

《民法典》框架下居住权制度的完善建议

卢 涵

贵州财经大学法学院，贵州 贵阳

收稿日期：2025年4月30日；录用日期：2025年6月18日；发布日期：2025年6月30日

摘 要

本文深入分析了中国《民法典》框架下的居住权制度，重点探讨了居住权的理论基础、法律适用范围及其实施中的主要问题。居住权作为一种保障公民基本居住需求的法律制度，尽管在《民法典》中得到明确规定，但其适用范围过于局限，未能覆盖低收入群体和无家可归者等社会弱势群体。此外，现有保障机制的不完善，导致居住权在实际应用中常常遭遇非法驱逐等侵权行为。文章通过比较大陆法系和英美法系国家的居住权保障经验，提出了拓宽居住权适用范围、强化法律保障机制、推动居住权与社会福利保障体系有效衔接的具体建议。优化居住权制度的法律框架，能够促进社会公平和稳定，保障更多社会群体的基本生活条件。

关键词

居住权，法律适用，社会福利，法律保障机制

Suggestions for Improving the Right of Residence System under the Framework of the “Civil Code”

Han Lu

School of Law, Guizhou University of Finance and Economics, Guiyang Guizhou

Received: Apr. 30th, 2025; accepted: Jun. 18th, 2025; published: Jun. 30th, 2025

Abstract

This article conducts an in-depth analysis of the residence right system under the framework of China's “Civil Code”, focusing on the theoretical basis, legal scope of application, and major implementation issues of residence rights. Although residence rights, as a legal system designed to safeguard citizens' basic housing needs, are clearly stipulated in the Civil Code, their scope of application is too

limited, failing to cover socially vulnerable groups such as low-income individuals and homeless people. Furthermore, due to inadequate existing safeguard mechanisms, residence rights often face violations such as illegal eviction in practical applications. By comparing the experiences of protecting residence rights in continental legal systems and common legal systems, the article proposes specific suggestions to broaden the scope of application of residence rights, strengthen legal safeguard mechanisms, and promote effective integration of residence rights with the social welfare and security system. Optimizing the legal framework of the residence right system can promote social equity and stability, ensuring basic living conditions for more social groups.

Keywords

Right of Residence, Application of Law, Social Welfare, Legal Guarantee Mechanism

Copyright © 2025 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. 居住权制度的理论与法律基础

1.1. 民法典框架下的居住权制度

居住权在中国《民法典》中的设立标志着对公民基本居住需求的法律关注。《民法典》第 1042 条明确规定了居住权的设立条件和法律效力,赋予居住权一定的法律保障。第 1042 条规定:“居住权是指权利人依照约定或者法律规定,在他人房屋内居住的权利。”这一规定体现了居住权的独立性,并明确了其法律地位[1]。其特殊性还体现为人身专属性与物权效力的结合:权利主体限于自然人,通常基于家庭伦理或特殊身份关系设立,不可转让、不可继承;权利内容以占有、使用住宅为限,一般排除收益权能,且可通过合同或遗嘱设立并经登记生效,兼具意定性与公示性。在物权体系中,居住权打破了传统用益物权主要针对土地权利的限制,将客体扩展至住宅,形成对房屋所有权的长期分割,既限制所有权人的使用权能,又赋予居住权人对抗第三人的物权效力,与债权性质的租赁权形成互补——前者以登记公示保障稳定性(如终身居住),后者则以合同约定实现灵活性。这一制度设计不仅完善了“所有权-用益物权”二元结构,更通过平衡财产利用与人身保障,回应了赡养抚养、离婚居住、以房养老等社会需求,使不动产在发挥经济价值的同时,承载起家庭伦理关怀与弱势群体保护的社会功能,体现了物权法从“绝对归属”向“多元利用”的价值转型。

1.1.1. 居住权的适用范围与限制条件

居住权的适用范围主要集中在满足基本居住需求的特定群体和特定情境下。例如,家庭成员、低收入群体、老年人等可能是居住权的主要权利人。居住权设立的条件通常依据合同约定、遗嘱指示或法定规定而定[2]。居住权的适用范围和限制条件体现在几个方面:权利主体限制:居住权的权利人通常需要是特定群体,法律规定可通过遗嘱、合同或法定设定方式确定。居住权往往适用于无法独立拥有住房的群体,如低收入家庭、特殊家庭成员等。居住权并非适用于所有财产,通常设立在特定的住房上,并以该住房为基础进行法律保障。且居住权的期限通常有限,设定的期限可能为若干年,或直至特定条件的发生,居住权会自动消失。

1.1.2. 居住权与其他物权的区分与交叉

居住权本质上属于用益物权,但与传统的用益物权(如地役权、用益权等)有着显著区别。地役权通常

是为了他人使用土地的利益，而居住权则是为了保障个体的基本生活需求，具有更强的社会保障功能。居住权的设定更加专一，通常与住房的使用、维护以及生活保障密切相关。居住权与所有权之间也存在交叉，尽管居住权不允许对不动产进行完全支配，它依然与所有权发生某种程度的互动，特别是在房屋出售、继承、转让等情境下。居住权在这些过程中如何处理，仍是法律中的一大难题。

2. 当前居住权制度中的问题分析

随着《民法典》的实施，居住权制度为保障公民基本住房需求提供了法律框架。然而，在实际的法律适用中，居住权制度仍然存在诸多问题，影响了其在社会中的有效实施。

2.1. 居住权的适用范围狭窄

居住权的适用范围是居住权制度的核心之一。然而，当前《民法典》规定的居住权适用范围相对狭窄，这使得许多亟需居住保障的群体未能纳入保护之内。首先，居住权的设定对象基本限于家庭内部成员，尤其是配偶、直系亲属等。虽然这种设计能够保障家庭成员之间的基本居住需求，但对于那些社会弱势群体来说，居住权的设定过于狭窄，无法有效满足其基本生活需求。

许多长期没有固定住所的人群，无法通过居住权的设定获得长期的居住保障。其次，居住权的适用范围局限于特定的财产类型，并且在财产设定条件方面存在较大限制。居住权通常设定在特定房产上，且大多要求房屋为合法产权或经过有效登记的房产。这一要求使得一些居住条件较差的群体(如住在危房中的家庭或贫困地区的人群)无法享有该权利[3]。同时，在特定情况下，居住权的设定会受到房产所有者意愿、财产状态等多方面因素的影响，导致居住权无法普遍适用。

2.2. 居住权的保障机制不完善

居住权的保护问题主要体现在对不当侵犯居住权行为的应对上。尽管居住权在法律上具有独立性和对抗第三方的效力，但在实际生活中，居住权的侵权行为(如非法强制驱逐、侵犯隐私等)依然普遍存在。在许多情况下，居住权人面临的威胁更多来自房屋所有者或管理者的不当行为，尤其是当房屋出售、出租或抵押时，居住权的保护往往受到威胁。然而，现有的法律对居住权侵权的界定较为模糊，导致许多侵权行为缺乏有效的法律约束，权利人的居住权益得不到充分保障。

目前，居住权的担保与执行机制尚不完善，尤其在涉及到房屋出售或租赁等情形下，如何确保居住权得到有效执行，是一个亟待解决的问题。如果居住权人因房屋所有者的经济问题而面临居住威胁，如何保障其合法居住权，相关法律未做出明确规定。

2.3. 居住权与社会福利制度的脱节

居住权的设定本应当为社会弱势群体提供住房保障，但由于其适用范围过于狭窄，居住权并没有能够覆盖所有需要帮助的人群。例如，低收入家庭、无家可归者、老年人等群体，往往因经济原因或其他社会因素而无法享有居住权。当前的居住权制度更侧重于家庭成员之间的内部保障，未能有效衔接到社会保障体系，使得许多弱势群体仍面临居住困境。

3. 居住权制度域外法经验

3.1. 大陆法系国家居住权法律制度

大陆法系国家通常具有较为完整的社会福利体系，居住权的保障不仅局限于物权法，还涉及到社会保障法和行政法的多重领域。在这些国家，居住权被视为基本人权的一部分，通常与社会福利保障紧密相连，并受到宪法性保护。

德国的《民法典》规定了与居住相关的各种法律安排，特别是通过“租赁权”来保护租户的居住权。德国的居住权不仅仅是财产权，更注重对居住者生活质量的保障。德国《民法典》第 535 条明确规定了租赁合同的权利义务，特别强调了租户享有的居住保障，包括在租赁期间的居住稳定性和租金限制[3]。此外，德国的《租赁法》还设有严格的租赁合同解除条件，防止房东无理驱逐租客，从而保护租客的居住权。

法国的居住权制度以“保障适足住房”为核心，居住权的法律体系也与其社会福利制度紧密相连。法国的《民法典》对租赁、居住权等内容进行了详细规定，特别注重对租户的保护。法国的居住权保障体系更注重对低收入群体和弱势群体的支持，政府通过“社会住房计划”提供经济适用房，并通过“租金控制”措施来限制房租的涨幅，以保障低收入家庭的住房安全[4]。

此外，法国还设立了专门的居住权保护机构，旨在确保无家可归者或困难群体能够依法获得住房。在法国，居住权也与社会福利制度紧密结合，保障低收入家庭和失业人员能够获得适足住房[5]。

3.2. 英美法系国家居住权法律制度

与大陆法系不同，英美法系国家(如英国、美国等)的居住权法律制度更多依赖于契约法和市场机制，而政府的干预通常较少。然而，随着社会福利体系的逐步完善，居住权的保护在这些国家也逐渐得到加强。

英国的居住权制度以租赁法和社会住房政策为核心。英国的租赁法规定了房东与租户之间的权利与义务，特别是租户的居住安全和房东的合法要求。房东不能随意解除租赁合同，特别是在租客没有违法的情况下，租客享有的居住权得到法律的保护。另外，英国的社会住房体系被广泛认可，政府为低收入家庭和特殊群体提供公共住房。政府通过住房补贴、低收入租赁政策等手段确保居民享有基本的住房保障。政府还通过设立住房委员会来监督和管理公共住房，确保社会福利保障与市场需求之间的平衡。英国在居住权保护方面的一个重要特点是其住房补贴制度。政府通过“住房福利”或“福利住房”计划，帮助低收入群体支付租金，并通过公共住房项目为需要帮助的人群提供住所。

美国的居住权制度更多依赖于市场机制，居住权的保障通过租赁合同和社会保障体系相结合来实现。美国的《住房法》规定了低收入家庭的住房补贴机制，并通过政府资助的公共住房项目为无家可归者和低收入群体提供保障[6]。然而，美国的居住权保护并不完全依赖于法律，更多的是通过市场调节来实现。在一些州，房东与租客之间的关系主要由租赁合同决定，租赁期满后，租客可以面临被驱逐的风险。在这种背景下，租客的居住权往往取决于合同的约定和市场情况，而不像大陆法系国家那样受到强有力的法律保护。美国的居住权制度特点在于其“公共住房与补贴”并行的模式，政府为符合条件的低收入家庭提供住房补贴，并通过公租房为无家可归者提供住所。

4. 居住权制度完善的建议

4.1. 拓宽居住权的适用范围

目前，我国《民法典》对居住权的适用范围较为狭窄，主要局限于家庭成员之间的居住安排，未能充分涵盖所有需要保障居住权的社会群体。因此，拓宽居住权的适用范围至关重要。

在现行的居住权制度下，权利主体多为家庭成员，尤其是配偶和直系亲属，但并没有明确规定在一些特殊情况下，如父母去世后，子女是否可以继承居住权，或者单亲家庭中的其他成员是否可以享有独立的居住权。因此，有必要在法律中进一步明确和细化居住权的权利主体，确保那些处于特殊家庭结构中的人群(如单亲家庭、继子女等)能合法享有居住权[7]。对于社会弱势群体，如无家可归者、长期患病或失能的老年人等，其居住权应被赋予优先保障。法律应当为这些群体提供专门的居住权保障条款，包括

但不限于优先分配公共住房、租金补贴或通过政府的社会福利机制确保其居住安全。随着人口老龄化的加剧,老年人的居住需求亟需引起关注。政府应通过制度设计保障老年群体的居住权。可以通过专门的“老年人保障住房”项目,为老年人提供可负担、设施完备的居住条件,确保他们在晚年享有安稳的居住环境。在制度设计上,可采取“主体分层+场景适配”路径:一是通过司法解释或修订《民法典》第366条,明确非传统家庭成员(如长期同居伴侣、事实抚养的继子女)及特殊群体(如无家可归者、失能老人)的居住权主体资格,建立“居住权保留清单”制度,对符合条件者经民政部门审核后强制登记居住权;二是针对老龄化社会需求,将“以房养老”居住权与公共保障性住房结合,允许老年人以自有房产换取政府提供的终身保障性住房并保留回迁居住权,同时引入第三方公益机构参与运营,分摊政府财政压力。

4.2. 加强居住权的保障机制

居住权作为基本人权的一部分,其有效保障对于社会的稳定与和谐至关重要。目前我国居住权的保障机制仍存在一定的薄弱环节。因此,建立健全的居住权保障机制是完善居住权制度的关键步骤。

4.2.1. 建立居住权的有效保护机制

在实际操作中,许多居民,尤其是低收入家庭和社会弱势群体,可能缺乏足够的法律知识与经济条件来维护自己的居住权。政府应通过提供免费的法律咨询、法律援助以及法律服务等方式,帮助这些群体了解和维护自己的居住权利。例如,设立专门的居住权法律援助基金,提供专业律师支持,帮助居民应对房东、开发商、政府部门等可能的侵权行为[8]。其次,房产登记制度的完善也是居住权保护的核心组成部分。通过建立完善的房产登记制度,确保居住权能够在法律上得到确立和保障。居住权的设立需要在房产登记时进行备案,使得居住权能够对抗第三方,并在法律上享有优先保护[9]。对涉及居住权的房产,应规定必须登记并公开其权利状态,避免居住权被隐匿或侵犯。

4.2.2. 增加对非法侵犯居住权行为的处罚力度

加强对非法侵犯居住权行为的处罚力度,是保障居住权的重要手段。当前,居住权的侵害行为常常得不到有效制裁,侵权者往往逃避法律责任。例如,非法强制驱逐、非法占用他人房屋等行为在某些地方仍然屡禁不止。因此,应当通过立法明确界定居住权侵犯的行为,并在刑法或民法中明确相应的处罚措施。对于侵犯居住权的行为,特别是非法驱逐、非法侵占等行为,应加大处罚力度,设立较高的赔偿标准,提高侵权成本,从而增强居住权的法律威慑力。

4.2.3. 强化对居住权的司法保障

司法保障是居住权保护体系中的重要环节。在许多情况下,居住权的有效行使依赖于司法机关的判决与执行。因此,需要进一步强化居住权的司法保障。一方面,加强居住权的司法审查机制,明确司法机关在审理涉及居住权案件时应遵循的原则,确保居住权纠纷能够得到公正处理。司法机关应当高度重视居住权的法律适用,确保居住者在合法享有居住权的前提下不被非法侵害。另一方面,通过司法判例逐步明确居住权的法律适用与解释。居住权作为一种相对较新的物权,其法律适用和解释尚不完全统一,法院在审理类似案件时可能存在不同的判决标准。为此,可以通过积累和总结司法判例,逐步明确居住权的具体适用范围和法律效果,提升司法审判的统一性与公正性。

4.3. 推动居住权与社会福利体系的结合

政府在住房保障方面承担着重要的职责。为了实现居住权的有效保障,政府应加强住房保障与居住权制度之间的协同作用。例如,政府可以通过提供经济适用房、公共住房以及租金补贴等形式,为低收入

入群体和特殊家庭提供必要的居住保障。同时，应当将居住权作为社会福利的一部分，纳入社会保障体系，确保每个公民都能享有适足的住房条件[10]为了更好地保障社会弱势群体的居住需求，可以探索社会化租赁市场与居住权的结合。例如，政府可以鼓励发展社会化租赁市场，通过与社会资本合作，建设更多公租房或长期租赁房屋，并通过租金补贴和政策优惠，确保低收入家庭能够承担得起租金，确保这些房屋的租赁价格合理、租赁合同稳定。

5. 结论

居住权作为基本人权的一部分，其保障不仅关系到个体的生存和发展，也影响着社会的公平与稳定。尽管《民法典》对居住权作出了相关规定，但在实际应用中，居住权制度仍面临适用范围狭窄、权利主体不明确、保障机制不完善等问题。因此，完善居住权制度，确保其在法律和社会实践中的有效落实，已成为当务之急。首先，拓宽居住权的适用范围，涵盖低收入群体、老年人、无家可归者等社会弱势群体，是居住权制度完善的重要方向。其次，应明确不同家庭成员及特殊人群的居住权，解决继承权、转让问题，并确保特殊家庭结构中成员的基本居住需求。进一步，居住权应与社会福利体系有效结合，通过政府提供公共住房、租金补贴等手段，为弱势群体提供充足的保障。同时，加强居住权的保障机制，包括完善房产登记制度、增加对非法侵犯居住权行为的处罚力度、强化司法保障等，也是保障居住权的重要举措。因此，完善居住权制度是推动社会进步的重要步骤，只有通过全方位的制度设计与实践保障，才能确保每个公民的居住权得到切实保护，建设一个更加公平、包容和稳定的社会。

参考文献

- [1] 朱雪扬. 论我国居住权制度的完善路径[J]. 大陆桥视野, 2024(12): 132-134.
- [2] 张彩霞. 我国《民法典》居住权制度存在的问题以及完善路径[J]. 法制博览, 2024(19): 126-128.
- [3] 程万. 关于完善我国居住权制度的立法建议[J]. 江西科技师范大学学报, 2023(3): 48-54.
- [4] 刘紫悦. 居住权适用问题研究[D]: [硕士学位论文]. 北京: 中国人民公安大学, 2024.
- [5] 张妍. 居住权制度法律适用研究[D]: [硕士学位论文]. 扬州: 扬州大学, 2023.
- [6] 张罡. 我国《民法典》居住权制度的利益衡量与适用路径[J]. 中南民族大学学报(人文社会科学版), 2024, 44(4): 170-178+223.
- [7] 彭朝阳. 民法典视域下居住权制度研究[D]: [硕士学位论文]. 济南: 山东政法学院, 2024.
- [8] 申卫星. 《民法典》居住权制度的体系展开[J]. 吉林大学社会科学学报, 2021, 61(3): 51-61+233.
- [9] 付子堂, 付承为. 《民法典》居住权制度的社会功能研究[J]. 甘肃政法大学学报, 2022(1): 1-12.
- [10] 刘山川. 《民法典》居住权制度适用研究[D]: [博士学位论文]. 重庆: 西南政法大学, 2022.