

论居住权制度路径研究

张益铭

长春理工大学法学院, 吉林 长春

收稿日期: 2024年12月31日; 录用日期: 2025年2月5日; 发布日期: 2025年2月17日

摘要

居住权,最早起源于古罗马时期所产生的权利制度,2020年《中华人民共和国民法典》(以下简称“民法典”)首次颁布发行后,将居住权纳入了我国法律之中,居住权的加入,既是我国正在面临一些社会化问题,比如人口老龄化、生育率下降等问题解决的有效填充,又是在我国人民最为关注的房地产行业,住房保障等方面的强力保障。本文从居住权的基本概念方面进行阐述。本文分为三个部分,第一个部分为居住权的基本内涵,第二部分为居住权与所有权、抵押权的平衡等关联性问题研究,第三部分为目前居住权所存在的问题及优化路径。

关键词

民法典,居住权,用益物权

Research on the Path of Residential Right System

Yiming Zhang

Law School of Changchun University of Science and Technology, Changchun Jinling

Received: Dec. 31st, 2024; accepted: Feb. 5th, 2025; published: Feb. 17th, 2025

Abstract

The right of residence originated from the right system produced in ancient Rome. After the Civil Code of the People's Republic of China (hereinafter referred to as the Civil Code) was first promulgated and issued in 2020, the right of residence was incorporated into the laws of our country. The addition of the right of residence is an effective fill in solving problems such as the aging of the population and the decline of fertility. It is also a strong guarantee in the real estate industry and housing security that our people are most concerned about. This paper expounds the basic concept of residence right. This paper is divided into three parts. The first part is the basic connotation of the right of residence, the second part is the research on the relationship between the right of residence

and the balance of ownership and mortgage, and the third part is the existing problems and optimization path of the right of residence.

Keywords

Civil Code, Right of Residence, Usufruct

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. 居住权的基本内涵

1.1. 居住权的历史渊源

居住权最早产生于罗马时代的婚姻关系当中,是一项与婚姻关系、财产继承密切联系的市民法制度。居住权的本来自家庭的伦理性[1]。在古罗马之中,家庭是至关重要的组织和部落,它是由权力联合的组织,在运转过程中,一人对其他人行使权力,实现维护家庭秩序、社会秩序。家庭之主为保障后代最基本的生存,就会将房屋作为居住权作为遗产赠与其他家庭成员,但对于无继承权的家庭成员的基本生活保障需要,一般通过赠与房屋的居住权来实现保障。罗马共和国末期,越来越多的奴隶得到了解放,这种解放使得部分奴隶主将居住权赠与被解放的奴隶,从而保证这类人群能够在时代的变革下继续生存。

综上所述,居住权的起源在古罗马社会的发展进程中逐渐涌现并发展,在婚姻制度和财产继承制度的发展下,居住权逐渐产生作用,它使得婚姻制度中无继承权的家族成员的基本生活得以保障、被解放的奴隶的生存得以继续。与此同时,在罗马法中居住权也表现出一定的人身性,也有一定的人役权的表现,人役权具体是指,特定的人为了自身利益而占有、使用他人之物的权力。除居住权外,人役权还包括用益权、使用权等,在罗马法中,居住权与使用权相比更像是一种特殊的使用权,只不过将使用的标的物限定为房屋,但与一般使用权不同,居住权人不行使权利并不导致居住权消灭,原因之一是来源于特定利益的法律事实而设立,并不当然适用权利变动。

1.2. 各国居住权的多元化发展及我国发展

大陆法系中居住权的发展也逐步成型,其中以《法国民法典》与《德国民法典》为代表。《法国民法典》将居住权在古罗马法时期的不可转让性的人身附随特点进行突破,将意思自治融入居住权当中,根据双方的真实意思表示进行灵活变通的适用。德国居住权在传承罗马法基础上新增加了《住宅所有权及长期居住权法》,也是从另一个角度突破了居住权人身附随特点的限制[2]。长期居住权人除拥有对于住宅的物权性使用权和居住权外,还拥有排除所有权人干涉的转让权、继承权和出租权[2]。另外在《瑞士民法典》中关于居住权的规定相对于法国、德国等国家有所区别,《瑞士民法典》对于居住权中人身属性进行加强,严禁居住权人拥有转让权和继承权。英美法系中居住权的规定则具有一定的实践意义。英国在对于居住权的规定在于必须严格进行程序优先,申请居住权必须申请相应的令状,法定性特征明显,同时在对于居住权也设立了综合考虑自由裁量制度。美国将居住权特点集中体现在关于离婚夫妻财产分割时,对其监护子女一方的当事人给予一定的附有条件的居住权,从而保障一方正常生活。

我国《民法典》第 366 条对于居住权进行了规定:“居住权人有权按照合同约定,对他人的住宅享有占有、使用的用益物权,以满足生活居住的需要”。由此可以看出,居住权只有相对的使用权,对于处分和收益的权利并不包括在内[3]。收益权是权利人对他人的财产享有使用和收益的权利,而处分权是指

权利人对其拥有的财产进行处分的权利，居住权则只有使用居住的权利，一定程度上也对居住权人进行了限制。居住权在实践中主要适用于离婚时一方居住保障权利的实现，另一方面适用在再婚老人对于老年居住保障的实现。在《民法典》用益物权体系之中，居住权是唯一对于特定建筑物为客体并受一定限制的类型，这在整个用益物权体系中也是较有特色之处。

1.3. 居住权的价值体现

居住权制度是对于弱势群体合理有效的保护制度。离婚率近些年逐渐呈现逐步增高的趋势，而在离婚案件中，对于婚姻共同财产的分割是其突出问题，在《民法典》颁布之前。对于共同财产协议出现纠纷，往往会对无房的一方产生一定的影响，从而有限地保护双方中弱势一方的权益。而居住权的有效实施，夫妻双方可以约定房屋所有权和居住权的形式从而在房屋所有权出现变动时也有有效地保护夫妻双方离婚后弱势一方的合法权益，对于婚后双方各自的生活，对于社会整体的平稳发展，都呈现出一定的有益价值。另外，居住权制度也对我国老龄化问题提供了一定的社会保障，根据国家统计局数据预测，预计到2025年，将有超过2亿的65岁老年人口，约占全国总人口的百分之十五，60岁以上的老年人将会占比更多。所以，如何保障老年人老有所依，住有所居是一个严肃的问题。而居住权的实施，将老人提供“以房养老”的多种生活保障，从而更好地促进社会和谐发展。

居住权法律价值的体现。居住权是《宪法》保障实施下的公民权利的具体实施体现。我国《宪法》虽未对居住权进行明确规定，但1982年宪法将“公民的基本权利和义务”放在一系列国家制度之前，这充分体现对于公民基本人权的重视。2004年的宪法将“国家尊重和保障人权”载入国家根本大法。以《宪法》为根本法的《民法典》通过对民事权利的规定与保护，使宪法关于公民基本权利的规定在民事领域转化为可运用、可执行、可裁判、可救济的法律规范，具有将宪法规则实体化的重要功能。居住权的设立更加巩固了宪法中对于人身权利的保障，在现实生活中，复杂的法律关系会影响到居民的居住安全。而居住权则会一定程度给予公民具体法律保护的可行性措施，推动宪法精神的法治化、实质化。我国《民法典》各部分关键条文都是宪法的规定、原则在民事领域的进一步体现与延伸。所以，居住权是《宪法》保障实施下的公民权利的具体实施体现。

另外，居住权是中国特色物权机制的新举措。《民法典》是我国民法体系中的首创，也是首次将其作为一种独立的用益物权类型纳入到民法体系之中。在物权体系的传统模式中，所有权以具有占有、使用、收益、处分在内的完全物权，占据物权体系的核心地位。而对于房屋所有权，在保留所有权的前提下，所有权人通过设立物权成立债权的方式，在一定期限所进行的处分部分权能的方式，无论以何种形式存在，其本质仍来源于所有权。所以，居住权的本源仍很大程度上源于原始的所有权，在现实中，所有权人有权允许他人居住房屋，如要求支付对价，则形成房屋租赁的债权债务关系，如果此时所有权人要与相对人建立更加稳定的法律关系，则居住权能够提供很好的保障。这是基于房屋租赁情形下的居住权新形态，但在一定程度上，通过此种方式得到的居住权能，其对价、效力及期限都含有很大的局限性。而《民法典》专设的独立用益物权的居住权是中国特色物权体制的创新之举，通过此种居住权，房屋所有权人可以基于合同或者通过遗嘱设立具有独立的居住权能的特色用益物权。设立后具有独立性、稳定性。另外对于对价在原则上是无偿的，但也有有偿性留有空间，这也将会对未来产生投资性居住权以及保障性居住权提供条件。

2. 居住权的关联性问题研究

2.1. 居住权与所有权的平衡

所有权人与居住权人出现不同时，两者在行使处分权时，所有权人想要处分该房屋，而对于其中的

居住权不得擅自处分，处分和收益等权利就会受到限制，所有权的行使也不得对居住权人的权利的使用形成障碍，所以需要合理的调节所有权和居住权的冲突[4]。一种方法为在房屋的处分上，明确变更时的合同效力和把握好登记的原则，做好居住权的基本保障。在完成房屋登记中，购房者应明确了解房屋的居住权设立情况，如因购房者个人原因未了解相关权利的，此前设立的居住权也不受其影响。同时居住权人也要对房屋做好一定的爱护，也不得损害所有权人的权利，但对于居住中的公共设施部分也应享有一定的权利，比如住房电梯、地下车位等公共部分，从而达到一种居住权与所有权的利益的平衡，寻求双赢。

2.2. 居住权与抵押权的平衡

居住权是为了维护居住的需求，为了稳定的生活的一种用益物权，抵押权是为了保证债权人的合法权益不受到损害，签订抵押合同并进行登记，如果债务人未按时履行债务则债权人有权将抵押物进行变卖，从价款中优先受偿从而保障自己债权的实现[5]。二者的冲突主要表现在两个方面，在先居住权的设立与在后抵押权设立的冲突。比如，甲为自己的儿子在其所有的一处房屋设立了居住权，后甲因破产无力偿还银行贷款，银行决定行使抵押权，此时甲的儿子仍享有此房屋的居住权，那么银行是否能顺利将房屋拍卖，实现抵押权呢？另外还有在后居住权的设立与在先抵押权之间的冲突。例如甲给自己的房屋向银行设置了抵押权，后来甲又为自己的父母设立了居住权，后因甲破产无力偿还银行贷款，银行能否行使抵押权将房屋拍卖呢？要解决以上两个问题，首先可以对租赁权与抵押权的冲突解决进行分析。我们可以将租赁权和抵押权的相关规则应用到居住权和抵押权之中。《民法典》中规定，设立租赁合同后，合同抵押，抵押权人对租赁合同的效力应当知道，所以是租赁优先，抵押其后的态度，另外还可以针对质权与抵押权的冲突解决进行参考，质权是债务人将动产交付债权人，债务履行再进行返还的权利。与居住权都有相似的债务关系，并在一定程度上都有权利的行使。我们也可以根据质权和抵押权的规则来应对居住权与抵押权。《民法典》规定，在先设立质权的，质权人在抵押物变卖时优先受偿，所以说抵押权先于居住权设立的，抵押权人在受偿时优先受偿[6]。抵押权与居住权的冲突可以通过设立优先权及优先受偿等一系列措施将居住权与抵押权在实践过程中的降到最小。

3. 居住权制度的存在的问题

3.1. 居住权设立类型较为单一

居住权的设立方式相对而言只有合同和遗嘱两种。可以说，居住权是“一项对弱者进行特殊保护的權利”。居住权首要保护的是弱势群体的利益，但目前来说缺少对于弱势群体的居住利益需求的直接规定。我国民法典第 366 条规定的“满足生活居住的需要”很大程度上是对于特定群体的居住利益，为保障特殊群体的居住利益，坚持居住权必须登记后才能生效。设立主义是物权制度的基本要求。对于特殊群体需要以合同方式进行协商，但协商并不必然可能达成一致的结果，另外可能还需诉讼等途径解决。从现有立法设计来看，仅仅通过合同、遗嘱方式设立居住权，不能充分体现我国居住权的立法目的。

3.2. 居住权客体范围不明晰

居住权的客体一般限于“他人的住宅”。未明确“住宅”的具体内容。住宅通常来说，可以认为指向一整套完整的住宅，也可指一套住宅中的某一部分，只要满足了生活居住的需要即可设定住宅。由此可见，非生活居住的厂房、商铺等不符合设立居住权的要求。从一般意义上看，住宅所包含意义相当之广泛，符合条件即可设立居住权。如此可见，对于设立居住权的住宅可以以多种形式定义，比如商品房、公租房、经济适用房、共有产权房、各类公寓及农村房屋等[7]。实践之中，居住权的客体的住宅应当指

具有完整产权的房屋整体,但采用此界定方式,很大程度上缩窄了适用范围,并导致居住权设立的情形大幅缩减。由此产生的结果不利于达到预期效果。所以,我国民法典规定的居住权客体范围较为模糊,住宅是否满足要求指证存在困难。

3.3. 居住权消灭事由存在缺陷

民法典第 370 条仅规定了居住权期限届满、死亡两种情形。很明显,该消灭事由不够详尽,在此两种的基础上,仍存在较多事由。在合同型居住权中,尽管居住权期限是衡量居住权消灭事由,但在当事人之间可能会出现特殊情形,从而导致无法使用的情形,比如,未约定期限、约定期限不符合法律规定[8]。在以遗嘱方式设立居住权中,作出遗嘱的人很可能未确定居住期限的约定,此时这一事由便不能适用,也不能使居住权消灭。关于居住权人死亡的事由,如果住宅所有人所设立的居住权不限于一人,如存在多人的自然人设立情形时,此时未必会引起居住权的消灭。此外,对于设立居住权的住宅灭失、住宅作为所有权人唯一财产被强制执行等原因将可能导致居住权事实不成立从而影响居住权的行使。

4. 居住权制度的优化路径

4.1. 居住权设立方式可进一步优化,增设法定居住权的内容

居住权仍存在一定形式上设立方式较为固定的模式。我国《民法典》将居住权设立方式进行了限缩,即唯有书面方式设立,这样既有优点也有缺点,优点是对于双方当事人意思自治给与了一定的尊重,但同时也会出现一定现实纠纷,比如夫妻双方共有房屋,一方死亡,其继承人要求另一方支付相应份额的折价款,不然则主张居住权,此时,意定居住权的设立方式则不易解决此类纠纷[9]。优化路径即通过增设基于父母子女关系以及夫妻关系的法定居住权,将双方意思自治协商作进一步限定,针对具体问题具体分析,在保障居住权人有所居住的同时,最大化的保障所有权人的权益。在民法典意定居住权的基础上,增设法定居住权。法定居住权的设立,主要适用家庭成员或具有特殊身份关系成员之间。分为三种类型,一是基于夫妻关系产生后的法定居住权,主要适用于夫妻离婚后非暂时性生活困难且无住所一方的保障。二是基于父母与子女关系产生的法定居住权,既可使得父母履行对于子女的监护职责,也可对子女对父母的赡养得到充分保障。三是依据法院方式裁判设立居住权,主要适用于不符合合同、遗嘱或其他特殊情形时。利于保障特殊群体的居住利益需求。

4.2. 明确居住权客体范围,扩增居住权消灭事由

居住权客体范围不应限于住宅,还应涉及住宅的附属设施。应该包括住宅的一部分及住宅的附属部分。如居住权设立在整套住宅一部分之上,则居住权人只在作为整套住宅的一部分上享有居住权,而非整套居住权全部。对于住宅的附属设施,是指与住宅相配套的附属物、公用物等[6]。对于居住权是否享有,应看该附属设施对于该居住权人生活是否必需,从而判定适用居住权的客体范围。另外,对于居住权的消灭事由应增加住宅灭失、居住权被撤销、当事人约定消灭等情形。居住权是以住宅存在为前提的用益物权,如住宅灭失,居住权则消灭。关于住宅的部分灭失应以是否符合生活所必须来判断居住权的灭失[10]。居住权撤销主要考虑保障住宅所有权人的正当利益。如果居住权人存在转让居住权,擅自改变居住用途等有损住宅所有权人利益时,可依法行使撤销权使居住权消灭。对于当事人约定的情形,则符合私法意思自治的原则,有利于给当事人协商,从而保障自身权益。

5. 结语

民法典所颁布施行的居住权制度,是我国物权法律制度巩固完善的一大表现。居住权作为一种新增

设的用益物权，扩充了我国法定物权的类型，完善了我国物权体系，较为有效地缓解了社会中有关居住带来的社会问题，积极有效地响应了党中央对于住有所居、老有所居的号召和要求。有利于人民安居乐业，有利于住宅所有人自由支配住宅等多元化需求。随着居住权制度的不断实践，在看到居住权带来社会价值的同时，也要进一步完善居住权的相关规则，更好适用时代变化所提出的多样化需求，确保居住权制度适应社会发展。

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] 米金郎. 论居住权[D]: [硕士学位论文]. 北京: 中国人民公安大学, 2023.
- [3] 孙宪忠. 德国当代物权法[M]. 北京: 法律出版社, 1997.
- [4] 郭红伟, 金俭. 遗嘱方式设立居住权的法律适用冲突及消解路径[J]. 南京社会科学, 2022(7): 81-92.
- [5] 郑玉双. 人格尊严的规范塑造: 论人权的法理证成[J]. 中国法律评论, 2022(5): 94-104.
- [6] 谭启平, 付一耀. 《民法典》居住权制度体系及其实现路径[J]. 江西社会科学, 2020, 40(12): 148-159.
- [7] 申卫星, 冉超, 李惠. 居住权制度立法供给与司法需求的完美对接——“邱某与董某某居住权执行案”评释[J]. 荆楚法学, 2022(3): 152-160.
- [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] 刘志强, 卢昇. 论作为人权的居住权[J]. 人权法学, 2022, 1(5): 85-99, 155-156.
- [10] 最高人民法院民法典贯彻实施工作领导小组. 中华人民共和国民法典物权编理解与适用(下) [M]. 北京: 人民法院出版社, 2022.