

民法典视域下居住权制度的体系阐释 及其价值功能

徐 雪

贵州大学法学院，贵州 贵阳

收稿日期：2023年8月31日；录用日期：2023年9月11日；发布日期：2023年11月16日

摘 要

《民法典》居住权作为一种用益物权，不仅发挥着促进社会稳定、稳固伦理价值的重要社会功能，还协调了所有权制度与婚姻家庭制度等制度，解决了社会中所涉的居住问题。但是，《民法典》物权编中关于居住权的规定也有模糊之处，甚至还有规范缺失的情况，因此，有必要在解释论的视角下，尽可能阐释其制度体系，明确其价值功能，使该制度能够从应然层面跃然而为实然层面。文章从居住权的渊源和制度意义出发，进一步阐释了居住权的体系内容，并对居住权制度构建下所衍生问题进行分析，以期对居住权理论和实践有所裨益。

关键词

民法典，居住权，住宅，居住权合同

The System Interpretation of Residence Right System and Its Value Function under the Vision of Civil Code

Xue Xu

Law School of Guizhou University, Guiyang Guizhou

Received: Aug. 31st, 2023; accepted: Sep. 11th, 2023; published: Nov. 16th, 2023

Abstract

As a usufructuary right, the residence right in the Civil Code not only plays an important social function of promoting social stability and stabilizing ethical values, but also coordinates the sys-

tem of ownership and the system of marriage and family to solve the housing problems involved in the society. However, the provisions on the right of residence in the title of the Civil Code are also vague, and even lack of norms. Therefore, it is necessary to explain its system as much as possible and clarify its value function from the perspective of interpretative theory, so that the system can be changed from the level of should to the level of reality. Starting from the origin and institutional significance of the right of residence, this paper further explains the content of the system of the right of residence, and analyzes the problems derived from the construction of the right of residence system, hoping to be beneficial to the theory and practice of the right of residence.

Keywords

Civil Code, Residence Right, Housing, Residence Right Contract

Copyright © 2023 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. 居住权的渊源及制度意义

要想研究一个法律制度，探寻它的来源是必不可少的，居住权作为一个新兴用益物权，其为解决居民住房问题提供了购买和租赁之外的第三条制度通道，增设居住权丰富了我国的物权类型，势必对我国住房制度和居民住房需求的实现方式产生深远影响[1]。

1.1. 居住权的渊源

从历史维度来看，在原始社会中，人类以狩猎、采集和渔猎为生，通常以临时或移动的住所满足基本居住需求。这种居住方式主要是基于对资源的利用和对临时居住地的选择。原始社会中的居住权主要与生存、安全和群体关系紧密相连。人们寻找安全的避难所，并建立社区和部落以实现共同的生存和保护。随着农耕文明的兴起，人类开始固定居住在特定地点，并建立了农业社会和城市文明。这种转变带来了土地私有制度的发展。土地和住房逐渐成为一种财产形式，对于个人和家庭而言，居住权也具备了所有权和继承权等法律概念。古代文明如古埃及的法老、古希腊的城邦和古罗马的土地分配系统，都在一定程度上确立了居住权的概念和保护机制。随着现代社会的出现，居住权逐渐成为法律和人权框架中的重要组成部分。国际人权法的发展和普及，特别是二战后的《世界人权宣言》，将居住权明确列为一项基本人权。各国宪法和法律也纳入了居住权的保护，并致力于确保人们能够享有适宜、安全和可负担的住房。

居住权并非我国本土固有的法律制度，它既不是我国民族精神的产物，也非是我国人民基于我国特殊历史、政治、经济等情境所产生的问题而形成自身自发的法律秩序，它是从欧洲大陆法系引进的制度[2]。以德国为代表的大陆法系用益物权包括地上权和役权，而役权又可以分为地役权和人役权，人役权依其内容又可以分为完全性用益权和限制性用益权，居住权就是限制人役权的一种特殊形式，居住权的权利人的权利仅仅限制在以居住为目的的范围内对于建筑物或者构筑物的一部分加以使用。自罗马法以来，作为限制的人役权，居住权的功能限制在满足特定人的居住利益范围内，我国《民法典》第366条明确规定居住权是以“满足生活居住需要”为目的，可见也是自其原本含义上引进居住权的。居住权这个概念在我国最早出现于最高人民法院2001年的相关司法解释中，之后民法典多个版本和2004年物权法草案都涉及了居住权制度。但由于学界对居住权入典存在很多不同的观点，甚至立法机关也认为居住

问题可以通过其他法律解决，因此 2007 年颁布的《物权法》没有规定居住权制度。随着中国城市化的快速发展，住房问题成为一个重要的社会问题，在法律上确立居住权的保护变得尤为重要，故而《民法典》中专门规定了居住权这一制度，确立了居住权的法律地位。

1.2. 居住权的制度意义

我国居住权入典具有重大社会价值。首先，居住权最为重要的功能是所有权人通过居住权与所有权相分离的方式能够充分实现对其个人遗产的最佳安排。在保障了特定人的终生居住利益的情况下，将自己的住宅留给自己意欲给的继承人。其次，居住权可以实现被继承人的生前继承目的，被继承人生前在为自己设立居住权的前提下，将住宅的所有权转移给继承人或者受遗赠人，这样做的目的可能是想要通过出卖房屋而获得生活所需的费用，还可能是想要通过将转移房屋所有权作为对价从而换取获得该所有权的人对自己进行抚养的义务，这里的双方合意实际上发挥着遗赠抚养协议的功能。最后，居住权还可以作为夫妻离婚分割住宅时的安排方式，将住宅确定为一人所有，但是另一方可以享有居住权，这样更符合双方的利益状态，还有利于对孩子的抚养教育。以上是居住权制度所发挥的私法功能，其既能够充分保障住宅所有人的处分自由，意思自由，还能够保障所有人基于道德、感情或者义务而自愿或者必须承担起的对于弱势群体对特定住宅的需求，除此之外，还能够保障继承人的利益不受损害。居住权的制度意义在私法领域得到了充分发挥，然而，在笔者看来，居住权在公法上也有其特殊作用。居住权的入典使政府承担起保障和促进居住权的责任。政府需要采取措施，通过住房政策和规划，提供充足的适宜住房，改善住房条件，特别是针对弱势群体和贫困人口。居住权的入典为政府建立了法律框架，推动其履行住房保障的职责。

2. 我国居住权的具体内容

居住权的设立使得《民法典》在一定程度上弥补了之前法律法规在解决居住问题上的不足，然而随着社会生活的变化，居住权在某些情况下存在着适用上的争议问题，这就需要法律人不断学习有关居住权的理论，从而将理论变为现实，为现实服务。

2.1. 居住权的主体

在物权体系中，居住权属于用益物权，也是一种人役权，因此居住权人应当是自然人^[3]。与其他用益物权相比，居住权以满足特定权利人的居住生活需要为目的，具有较强的人身依附性，其只能为特定人所享有，亦不能继承和转让，因此，无论遗嘱还是合同等方式设立的居住权期限是否届满，当居住权人死亡时，居住权则自动终止。由于居住权不能转让，故而居住权本身不能成为担保物权的客体而设立抵押权^[2]。但是，居住权人有权携带其家庭成员居住或者使用设立居住权的住宅，这是因为其家庭成员对该住宅的使用往往也是满足居住权人居住需要的方式之一。同时，这里的家庭成员应当做广义上的理解，即不应限于法定成员的范畴。对于法人、非法人组织是否属于居住权人，笔者认为，从《民法典》第 366 条的规定来看，首先，居住权的客体是“住宅”，其次，居住权设立的目的是“满足生活需要”，这两个限定实际上已经明确了居住权人限于自然人，而不包括法人、非法人组织。因为只有自然人才会有生活需要，也只有自然人才有所谓的用于居住的住宅。当然，虽然法人、非法人组织不能成为居住权的权利主体，但我们不能否认其可以作为居住权的设立主体，这是因为《民法典》第 373 条第 2 款第 1 项明确规定了居住权合同应当包括“当事人的姓名或者名称和住所”，即法人、非法人组织只能成为居住权的设立主体，而不能作为居住权人^[4]。

2.2. 居住权的客体

根据《民法典》第 366 条规定，居住权的客体为他人的“住宅”，但是基于居住权设立的目的在于

“居住”，因此，在居住权中，只要是供居住使用的建筑物、房屋，那么他们与住宅所代表的意义并无不同，可以通用之。但是关于居住权的客体研究，还有以下几点需要注意。首先，在他人享有居住权的住宅上能否设立居住权？笔者认为，根据举重以明轻的规则，既然未经出租人同意，承租人都不能擅自设立债权，也就更加不能设立居住权，但是，如果承租人设立居住权是经过出租人同意的，那么根据民法的意思自治原则，这种方式就不应该被否定。因为这表明了出租人愿意承受自己房屋所设立的居住权，同时出租人出租房屋的目的在于收取租金，而承租人以租赁房屋设立居住权并不影响这一目的的实现，故而经过出租人的同意，承租人是可以在租赁房屋上设立居住权以满足自己的生活需要。

此外，所有权人能否就自己的房屋设立居住权？笔者认为，所有权人可以在自己的房屋上设立居住权。虽然《民法典》规定居住权的设立只能在“他人的房屋”，但是基于复杂的现实情况，所有权人如果有需要，也有必要在自己的房屋设立居住权。当一个所有权人想要出卖自己的房子，但是又想在该房屋内继续生活，此时就需要为自己设立一个居住权，这种情况大多出现在老年人想要以房子养老的情况下。根据《民法典》规定，所有权人在出卖住宅前，通过登记为自己设立居住权的方式是不可行的，这是因为按照我国的不动产登记制度，住宅所有权人在没有相对人的情况下不会将其登记为居住权人。但是，出卖人出卖住宅时可以与买受人同时订立两个合同，即买卖合同和居住权设立合同，这两个合同同时办理登记的话，就可以理解为“在他人住宅上”设立居住权。最后，是住宅的一部分能否设立居住权？笔者认为是可以的，这是因为在建筑物的一部分设立居住权并不违反物权客体特定主义。

2.3. 居住权的设立方式

居住权的设立方式包括以下三点内容。首先是依合同设定，合同设立居住权是居住权产生的最为重要的方式之一，《民法典》第 367 条规定设立居住权应当采用书面形式，但是社会是复杂多变的，经常出现很多用口头等非书面形式设立居住权的情况，那么应当如何认定这些非书面形式订立的居住权合同呢？笔者认为，如果当事人对设立居住权的一系列问题都是明确的，那么不应当认定为无效，除非相关约定存在瑕疵。相反，如果当事人之间未作约定或者虽有约定但经解释仍然不明的情况下，此时就有必要诉诸法律。

其次是依遗嘱设立居住权，《民法典》第 371 条规定以遗嘱设立居住权的，参照适用本章的有关规定。要符合以遗嘱设立居住权的要件，必须首先符合遗嘱本身的要求，包括遗嘱的实质要件和形式要件，同时遗嘱中必须具备遗嘱人和居住权人以及作为居住权客体的住宅^[5]。最后是法院通过裁判设立居住权，为了充分发挥居住权在保障弱势群体居住利益的功能，应当允许法院通过裁判的方式设立居住权，这主要适用于两种情形下：其一是夫妻双方离婚时，双方共同居住的房屋是一方的婚前财产或者在离婚财产分割时分给了另一方所有，其二是法院在审理有关赡养、抚养纠纷的案件时需要在赡养、抚养义务人的住宅上为被赡养人、被扶养人设立居住权以满足其生活所需。

3. 居住权面临的挑战及防范

居住权作为新设的一项制度，在实践可能会出现一些潜在的风险和挑战，这时就需要我们采取有效措施来防范可能出现的挑战，以保障居住权制度的效能能够充分发挥，从而促进社会的稳定。

3.1. 居住权面临的挑战

在住宅上设立房屋所有权，可能会出现所有权人的权利减损为“空虚所有权”，这是一种潜在的道德风险，而犯罪成本降低或者制度约束力度不够是道德风险的主要诱因。例如，在保险领域，受益人因为贪图高额的保险赔偿金可能会杀害被保险人，其发生的诱因就是被害人的人身安全与加害方的利益紧密相连，在实践中，受害人与加害方通常是家庭关系，因此加害人的犯罪行为较难被发现，也就降低了

犯罪成本。这同样适用于设立居住权的情况，如果所有权人在设立居住权期间欲转移房屋所有权，那么因为房屋居住权的存在，必然会导致该房屋的财产价值受损，而随着如今房价的不断攀升，所有权人基于利益诱惑，很容易产生要清除影响房屋价值的动机。对于约定了明确期限的居住权来说，这种动机能够被有效压制，但是当居住权的期限约定为居住权人理论上死亡时，所有权人对未来就丧失了明确的可预期性，居住权人的生死与所有权人财产利益的最大化就有了极为紧密的联系，此时，居住权人就成了住宅所有权人实现经济利益的障碍，因而可能会发生杀害居住权人或者虐待居住权人以致其早日死亡的行为。这种情况也常发生在亲属之间，难以取证甚至很难被外界知道。

不能忽视的还有，当房屋所有权人提前确定了房屋在其去世后的归属，虽然能够避免发生遗产争议，但是也可能使得没有获得房屋所有权的子女因为丧失遗产的期待利益而降低甚至放弃给自己家的老人养老的积极性。

3.2. 居住权的保护

针对以上问题，我认为必须有一些合理的措施来防止居住权被滥用。首先，居住权人应当在设立居住权时对所有权人的道德品行进行充分的考察，当在一个子女较多且冲突易发的家庭中，居住权的设立应充分考虑子女的赡养义务如何才能充分实现，同时结合法律的相关规定，防止子女养老积极性降低，避免风险的发生^[6]。保障居住权是国家的一项基本职责，也是社会公平正义的体现。从学界角度来看，保障居住权需要依靠立法、行政管理、司法保护等多种手段，不仅要明确保障居住权的具体内容和实施机制，还要充分考虑到居住权人和住宅所有人的关系，法律既要具有权威，也要能够为人们所接受。在行政管理上，可以建立健全住房供应体系，加大保障性住房建设力度，完善住房分配和管理制度等；在司法保护上，则可以通过加强对违反居住权的侵犯的查处和打击力度，维护居民的合法权益。从实践角度来看，保障居住权需要结合实际情况，采取多种措施。例如，在城市间差异较大的情况下，可以根据不同地区和群体的需求，采取不同的保障措施；在住房分配上，可以优先满足特殊群体的住房需求，如农民工、失业人员等；在保障性住房建设上，则需要充分考虑环保、节能等因素，确保住房的品质和安全。总之，保障居住权是一项长期而复杂的工作，需要各方共同努力。学界和实践中都应当积极探索有效的保障机制，为居民提供更好的住房条件和生活环境。

4. 结语

我国《民法典》确定居住权意在实现从“居者有其屋”到“住有所居”的时代需求，居住权制度的社会功能的发挥在一定程度上关系到我国《民法典》的实施效果和社会认同度。本文主要研究了《民法典》视域下的居住权制度体系及其价值功能。通过对居住权的概念、制度价值、具体内容等方面的深入分析，揭示了居住权在维护公民基本权利、促进社会稳定和经济发展等方面的重要作用。居住权制度的制度功能能否有效发挥，不仅需要理论界和实务界对具体法律规定及其背后所蕴含的价值取向进行精确解读，还需要居住权当事人在设立居住权时能够准确认识到该制度的功能实效。总的来说，本文从理论和实践两个层面，对居住权制度体系进行了深入的阐释和研究。同时，也进一步彰显了居住权在维护公民权利、促进社会和谐、推动经济发展等方面的重要价值。希望本文能够对居住权保护的法制建设和实践工作提供一定的启示和借鉴，促进我国居住权制度的不断完善和发展。

参考文献

- [1] 刘亚娟. 基于居住权的住房保障制度创新探析[J]. 湖南师范大学社会科学学报, 2021, 50(3): 136-143.
- [2] 席志国. 居住权的法教义学分析[J]. 南京社会科学, 2020(9): 89-97.
- [3] 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.

- [4] 房绍坤. 论民法典中的居住权[J]. 现代法学, 2020, 42(4): 83-98.
- [5] 辜明安, 蒋昇洋. 我国《民法典》设立居住权的必要性及其制度构造[J]. 西南民族大学学报(人文社科版), 2020, 41(2): 106-114.
- [6] 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.