

# 《民法典》视域下居住权制度的探究与反思

刘思方

四川省社会科学院法学所, 四川 成都

收稿日期: 2024年7月12日; 录用日期: 2024年8月5日; 发布日期: 2024年8月14日

## 摘要

《民法典》创设居住权制度, 旨在保障特定群体的住房和生活需求, 提高我国房屋的利用效益。然而, 作为一项全新制度, 公民对居住权的了解和实践仍需时间, 其中存在主体范围模糊、设立方式简单、消灭事由单一等法律困境。当前居住权条文过于粗放, 仅有六条基础框架, 无法从根本上解决司法实践中的问题。因此, 需要从立法的角度补充权利人主体范围、明确设立方式、权利义务内容和消灭事由等方面的规范, 以解决模糊和权利适用不足等问题。

## 关键词

《民法典》, 居住权制度, 法律适用

# Exploration and Reflection on the Residence Rights System from the Perspective of the Civil Code

Sifang Liu

Institute of Law, Sichuan Academy of Social Sciences, Chengdu Sichuan

Received: Jul. 12<sup>th</sup>, 2024; accepted: Aug. 5<sup>th</sup>, 2024; published: Aug. 14<sup>th</sup>, 2024

## Abstract

The Civil Code created a system of residence rights, aiming to protect the housing and living needs of specific groups and improve the efficiency of housing use in China. However, as a new system, it still takes time for citizens to understand and practice the right of residence, and there are legal dilemmas, such as vague scope of subjects, simple establishment methods, and single reasons for elimination. At present, the provisions on the right of residence are too extensive, with only six basic frameworks, which cannot fundamentally solve the problems in judicial practice. Therefore, it is

necessary to supplement the norms on the scope of the right holder, the way of establishment, the content of rights and obligations, and the reasons for extinction from the perspective of legislation, so as to solve the problems of ambiguity and insufficient application of rights.

## Keywords

Civil Code, Residence Rights System, Applicable Law

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

### 1.1. 居住权的概念

居住权作为一种重要的法律概念，起源于罗马法并在世界各国得到普遍接受。其核心目的在于保障那些没有继承权又缺乏劳动力的人的生活需求，使其能够生有所靠、老有所养。在我国，《民法典》对于居住权制度作出了明确规定，为居住权在法律上的确立奠定了坚实基础。根据《民法典》第三百六十六条的规定，居住权人依照合同约定，享有对他人住宅的占有和使用权利，以满足其生活居住需求。依据该规定，居住权被界定为对他人住宅进行占有和使用的权利，属于用益物权的范畴。

在具体解释居住权时，学者们对其含义存在不同看法，但一般认为，居住权是指自然人在他人住宅中居住的权利，可以通过合同或遗嘱等方式取得。按照是否需要当事人意思自治和是否为法律规定的内容，居住权可分为意定居住权和法定居住权两种形式。而在国际上，德国、瑞士等国家对居住权也有着相应的规定，强调权利人为满足居住需要，在其他房屋上享有占有、使用的权利。

### 1.2. 居住权的特征

#### 1.2.1. 严格遵循生活居住需要

设立居住权的目的在于满足个体的基本生活居住需求，因此其权利主体、客体以及内容均围绕着居住属性展开。居住权的权利主体仅限于具有居住需求的自然人，其权利客体局限于用于生活居住的房屋。另外，居住权的内容应当仅限于对该房屋的占有和使用，旨在满足居住需要，不得超出该目的。此外，居住权是指在他人所有的住宅上设立的一项物权，仅限于他人所有的住宅之上，而其他类型的房产则不得设立居住权。

#### 1.2.2. 以无偿设立为原则

居住权与房屋租赁权在本质上存在差异。立法设立居住权并非旨在解决市场环境下的房屋供需问题，而是为了保障特定民事主体的基本居住利益，具有一定的福利属性。《民法典》第 368 条规定：“居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外”<sup>1</sup>。由此可见，居住权的设立原则上应当是无偿的。然而，就尊重意思自治而言，立法者也为当事人提供了通过另行协商设立居住权并支付一定对价的空间。

#### 1.2.3. 流转受到严格限制

居住权作为专为自然人的居住需求设立的用益物权，显然只能与特定身份的自然人相关联，缺乏必

<sup>1</sup>《民法典》第 368 条。

要和可能的流转性。设立居住权通常基于当事人之间独特的人身或信任关系，其性质并不适合进行流转。根据《民法典》第 369 条规定：“居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外”。因此，这一规定基本排除了居住权通过转让、继承、出租等方式进行流转的可能性。

### 1.3. 居住权与其他权利的辨析

#### 1.3.1. 与家事法中居住性权利的区别

家事法中的居住性权利，主要包括离婚配偶居住权以及老年人居住权，规范基础分别在于《民法典》第 1090 条、《老年人权益保障法》第 16 条。虽然《民法典》第十四章规定的居住权多发生在亲属关系中，但是两者仍存在规范上的重大差异：家事法中的居住性权利来源于法定的身份义务，物权性居住权是由所有权人基于自由意志通过法律行为创设；从性质上看，物权性居住权体现的是人对于住房的直接支配关系，而家事法中的居住性权利源于家庭成员之间的扶养义务。离婚配偶居住权是离婚夫妻在结束婚姻关系后的相互帮助责任，是原有的夫妻扶养义务的一种延续和变化。而老年人居住权则体现了子女对父母的赡养义务，其性质属于法定之债，无需经过法律行为设立，也不具有物权对抗第三人的效力[1]。

#### 1.3.2. 与房屋租赁权的差异

居住权和房屋租赁一样，都是经过法律行为设立，并且租赁权由于受“买卖不破租赁规则”的保护，取得了一定的对抗效力，导致其与物权性居住权也存在相似之处。然而，两者的制度本旨并不一致，居住权是一种财产权能的分割方式，而租赁权即使存在物权化倾向，其本质仍为一种债权。总而言之，居住权是指以居住他人房屋为内容的用益物权，其地位介于房屋所有权和租赁权之间，处于二者之间的中间状态；尽管居住权的效力不及所有权强大，但相对于租赁权而言，其独立性应当更为突出[2]。所有权人可以通过设置居住权的方式，将空虚所有权与房屋使用权分别配置给包含自己在内的不同主体，实现财产灵活多变的分割手段，这恰是租赁权难以企及的。

## 2. 民法典对居住权制度的相关规定

### 2.1. 居住权的主体与客体

#### 2.1.1. 居住权的主体

根据历史与文义解释，笔者认为，居住权的主体应当限定于自然人。从历史的演变来看，居住权制度源于罗马法的人役权制度，并融入了“用益权 - 使用权 - 居住权”的权利结构中，旨在解决生活困难、无独立财产的弱势群体的居住问题。罗马法学家马尔西安曾指出，“役权附着于人身”。自居住权制度诞生之日起，它便是为特定身份的自然人所设立的。在语义上，“居住”涵盖丰富的伦理内涵，意味着在某一地点长期生活，体现出强烈的人身性。因此，根据历史和语义，居住权的主体应当是自然人，而法人和其他组织对住宅只能进行使用和利用，而非居住。

#### 2.1.2. 居住权的客体

居住权的客体一般应为他人所有的住宅。居住权通常设立于他人所有的住宅之上，亦有观点认为，存在于自身住宅上预先设立居住权的情形。以特定需求为基础，住宅所有者或许将自有住宅出售并保留居住权，据此行事则相当于自身住宅设立居住权。然而，本文认为，所谓“就自己的住宅”设立居住权仅具概念上之可能性。在实际操作中，为了实现上述交易目标，住宅所有权人在进行居住权登记之前，必须确保完成所有权变更登记，或者同时进行居住权设立登记和所有权变更登记。一旦居住权确立，其附着物必然为他人所有的住宅。因而，所谓“就自己的住宅”设立居住权在实践中难以实现。

## 2.2. 居住权的设立

### 2.2.1. 居住权主要通过合同设立

根据《民法典》的规定，设立居住权需要通过签订书面合同的形式进行。该条款明确了必备条款和非必备条款的相关规定，要求在合同内容中包含必备条款，同时可根据具体情况增加非必备条款。其中，必备条款包括当事人和住宅的具体信息，这些内容是设立居住权所必需的基本要素。而非必备条款则可以根据具体情况进行约定，如居住权的期限、使用范围等。

### 2.2.2. 居住权可以通过遗嘱设立

根据民法典第三百七十一条的规定，遗嘱可以设立居住权<sup>2</sup>。然而，根据民法典第三百六十九条规定的居住权不得继承的规定<sup>3</sup>，确实意味着在继承过程中不能将居住权直接继承下来。根据上述规定和体系解释，遗嘱设立居住权的情况是指在住宅所有权人通过遗嘱将居住权设立给继承人或受遗赠人的情况下[3]。这种情况下，住宅所有权人通过遗嘱明确表达了对特定继承人或受遗赠人享有居住权的意愿。这意味着，如果住宅所有权人在遗嘱中指定某人作为继承人或受遗赠人，并在遗嘱中明确设立居住权，那么遗嘱设立居住权的情形就适用于民法典继承编的相关规定。

## 2.3. 居住权的消灭

根据民法典第三百七十条的规定，居住权的消灭包括多种情形，如居住期限届满、居住权人死亡、住宅灭失、住宅被征收、居住权人放弃居住权、居住权合同被依法解除以及居住权与所有权混同等[4]。这些情形都可能导致居住权的消灭，从而终止居住权关系。

## 3. 居住权制度的法律困境

### 3.1. 权利主体范围狭隘

当前《民法典》对居住权规定中存在着一一定的限制，虽然法律明确规定只有居住权人才能居住在住宅所有者的住宅里，但现实生活中的情况却复杂多样。实际居住的人往往包括居住权人本人及其配偶、子女，甚至家政服务人员、医疗看护人员等，因此居住权的实际受益人不仅限于权利人本人[5]。同时，在居住权的法律框架中，我国《民法典》并未就是否法人和非法人组织可成为居住权主体做出明确规定，这一模糊性带来了权利主体范围的不确定性。

### 3.2. 权利义务不明晰

《民法典》对居住权人的权利义务规定存在一些问题，主要表现在居住权合同中双方当事人的约定并不详细，导致可能产生纠纷和矛盾。此外，对居住权的限制过于严格，例如禁止转让和继承，缺乏灵活性。虽然《民法典》规定了居住权人的占有和使用权利，但在合同存续期间内，对居住权人的权利义务关系如日常维护费用、物业管理费用等方面缺乏详细规定。这种不明晰可能导致的纠纷，需要通过明确法律规定来解决。因此，有必要完善《民法典》中对居住权人权利义务的规定，以促进双方当事人签订合同，并提高司法效率。

### 3.3. 居住权设立方式单一

根据规定，我国居住权的设立方式仅限于合同和遗嘱，未包括法定方式，这对于居住权制度的完善

<sup>2</sup> 《民法典》第 371 条。

<sup>3</sup> 《民法典》第 369 条。

提出了挑战。在居住权的历史渊源中，法国民法典涉及居住权的条款既包括法定居住权，也包括意定居住权两种方式。而与此不同的是，我国目前仅规定了意定居住权，这导致了在居住权的设立过程中，弱势群体处于被动地位。弱势群体往往无法主动提出居住要求，若住宅所有权人不同意，则居住权无法保障，因此需要引入法定居住权，以最大程度地保护弱势群体的权益。当前我国仅规定合同和遗嘱设立居住权的方式，在特定关系条件下可能导致无法达成一致，使弱势群体无法获得居住权，丧失利益保障。

### 3.4. 居住权消灭事由过少

我国居住权的消灭主要包括居住权期限届满和居住权人死亡，但这两种消灭方式并不能涵盖所有实际情况。在现实生活中，可能存在其他导致居住权消灭的事由，例如居住房屋因不可抗力损毁或被征收，导致权利客体灭失。相比之下，法国民法典和德国民法典对居住权的消灭事由规定更为完备，包括超出合同约定内容滥用权利、有偿转让等情形。因此，我国可以借鉴其他大陆法系国家的相关规定，完善居住权消灭的法律规定，以使其能够更好地适用于实际情况，保障各方当事人的合法权益。

## 4. 对《民法典》中居住权制度的完善建议

### 4.1. 扩大居住权主体范围

我国《民法典》在设立居住权的初衷是为弱势群体提供住房保障，但其对居住权主体范围的明确定义影响到了居住权的有效实施和社会保障体系的完善。目前《民法典》中设立人和居住权人均指自然人，而法人和非法人组织是否可作为居住权主体尚未明确规定[6]。随着社会经济的快速发展，投资性居住权的需求不断扩大，因此应当考虑赋予企业居住权以促进经济和社会发展，尽管企业所享有的居住权与个人居住权有所区别[7]。为了保障社会性居住权，有必要对其范围进行限制，以满足基本住房需求的同时，促进投资性居住权的发展。这一过程需要明确不同场合下居住权的主体范围和限制，从而促进投资性居住权成为有效的经济手段。扩大居住权的权利主体范围，使配偶、子女等家庭成员共同享有居住权，确保居住权人正常居住生活并行使权利。需要注意的是，家属或共同居住人员仅享有居住房屋权利，且在居住权人死亡时其居住权利应当消灭。

### 4.2. 明确居住权的权利义务

对于设立居住权的双方当事人而言，居住权合同的签订至关重要，如果没有明确约定居住权的实现方式，将直接影响双方当事人的利益分配和权利义务内容，从而可能导致纠纷。为解决因权利义务不明而引发的争议，需要明确双方的权责。居住权人的权利应包括对住宅及其附属设备的使用权，但仅当附属设施影响到正常生活时才享有相关权利；此外，可以单独设定部分区域的居住权，居住权人需妥善使用并维护房屋。在维护修缮义务方面，居住权人承担日常维护责任，例如清理下水道堵塞；而所有权人则负责重大修缮义务，如对房屋结构布局进行功能性维护。合同中若有明确约定，则按合同执行；若无约定，则根据当事人的权利属性划分维护义务，以保障双方权益和房屋完整性。

### 4.3. 健全居住权的设立方式

为了全面保障弱势群体的相关利益，需要完善居住权的设立方式，并增加法定居住权的规定。法定居住权是根据强制性法律规定设立的居住权，能够依法赋予居住权人居住权。通过法定和意定两种设立方式的融合，更好地保障居住权人的生活 and 居住需要，督促相关人员依法履行义务。另外，应当允许当事人通过法官裁判等合法方式设定居住权。裁判中设立的居住权可扩大适用范围，有助于弱势群体取得更好的保护。

#### 4.4. 丰富居住权消灭事由

《民法典》规定了居住权的消灭情形，但忽略了大量可能导致居住权消灭的其他情况。这种简单笼统的规定使得居住权人与房屋所有权人的权利不对等，导致房屋所有权人要忍受的义务增加[8]。此外，约定不明确时，相关矛盾解决难以从法律规定中获得明确指引。因此，我国可以通过明确的司法解释和恰当的法律解释，对《民法典》规定的居住权消灭事由进行细化和明确定义。具体而言，可以考虑在居住权上增设意定消灭方式、标的物灭失的消灭方式和撤销权的消灭方式，以确保居住权发挥最大的价值。同时，需进一步规定居住权人抛弃居住权或长期不行使权利的处理方式，并考虑是否居住权可因滥用而被政府依法征收、拆迁而随之一并消灭。这样才能更好地体现出《民法典》设立居住权为保障弱者住房权益的目的。

#### 5. 结语

居住权制度作为《民法典》的一项创新，为实现住有所居的新时代住房制度改革目标提供了坚实的法律保障。这一制度体现了社会保障体系的完善，更好地保护弱势群体在社会中的生存空间，同时也有利于促进经济的发展。尽管目前该制度仍存在法条设定上的模糊和权利适用方面的不足，但笔者相信在未来的司法实践和立法解释中，居住权制度将不断得到丰富和完善，最终成为保障社会公平正义的重要制度之一。

#### 参考文献

- [1] 肖俊. 居住权的定义与性质研究——从罗马法到《民法典》的考察[J]. 暨南学报(哲学社会科学版), 2020, 42(12): 79-89.
- [2] 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.
- [3] 王荣辉. 我国后位继承遗嘱的性质与效力研究[D]: [硕士学位论文]. 上海: 华东政法大学, 2022.
- [4] 田韶华, 史艳春. 《民法典》居住权制度探微[J]. 河北科技大学学报(社会科学版), 2021, 21(1): 15-21, 28.
- [5] 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.
- [6] 韩旭. 法律关系视角下的居住权研究[J]. 大陆桥视野, 2022(10): 55-57.
- [7] 魏亚萍. 《民法典》视域下居住权制度问题研究[J]. 法制博览, 2023(14): 136-138.
- [8] 黄晔菲. 《民法典》居住权法律适用问题研究[J]. 上海房地, 2023(11): 55-59.