

我国居住权制度研究

曾小洋

长春理工大学, 法学院, 吉林 长春

收稿日期: 2023年10月26日; 录用日期: 2023年11月8日; 发布日期: 2024年1月5日

摘要

为贯彻党中央的要求, 认可和保护民事主体对住房保障的灵活安排, 满足特定人群的居住需求, 《民法典》专章增设了居住权的规定, 这是我国物权制度的重大突破。我国《民法典》所确立的居住权制度是进步的, 但在条款上还存在着遗漏和不足, 还需要进一步的完善和补充。本文提出了我国现阶段在居住权的适用上存在的问题, 比如居住权主体范围不够明确, 设定居住权的住宅被征收的补偿问题没有得到说明, 居住权适用范围有限, 从而针对这些问题提出了相应的完善建议, 希望能够使居住权制度焕发出更加旺盛的生命力, 使我国居住权制度焕发光彩。

关键词

居住权, 《民法典》, 用益物权制度问题, 立法完善

Study on Residence Right System in China

Xiaoyang Zeng

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

Received: Oct. 26th, 2023; accepted: Nov. 8th, 2023; published: Jan. 5th, 2024

Abstract

In order to implement the requirements of the Party Central Committee, recognize and protect the flexible arrangements of civil subjects for housing security, and meet the housing needs of specific groups, the special chapter of *The Civil Code* added provisions on the right of residence. This is a major breakthrough in China's property right system. The residence right system established in *The Civil Code* of our country is progressive, but there are still omissions and deficiencies in the provisions, which need to be further perfected and supplemented. This paper points out the existing problems in the application of the right of residence in China at the present stage, such as the scope of the subject of the right of residence is not clear enough, the compensation problem of the expropriation of the residence is not explained, and the scope of the application of the right of

residence is limited. In order to solve these problems, the paper puts forward corresponding suggestions to improve the system of the right of residence, hoping to make the system of the right of residence more vigorous. Make our country residence system radiant.

Keywords

Residence Right, *The Civil Code*, Usufructuary Right System, Legislative Improvement

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. 我国《民法典》居住权制度内容解读

1.1. 居住权的内涵

在《民法典》中，居住权被规定在物权编，其核心在于对他人住宅使用权能的有效利用，仅享有用益物权，而非所有权。居住权制度是一项以人为对象的财产法上的权利，它不仅与财产权有密切联系，而且与物权法和债权法等其他法律制度存在着密切关联。居住权人所获得的权利，具备一般物权属性。居住权与建筑物区分所有权相分离，二者并非等同，是一种独立存在的权利形态。在获得居住权后，居住权人在居住过程中享有不受他人侵犯的权利，从而获得了物权性的保护。居住权与建筑物区分所有权相比较，前者更侧重于对建筑物的维护，后者则更加关注人们的生活质量。由于居住权人仅限于使用，而非拥有所有权，故居住权人无法对住宅进行任何形式的改造，只能对其进行占有和使用。

1.2. 居住权的性质

居住权的本质在于其作为一种物权的属性，其主要体现在多个方面：

第一，居住权属于用益物权。在用益物权范畴内，居住权属于其中之一。居住权作为一种特殊的用益物权，其内涵和外延都远远超出了一般用益物权范畴。居住权作为一种用益物权，其内容包括对居住者的房屋及其附属设施享有占有权和使用权，以及在此基础上所获得的收入和财产支配权等。相较于其他用益物权，该物权原则上旨在保障居住权人的生活居住权益，不具备收益权能。居住权属于财产权，即居住权作为一种财产权利而存在，其价值来源于居住权人对不动产所享有的占有和使用的权能^[1]。

第二，居住权属于救济权。在另一方面，居住权所具备的福利性质是不可忽视的。即居住权一旦被侵害就会产生相应的救济方式。古罗马法首次确立了居住权制度，其目的在于确保弱势群体的基本居住权益得到充分保障，并具有相当程度的救济效力。随着社会经济发展和人们生活水平提高，居住权已经成为现代民法上最重要的一项财产权之一，其重要性日益凸显。我国设立居住权的初衷在于满足弱势群体日常生活居住的需求，保障因婚姻关系、监护扶养关系破裂而导致居住权益受损的困难者的权利。此外，在没有特别约定的情况下，居住权的设立不需要支付对价，这也是一种救济措施。

第三，居住权也是长期性的。从立法技术来看，这一期限应当是法定的，即居住权人有权以自己的名义将其房屋交付他人使用或处分，而不可能因为居住权人向法院提出异议而使之丧失居住权。在《民法典》中，设立居住权的主体与居住权人可以在合同中约定意定居住权期限，也可以由居住权人根据遗嘱或遗赠进行确定和登记，这是一项具有扶助性的权利。居住权是一种特殊类型的民事权利。若未就该期限达成明确协议，则普遍认为居住权持有人将终身享有居住权。

第四，居住权的适用范围存在限制。根据《民法典》第 366 条的规定，当居住权人行使居住权时，仅在满足日常生活居住需求的层面上，方可对标的物住宅进行使用，且原则上不得将标的物房屋出租，除非双方当事人另有约定，否则居住权人的权利行使范围受到限制。通常情况下，该居住权是为特定个体所设立的，其权利人身份具有独特性，且只能在他人所有的住宅房屋上设立，这也是居住权受限的另一种表现。

2. 居住权的设立方式

2.1. 基于合同设立居住权

2.1.1. 当事人可自由约定的内容

《民法典》第 368 条规定当事人可以约定有偿设立居住权，即居住权人通过支付一定数目的价款获取居住，于房屋所有权人而言，可以灵活处置自己的财产以获取收益，实现财产所有权与使用权的分离；对居住权人来说，居住权的物权性质意味着它所受的保护力度将会远大于租赁权。第 369 条允许当事人可以约定后将设立居住权的房屋出租，即居住权人能够以收取租金的形式享受权利，在居住权人因客观原因需要更换住宅时，可以通过出租的形式为其提供经济保障，也实现了房屋的有效利用。另外，在实践中，法院可以通过合同中当事人关于是否可以出租相关住宅的约定，侧面区分居住权与所有权，所有权人可以自主处置房屋，无需与他人约定¹。

2.1.2. 居住权合同表现形式

就《民法典》所规定的书面合同订立方式而言，其范围不仅包括传统的书信、传真等有形载体订立的合同，还包括在大数据时代通过电子邮件等虚拟形式订立的合同。居住权的行使需要有一定的限制，即必须在法律允许范围内，否则就不能行使居住权。然而，在实践中，仍有一些契约是以口头形式订立的，因此对于这类非书面形式的契约，可以考虑采用书面方式来确定合同的法律效力。就法律条文的表述形式而言，口头等非书面形式并不符合订立居住权合同的形式要件。其次，尽管合同内容在双方当事人之间引起了争议，但已经有确凿的证据证明该口头合同存在的，仍视为该合同有效[2]。

《民法典》第 367 条规定，居住权设立合同应为书面形式。除非当事人已经履行了口头居住权合同的主要义务，否则即使其不承认该合同的存在，该合同仍应被视为有效成立。对于未被撤销的合同，应将其放置在法定情形下进行效力认定。同时需强调的是，合同所规定的居住权必须以登记为生效要件，一旦签订合同，居住权人和设立居住权的主体应共同提出登记申请。如果一方未提交相关材料或未进行必要的手续就擅自将自己的财产交付给对方，则应当认定其为无效。为了确保居住权人能够在合同约定范围内对他人房屋的部分或全部进行占有，并利用标的物房屋行使居住权，同时考虑居住权作为一种用益物权，以便居住权人能够充分发挥其作为物权的排他性和支配性，更好地保护权利主体的合法权益，登记公示其权利状态显得尤为必要。

2.2. 以遗嘱形式设立居住权

我国的法律规定，可以通过遗嘱的形式确立居住权，以满足被继承人的意愿，并同时保障遗属对居住的需求。以遗嘱形式确立居住权，包括遗嘱继承和接受遗赠两种方式，以确保居住权的合法性和规范性。为了获得居住权，必须确保遗嘱具有完备的效力，这是通过遗嘱继承方式实现的必要前提。当遗嘱内容不符合法定条件时，遗嘱无效。在遗赠设立居住权的情况下，若受遗赠人未能履行遗赠协议中规定的义务，或在规定时效内未及时表达接受遗赠的意愿，则可能导致居住权的丧失。

¹ 参见(2021)黔 04 民终 1061 号判决书。

3. 我国居住权制度存在的问题

3.1. 居住权主体方面

根据法律规定,居住权人享有对他人住宅的用益物权,该权利的客体为住宅。因此,对于住宅的理解应当与经营性住房区分开来,明确该住宅为私人所有,专门用于居住。居住权作为一种独立的财产权利,其行使主体必须为居住者本人或者其他合法取得居住权人同意的人。当事人可以自由协商,决定是否在住宅的整体范围内设立居住权,或者单独设立某一特定部分的居住权。如果居住权成立后,没有发生任何实际的作用,则不能认定为居住权。若住宅获得居住权,则在该权利持续期间,为了维持正常的居住秩序,居住权人可能需要使用该住宅的附属设施,如停车位、电梯等主要设施。然而,这些附属设施的使用权限存在问题,需要当事人之间自由约定,如果居住权人向第三人转让自己的居住权时,必须征得该第三人同意。例如,在房屋出售或者出租期间,如果有居住者将居住权出卖给了其他第三人,而其他第三人又未经允许擅自进入该房或租赁该房,那么居住权就丧失了处分权,这就是居住权人对第三人行使占有[3]。

3.2. 设定居住权的住宅被征收的补偿问题

根据我国相关法律规定,为了维护公共利益,国家有权对不动产进行征收并实施相应的赔偿措施。居住权作为一种独立的财产权利,其行使主体必须为居住者本人或者其他合法取得居住权人同意的人。住宅作为不动产住宅的权利载体,其居住权属于用益物权范畴,因此,即使是设置居住权的住宅,也可以被征收。征收的目的是要改变原有的生活条件,使之达到新的水平,以满足社会经济发展的需求。

在不动产住宅被征收后,补偿对象为住宅的所有权人或土地使用权人,而非享有其他权利的主体,因此不在征收补偿的范围内。征收补偿的客体不是房屋和建筑物等实物财产,而是以货币形式表现的用益物权。所有权人享有征收补偿的权利,一旦住宅被征收,用益物权便会自然消失,而用益物权人也能够获得相应的赔偿。《物权法》中明确规定了“房屋及其附着物”为用益物权的客体之一,并且规定了其行使的方式和方法。然而,对于新的用益物权而言,其补偿范围、内容和范围均受到限制,因此如何在适用《民法典》第 327 条的补偿规定方面存在一些问题。我国物权法将居住权列为用益物权中最重要的一种,它的设立和完善为解决这一难题提供了契机。随着不动产的消失,居住权的载体也随之消失,目前法律对于用益物权的补偿规定也仅限于简单的规定,缺乏详细的适用规则。居住权与其他用益物权存在显著差异,其独特之处在于其具有强烈的社会保障属性。一旦对该权利在征收后的处理出现问题,就可能再次陷入无处可去的境地,这与居住权制度的设计不相符,一旦出现矛盾,又缺乏明确的法律依据,这不利于居住权制度的发展,也不利于保障特殊群体的居住利益[4]。

3.3. 适用范围有限

居住权的初衷在于确保特定人群的居住权利,其具有社会保障性和无偿性。然而,随着商品社会的不断发展,如果我国的居住权制度仍然局限于社会保障范围,显然已经跟不上时代的步伐。在市场经济条件下,为了实现公共利益和维护公民的合法利益,需要将居住权从社会保障性向投资性转变。在国外,居住权制度的发展历史悠久,已经超越了社会保障的范畴,扩展到了投资领域,形成了一种具有投资属性的居住权,从而使得住宅的使用方式变得更加多样化。我国的居住权制度也在不断探索完善,但目前还没有明确将投资性居住权纳入其中。根据崔建远教授的观点,社会保障性居住权和投资性居住权是可以共存的,这两种权利制度可以分别适用于不同的领域,形成各自独立的适用规则,互不干扰。此外,投资性居住权可以完全融入到现行物权法体系中,因此我国有必要明确其范围。目前我国学者对于居住权是否应当存在还没有定论[5]。

4. 完善居住权制度的建议

4.1. 扩大居住权人的主体范围

根据现行法律规定,扩大居住权人的主体范围仅限于自然人,其他民事主体并不在其范围之内。在市场经济条件下,为了实现公共利益和维护公民的合法利益,需要将居住权从社会保障性向投资性转变。在学术界,对此存在争议的观点是,主体应当涵盖法人和非法人组织,这一观点得到了一些学者的支持。将权利主体的适用范围扩展至除自然人以外的其他民事主体,是一项可行的措施。居住权是一种重要的用益物权,在民法理论和实践中都有广泛而深刻的影响。在法理上,居住权作为一项用益物权,其主体包括法人、非法人组织和自然人,均享有民事权利,可从事民事法律行为,因此,法人和非法人组织也同样享有用益物权[6]。同时,在我国民法典编纂过程中,应当以物权法为基础对居住权进行立法设计。其次,由于我国现行立法对居住权没有明确规定,导致实践中出现诸多争议。若我国之居住权仅限于自然人,而非法人或非法人组织,则居住权之用益物权功能将大打折扣,仅保障弱势群体之利益,无法缓解高昂房价所带来住房紧缺问题。

4.2. 设立居住权的住宅被征收后的补偿规则设计

在制定住宅被征收后的补偿规则时,必须明确征收主体对被征收客体的补偿应当遵循市场统一定价原则,不得超越其他普通客体,否则可能会出现为了获得更多补偿费用而乱设居住权的情况,这将对征收工作的顺利进行产生不利影响。居住权是指自然人拥有以自己名义进行民事法律行为的资格和能力。在住宅或土地使用权被合法征收的情况下,居住权的存在前提在于其客体的存在,一旦该客体消失,居住权自然也将随之消失。所以说,征收主体对于被征收的住宅建设用地所享有的居住权,就是一种法定居住权。目前我国的征收规则仍然以所有权为征收对象,然而在现行法律的框架下,居住权人并未被视为征收的主体[7]。如果征收主体将其所拥有的房屋或土地使用权无偿地转让给他人使用,那么这种权利就是一种用益物权。根据现行法律规定,居住权作为一种用益物权,具备获得相应补偿的法律基础。

居住权作为一种物权,具有独特的经济价值,其存在初衷在于维护特殊群体的居住权益,特别是对于那些处于劣势地位的群体而言。同时要注意到,对于居住权所包含的权利内容,不能仅仅理解为房屋的权属问题,还应该从居住的角度出发来确定。在征收过程中,应以对所有权人的补偿为主要措施,同时确保居住权人保留必要的权益份额。在我国现行法律体系中,没有单独针对居住权征收补偿制度做出规定,而是通过相关立法来实现这一功能。在我国的征收补偿制度中,所有权人享有请求经济货币补偿或更换新住房补偿方式的权利[8]。

4.3. 扩大居住权的适用范围

我国的居住权偏向于社会保障性居住权,适用范围比较狭窄,受益的群体范围较小,不能解决我国日益严重的住房压力[9]。为充分发挥居住权的作用,应当适当的拓展居住权的适用范围,以满足目前由于高昂房价带来的居住需要。参考国外的相关立法例,并结合我国社会中出现了几种新的房屋利用的模式,可以考虑再将居住权的适用范围拓展到投资领域,发展出投资性居住权,以丰富我国居住权制度的发展。投资性居住权包括合资购房时设置的居住权。在为子女购买住房时,父母可同时设立居住权,以避免未来面临无房可居的困境。我国法律中规定了房屋买卖合同中的居住权问题[10]。此外,对于那些没有固定住所、缺乏购房资格或资金不足的打工者而言,合资购房的方式同样适用,因为它能够解决他们无法获得稳定住所的难题。

参考文献

- [1] 杨立新. 中国物权法研究[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2018: 569.

- [2] 房绍坤. 论民法典中的居住权[J]. 现代法学, 2020, 42(4): 83-98.
- [3] 李烨. 关于居住权适用中若干问题的思考[J]. 上海房地, 2021(11): 56-58.
- [4] 邓瑛. 居住权登记问题探析[J]. 上海房地, 2021(6): 60-62.
- [5] 王荣珍. 解释论视角下的居住权客体[J]. 比较法研究, 2021(6): 46-57.
- [6] 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.
- [7] 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.
- [8] 沃耘, 刘芳宇. 居住权制度的法律适用[J]. 山东科技大学学报(社会科学版), 2021, 23(3): 51-57.
- [9] 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.
- [10] 王利明. 论民法典物权编中居住权的若干问题[J]. 学术月刊, 2019, 51(7): 91-100+148.