

子女可以随意处置老年人购买的房屋吗

近年来，随着商品房价格渐趋平稳，老宅换新逐渐成为一些家庭改善居住条件的选择。然而，居住在昆明市西山区某小区的李奶奶却遭遇了“换房”的烦恼——儿子小方计划卖掉她居住的老屋，为全家换购一套面积更大的房屋，李奶奶对此举并不认同。因协商未果，母子二人不得不对簿公堂。那么，子女可以随意处置老年人购买并长期居住的房屋吗？



不舍老宅难换房

李奶奶长期居住的老屋由其丈夫生前根据单位保障家庭用房政策出资购买。2020年，丈夫去世后，李奶奶将房屋产权登记在儿子小方名下。为照顾母亲的生活起居，以及方便在工作日接送孩子读书，父亲去世后不久，小方一家搬回老屋与母亲同住。

考虑到老旧小区环境不佳、商品房价格浮动等因素，2022年，小方计划卖掉老屋及自购房产，再购买一套面积更大的新房与母亲同住，但李奶奶对换购一事持反对意见。不久前，小方确定新房购买意向后，母子间爆发矛盾。李奶奶认为，自己在老屋长期居住，邻里熟悉、就医便利，希望在此终老。即使新居面积更大、条件更优，她也不愿搬离老屋。

由于双方协商未果，小方以房屋所有权人身份向法院提起诉讼，请求判令李奶奶不得妨害其置换房屋的行为。法院审理认为，小方想置换房

屋以提高居住品质，但考虑到李奶奶已至耄耋之年，且有在老屋颐养天年的意愿，因此，小方想要强行置换房屋属于不当行为，判决驳回其诉讼请求。

老有所居护权益

在老人不愿搬离的情况下，子女可以随意处置其购买的房屋吗？对此，北京市天元（昆明）律师事务所律师马红征表示，根据《民法典》第一百三十二条规定，“民事主体不得滥用民事权利损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益”。

本案中，李奶奶虽已放弃登记为房屋所有权人，但对该房屋仍有正常居住的合法权益。法院的判决没有按照物权变动规则支持房屋所有权人小方的主张，而是全面考虑房屋来源和现实情况，充分尊重老人对旧居的情感，及其对自身社交、就医、养老等切身利益的考虑，明确家庭成员要尊重老人的意愿，不应滥用民事权利排除老人的居住权益，不得违背公序良俗。

马红征指出，本案的判决对于如何细化老年人居住权益保障，真正实现“老有所居、老有所安”，具有一定的指导意义。🏠

本刊记者 李宏刚 / 文