

# 女儿卖掉父母唯一住所,买家诉苦“拿不到房”

## 法院判决保障“老有所居”

通讯员 陈莹 本报首席记者 许梅

老夫妇出资为女儿买了房,只求居住在内一直养老,谁曾想这套房在3年内被卖了又卖,最新一任买家要求老人搬离,而此房却是老人的唯一住所。问题怎么解决?

1998年,费大爷出资三分之二、其女费某出资三分之一,购买了一处房产,并将房屋登记在费某名下。

费大爷夫妇名下没有其他住房,因此一直住在该房屋中。2008年3月,夫妻俩与费某签署协议,约定两位老人任一方健在都有权居住在该房屋内,也不会擅自将该房屋出售。

然而,2019年5月,费某未经父母同意,将该房产卖给了赵某。赵某购房时知道屋内有老人长期居住,故同意费某返租,并按照费大爷夫妇继续占有的状态完成了房屋的交付。

到2021年4月,赵某通过房产中介又将该房屋卖给了顾某并完成过户。在磋商合同时,顾某得知交易房屋内有人居住,又听费某说能够到期腾退,就没到房屋内查看,与赵某签了房屋转让合同。

由于费大爷夫妇一直在房屋里居住,顾某“买了房却拿不到房”。于是,顾某将赵某告到法院,要求赵某立即交付该房产,并支付相应违约金。

嘉兴南湖法院受理该案后,追加费某、费大爷夫妇为第三人参加诉讼。

案件审理过程中,承办法官征求费大爷夫妇的意见,费大爷坚持要求继续维持现有的住房状况,不同意搬离。

法院审理认为,费某与费大爷夫妇关于房屋约定了居住权益,费某擅自出售房屋,其行为已构成违约。案涉房屋是费大爷夫妇的唯一住所,两位老人对于房屋享有基本居住权益,此权益属于人身性权益的范畴,应优于财产性权益予以保护。且两位老人已是耄耋之年,若判决腾退也会对其基本生产权益带来较大影响,因此有权拒绝腾退。

顾某与赵某,以及赵某与费某之间的合同均属合法有效。但赵某在购房时即知情屋内有老人长期居住,可见赵某自知购入的是占有使用权受限的房屋。赵某将占有使用权受限的房屋再行转让顾某,而顾某在明知房屋内有人居住的情况下,疏于对房屋的查看,仅听信费某一面之词便交易,顾某虽取得了所有权登记,但不能对抗费大爷夫妇对房屋享有的居住权益。在合同无法继续履行的情况下,顾某可以通过解除合同、赔偿损失等方式寻求救济。

综上,法院判决驳回顾某的全部诉讼请求。一审判决后,顾某不服提起上诉,二审法院维持原判。

### 法官说法:

“老有所居”一直是民生领域的热议话题,也是法院运用审判职能保障民生的重要议题。民法典专门规定居住权制度,将



居住权作为一种新型的用益物权,满足特定人群的居住需求。

本案中,费某违反其与父母的“居住权协议”,擅自将许予父母居住权益的房屋出售,加之后续买受人的不诚信交易行为,不仅导致了父母的居住状况不安定,还使得房屋买受人虽取得了房屋的产权登记,却无法实际占有、使用房屋。

物权的取得和行使,应当遵循法律,尊重社会公德,不得损害公共利益和他人合法权益。费某擅自处分房产的行为,侵害了父母对房屋的居住权益,构成了违约。

而买房人顾某在签订买卖合同中未能尽到足够的注意义务,购买了所有权受限的房屋,并因法律优先保护早已建立在该房屋上的居住权益,而不能实际占有使用该房屋,其因此造成的相应损失可以向合同相关方主张权利救济。

本案判决从保护弱势群体的权益出发,发挥了居住权扶弱、施惠的社会保障功能,在法律的尺度内,又将道德的温度融入其中,对于推动全社会形成尊老、爱老、亲老的新风尚具有重要意义,是社会主义核心价值观融入司法裁判的积极体现。

# 主播离职后,要求“前东家”删除短视频

## 企业利益与劳动者权益发生冲突时,该怎么办?

本报记者 李琪桢 通讯员 张静 陈倩琳

主播离职后,发现“东家”仍保留着她出镜带货的短视频,便起诉要求其删除并赔偿损失。可视频一旦删除,公司账号积累的点赞量也将相应减少。当企业数据利益与劳动者人格权益保护发生冲突时该怎么办?

舟山女子小菡20多岁,去年6月入职普陀某水产公司,成为一名网络主播,主要负责在公司的抖音账号上直播叫卖海鲜,并定期录制发布短视频进行引流、推广。双方签了一年的劳动合同,约定小菡每月的基本工资为4000元,享受销售提成和利润分红。

去年8月底,小菡办理了离职手续,可她却发现“前东家”的抖音号上,仍保留着她出镜带货的短视频。于是,她将“前东家”告上普陀法院,以侵害肖像权为由,要求公司删除相关视频并赔偿损失。

小菡起诉后,公司第一时间将短视频下架隐藏。公司辩称,小菡是带货主播,因为录制视频获得了相应报酬,不能再主张肖像权被侵害;案涉短视频属于法人作品,公司享有著作权,有权行使信息网络传播权,且短视频只是在公司抖音号上保留发布而未扩大使用范围。

普陀法院审理后,认为公司构成肖像侵权,支持小菡要求删除视频的主张,并判令公司赔偿小菡500元。公司不服,提起上诉。

舟山中院二审认为,在双方无特别约定的情况下,肖像许可使用的时间应认定为与劳动关系存续期间一致。

小菡离职后,在双方未对含有小菡肖



像短视频的使用作出明确约定的情形下,公司在抖音号继续维持该视频的发布状态,构成对小菡肖像权的侵害。肖像权是事关人格尊严的基本权利,无论公司是否为案涉作品著作权人,在劳动关系结束后,未经小菡同意,均不能继续发布含有小菡肖像的短视频。

那么,案涉抖音号短视频是准许继续下架隐藏,还是应予删除?

小菡担忧称,由于该抖音号受公司控制,公司目前虽然下架了案涉短视频,但今后随时可以重新发布,不利于对其肖像权的保护。

对此,公司回应称,抖音视频号是公司销售产品的重要渠道,案涉短视频已积累

了一定点赞量,如“一删了之”,会导致公司抖音号的总体点赞量同步减少,从而影响营销,损害公司财产利益。案件审理过程中,公司作出书面承诺,声明不会再次发布已下架的案涉短视频,否则自愿承担相关民事责任。

舟山中院认为,案涉短视频带来的经济利益包含视频点赞量等数据引流利益,属于公司支付对价后获得的合法经营利益,也应依法予以保护。鉴于公司已对案涉短视频作下架隐藏处理并承诺不再上架,他人已无法在抖音平台观看这些视频,该方式可以实现保护小菡肖像权的目的,故对小菡要求删除视频的主张不予支持。

近日,舟山中院作出终审判决,判令公

司赔偿主播500元,但对主播要求删除视频的主张不予支持。公司作出不再上架相关视频的书面承诺。

### 法官说法:

用人单位在互联网发布含有员工肖像的短视频,需征得其同意,并在相关合同中明确约定各自享有的权利,尽可能避免风险。员工离职后,用人单位还想继续使用其肖像,应签署相关授权协议。

“本案反映了传统企业在互联网平台营销过程中,企业数据利益与劳动者人格权益保护的冲突。”办案法官表示,在两种权益存在冲突的情况下,应选择对各方权益损害最小的方案。