

老龄化背景下老年人居住权问题研究

钱逸兰

浙江理工大学法学与人文学院, 浙江 杭州

收稿日期: 2026年4月9日; 录用日期: 2026年7月23日; 发布日期: 2026年7月31日

摘要

我国已进入中度老龄化社会, 实现老年人住有所居、尊严养老是积极应对人口老龄化国家战略的重要民生目标。《民法典》确立的居住权制度, 为老年群体居住权益提供了物权化保障框架, 但在实践中仍面临设立规则模糊、主客体界定不清、权利冲突协调机制缺失、权益救济不足等现实难题。传统“先转后设”“先设后转”两类居住权型以房养老模式, 或存在产权安全风险, 或与物权法理相冲突, 难以适配我国养老现实与家庭伦理。本文立足老龄化社会结构与老年民生保障视角, 结合司法实践与比较法经验, 系统阐释老年人居住权的制度内涵、实践困境与深层成因, 反思传统居住权养老模式的内在缺陷, 构建老年人保留所有权、有偿转移居住权的新型以房养老模式, 并从规则完善、程序优化、权利协调、风险防控、多元救济、立法衔接六个维度提出整体性优化路径, 推动居住权制度与老龄化社会需求精准适配, 为老年人居住权益提供稳定、可及、可持续的物权化保障, 助力积极老龄化与老年友好型社会建设。

关键词

老龄化, 老年人居住权保障, 以房养老, 积极老龄化

Research on the Residence Right of the Elderly under the Background of Aging

Yilan Qian

School of Law and Humanities, Zhejiang Sci-Tech University, Hangzhou Zhejiang

Received: April 9, 2026; accepted: July 23, 2026; published: July 31, 2026

Abstract

China has entered a moderately aging society, and realizing adequate housing and dignified elderly care is a vital livelihood goal of the national strategy to actively respond to population aging. The right of residence established by the Civil Code provides a proprietary protection framework for the residential rights and interests of the elderly. However, in practice, it still faces practical

dilemmas such as vague establishment rules, unclear definition of subject and object, lack of a coordination mechanism for right conflicts, and inadequate relief of rights and interests. The two traditional house-for-pension models based on the right of residence, namely “transfer first and establish later” and “establish first and transfer later”, either involve property right security risks or conflict with the jurisprudence of property law, making them difficult to adapt to China’s elderly care reality and family ethics. Based on the perspective of aging social structure and elderly livelihood security, combined with judicial practice and comparative law experience, this paper systematically explains the institutional connotation, practical dilemmas and deep-seated causes of the elderly’s right of residence, reflects on the inherent defects of the traditional residence-right-based elderly care model, and constructs a new house-for-pension model where the elderly retain ownership and transfer the right of residence for valuable consideration. Furthermore, it puts forward an overall optimization path from six dimensions: rule improvement, procedure optimization, right coordination, risk prevention and control, diversified relief, and legislative connection. The research aims to promote the precise adaptation of the residence right system to the needs of an aging society, provide stable, accessible and sustainable proprietary protection for the residential rights and interests of the elderly, and contribute to active aging and the construction of an elderly-friendly society.

Keywords

Aging, Security of the Right of Residence for the Elderly, House-for-Pension, Active Aging

Copyright © 2026 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 研究背景与问题提出

我国人口老龄化呈现规模大、速度快、高龄化、空巢化显著特征。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2025 年末我国 60 岁及以上人口达 32,338 万人，占总人口比例 23.0%，正式进入中度老龄化社会¹。积极应对人口老龄化必须以高质量发展为目标，养老保障体系建设需兼顾制度公平、服务可及与老年人主体价值，居住保障作为养老质量的底线支撑，是老龄化高质量发展的核心要件[1]。

从社会学视角看，老龄化不仅是人口结构变迁，更是家庭功能弱化、社会支持体系重构、代际关系调整的系统性社会转型，传统家庭养老承载能力持续下降，空巢、独居、失能老年人居住保障成为突出社会问题[2]。居住保障是老年人安养晚年的底线需求，亦是家庭伦理与社会公平的重要载体。传统家庭养老模式下，房屋作为核心家庭财产，常因继承、赠与、再婚、抵押等事由引发老年人居住权益纠纷，而租赁权等债权性保障因缺乏对世效力难以提供稳定预期。《中华人民共和国民法典》(下文简称《民法典》)将居住权确立为新型用益物权，回应了“住有所居”的民生诉求，尤其为老年人、妇女等弱势群体提供了物权化居住保障路径[3]。

从制度定位来看，老年人居住权兼具生存保障属性与家庭伦理属性，是居住权制度最核心的适用场景。李兵、杜鹏提出的老龄社会学理论强调，老年人并非被动的保障对象，而是具有社会价值的行动主体，居住权的稳定实现直接决定老年人的社会参与能力、社区融入程度与生活自主性。王莉莉的研究证实，稳定的居住条件是老年人社会参与的前提基础，居住权益受损会显著降低老年人的社区活动参与、代际互动与自我价值实现，进而影响积极老龄化目标落地[4]。然而，《民法典》仅用 6 个条文规范居住

¹https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202602/t20260228_1962662.html

权,规则供给相对简约,导致司法实践中出现设立方式争议、登记效力模糊、权利冲突失衡等问题,部分老年人虽享有居住利益却难以获得物权保护,甚至出现“房财两空”“老无所居”的极端情形。最高人民法院多次强调要妥善审理涉老年人居住权案件,为“以房养老”提供司法保障,凸显了完善老年人居住权规则的现实紧迫性[5]。

2. 老年人居住权的实践困境与社会成因

2.1. 制度适用偏差与权利实现障碍

当前老年人居住权在设立规则、登记效力、裁判依据等方面均存在适用混乱问题,已成为影响权利实现的首要障碍。从设立方式来看,遗嘱设立居住权是否以登记为生效要件在司法中存在明显分歧,一部分法院坚持登记生效主义,另一部分法院则采纳继承开始生效主义,裁判逻辑不同直接导致严重损害老年人的合理预期和合法权益。许多老年人通过遗嘱为配偶、长期照料者设定居住保障,却因未办理登记被法院否定效力,遗嘱人的真实意愿与老年人的基本生存利益均被忽视[6]。

从裁判设立来看,法院在赡养纠纷、离婚纠纷、继承纠纷等案件中,基于老年人生存保障的现实需要,经常直接裁判为老年人设立居住权,但现行法律规范并未明确赋予法院此项权力,导致裁判说理不足、合法性存疑,不同地区、不同层级法院的裁判尺度差异巨大[7]。从形式要件来看,老年人普遍存在行动不便、法律认知不足、经济条件有限等现实障碍,大量居住安排依靠口头约定、亲情承诺完成,未订立书面合同、未办理登记手续。法院往往机械适用“不登记不生效”规则,使得老年人长期、稳定、事实上的居住利益无法获得物权保护,大量老年群体因此陷入居住危机。老龄社会学视角下,此类规则僵化不仅侵害财产权益,更剥夺老年人的生活自主性与社会参与基础,违背积极老龄化的核心价值。

2.2. 主客体边界模糊与社会适配不足

居住权的主体与客体范围在立法与司法中均不够清晰,导致制度适用场景受限、权利边界模糊。在权利主体方面,立法仅明确居住权人为自然人,但对于老年人的必要共同居住人员如配偶、护理人员、陪护亲属,以及再婚配偶、继父母、长期赡养人等特殊主体,是否享有居住利益、能否纳入居住权保护范围,司法实践缺乏统一标准,许多法院过度限缩主体范围,完全忽视老年人养老照料的实际需求[8]。同时有实证研究表明,老年人居住需求具有家庭依附性与照料关联性,单一主体保护模式无法适配空巢、失能、高龄老人的实际居住场景,也制约其社会参与网络构建。

在权利客体方面,《民法典》将客体严格限定为“他人住宅”,未明确住宅部分空间、附属设施、养老公寓、回迁安置房、公有住房、保障性住房等具有居住功能的不动产能否设立居住权,使得大量具有现实需求的场景无法适用居住权制度,难以满足老年人多元化、多层次的养老居住需要。与此同时,老年人居住权与所有权、抵押权、租赁权、继承权、征收补偿权等权利频繁发生冲突,现行规则未确立明确的优先顺位。司法裁判往往过度强调财产流转价值,忽视居住权的生存保障属性,大量案件中老年人居住权因抵押权实现、房屋转让、继承分割而被剥夺,明显违背“生存权优先于财产权”的基本法理。

2.3. 权益救济失灵与养老保障弱化

老年人居住权在遭受侵害时面临救济渠道单一、惩戒力度不足、执行难度大等系统性困境。现有救济方式以排除妨害、赔偿损失为主,缺少行为保全、禁止令、惩罚性赔偿等刚性手段,侵权成本极低、维权难度极大[9]。子女或房屋所有权人拒不配合办理居住权登记、恶意拖延、阻挠登记,甚至擅自出售、抵押、出租房屋,侵害老年人居住权益,法院缺乏有效强制手段,导致“判决容易、登记困难、权利悬空”。

从公共服务来看,面向老年人的居住权法律咨询、公证服务、简易登记、上门服务等供给严重不足,事前预防机制缺失,大量纠纷本可避免却最终进入诉讼程序。老年人在维权过程中面临诉讼能力弱、举证困难、程序繁琐、成本高昂等多重障碍,即便获得生效判决,也常因对方拒不配合、房屋已被处分等原因无法实际执行,居住权沦为纸面权利。这种救济与执行层面的短板,使得居住权制度对老年人的保障功能大打折扣,制度价值难以真正实现。老龄化高质量发展要求养老保障具备可及性与实效性,居住权救济失灵意味着老年人生存保障与社会参与的双重落空。

3. 传统居住权型以房养老模式的局限与伦理反思

3.1. 既有模式的运行逻辑与内在风险

传统居住权型“以房养老”主要包括“先转后设”与“先设后转”两种模式,二者均存在无法克服的内在缺陷[10]。“先转后设”模式要求老年人先将房屋所有权转让给买受人或金融机构,再由相对方为老年人登记设立终身居住权。该模式的核心风险在于所有权移转在前、居住权设立在后,老年人一旦丧失产权,便处于完全弱势地位,失去对房屋的最终控制权。若买受人拒绝登记、拖延登记、转售房屋,或者陷入债务危机导致房屋被查封、拍卖,老年人将立刻陷入“房财两空”的极端境地,违约责任根本无法弥补基本生存利益损失。

“先设后转”模式要求老年人在自有房屋上为自己登记设立居住权,登记完成后再转让房屋所有权[11]。该模式直接违反现行法律与物权基本原理:其一,《民法典》第366条明确规定居住权是对他人住宅享有的权利,自设居住权不符合客体要求;其二,居住权合同需双方当事人合意,自行设立不成立合同关系;其三,居住权属于他物权,不得在自有物上为自己设立,违背物权基本逻辑。因此,“先设后转”模式不具备合法性基础,无法获得司法认可与登记保障。

3.2. 模式适配性不足与社会文化冲突

传统居住权养老模式普遍存在产权风险高、法律关系复杂、与国情伦理严重脱节等共性问题[12],不具备在我国大规模推广的现实基础。从风险结构来看,两种模式均涉及房屋所有权转移,与我国老年人“留房给子孙”的传统家庭观念与产权认知冲突强烈,社会接受度极低、推广阻力巨大。从法律关系来看,传统模式涉及买卖、抵押、保险、评估、信贷等多重复杂法律关系,程序繁琐、条款专业,老年人难以理解风险、难以把控流程,极易遭受欺诈与利益侵害。

从保障效力来看,传统模式多依赖合同债权约束,缺乏稳定的物权保障,一旦发生违约、处分、查封、拍卖等情形,老年人居住利益随时可能落空。从司法实践来看,法院对自设居住权、未登记居住权、规避法律的养老安排多不予支持,传统模式缺乏有效的司法保障。综上,传统居住权型“以房养老”模式要么风险极高、要么违法无效,无法满足我国老年人居住保障与养老需求,必须构建合法、安全、稳定、契合国情的新型模式。符合老年人意愿与家庭伦理的养老模式,才能有效提升老年人的生活满意度与社会参与意愿。

4. 转移居住权式以房养老: 模式建构与社会价值

4.1. 新型模式的法理基础与运行机制

转移居住权式“以房养老”是指老年人在保留房屋所有权的前提下,通过合同为他人有偿设立一定期限或终身的居住权,以对价获取养老金或养老服务,经登记后发生物权效力的养老模式[13]。该模式完全符合《民法典》规范体系与物权理论逻辑,具备坚实的合法性基础:老年人在自有房屋上为他人设立居住权,符合“他人住宅”的客体要求;以合同方式设立、登记生效,完全遵循物权法定与公示公信原

则；不转移所有权，老年人始终保留产权，不存在自设物权的法理障碍；当事人可自由约定有偿、期限、使用方式等内容，充分体现意思自治。

该模式实现了所有权与使用权的合法分离，既保障老年人终身稳定居住与房屋产权安全，又盘活房屋使用价值，为老年人提供可持续的养老资金或服务支持，真正实现“以房养老”与“住有所居”的统一。与传统模式相比，其法律关系清晰、结构简单、风险可控、伦理适配，是最契合我国国情的养老创新路径。

4.2. 模式类型划分与养老适配优势

转移居住权式“以房养老”可根据养老需求划分为三种类型：协助型、资金型与资养复合型。协助型模式由居住权人提供生活照料、陪护、家务、就医协助等服务，以服务抵偿养老金，适用于空巢、独居、需日常照护的老年人；资金型模式由居住权人一次性或分期支付养老金，适用于有房但缺乏现金收入的老年人；资养复合型模式兼顾资金给付与生活照料，适用于半失能、行动不便的老年人。三种类型可灵活组合选择，满足差异化、多元化养老需求。

该模式具备显著法治优势与现实合理性：第一，完全合法合规，不违背任何法律条文与物权原理；第二，风险极低，老年人保留所有权，不存在房财两空风险；第三，契合伦理，不转移产权，符合我国传统家庭观念；第四，程序简便，仅需一份合同、一次登记，无需复杂金融安排；第五，效力稳定，居住权经登记具有对世效力，可对抗一切第三人；第六，适配性强，覆盖绝大多数老年人的养老居住需求。

5. 老年人居住权保障体系的优化路径与政策导向

5.1. 制度完善与便民程序构建

规则续造是解决司法适用混乱、统一裁判标准的核心路径^[14]。应当确立“合同 + 遗嘱 + 裁判”三元合法设立体系，明确遗嘱继承居住权采登记宣示主义，自继承开始生效，登记仅为对抗要件；遗赠居住权采登记生效主义，保障交易安全。放宽书面形式要求，承认符合要件的口头约定、录像遗嘱、打印遗嘱效力，充分照顾老年人缔约能力不足的现实。合理扩张主体与客体范围，将老年人及其必要共同居住人员纳入保护范围，将房屋整体或部分、附属设施、养老公寓、回迁房、公有住房等纳入客体范畴。结合老龄社会学理论，客体扩张应覆盖老年人社会参与与日常照料的全场景空间。

程序优化旨在降低老年人行权门槛，真正实现便民利民。推行老年人居住权简易登记、免费登记、上门登记制度，允许凭生效法律文书单方申请登记，无需所有权人配合。建立事实居住权司法补正规则，对长期实际居住、基于家庭关系、符合公序良俗但未登记的老年人居住利益，法院可依法确认并责令补办登记。强化公共法律服务，将居住权纳入法律援助、社区普法、公证服务重点范围，提供全程辅导与支持，从源头预防纠纷。老龄化高质量发展需以便民可及为导向，居住权程序优化是提升养老保障可及性的关键举措。

5.2. 权利冲突协调与养老风险防控

权利协调的核心是确立生存权优先的统一顺位规则，明确已登记居住权优先于所有权、抵押权、普通债权与租赁权。在先居后抵情形下，抵押权实现时应当带居住权拍卖，不得涤除老年人居住权；在先抵后居情形下，居住权不得对抗在先抵押权，但必须保障老年人基本安置，不得直接驱逐。所有权转让、抵押、处分不得消除已登记居住权，受让人与权利人必须承受，彻底改变“重财产、轻生存”的裁判倾向^[12]。生存权优先是老龄社会学的核心价值，居住权优先顺位是老年人尊严养老的制度底线。

风险防控体系针对新型“以房养老”模式构建，包括居住权人履约监管、养老金支付保障、市场波

动调节三大机制。建立政府监管的信息对接平台，对居住权人进行信用筛查与背景审查；合同明确约定违约金、催告程序、解除权、注销登记条件；分期支付养老金可要求提供担保；采用分段定价、周期调价、适当补偿机制平衡市场波动风险，确保合同长期稳定履行，全方位保障老年人合法权益。完善的风险防控能增强老年人对养老模式的信任度，进而促进其主动参与社会养老体系。

5.3. 多元权益救济与法治体系衔接

多元救济体系为老年人提供全方位、多层次、高效率的权利保障。开通涉老居住权案件绿色通道，实行优先立案、优先审理、优先执行，适用行为保全、先予执行措施，严禁强制腾退老年人住房。引入惩罚性赔偿与信用惩戒制度，对恶意侵害、拒不配合登记、擅自处分房屋的主体，实施高额赔偿与失信联合惩戒，大幅提高侵权成本。完善社区调解、家事调解、民政协调、检察支持起诉等非诉机制，以低成本、柔性化方式化解家庭居住纠纷，降低老年人维权负担。

立法衔接推动形成系统化、专门化的老年居住权保障体系。在《中华人民共和国老年人权益保障法》中增设居住权专条，明确赡养人配合设立、登记居住权的法定义务，将居住权保障纳入赡养考核。推动最高人民法院出台专项司法解释，统一遗嘱居住权效力、裁判设立标准、权利冲突顺位等关键问题。鼓励地方立法细化落地规则，形成中央与地方、一般法与特别法衔接有序、协同发力的法治保障格局。立法衔接与体系化保障是积极应对人口老龄化、实现养老高质量发展的制度根基；老龄社会学理论同样也要求居住权保障应融入养老整体制度设计，实现物权保障和社会支持的协同。

6. 结语

在我国中度老龄化社会全面到来、养老保障压力持续加大的时代背景下，老年人居住权不仅是一项民事用益物权，更是保障老年群体生存尊严、实现“老有所居、老有所养”的基础性制度。从老龄社会学维度看，稳定的居住权是老年人社会参与、自主生活、价值实现的前提，是积极老龄化与老龄化高质量发展的核心支撑。《民法典》创设的居住权制度，为老年人居住保障与“以房养老”创新提供了法治可能，但由于规则简约、配套不足、实践复杂，当前老年人居住权在司法适用中仍面临规则适用、主客体界定、权利冲突、救济执行等多重困境。传统居住权型“以房养老”模式存在产权风险与法理悖反，不具备现实可行性。

真正能够契合我国法律规范、物权理论及家庭伦理和老年人产权观念的路径，是“以房养老”的新模式，即构建老年人保留所有权、有偿转移居住权的转移居住权模式。完善老年人居住权保障体系，必须坚持老年人生存保障优先的核心理念，通过规则续造统一司法适用，通过程序优化降低老年人行权门槛，通过权利协调化解冲突，通过风险防控筑牢养老安全，通过多元救济强化权益保障，通过立法衔接形成体系化保护格局。唯有如此，居住权制度才能真正从纸面走向现实，成为守护老年人安养晚年的坚实法治屏障，为积极应对人口老龄化、建设老年友好型社会提供有力的支撑。

参考文献

- [1] 中华人民共和国国务院. 中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要[M]. 北京: 人民出版社, 2021.
- [2] 刘厚莲. 世界和中国人口老龄化发展态势[J]. 老龄科学研究, 2021, 9(12): 1-16.
- [3] 房绍坤. 论民法典中的居住权[J]. 现代法学, 2020, 42(4): 83-98.
- [4] 李兵, 杜鹏. 老龄社会学理论: 研究现状和政策意义[J]. 人口研究, 2005, 29(5): 66-72.
- [5] 郭沧萍, 彭青云. 重新诠释“积极老龄化”的科学内涵[J]. 中国社会工作, 2018(17): 28-29.
- [6] 冯建生. 民法典居住权规范适用的疑难问题研究[J]. 法治研究, 2023(3): 95-105.

- [7] 邹波. 中国老龄化的现状与积极应对[J]. 中国民政, 2017(20): 42-44.
- [8] 朱勤皓. 上海社区嵌入式养老服务发展的探索与思考[J]. 中国民政, 2017(16): 30-32.
- [9] 申卫星. 从“居住有其屋”到“住有所居”——我国民法典分则创设居住权制度的立法构想[J]. 现代法学, 2018, 40(2): 105-118.
- [10] 李正华. 居住权的设立与行使[J]. 政法学刊, 2021, 38(4): 83-90.
- [11] 孙茜. 《民法典》视野下居住权制度的理解与适用[J]. 法律适用, 2020(21): 26-35.
- [12] 姚宇. 居住权效力的体系化冲突与协调[J]. 政法论丛, 2024(6): 168-182.
- [13] 王莉莉. 中国老年人社会参与的理论、实证与政策研究综述[J]. 人口与发展, 2011, 17(3): 35-43.
- [14] 林宝. 积极应对人口老龄化要以高质量发展为目标[N]. 经济日报, 2021-02-05(011).