

论居住权制度的法律价值及其完善研究

张 雨

青岛大学法学院, 山东 青岛

收稿日期: 2024年3月24日; 录用日期: 2024年4月7日; 发布日期: 2024年5月10日

摘 要

回溯居住权制度发展历程, 创设居住权的国家或地区的队伍不断壮大。为了回应当前的社会需求, 我国《民法典》也增设了居住权制度, 具有划时代的意义。基于居住权制度特有的性质, 分析其具有的独特理论与实践价值。但现有的居住权法律规范在设立方式、居住权主体、客体以及居住权人权利与义务等方面仍存在不足。因此, 结合国外相关法律规范和我国的现实需要, 我们可以针对上述居住权制度的不足提出相应的建议。对于居住权制度的完善路径主要从完善居住权制度设立方式及规则、明晰居住权制度的主体与客体以及细化居住权人权利与义务三个方面来展开。

关键词

居住权, 民法典, 法律价值, 法律适用

Study on the Legal Value of the Right of Abode System and Its Improvement

Yu Zhang

Law School of Qingdao University, Qingdao Shandong

Received: Mar. 24th, 2024; accepted: Apr. 7th, 2024; published: May 10th, 2024

Abstract

Looking back on the development of the right of abode system, the number of countries or regions that have created the right of abode has continued to grow. In response to the current social needs, China's Civil Code has also added the right of abode system, which is of epoch-making significance. Based on the unique nature of the right of abode system, analyze its unique theoretical and practical value. However, the existing legal norms of the right of abode are still deficient in the establishment method, the subject and object of the right of abode, and the rights and obligations of the

文章引用: 张雨. 论居住权制度的法律价值及其完善研究[J]. 争议解决, 2024, 10(5): 23-31.

DOI: 10.12677/ds.2024.105247

right of abode holders. Therefore, combining the relevant legal norms of foreign countries and the practical needs of China, we can put forward corresponding suggestions for the inadequacy of the right of abode system. The improvement of the right of abode system is mainly based on the three aspects of improving the establishment and rules of the right of abode system, clarifying the subjects and objects of the right of abode system, and refining the rights and obligations of the right of abode holders.

Keywords

Right of Abode, Civil Code, Legal Value, Legal Application

Copyright © 2024 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. 引言

居住权制度历史悠久，源自于古罗马法，具有较强的人役性特征。在古罗马法中，居住权制度最初设立的目的是保障特定家庭成员的居住利益。随着人类社会和经济文明的不断发展，居住权制度被各国不断吸收、借鉴。近现代以来，德国、法国、意大利等国家相继把古罗马法中居住权制度与本国实际国情相结合，并将适用于本国国情的居住权制度纳入本国法律体系。例如，德国居住权制度将居住权人的范围扩大至与家庭成员具有相当重要程度的服务和护理人员。随后，居住权制度进一步在世界范围内传播，甚至部分英美法系国家也先后建立了与居住权制度功能极其近似的制度。由此可见，在当前社会，居住权制度在世界各国得到广泛认可和接受。

随着当前社会的不断发展与变化，为了满足人们日趋多样化的住房需求，《民法典》编纂时，将居住权制度纳入我国法律规范之中。《民法典》指出，居住权是指以居住为目的，居住权人对他人所有房屋的全部或部分及其附属设施，所享有占有、使用的权利。我国居住权制度的建立，是借鉴国外优秀法律制度，同时与本国实际国情相结合的体现，是适应现代社会发展的现实需要。

2. 居住权制度性质分析

2.1. 居住权制度的人役性

回顾居住权制度的发展历史，人役性的特点便可以得到极大的体现。古罗马法中，居住权制度主要是解决家长以外其他需要照顾的家庭成员的居住问题；法国民法典本质上延续了古罗马法中有关居住权制度的规定，同时创造性的指出居住权制度的最长期限为居住权人的终身；德国民法典也借鉴发展了居住权，指出居住权制度的不可转让性与不可继承性^[1]。以上法律规定，一定程度上，体现出居住权制度的人役性色彩。

当下，我国《民法典》中对居住权制度的规定，也具有强烈的人身属性。居住权制度的人役性主要表现在以下三个方面。首先是，居住权是为某些自然人的住房以及生活需要所设立的权利，特别是在婚姻以及家庭领域。由此可见，居住权的主体通常具有特定性。其次是，居住权制度因其设立目的是满足居住权人的住房及生活的需要，往往不可转让、继承以及出租。这体现出居住权具有人身专属性，其流通性受到严格限制。最后，居住权制度的消灭方式主要有两种：居住权期限届满和居住权人死亡。其中，居住权人死亡导致居住权归于消灭，直接的反映出居住权制度与居住权人不可分离，具有人身专属性；

与此同时，合同双方当事人虽可以约定居住权制度的存续期间，但是其约定期间不可超过居住权人的寿命期限，这也间接的反映出居住权与居住权人身相互依存，具有浓厚的人役性色彩。

2.2. 居住权制度的物权性

我国《民法典》规定，居住权制度是用益物权的一种形式。这体现出居住权制度具有物权性的特点[2]。居住权制度的物权性主要体现在以下几个方面。第一，居住权的设立是为了满足居住权人的生活居住的需要，体现出其具有用益性，具有一定的物权性色彩。第二，居住权制度的设立必须由双方当事人书面订立合同并且办理居住权制度登记或者居住权人采取遗嘱方式，才会使居住权制度发生效力。与此同时，办理居住权的注销登记才会使居住权制度归于消灭。这表现出居住权制度设立、变更与消灭具有公示性，而公示公信原则是物权的基本原则之一。由此，体现出居住权具有物权性色彩。第三，居住权是指居住权人享有的权利，任何人不得非法阻止、干预居住权人行使其权利。这意味着居住权的权利主体是居住权人本人，是确定的；义务主体则是不特定的，即居住权人以外的其他任何人。居住权人在他人妨碍其行使权利时，有权采取请求他人停止侵害、排除妨碍等措施。这也反映出居住权具有一定的支配性，与物权具有一定的相通之处。第四，居住权是居住权人对他人住宅享有占有、使用的用益物权。体现出居住权具有占有、使用的权能。而所有权的积极权能便包括占用、使用、收益以及处分。综上所述可知，居住权具有一定的物权性色彩。

3. 居住权制度的法律价值

3.1. 理论价值

3.1.1. 完善了民法典体系

居住权制度在民法典中的设立，一定程度上，丰富了我国物权编制度，完善了我国民法典体系。从理论层面来看，首先是，居住权制度设立的两种方式，即双方当事人通过书面订立合同和居住权人通过遗嘱设立。这两种设立方式，充分尊重当事人的意愿，是当事人意思自治的体现。这表明居住权制度的设立，符合民法基本原则中的自愿原则即意思自治原则。其次是，居住权制度的设立，有利于减少当前我国房屋闲置现象的发生，有利于实现房屋利用最大化，有利于节约资源，顺应当前我国绿色发展潮流，符合民法基本原则中的绿色原则。最后，居住权制度的设立，弥补了所有权与租赁权的中间地带，增加了我国用益物权的表现形式，丰富了我国物权的种类，充实了我国民法典体系。这表明居住权制度的创立，使民法典的基本原则得到更加充分的贯彻与实施，使我国民法典体系更加完备。

从实践层面来看，居住权制度在民法典中的确立，满足了人们日趋多样化的住房需求，一定程度上缓解住房压力，是回应当前社会现实需求的表现。这充分彰显出民法典对于人民群众的关怀与爱护。综上所述，居住权制度在我国民法典中的设立，既顺应了当前社会发展趋势，又符合民法中基本原则。居住权制度的创设，从理论和实践两个方面完善了我国民法典体系。

3.1.2. 缓和物权法定原则的僵化

物权法定原则是我国物权编的基本原则之一。该原则指出物权的种类和内容都是由法律规定的，一定程度上，使物权体系灵活性减弱，导致物权制度归于僵化。居住权制度在民法典中的设立，一方面是物权法定主义的具体表现，即人们可以通过在房屋上设立居住权的方式，满足部分人们的住房需求，发挥其住房保障功能，有利于“住有所居”的实现；另一方面，居住权制度中，合同双方当事人可以通过自行约定居住权制度的期限等内容，反映出当事人的意愿，有利于充分发挥房屋价值，实现物尽其用，获得部分经济利益。因此，居住权制度的内容具有弹性化的特点，不得转让、继承的规定限制了居住权

的部分功能,体现物权法定的特性;同时,居住权制度增加了当事人的约定,缓和了物权制度的僵化。此外,居住权制度的创设,使人们占有、使用房屋的途径得以拓宽,不仅限于基于所有人或租户的方式获得。它丰富了人们利用房屋的渠道,满足了人们日趋多样化的住房需求。

综上可知,居住权制度的创立,不仅维护了严格的物权法定制度,保持法律的相对稳定性状态,而且增加了人们的意思自治,缓解了物权法定制度的僵化,为未来物权制度的创新性发展提供良好的氛围。

3.2. 实践价值

3.2.1. 保障弱势群体住房权益

《民法典》中居住权制度,对于维护弱势群体住房利益发挥着积极的作用。从设立领域来看,当前我国居住权制度主要设立在婚姻、家庭领域。居住权的创设,在一定情形下保障了离婚妇女、孤寡老人以及其他难以解决居住问题的家庭成员的居住利益[3]。主要表现为以下几种情形。第一,当前社会中离婚现象虽存在感不高,但人数仍不在少数。与此同时,这其中部分女性可能为了家庭,放弃了工作,离婚后收入较低,没有固定工作及住所,难以维持基本生活。居住权的创设,在法律上为离婚妇女的住所提供一定的保障。第二,我国老年人再婚现象不断增加。随之而来,老年人去世后,其子女与再婚配偶之间关于老年人房产争夺的纠纷也不断增多。此时,该老年人可以通过遗嘱方式在其房屋上,为再婚配偶设立居住权。这既解决了再婚配偶的居住问题,又保障了其子女的继承利益,有利于缓和其子女与再婚配偶之间的矛盾。第三,居住权制度有利于激发人们履行相互扶助义务。人们可以通过在其房屋上设立居住权的方式,为保障其无自身住所的近亲属的居住利益提供了可能。这不仅有利于弘扬友善互助的道德风尚,还有利于灵活解决弱势群体的住房问题。此外,居住权制度的设立,也适用于保姆、未成年人的住房利益维护。

3.2.2. 满足人们财产利用多样化的需求

当下,大多数人们面临巨大的住房压力,主要是房款负担重和租房不稳定。居住权作为一种用益物权,相比于租赁权的债权而言,有更强的保障性与稳定性。与此同时,居住权的无偿设立,可以一定程度上减轻人们的经济负担。在此条件下,人们虽未享有房屋所有权,但享有一定居住利益,推动人们从“居者有其屋”到“住有所居”的观念转变,有利于满足人们的住房多样性的需求[4]。

其次,我国疆域辽阔,各地区间气候差异大,地域特色鲜明。居住权的创立,为人们体验多地的居住环境提供了良好的条件。随着当前我国经济发展水平的提高,人们外出旅游、居住的比例不断提高。此前,人们大多选择住酒店或在当地购房的方式。但是,这两种方式也存在着众多缺点。例如,住酒店可能存在时间过短或不能体验当地特色居住环境的弊端。与此同时,在不同地区购房对于普通人来说,无疑负担过重。当下,居住权制度的创立,既满足了人们的居住需求,也减轻了一定的经济压力,符合当前人们财产利用多样化需求。

最后,居住权的建立,推动“以房养老”新路径的开辟。我国当前人口老龄化程度不断加深,传统的赡养方式已经不能满足日益增长的社会养老需求。当前社会,部分独居老人采取“以房养老”的方式,解决自身养老问题。这主要包括售后回租和反向抵押两种模式。但是,这两种模式往往使老年人的居住利益难以得到充分保障,风险较大。而居住权的建立,为“以房养老”提供一种新的路径选择。独居老人可以通过与金融机构在其房屋上订立居住权合同的方式,获得部分经济利益,同时保障其住房利益。并且,居住权作为一种用益物权,风险性较小,易于保障老年人的生活质量。居住权制度更符合老年人发挥房屋养老的需求,推动养老体系的不断完善。

4. 居住权制度的不足

4.1. 设立以及变动规则不健全

4.1.1. 设立方式不完备

世界各国法律规范规定居住权制度设立方式，主要包括合同、遗嘱、取得时效、法律规定以及法院裁决。与之相比，我国《民法典》中，居住权设立方式相对单一，主要规定为合同设立和遗嘱设立两种。并且，这两种设立方式都是意定设立的体现，缺乏法律的强制性保障。这表明我国法律在居住权设立方式上存在部分缺失。

与此同时，在司法实践中，大多情况下往往难以通过意定方式设立居住权。例如，离婚的夫妻双方通常矛盾尖锐，难以心平气和达成签订居住权协议，给予对方一定居住权，保障弱势一方的居住利益。此外，老人和未成年人往往在家庭中处于弱势地位，难以与拥有房屋所有权的家庭成员以平等身份签订居住权合同。因此，仅通过意定的方式，往往难以达到真正保障弱势群体居住利益的目的。对此，我国《民法典》应该适当增加居住权的其他设立方式，更加全面的维护人们的居住权益，发挥其社会保障的价值。

4.1.2. 变动规则不明确

我国《民法典》规定，以合同方式设立居住权的，自登记时发生效力；以遗嘱方式设立的，参照适用本章有关规定。该条文对于通过遗嘱方式设立居住权的，登记发生何种效力，尚未作出明确规定。因此，关于以遗嘱方式设立居住权的登记效力，引起了广泛的讨论。部分观点认为，登记生效主义与登记对抗主义的适用基础是双方民事法律行为；而遗嘱作为一种民事法律行为，生效的前提是遗嘱人死亡。基于此，在以遗嘱方式设立居住权中，登记并非其生效要件。但是也有部分学者持相反意见，认为以遗嘱方式设立的居住权，也是自登记时发生效力。因此，我国《民法典》应对居住权制度的变动规则作出更加细致的规定。

4.2. 主体和客体内容界定不清晰

4.2.1. 主体范围

我国《民法典》中，仅规定居住权的主体为居住权人，对居住权人的范围并未作出细致的规定。对于居住权人的范围，理论上有不同的认识。譬如，居住权人是否包括法人、非法人组织？自然人作为居住权主体时，其权利主体范围如何？

对于前者，部分学者认为，自然人、法人、非法人组织都可以通过享有居住权而成为居住权主体。但是，也有一些学者持反对意见。他们认为，我国设立居住权的主要目的是生活居住的需要，具有一定的人身属性。因此，只有自然人可以作为居住权的主体。对于后者，也引起了广泛讨论。一种观点认为，居住权人应为家庭关系中确有居住需要的人。并指出其主要包括两类人，即与所有权人有家庭关系的人和为居住权人提供生活服务的人。另一种观点认为，居住权人仅指与所有权人签订居住权合同的当事人。居住权人的亲属、为其提供家庭服务的人员可以作为该居住权的间接受益人，享有一定的居住利益^[5]。综上可知，我国《民法典》对于居住权主体规定仍有模糊地带，需进一步明确。

4.2.2. 客体范围

《民法典》将居住权的客体规定为“他人的住宅”。但对“住宅”含义及其权属限制并未作出明确规定。首先是，“住宅”是否包括其附属设施？我国法律对居住权的客体仅规定为“他人住宅”，对住宅内的附属设施并未作出明确界定。但是，在司法实践中，人们行使居住权时，不可避免的使用住宅中

水、电、气的附属设施。因此，我们应对“住宅”中附属设施的定位加以明确，减少司法实践中纠纷，便于人们行使居住权。

其次是，“住宅”可否扩大解释为住宅全部及其一部分？整体的住宅可以作为居住权客体，是毋庸置疑的。但是，住宅的部分是否可以成为居住权客体，仍存在部分争议。即一个房屋上可否设置多个居住权？物权法定原则即物的种类和客体都是特定的，是物权编的基本原则之一。这里所指的“物”是特定的、独立的。原则上，物的组成部分不具有独立的价值，不应成为物权的客体。但部分学者认为，此处应对物权客体特定主义作出例外解释[6]。与此同时，国外相关法律也作出，住宅的部分可以成为居住权客体的类似规定。对此，我国法律也应细化其规定，明确住宅部分在居住权客体中的地位。

最后，居住权的客体，是指“他人的住宅”。“他人的住宅”通常解释为他人所有的住宅。但是，试想可否在自有房屋上设立居住权？一般情况下，在自有房屋上，我们可以通过享有所有权的形式，实现在自有房屋上的居住利益。随着当前我国人口老龄化程度不断加重，老年人采用“以房养老”模式的规模不断扩大。该模式大多采取预先设定居住权方式。因此，为了回应当前的现实需要，我们应通过法律加以规定，保障老年人居住利益。

4.3. 居住权人权利义务不明确

权利与义务是辩证统一的，两者相辅相成，共同构成民事法律关系的内容。同时，权利和义务是当事人利益衡量的体现，即当事人的权利与义务是否明确关乎当事人的权利是否得到有效保障。但我国现有的法律制度并未明确指出居住权人的权利与义务。例如，居住权人对住宅有无同等条件下的优先购买权、物上请求权等权利，以及居住权人是否应承担妥善管理、日常维修费用以及及时返还住宅等义务。这些规定关乎人们居住权的正常行使，如果不加以规定将会给居住权人和所有权人带来不必要的麻烦，不利于双方当事人利益的维护。

与此同时，《法国民法典》、《意大利民法典》等部分国外法律在居住权人是否应承担日常维修费用等方面做出详细规定。因此，我国可以在他国相关居住权制度的基础上与我国实际国情相结合，进一步明晰居住权人的权利与义务，推动居住权制度的实施，更好的保障所有权人与居住权人的利益。

5. 居住权制度的完善建议

5.1. 完善居住权制度设立及变更规则

5.1.1. 增加设立方式

为了最大限度发挥居住权制度的价值，回应司法实践中的需求，我国《民法典》应当适当增加居住权制度的设立方式。第一，增加法定设立方式。法定设立方式是指通过法律直接规定对特定群体设立居住权，无需双方当事人达成协议或作出遗嘱。例如，对未成年人在其父母房屋上设立居住权、对无劳动能力或生活极其困难的父母在其成年子女房屋上设立居住权。此规定，更加充分的保障了弱势群体的居住利益，有利于家庭关系的维系。第二，增加裁定设立方式。在司法实践中，为了应对案件的多样化需要，居住权裁定设立方式，一定程度上弥补法律规定的不足。譬如，在离婚案件中，法官可以根据案件事实，对弱势一方当事人裁定设立居住权，保障其一定居住利益，维持基本生活需要。第三，补充取得时效方式。诸如，某人在他人房屋中连续、公开、和平的居住较长时间，且双方无租赁合同等法律关系，不如承认该人享有居住权。居住权设立方式中融入取得时效制度，有利于整合社会资源，促进物尽其用，避免房屋资源浪费，同时有利于营造团结互助和谐的社会氛围。

5.1.2. 明确变动规则

对于居住权制度变动规则，认为应根据其产生方式的不同，作出以下区分。首先是，合同方式设立

居住权的，自登记时发生效力。其次是，对于以遗嘱方式设立居住权的，以遗嘱设立居住权的自遗嘱生效时发生效力的观点。此类设立方式，无需登记发生效力。此外，对于通过裁定方式或法定方式取得居住权的，自法院判决生效时发生效力。同时，此类方式取得居住权的，可参照相关物权变动模式，登记时才可处分。最后，对于通过取得时效的方式获得居住权的，时效届满时发生效力，登记才可处分。

5.2. 明晰居住权制度主体及客体范围

5.2.1. 细化主体范围

对于居住权主体范围，我们应该做出更加细致的规定应对司法实践的需要。一方面，我们应明确指出，仅自然人可以成为居住权人；法人、非法人组织仅可以成为居住权的设立主体，而非权利主体。因我国《民法典》中规定的居住权制度，主要是为了满足生活居住的需要。而法人、非法人组织使用房屋，通常是为了日常经营的需要。它们可以通过租赁或购买的方式获得。与此同时，若允许它们同样适用居住权制度，也不符合居住权制度社会保障功能的实现。因此，对于居住权主体应作出“限缩解释”，避免居住权制度的滥用。

另一方面，当自然人作为居住权主体时，我们应该明确划分权利主体与利益主体范围。我们应明确指出，仅与所有权人订立居住权合同的当事人可以成为居住权的权利主体。同时，为了更好的满足人们的居住需求，回应当前社会现实的需要，我们应对居住权利益主体范围作出“扩大解释”。我们应将居住权人的家庭成员以及为其提供家庭服务的共同居住人纳入居住权利益主体之中，不应仅限于居住权人本人。例如，将居住权的配偶、父母、子女规定为居住权的利益主体，有利于居住权人家庭关系的维系；将保姆、家庭医生等人列为居住权的利益享有者，有利于更好的保障年迈的或患病居住权人的居住利益，提高其生活质量。

5.2.2. 明确客体范围

我们应进一步明确《民法典》中居住权的客体范围。首先是，“住宅”可以包括部分必需的附属设施，但是当事人另有约定的除外[7]。并且，此处所指的附属设施仅限于满足其基本生活所必需的附属设施，即通讯、排水、供电、暖气等设施。而独立的车库、花园等非满足人们基本生活必需的附属设施，不应作为居住权的客体，当事人另有约定的除外。这有利于人们维护其必要的居住环境，更加充分的保障人们的居住利益，同时尊重人们的意思自治。其次，住宅可以做出“扩大解释”，即包括住宅的全部或其部分。如此一来，一个房屋上可以设立多个居住权，有利于进一步推动房屋利用最大化。此外，酒店式公寓、服务式公寓、商务公寓、可以居家的船以及可以作为住所的车辆等都应可以作为居住权制度的客体[8]。这有利于进一步推动房屋供给侧结构性改革，推动多方主体提供住房保障，最大限度的发挥其社会保障的功能，满足人们日益增长的多元化的住房需求。最后，“住宅”应不仅限于他人所有，自有住宅也可设立居住权。例如，老年人在“以房养老”模式中，将自己的住宅出售，获取一定资金，同时设置一个居住权满足自身居住的需要。通过法律加以规定，有利于保障老年人的居住权益，应对当前我国人口老龄化不断加重的情形。

5.3. 细化居住权人的权利与义务

5.3.1. 居住权人权利

就居住权人的权利而言，《民法典》中规定居住权人享有占有、使用的权益。该规定过于笼统，不可切实保障居住权人的居住利益。除此之外，我们还应进一步明晰居住权人的权利。第一，优先购买权。在房屋租赁合同中，法律明确指出承租人享有优先购买权。居住权作为一种物权，相比于租赁权作为一种债权，具有一定优先性。因此，一定意义上，居住权人也应享有相同条件下的优先购买权。与此同时，

居住权人基于其在居住权期间占有、使用房屋，对房屋基础设施相对熟悉。居住权消灭后，原居住权人通过行使优先购买权继续使用该房屋，有利于降低缔约成本，减少原有房屋资源的浪费，践行物尽其用理念。

第二，物上请求权。居住权是一种用益物权，它具有物权的对世性的特征。法律应该明确赋予居住权人一定的物上请求权，使其在居住权期间排除第三人的非法干涉。在居住权受到侵害时，居住权人可以采取消除危险、排除妨害、停止侵害的措施，使居住权恢复圆满状态，保障居住权人的居住权益。

此外，居住权作为物权，具有一定追及效力。通常情况下，居住权期限相对较长。在此期间，房屋的所有权可能发生变动。因此，为了切实保障居住权人的权益，法律宜规定“房屋所有权变动不破居住权”的规则。

5.3.2. 居住权人义务

第一，合理使用以及适当管理义务。居住权人在居住权期间内，享有对住宅占有、使用的权益。但这种权益也应受到相应的限制，保障所有权人的利益。居住权人应按照约定使用住宅，在住宅原有结构和用途内合理使用，不可随意改变住宅用途。即使居住权人改变房屋结构使房屋增值，也应承担该项义务。同时，根据居住权设立是否有偿，区分居住权人注意管理义务的程度。对此，可以参考有偿或无偿保管合同中，保管人注意管理义务的相关规定。在无偿设立的居住权中，居住权人仅对故意或重大过失造成住宅损害，承担赔偿责任；在有偿设立的居住权中，居住权人应尽到善良管理人义务。

第二，承担日常维修、管理费用义务。对于住宅的维修费用，居住权合同双方当事人应按照合同约定分担费用。对于没有约定或合同约定不明的，法律宜规定由居住权人承担日常维修、管理义务；所有权人宜承担住宅大修、翻建等维修义务，但居住权人致损的除外^[9]。因居住人为住宅的直接使用者，应负担住宅的日常维修及管理费用即水费、电费、必要的维修费等。而住宅的翻建、大修等修缮往往体现所有权人的意志，应由所有权人承担。

第三，及时返还义务。居住权期限届满或居住权人死亡导致居住权消灭时，居住权人或居住权的继承人应及时向所有权人返还住宅。同时，由于居住权人导致住宅毁损或灭失导致住宅无法返还时，居住权人应承担相应的赔偿责任。

6. 结语

居住权制度设立的最初目的是保障弱势群体的居住利益，缓解一定的住房压力，促进人们实现“住有所居”。随着当前社会经济的不断发展，居住权制度的价值功能得到进一步的拓展。同时，以整体和系统的眼光深入分析制度本身的合理性与正当性，对于现有居住权制度的设立方式、主体及客体范围以及居住权人的权利与义务进行相应的变革，使其适用规则更加具体、明确。最后，祈盼居住权制度不断发展完善为后续的社会实践提供更加细致科学的指导，完善我国住房保障体系，早日实现人们住有所居的目标。

参考文献

- [1] 刘阅春. 居住权的源流及立法借鉴意义[J]. 现代法学, 2004(6): 154-160.
- [2] 杨立新, 李怡雯. 民法典物权编对物权规则的修改与具体适用[J]. 法律适用, 2020(11): 3-40.
- [3] 申卫星. 视野拓展与功能转换: 我国设立居住权必要性的多重视角[J]. 中国法学, 2005(5): 77-92.
- [4] 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.
- [5] 曾大鹏. 居住权的司法困境、功能嬗变与立法重构[J]. 法学, 2019(12): 51-65.

-
- [6] 钱明星. 关于在我国物权法中设置居住权的几个问题[J]. 中国法学, 2001(5): 13-22.
 - [7] 单平基. 《民法典》草案之居住权规范的检讨和完善[J]. 当代法学, 2019, 33(1): 3-15.
 - [8] 胡建. 新时期居住权立法问题探讨[J]. 理论月刊, 2012(8): 174-178.
 - [9] 申卫星, 杨旭. 中国民法典应如何规定居住权? [J]. 比较法研究, 2019(6): 65-83.