

民法典视角下居住权制度的理论构建与实践适用

涂旻轩

宁波大学法学院, 浙江 宁波

收稿日期: 2025年4月16日; 录用日期: 2025年4月29日; 发布日期: 2025年5月28日

摘要

居住权作为一种新型用益物权, 具有专属性、保障性和人身依附性的本质特征, 其在民法典中的设立体现了对特定人群居住需求的法律回应。在立法设计上, 居住权制度采取“合同 + 登记”的二元结构, 形成了较为完整的规范体系, 但在合同内容、登记规则、遗嘱设立等方面仍存在制度缺憾。居住权的设立与消灭涉及多重法律关系, 尤其是特殊主体居住权设立及权利转让继承问题, 需要通过类型化思维加以解决。在实践适用层面, 居住权面临权利冲突协调、实施障碍破解、司法保护强化等多重挑战, 需要构建体系化的解决方案。完善居住权制度应当从细化立法规则、统一司法标准、创新实施机制等维度入手, 实现制度的可预期性与可操作性, 充分发挥其社会保障功能与财产配置功能, 为实现“住有所居”的民生目标提供有力的法律支撑。

关键词

民法典, 居住权, 理论构建, 实践适用

Theoretical Construction and Practical Application of the Right to Residence System from the Perspective of the Civil Code

Minxuan Tu

Law School of Ningbo University, Ningbo Zhejiang

Received: Apr. 16th, 2025; accepted: Apr. 29th, 2025; published: May 28th, 2025

Abstract

As a new type of usufructuary right, the right of residence has essential characteristics of specificity,

文章引用: 涂旻轩. 民法典视角下居住权制度的理论构建与实践适用[J]. 法学, 2025, 13(5): 1076-1084.

DOI: 10.12677/ojls.2025.135153

security, and personal attachment. Its establishment in the Civil Code reflects a legal response to the housing needs of specific groups of people. In terms of legislative design, the right to housing system adopts a binary structure of “contract + registration”, forming a relatively complete regulatory system. However, there are still institutional deficiencies in terms of contract content, registration rules, and will establishment. The establishment and termination of the right of residence involve multiple legal relationships, especially the establishment of the right of residence for special subjects and the transfer and inheritance of rights, which need to be solved through typological thinking. At the practical application level, the right to housing faces multiple challenges such as coordinating conflicts of rights, resolving implementation obstacles, and strengthening judicial protection, requiring the construction of a systematic solution. The improvement of the right to housing system should start from the dimensions of refining legislative rules, unifying judicial standards, and innovating implementation mechanisms, to achieve the predictability and operability of the system, fully play its social security and property allocation functions, and provide strong legal support for achieving the goal of “having a place to live” in people’s livelihoods.

Keywords

Civil Code, Right of Residence, Theoretical Construction, Practical Application

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. 引言

居住权作为我国民法典中的新型用益物权，其理论构建与实践适用引发了法学界的广泛关注。民法典第三百六十六条至第三百七十一条专章规定了居住权制度，使其成为我国物权法体系中的重要组成部分。居住权制度的确立反映了民法典对特定人群住房保障的关切，体现了立法者对财产权保护与特定人群生存利益保障之间平衡的追求[1]。当前，居住权制度在保障特定人群基本生活需求、促进不动产资源合理配置、缓解住房供需矛盾等方面具有重要功能。然而，居住权的双重立法目标在实践中也引发了效力体系的冲突问题，需要通过法律解释和制度协调加以解决[2]。在民法典实施后的司法实践中，居住权制度的适用范围不断拓展，但同时也暴露出诸多理论与实践难题。特别是在遗嘱方式设立居住权的场景中，“参照适用”规范的适用问题更加突出，表现为权利内容不明确、登记效力争议以及与继承法相关规则衔接不畅等问题[3]。这些问题的存在直接影响了居住权制度功能的发挥，亟需通过深入研究加以解决。本文立足于民法典视角，结合居住权制度的理论基础，分析其在立法构建中的体系化思考，探讨居住权设立与消灭的法律问题，剖析居住权行使过程中的权利义务关系及实践困境，进而提出完善路径。通过该研究，旨在推动居住权制度在理论构建与实践适用层面的协调发展，更好地发挥其保障特定人群居住需求的制度功能。

2. 居住权制度的理论基础与立法构建

2.1. 居住权的法理内涵与理论基础

2.1.1. 居住权的法理内涵与价值定位

居住权的法理内涵不仅涉及对不动产占有、使用的权利设计，更是对现代民法财产权体系制度表达。从权利哲学角度分析，居住权的正当性基础可从两个维度理解：第一，基于社会连带原理，现代社会中

通过法律制度设计促进资源在不同主体间合理分配；第二，基于正义理论，居住权制度回应了罗尔斯“基本结构正义”的要求，通过制度安排保障社会中弱势群体的基本利益。从这一角度看，居住权制度超越了传统民法上的绝对财产权保护理念，体现了对实质正义的追求。

然而，居住权的价值定位存在理论分歧。物权法传统主义者主张居住权应当严格限于财产权体系，强调其用益物权属性，认为过度强调其社会功能会破坏物权法的体系完整性；而社会法学派则强调居住权的社会保障功能，主张其应当成为连接民法与社会法的桥梁制度。这种理论紧张关系在立法上表现为居住权定位的模糊性——既没有明确将其作为社会保障工具，也未将其纯粹定位为市场化的财产利用方式。这种模糊定位虽有利于制度的灵活适用，但也带来了理论解释与实践适用的困难。

2.1.2. 居住权的多维度本质特征

居住权的本质特征不仅表现为通常所言的专属性、保障性和人身依附性，更应从多维度进行深入剖析：

权利结构的二元性：居住权同时具有物权与人身权的双重属性。作为物权，它具有排他性与对抗性；作为人身权，它与特定主体的生存需求紧密相连。这种二元结构使居住权在法律适用上具有复杂性，需要在物权法一般原理与特殊保护规则之间寻求平衡。例如，在权利保护方式上，居住权既可适用物权请求权制度，又需考虑权利人的特殊人身情况。

功能定位的多元性：居住权的功能不限于保障特定人群的居住需求，还包括：(1) 作为财产规划工具，优化不动产权利配置；(2) 作为家庭财产安排机制，解决家庭成员之间的利益调整；(3) 作为社区稳定器，维护社会和谐。这种多元功能决定了居住权制度不能仅从单一维度评价其价值。

权利属性的层次性：居住权的权利属性呈现明显的层次差异。一是基础性的居住利益保障，属于准生存权范畴；二是拓展性的生活方式选择权，体现对权利人生活自主性的尊重；三是关联性的社会关系维护权，反映了居住权与社区关系、家庭关系的互动。这种层次性要求在制度设计上采取差异化策略，对不同层次的权利内容给予相应的保护强度。

批判性分析表明，民法典中的居住权制度存在明显的理论缺陷：一是未能解决居住权与物权法定主义之间的理论张力，导致权利内容界定模糊；二是忽视了居住权的程序性保障，缺乏配套的程序规则；三是未能处理好居住权的社会法属性与民法私权属性之间的关系，使制度功能实现面临障碍。这些理论缺陷不仅影响了居住权制度的解释适用，也限制了其在解决现实住房问题中的功效发挥。

2.2. 居住权的法律性质与相关权利比较

纵观居住权的法律性质，可以精准定位为一种限制性用益物权。作为物权法定主义下的法定权利，居住权兼具绝对性与有限性两大特点。绝对性表现为居住权人可以依法对抗包括所有权人在内的任何第三人的干扰；有限性则体现为居住权的行使范围受到法律明确界定，权利内容有着严格限制^[4]。与其他相关权利相比，居住权与用益物权中的典型权利——用益权存在显著差异：用益权通常赋予权利人更为全面的使用、收益权能，而居住权主要限于居住目的的使用。居住权与役权的区别则体现在权利客体上，役权的客体为需役地，居住权的客体为房屋本身。与租赁权的对比分析显示，居住权具有物权效力，可以对抗善意第三人，而租赁权作为债权不具备此种效力^[5]。居住权与地役权虽然都属于用益物权，但地役权的设立目的在于提高需役地的效用，而居住权则以满足权利人居住需求为核心。通过权利特征的比较分析，可以清晰界定居住权的权利边界，明确其在物权体系中的独特地位。

2.3. 我国居住权制度的立法演进

我国居住权制度的立法历程可追溯至《物权法》制定过程中的初步讨论。彼时，由于传统民事立法

理念的限制以及立法者对居住权社会实践价值的认识不足，居住权并未被纳入《物权法》体系。随着我国城镇化进程加速及社会保障体系的完善需求，立法机关开始关注居住权制度的构建问题。

2016年《民法总则》颁布后，在民法典编纂过程中，立法者通过深入调研、广泛征求意见，最终将居住权作为一项独立的用益物权纳入民法典物权编[6]。这一立法突破反映了我国民事立法对弱势群体权益保障的重视与社会治理现代化的要求。立法演进过程中，居住权从无到有，从概念探讨到制度确立，体现了我国立法工作回应社会需求、解决实际问题的务实态度，同时也凸显了民法典在调整民事关系、平衡各方利益方面的制度创新。

2.4. 民法典中居住权规范体系解读

民法典第十四章专章规定居住权，形成了较为完整的规范体系，包括居住权的概念界定、设立方式、权利内容、登记规则以及消灭事由等核心要素。从规范结构看，居住权制度采取“概括 + 列举”的立法技术，既明确了居住权的基本框架，又为司法实践留有必要的解释空间[7]。民法典第三百六十六条确立了居住权的定义及法律性质，界定了其作为用益物权的法律地位；第三百六十七条规定了居住权的设立方式，明确了合同和遗嘱两种主要路径；第三百六十八条至第三百七十条则详细规定了居住权的登记要求、权利行使边界以及权利转让限制；第三百七十一条明确了居住权的消灭事由[8]。这一体系设计体现了民法典对居住权制度的全面把握，但也存在一定不足：如居住权合同的具体内容要求不够明确、遗嘱设立居住权的“参照适用”规则操作性不强、居住权与执行程序衔接不畅等问题[9]。通过对居住权规范体系的解读，可以看出民法典在权利设计上注重平衡各方利益，但在制度细节上仍有待进一步完善和细化。

在居住权制度的理论基础与立法构建层面，民法典实现了概念创新与制度突破，为解决特定人群的居住问题提供了法律支持。然而，从规范体系的完整性和操作性角度看，居住权制度仍需在理论研究与司法实践中不断充实与完善，以应对社会发展中出现的新情况、新问题[10]。只有实现理论基础的深化与立法构建的精细化，才能充分发挥居住权制度的社会功能，促进民法典的实施效果与社会价值的实现。

3. 居住权设立与消灭的法律问题研究

3.1. 居住权的设立方式与条件

民法典明确规定了居住权的设立方式，主要包括合同方式与遗嘱方式两种路径。在合同设立模式下，当事人通过意思自治确立居住权的具体内容、存续期间等核心要素，体现了私法自治原则在居住权制度中的运用。合同设立居住权的条件包括合同当事人具有完全民事行为能力、意思表示真实、合同内容不违反法律强制性规定等要素[11]。遗嘱设立方式则是居住权制度的一大创新，立法者通过该设计使得居住权成为了遗产处理的重要工具，有效解决了特定继承场景中的住房保障问题。遗嘱设立居住权的基本条件包括遗嘱人须具备遗嘱能力、遗嘱须符合法定形式要件、遗嘱内容须明确居住权的具体范围与期限等[12]。值得注意的是，无论采取何种设立方式，居住权的设立均应当符合物权设立的一般要求，即需要通过登记程序方能发生物权效力。民法典以权利体系化思维构建了居住权设立的法律框架，为实践中的居住权创设提供了明确指引，但在特殊情形下的适用条件与程序规范方面尚存在一定空白，需要通过司法解释与学理研究予以完善。

3.2. 居住权合同的订立与效力

居住权合同作为设立居住权的核心法律文件，其订立过程与效力认定直接关乎居住权制度的实效性。居住权合同的订立应当遵循民法典合同编的一般规则，同时考虑居住权的特殊属性。实践中，居住权合

同应当明确约定权利主体、客体范围、权利内容、居住方式以及存续期间等关键要素[13]。对于居住权合同的效力问题，需要从形式要件与实质要件两个维度进行分析。

民法典采取了“合同 + 登记”的二元结构设计，居住权合同的订立仅产生债权效力，而非物权效力，只有经过物权登记程序才能产生物权变动效果[14]。这种设计体现了物权变动中的公示原则要求，确保了交易安全与第三人利益保护。法院在审理相关纠纷时应当区分合同效力与物权效力，避免将二者混同。合同无效但登记已经完成的情况下，应当根据物权变动无因性原则判断居住权是否有效设立。鉴于居住权合同在民法典中缺乏专门规定，实践中应当结合用益物权设立的一般规则与合同法基本原理进行解释适用，保障当事人合法权益。

3.3. 居住权登记制度探析

物权登记作为物权变动的公示方式，是居住权取得法律效力的必要程序。民法典对居住权登记采取了强制登记主义立场，明确规定居住权的设立、变更、转让和消灭，应当依照《不动产登记暂行条例》等相关法律规定办理登记。登记制度的核心功能在于确保交易安全与秩序，通过公示方式使第三人能够明确不动产的权利负担状况[15]。居住权登记的特殊性体现在其权利内容的特定性与主体依附性上，登记机构在办理居住权登记时，应当准确记载权利范围、存续期间以及权利人身份等关键信息。

针对遗嘱设立居住权的登记问题，由于遗嘱人死亡时居住权登记申请人可能存在利益冲突，实践中出现了登记申请主体不明确、登记材料不完备等问题[16]。对此，应当通过完善登记程序规则、明确申请主体资格、细化登记材料要求等举措，增强居住权登记的可操作性。同时，建立健全居住权信息共享机制，实现不动产登记机构与相关部门的信息互通，提高登记效率与准确性，有效保障居住权人的合法权益。

3.4. 特殊主体居住权设立的法律规制

特殊主体居住权设立问题是居住权制度适用中的难点与重点，涉及未成年人、老年人、无民事行为能力人等弱势群体的权益保障。理论上，特殊主体居住权的设立应当兼顾权利主体的特殊性与居住权的基本属性，在法律规制上体现差异化原则[17]。民法典虽未对特殊主体居住权作出专门规定，但可从整体法律体系中寻求解决路径。针对未成年人作为居住权人的情形，应充分考虑其年龄、生活状况以及监护关系，明确监护人在居住权行使过程中的权责边界，防止因监护缺位导致未成年人居住利益受损。

对于老年人居住权问题，法律规制应重点关注老年人生活照料需求与财产处分意愿之间的平衡，为老年人提供多元化的居住安排选择[18]。在农村地区实施乡村振兴战略过程中，特殊主体居住权设立还需考虑农村土地制度改革与宅基地使用权调整等因素，构建符合农村实际的居住权法律规制体系。通过细化特殊主体居住权设立规则，不仅能够填补立法空白，更能实现居住权制度的社会保障功能，体现法律对弱势群体的特殊关爱。

3.5. 居住权的转让、继承与消灭问题

居住权作为一种兼具人身性与财产性的用益物权，其转让、继承与消灭规则直接影响权利的稳定性与流动性。民法典明确规定，居住权不得转让、继承，但也为特殊情况预留了空间，即当事人另有约定的除外[19]。这种立法设计体现了对居住权人身依附性的尊重，同时也为实践中的灵活处理提供了法律依据。关于居住权的转让问题，应当区分永久性居住权与定期居住权，对于前者，基于权利本质与立法目的考量，原则上不允许转让；而对于后者，在当事人明确约定的前提下，可以考虑有限度的转让。居住权的继承问题更为复杂，涉及权利属性的根本判断。从权利本质看，居住权具有较强的人身属性，与特

定权利主体紧密相连，因此原则上不具备继承性。然而，在特定场景下，如居住权人与继承人共同居住且有明确约定时，可以考虑例外允许继承，以维护家庭居住的稳定性。关于居住权的消灭事由，民法典规定了权利人死亡、约定期限届满、居住房屋灭失等情形。在实践操作中，居住权的消灭还应当考虑居住房屋被征收、居住权人丧失居住需求等特殊情形，建立科学合理的权利转化与补偿机制，平衡各方利益，确保居住权制度的可持续运行。

民法典关于居住权设立与消灭的规定虽已构建基本框架，但在具体实施过程中仍面临诸多法律问题，需要通过理论研究与司法实践不断完善。尤其是在特殊主体权益保障、权利冲突协调以及登记程序优化等方面，仍需进一步细化规则，增强制度的可操作性，充分发挥居住权的社会保障功能与财产配置功能，为实现“住有所居”的民生目标提供有力法律支撑。

4. 居住权行使的权利义务关系与实践困境

4.1. 居住权人的权利范围与限制

居住权人的权利范围主要体现为对住房屋的占有、使用权，是一种有限的用益性权利。民法典第三百六十六条规定，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。从权能构成看，居住权限于居住需求的满足，不包含收益权能，体现了其保障性功能导向。权利的行使范围受到目的限制原则的约束，居住权人不得将住宅用于非居住目的，也不得改变房屋结构和用途。实质上，居住权的权利范围受到三重限制：法律规定的限制、合同约定的限制以及权利本质的限制。法律限制体现为民法典对居住权转让、继承的原则性禁止；合同限制表现为当事人可通过约定方式确定具体使用方式、人员范围等内容；权利本质限制则源于居住权的生活保障属性，决定了权利行使不得违背设立初衷。值得注意的是，居住权制度设计中给予了当事人较大的意思自治空间，允许通过合同约定方式扩展或限缩权利范围，体现了居住权规范的弹性与开放性[20]。当然，无论如何约定，居住权的行使都不应侵害所有权人的正当权益，需要在满足居住需求与尊重所有权的边界中寻求平衡点。

4.2. 居住权人与所有权人的权利冲突与协调

居住权与所有权的并存构造必然导致两种权利在行使过程中产生张力，主要表现为使用权能的重叠与冲突。从物权法理论视角分析，居住权作为一种限制物权，其设立必然导致所有权权能的分离与限制。现实生活中，矛盾冲突主要集中在以下几个方面：所有权人进入房屋检查维修与居住权人安宁居住的冲突；所有权人处分房屋与居住权稳定性的冲突；居住权人改善居住条件需求与所有权人房屋完整性保持的冲突等。针对这些冲突，民法典提供了基本协调原则但缺乏具体操作规则。立足于权利平衡理念，冲突协调应遵循以下路径：权利边界明确化、权利行使程序化、权利救济多元化。权利边界明确化要求通过合同详细约定双方权利义务内容，减少灰色地带；权利行使程序化主张建立预先通知、必要协商等程序性规则；权利救济多元化则倡导构建调解、仲裁、诉讼相结合的纠纷解决机制。特别是在房屋处分问题上，应当明确规定所有权人处分房屋不影响居住权的存续，居住权人可以对抗新的所有权人，保障居住稳定性。同时，居住权人也应当善意行使权利，不得恶意妨碍所有权人行使剩余权能，维护双方的合法权益平衡。

4.3. 居住权实践运用的现实障碍

居住权制度自民法典实施以来，其实践运用面临多重障碍，制约了制度功能的有效发挥。现实层面上的障碍主要表现为制度认知不足、配套措施不完善、实践操作不规范等方面。公众对居住权概念及功能认识存在误区，多数民众仍习惯于传统的所有权思维，对居住权这种新型权利缺乏正确理解，导致制

度适用率低下。配套措施不完善表现为居住权登记程序复杂、技术规范缺失、登记费用标准不明确等问题，增加了权利设立的实际成本。实践操作不规范则体现在居住权合同范本缺乏、权利内容约定不明确、权利人变更规则模糊等方面，增加了纠纷发生风险。在城乡一体化背景下，农村居住权的实施还面临着土地制度改革与宅基地权利调整的复杂影响，使农村居住权的落地更为困难[21]。金融机构对设立居住权的房屋普遍持谨慎态度，认为居住权的存在降低了抵押物的处置价值，导致房屋融资功能受到限制。这些现实障碍共同构成了居住权制度从“法律文本”到“生活现实”转化过程中的阻力，需要通过制度宣传、配套完善、程序简化等方式逐步破解。

4.4. 司法实践中的居住权保护问题

司法实践是检验居住权制度实效性的重要场域，当前司法保护面临裁判思路不统一、保护标准不明确、救济手段不充分等问题。裁判实践中，部分法院仍延续传统物权保护模式处理居住权纠纷，忽视了居住权的特殊性；有的法院过分强调居住权的社会保障功能，弱化其物权属性，导致裁判结果失衡。具体表现为：对未经登记居住权的效力认定不一致等情况。尤为突出的是执行程序中的居住权保护问题，当居住权与强制执行程序相遇时，如何平衡执行效率与居住权保护成为司法难题。最高人民法院虽通过司法解释明确了执行程序中应当尊重已设立的居住权，但对于执行中发现的居住权人、无登记居住权等情形的处理仍存在规则缺失。解决这些问题需要构建体系化的司法保护机制：明确居住权确认之诉的审理规则；细化居住权侵害的认定标准；完善居住权救济的方式方法；建立居住权纠纷的调解前置程序。通过司法解释与指导案例的方式，逐步形成统一的裁判规则，为居住权制度的实施提供可靠的司法保障。

4.5. 特殊情境下的居住权适用问题

特殊情境下的居住权适用问题是制度实施过程中的前沿领域，主要涉及婚姻家庭关系中的居住权设立、破产程序中的居住权保障、城市更新中的居住权处理等情形。婚姻关系中的居住权问题尤为复杂，实践中出现了离婚案件中法院裁判设立居住权的创新做法，通过司法裁判确认一方对共有房屋或另一方个人房屋的居住权，平衡双方利益，保障弱势方居住需求。这种做法虽有利于解决现实问题，但突破了居住权设立的法定方式，引发了理论争议。破产程序中的居住权问题涉及破产债务人基本生存保障与债权人利益满足的张力，需要在破产法与民法典衔接层面构建制度化解决方案，明确破产程序中居住权的设立条件、期限设定以及效力范围[22]。城市更新进程中，原有居住权如何转换、补偿标准如何确定、权利人安置方式如何选择等问题也亟待规范化解解决。此外，涉外房屋中的居住权设立与保护、共有房屋中的居住权设立程序、公益性居住权的制度构建等特殊情境，均对居住权制度的适用提出了新要求。应对这些挑战需要采取类型化思维，区分不同情境特点，制定差异化规则，增强居住权制度的包容性与适应性，使其能够回应多元社会需求，实现权利保障与社会治理的双重功能。

居住权行使过程中的权利义务关系与实践困境反映了制度从理论构建到实际运行过程中的深层次问题。这些问题既源于立法规范的不完善，也来自于实践操作的不规范，更与社会认知的不充分相关联。解决这些问题需要综合施策：完善立法规定，细化权利义务内容；规范实践操作，统一裁判标准；加强社会宣传，提高制度认同；创新实施机制，应对特殊情境。通过多层次、多维度的系统治理，推动居住权制度行稳致远，真正发挥其在保障民生、促进和谐、维护稳定方面的积极作用。

5. 完善居住权制度的路径与具体措施

5.1. 居住权规范体系的精细化构建

民法典居住权制度实施中的法律缺位问题需要通过规范体系的精细化构建加以解决。最高人民法院

应制定《关于审理居住权纠纷案件适用法律若干问题的解释》，明确居住权保护范围、侵权认定标准及救济方式。该解释应具体规定居住权合同必备条款，包括居住范围界定、共同居住人认定、费用分担机制、纠纷解决途径等核心要素。自然资源部需修订《不动产登记暂行条例实施细则》，增设居住权登记专章，规定居住权登记簿记载事项、登记申请材料清单、登记信息查询规则，并对保障性居住权实行登记费优惠政策。地方层面可由省级人民政府制定《居住权实施细则》，建立居住权纠纷调解机制，设立专门调解组织，聘请专业调解员，提供纠纷化解服务。住建部门应联合司法行政机关编制居住权合同示范文本，针对离婚、赡养、继承等不同情境设计差异化合同模板，降低当事人交易成本。

5.2. 特殊主体居住权保障机制的差异化设计

特殊主体居住权保障需要建立差异化的制度机制。老年居住权人保障计划应包括三项具体措施：设立老年居住权登记绿色通道，实行“一窗受理、并行办理”；开发“老年居住权 + 养老服务”模式，将居住权设立与专业护理服务结合；建立老年居住权监督制度，由社区组织定期走访，确保权利实现。未成年人居住权保护机制需构建专门监管体系：指定专门监护人负责居住权事务；设立未成年人居住权保证金，用于紧急住房维修；制定离婚案件中未成年人居住权保障指引，确保离婚不影响未成年人居住稳定。农村居住权实施方案应解决三个关键问题：明确宅基地使用权与居住权的转换规则；制定集体所有房屋上居住权设立标准；建立村级居住权登记备案制度，实现权利公示。低收入群体居住权支持体系包括费用减免机制、应急维修基金及社区互助网络，缓解经济困难对权利实现的阻碍。

5.3. 多方利益平衡的权利协调机制

居住权与所有权并存状态下的利益冲突需通过科学的权利协调机制解决。权利边界厘清机制应通过三种方式实现：制定《居住权房屋使用规则指引》，明确双方禁止行为清单；开发“居住权房屋状况记录表”，记载交付时房屋状况，作为后续纠纷处理依据；建立定期房屋检查机制，规范检查频次、内容和方式。权利冲突预警系统应包含三个环节：建立居住权纠纷预警指标体系，识别潜在冲突；设立社区居住权调解员，提供及时调解服务；开发居住权纠纷在线登记平台，记录并跟踪纠纷处理过程。所有权保值激励计划应通过政策引导平衡所有权人利益：对设立居住权的房屋所有权人提供房产税减免；鼓励金融机构开发“居住权房屋抵押贷款”产品，降低融资成本；设立居住权房屋保险专项，覆盖因居住权人使用不当造成的损失。设立居住权纠纷速裁机制，7日内完成简易案件审理；开发网上立案平台，实现一键申请、远程开庭；建立执行联动机制，确保裁判结果及时兑现。

6. 结论

民法典确立的居住权制度具有明确的法理内涵和本质特征，是一种兼具人身依附性与物权效力的用益物权。其在立法中的“双重目标”设计，即满足特定人员的居住需求和促进住房资源的合理配置，反映了民法典对人文关怀与财产效用的平衡追求。居住权设立与消灭的法律规范虽已构建基本框架，但在合同订立、登记程序、特殊主体保护以及权利转让继承等方面仍存在规则缺失。尤其是遗嘱设立居住权的“参照适用”条款，在实践操作中面临诸多解释与适用难题。居住权行使过程中的权利义务关系呈现复杂性，居住权人与所有权人之间的权利冲突需要通过明确权利边界、完善协调机制加以解决。司法实践中的居住权保护问题凸显了制度实施的困境，需要通过统一裁判标准、细化保护规则予以应对。

完善居住权制度应当从立法、司法与实践三个维度同步推进：立法上，需细化居住权合同内容、登记程序、权利冲突协调等核心规则；司法上，应统一裁判思路，形成科学合理的司法解释；实践上，要加强宣传普及，提高社会认同度，推动制度有效落地。

致 谢

感谢各位教授的优秀观点启发本文写作。

参考文献

- [1] 万方. 居住权的双重立法目标及其问题[J]. 北京社会科学, 2024(12): 25-34.
- [2] 姚宇. 居住权效力的体系化冲突与协调[J]. 政法论丛, 2024(6): 168-182.
- [3] 焦富民. 以遗嘱方式设立居住权“参照适用”规范之适用[J]. 政治与法律, 2024(10): 100-112.
- [4] 马强. 居住权合同研究[J]. 中国应用法学, 2024(5): 133-142.
- [5] 马更新. 自然人破产程序中的居住权问题审视与规范建议[J]. 北京联合大学学报(人文社会科学版), 2024, 22(5): 45-55.
- [6] 崔炜. 居住权物上代位论质疑[J]. 财经法学, 2024(5): 165-178.
- [7] 刘颖. 居住权排除强制执行的规则研究[J]. 北方法学, 2024, 18(4): 52-64.
- [8] 张善斌, 翟子翔. 论房屋强制执行中案外居住权人的保护[J]. 河南社会科学, 2024, 32(4): 78-86.
- [9] 曾大鹏. 《民法典》居住权的三层构造之解释论[J]. 华东政法大学学报, 2024, 27(2): 179-192.
- [10] 李琳. 论以遗嘱设立居住权与狭义继承之区分及规范构造[J]. 清华法学, 2024, 18(2): 161-176.
- [11] 骆小春, 王维茗. 民行交叉视域下居住权与抵押权的权利冲突与协调[J]. 中国矿业大学学报(社会科学版), 2024, 26(4): 137-153.
- [12] 侯银萍. 乡村振兴背景下居住权制度的实现进路[J]. 中国特色社会主义研究, 2024(1): 87-95.
- [13] 张罡. 我国《民法典》居住权制度的利益衡量与适用路径[J]. 中南民族大学学报(人文社会科学版), 2024, 44(4): 170-178, 223.
- [14] 李永军. 论居住权在民法典中的体系定位[J]. 比较法研究, 2024(1): 63-75.
- [15] 张永. 遗嘱设立居住权的类型构成[J]. 河南财经政法大学学报, 2024, 39(1): 36-46.
- [16] 封子路. 婚姻关系下居住权的裁判设立[J]. 求索, 2023(6): 145-153.
- [17] 骆小春, 王维茗. 从对峙到共存: 执行程序中居住权的保护范围及措施[J]. 东南大学学报(哲学社会科学版), 2023, 25(6): 42-55, 143-144.
- [18] 单平基. 居住权与抵押权的并存及优先位序[J]. 东方法学, 2023(6): 154-166.
- [19] 汪洋. 遗嘱方式设立居住权的规范构造[J]. 当代法学, 2023, 37(5): 42-53.
- [20] 孟睿偲, 苒旺. 《民法典》可容纳非人役性居住权[J]. 新疆社会科学, 2023(3): 84-93, 151.
- [21] Lyu, P., Yu, M. and Hu, Y. (2020) Contradictions in and Improvements to Urban and Rural Residents' Housing Rights in China's Urbanization Process. *Habitat International*, **97**, Article ID: 102101. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102101>
- [22] Fields, H.W., Casamassimo, P., Owsiany, D.J. and Saperstein, M. (2020) The Case for Tying Specialty Status to Completion of Dental Residency: Dental Education's Stake. *Journal of Dental Education*, **84**, 852-856. <https://doi.org/10.1002/jdd.12139>