效的维权凭证，缺失书面合同，极易让对方推诿扯皮“钻空子”。一旦商户如本案当事人一样，遇到了“已供货但没签合同”的情况，涉诉后应抓紧补齐以下“四类材料”：

■ **供货事实证据**：如送货单（需客户指定收货人签字）、物流签收记录、运输合同及运费支付凭证；

■ **交易合意证据**：如微信/短信/聊天记录、电子邮件、电话录音等，体现双方对供货的具体约定；

■ **款项往来证据**：如银行转账记录、发票（或开票记录）、对账清单等；

■ **后续确认证据**：供货后，最好定期与客户对账，制作列明供货时间、数量、总价款的清单，要求对方签字或盖章确认；拒绝结算的，

留存催告记录，让对方以文字形式明确表态并签字确认。

晨报记者 张益维

渝水堂 高价收购

红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器·地址：多伦路文化名人街182号（近四川北路）
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

高尚领域 A3A5AG-SA 人脸识别门禁系统招标公告
公司成立满5年，注册资金满伍佰万，有相关资质及服务经验。领标书时间：6月9日至6月11日，地址：长乐路989号201,54043388-665,黄先生。