无锡市房屋居住权处理办法

（1993年6月22日无锡市第十一届人民代表大会常务委员会第三次会议制定 1993年8月26日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第三次会议批准 根据1997年3月19日无锡市第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过 1997年8月29日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准的《关于修改〈无锡市房屋居住权处理办法〉的决定》修正）

目 录

第一章 总则

第二章 房屋居住权的调整

第三章 房屋投资款的结算

第四章 相关部门的责任

第五章 附则

第一章 总则

第一条 为调整家庭成员之间的房屋居住权关系，保护房屋居住人和房屋所有权人的合法权益，维护社会安定，根据《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国婚姻法》以及其他有关法律、法规的规定，结合本市具体情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于家庭成员之间因分居而涉及的国家、集体所有房屋的居住权处理。

机关、团体、企业、事业单位（以下简称单位）与个人共同投资、建造房屋的居住权处理，也适用本办法。

第三条 房屋居住权的处理，应当坚持男女平等、保护老人、妇女、儿童和残疾人的合法权益的原则，照顾无过错一方的利益，并考虑居住的实际需要和住房的来源等情况。

第四条 国家、集体、个人两方或者两方以上共同投资购买、建造的住房，其房屋是共同投资人的按份共有财产。但投资方之间或者投资方与第三方之间另有约定的除外。

共有关系的解除或者共有份额的转让，应当贯彻自愿、公平、等价有偿的原则。

第五条 租住下列房屋的家庭成员对该房屋享有共同居住权：

（一）一人承租，由父母、夫妻、子女共同居住的房屋；

（二）祖父母、外祖父母承租，由孙子女、外孙子女实际居住的房屋，或者孙子女、外孙子女承租，由祖父母、外祖父母实际居住的房屋；

（三）夫妻一方父母承租，由夫妻实际居住五年以上的房屋；

（四）夫妻一方或者双方在婚前承租，由夫妻实际居住五年以上的房屋；

（五）婚姻关系存续期间，由夫妻一方或者双方承租的房屋；

（六）子女承租由父母实际居住二年以上的房屋；

（七）婚前一方承租，或者由一方父母承租的公房，婚后因该承租房屋拆迁而分配取得承租权的房屋；

（八）原有常住户口，按照政策或者法律规定应享有居住权的其他人员不实际居住的房屋。

第六条 家庭成员的共同居住权，可以由家庭成员协商一致，并经房屋所有权人、居住分配权人或者房产管理部门（以下简称房屋所有权人）同意后变更，也可以由有关组织依照本办法予以调整，或者通过诉讼程序由人民法院调整。

第七条 离婚诉讼涉及房屋居住权争议的，人民法院应当一并审理。

第二章 房屋居住权的调整

第八条 家庭成员的共同居住权可以采用下列方式之一予以调整：

（一）住房有分隔条件的，分隔居住；

（二）住房无分隔条件的，由当事人通过调换住房分开居住；

（三）经房屋所有权人同意，对一方当事人或者双方当事人另行安排住房；

（四）一方当事人另行租住私房或者购买住房；

（五）一方当事人迁居其他住房。

第九条 夫妻一方父母承租由夫妻和承租房屋的父母共同居住的房屋，在夫妻离婚时，应当由父母承租房屋的一方当事人居住。

第十条 夫妻一方父母承租由夫妻实际居住不满五年的房屋，在夫妻离婚时，应当由父母承租房屋的一方当事人居住；另一方当事人迁居确有困难，又具有分隔条件的，也可以分隔居住，但有迁居条件时，应当迁居。

第十一条 夫妻一方在婚前承租，由夫妻实际居住不满五年的房屋，在夫妻离婚时应当由承租人居住；另一方当事人迁居确有困难，又具有分隔条件的，也可以分隔居住，但有迁居条件时，应当迁居。

第十二条 因房屋居住权的调整而扩大居住面积的当事人，应当根据出售公有住房的有关规定，承担扩大居住面积部分的费用。

第十三条 一方当事人迁出享有居住权的房屋而租住私房的，另一方当事人可以按月补偿租住私房的部分租金，也可以作一次性补偿。

一方当事人另行购买住房或者迁居其他住房的，根据实际情况，可以由另一方当事人给予适当的经济补偿。

第十四条 因第三者介入而离婚的，应当照顾无过错的一方和子女的居住权。过错方迁出享有居住权的房屋而租住私房、另行购买住房或者迁居其他住房的，无过错方不给予经济补偿。

第十五条 住房分隔居住的，由居住人出资分隔，也可以由房屋所有权人出资分隔。

居住人出资分隔的，分隔的设施归居住人所有，解除租赁关系时，除与新的承租人或者与房屋所有权人另有约定外，应当恢复原状。

房屋所有权人出资分隔的，分隔的设施归房屋所有权人。

第十六条 调整房屋居住权应当一并处理所涉及的个人投资份额、家庭成员共同投资份额、住房公积金、公房定金等事项。

第十七条 房屋居住权调整以后，租赁关系发生变更的，应当办理新的租赁手续。

第三章 房屋投资款的结算

第十八条 房屋居住权调整以后，符合下列情形之一的，取得房屋所有权或者居住分配权的单位，应当按房屋现有价值结算返还失去房屋所有权或者居住分配权的单位的投资份额：

（一）共有关系终止或者共有份额转让的；

（二）一方单位失去居住分配权的；

（三）独有房屋所有权的单位失去居住分配权的。

第十九条 涉及房屋投资款结算的单位，应当共同协商，签订一次性返还或者分期返还投资款的协议。

第二十条 个人投资拥有部分产权的住房，居住权调整以后，取得部分产权和居住权的个人，应当按房屋现有价值结算返还失去部分产权和居住权的个人的投资份额，并按本办法第十三条的规定予以经济补偿。

第二十一条 因房屋投资款的结算发生争议的，当事人可以依法向市、不设区的市、区房产仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

当事人对市、不设区的市、区房产仲裁机构的裁决不服的，可以在接到裁决书之日起十五日内向人民法院起诉。逾期不起诉又不履行的，当事人可以向人民法院申请执行。

第二十二条 权利人对返还房屋投资款的请求，应当在人民法院调解书、判决书发生法律效力之日起两年内提出。

第四章 相关部门的责任

第二十三条 人民法院审理有关房屋居住权的案件，应当深入实际调查研究，根据自愿和合法的原则先行调解，并及时通知房屋所有权人。调解不成的，应当依法判决。

有关单位应当在收到人民法院通知之日起十五日内，对调整房屋居住权和返还房屋投资款事项提出书面意见或者达成书面协议，提交人民法院。逾期未提出书面意见或者未能达成书面协议的，不影响人民法院对房屋居住权进行调解和判决。

人民法院应当将涉及房屋所有权人权利义务的发生法律效力的调解书或者判决书，在三日内送达有关单位。

第二十四条 房产管理部门对房产仲裁机构、人民法院在仲裁、审理有关房屋居住权案件时，涉及到调房手续、核定租金、房屋评估折价等事项，应当及时处理。

第二十五条 有关单位应当根据本办法的规定，做好房屋居住权的调整及相应的经济结算工作；教育本单位当事人自觉履行人民法院发生法律效力的调解书、判决书。当事人不履行发生法律效力的调解书、判决书的，有关单位应当协助人民法院执行。

第二十六条 婚姻登记机关办理离婚登记和人民调解委员会调处民事纠纷，涉及房屋居住权调整的，应当征求房屋所有权人的意见。

第二十七条 当事人在有关房屋居住权的诉讼中，有破坏房屋及其附属设施等违法行为的，人民法院可以采取强制措施，并可以责令承担民事责任。

第二十八条 人民法院审判人员在审理有关房屋居住权的案件中，应当严格依法办案、秉公执法；违法失职、徇私舞弊的，应当根据情节轻重，依法追究相应的责任。

第五章 附则

第二十九条 外国人在本市行政区域内涉及房屋居住权处理的，适用本办法的规定，华侨和港澳台人员也适用本办法。

第三十条 市、不设区的市人民政府可以根据本办法制定有关房屋共有关系终止及其经济结算的具体规定。

第三十一条 本办法自公布之日起施行。