

裁判设立居住权的相关问题探讨

应惟妙

宁波大学马克思主义学院, 浙江 宁波

收稿日期: 2026年4月3日; 录用日期: 2026年4月16日; 发布日期: 2026年5月11日

摘要

2021年《中华人民共和国民法典》出台, 确立了根据合同约定和遗嘱设立居住权的居住权制度, 然而已无法满足现实生活中不断涌现的多样居住权益纠纷。司法实践则提供了以裁判方式设立居住权来弥补意定居住权的突破路径。虽未有明文规定, 但其在正当性与可行性上具有诸多依据。而由于法律制度尚不完善, 裁判设立居住权在实践中的运用存在限制, 当前适用领域也较为单一。为更好贯彻居住权制度的立法目的, 发挥裁判设立居住权的作用, 充分保障权利人的居住利益, 未来其适用情形应当更加广阔。

关键词

居住权, 裁判设立, 未来适用

Study on Issues Related to the Judicial Creation of Habitation Rights

Weimiao Ying

School of Marxism Studies, Ningbo University, Ningbo Zhejiang

Received: April 3, 2026; accepted: April 16, 2026; published: May 11, 2026

Abstract

The Civil Code of the People's Republic of China, enacted in 2021, establishes a system for creating habitation rights through contracts and wills. However, this system cannot adequately address the growing variety of disputes over habitation rights arising in practice. Judicial practice has thus pioneered a breakthrough approach—creating habitation rights through judicial adjudication—to supplement consensual habitation rights. Although not explicitly provided for by statute, this approach is supported by strong justification and feasibility. Nevertheless, due to the still-imperfect legal framework, the application of judicially created habitation rights remains constrained in practice, with the scope of its use being relatively narrow at present. To better fulfill the legislative purpose of the

habitation right system, maximize the role of judicial creation in this field, and fully safeguard the habitation interests of rights holders, the situations in which such rights may be applied should be further expanded in the future.

Keywords

Right of Residence, Establishment of Judicial Adjudication, Applicable in the Future

Copyright © 2026 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

2021 年我国出台了《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》), 将居住权作为一种用益物权编入其中, 以法律形式确定了居住权的定义与性质、设立与登记、限制与消灭以及居住权人的权利义务等, 是我国住房保障体系完善进程中的重要制度创新。根据我国《民法典》第三百六十六条与第三百七十一条的规定, 居住权人有权按照合同约定或遗嘱方式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。其作为一种意定居住权, 是在我国法律层面唯一获得认可的居住权类型。然而, 意定居住权已难以充分实现居住权制度的立法目的。

随着家庭结构变迁、人口老龄化加剧以及住房价格昂贵, 因离婚分割、分家析产、赡养抚养等引发的居住权益争议持续涌现。相关数据表明, 自 2021 年 1 月 1 日《民法典》生效以来, 截至 2026 年 3 月 3 日, 得到与“居住权”相关的裁判文书共计 30,286 篇, 民事案件共 24,048 件¹, 可见, 围绕居住权、居住权益产生的纠纷频发, 弱势群体的利益仍未得到较大程度的保障。一方面反映了居住权立法的重要价值, 另一方面也说明当前关于居住权的法律条文或法律体系还亟待完善。因居住权制度仅有六条规定, 导致法院审理时难以应对复杂的情况, 同时立法文本并未完全涵盖居住权应当设立的全部可能情形——若缺乏当事人基于合同的意思自治, 又无遗嘱人的单方意思表示, 应当如何保障当事人的居住权益? 显然, 要贯彻与实现居住权制度真正的立法目的, 有必要从目的性层面出发, 扩大对居住权设立方式的解释, 学界主要有两种看法——法定居住权和裁判设立居住权。但无论何种, 既未达到共识, 立法层面也无明确规定。不过, 后者在地方法院的案件审理适用过程中, 获得了显著成效。这就说明裁判设立居住权具备实践土壤条件, 让如何弥补意定居住权的缺陷有了较为优势的突破指向。

学界亦围绕“以司法裁判的方式设立居住权”问题展开了广泛讨论, 研究主要集中于婚姻家庭领域。那么, 为更好地维护居住权益、促进房产资源流通与有效利用, 其是否有可能在未来应用于更广泛的领域? 有鉴于此, 本文将首要分析裁判设立居住权之正当性依据, 再进一步论述裁判设立居住权之适用限制与不足, 并重点探讨其未来发展可能性, 即更多元化的适用情形, 以期推动居住权制度在司法实践中更加规范、有力、全面地发挥保障民生、实现实质公平的功能。

2. 裁判设立居住权的依据

裁判设立居住权符合现实的迫切需求, 并具有司法实践案例的佐证。但日后能否得到正式认可, 成

¹中国裁判文书网:

<https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181217BMTKHNT2W0/index.html?pageId=a7fbf3583a0101157f65f09bd97adec&s21=%E5%B1%85%E4%BD%8F%E6%9D%83>, 2026-03-03.

为意定居住权的妥善补充，就需要对其可行性与正当性进行说明与论证。

第一，居住权作为一种物权，要受到物权法的核心原则之一——物权法定的制约，即“物权的种类和内容，由法律规定”²。据此，有人认为裁判居住权与此冲突。但从规定上来看，法律仅是对物权的“种类”和“内容”作出严格的限制，而设定方式不属于物权的种类和内容，故本文认为裁判居住权与物权法定原则不构成冲突。

第二，裁判居住权作为一种以司法裁判的方式设立的居住权，其必然具有相应的法律裁判文书。我国《民法典》第二百二十九条规定：“因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。”尽管此项规定在阐述法律文书或征收决定的生效时间问题，但它从侧面印证了公权力可以介入物权的变动，“可推知法院做出的生效裁判文书可以成为居住权设立的一种依据”^[1]。“上海市首例由人民法院生效法律文书设立并登记居住权”³的案件就参照了本条之规定。《中国妇女报》报道的“重庆荣昌法院首创以判决设立居住权”⁴一文中，关于裁判设立居住权的“法官说法”模块亦引用了此条，认可其是裁判设立居住权的依据。

第三，在司法实践中，法院将相关法律条文作为裁判参考或依据为当事人设立居住权，从适用层面展现出我国司法体系的立法精神与立法目的，以及保护相对弱势、处于不利地位的群体利益的法律原则与救助精神。上文提及的重庆市荣昌区人民法院的“李某诉张某离婚纠纷案”便主要根据《民法典》第一千零八十七条“离婚时，夫妻共同财产由双方协议处理；协议不成的，由人民法院根据财产的具体情况，按照照顾子女、女方和无过错方权益的原则判决”和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉婚姻家庭编的解释(一)》第七十六条第(二)项“一方主张房屋所有权的，由评估机构按市场价格对房屋作出评估，取得房屋所有权的一方应当给予另一方相应的补偿”的规定作出判决。一般而言，此处的“补偿”指的是经济补偿，但由于本案李某无经济补偿能力，该法院便采取了“居住权利代替经济补偿”的方式，以判决书的形式为未取得房屋的一方当事人设立了居住权，达到照顾女方权益的目的。

“叶某某诉黄某某离婚纠纷案”⁵中，浙江省乐清市人民法院为保障黄某某离婚后基本居住权益，避免无地可居的困境，主要通过适用《民法典》第一千零八十七条及第一千零九十条“离婚时，如果一方生活困难，有负担能力的另一方应当给予适当帮助。具体办法由双方协议；协议不成的，由人民法院判决”之规定，判决分割使用权，其仍可居住在涉案房屋内。除此之外，《民法典》第七百三十二条“承租人在房屋租赁期限内死亡的，与其生前共同居住的人或者共同经营人可以按照原租赁合同租赁该房屋”、《老年人权益保障法》第十六条“赡养人应当妥善安排老年人的住房，不得强迫老年人居住或者迁居条件低劣的房屋”等均提供了“裁判设立居住权”可实施的参证。

3. 裁判设立居住权的适用限制与不足

3.1. 裁判设立居住权的适用限制

以裁判形式设立居住权，缺乏了当事人在合同或遗嘱上的意思自治表达，在现实的案件裁判上大多依赖法官对案件事实的梳理与判断。为确保裁判设立居住权的合理、有序运用，避免法官自由裁量过度，裁判设立居住权应具备一些适用条件。结合现实司法案例与法理依据，当前裁判设立居住权的适用限制主要有二——提出与再协商程序作为必要前置以及严格审查程序作为必要条件。

² 《中华人民共和国民法典》第一百一十六条之规定。

³ 首例经法院生效文书设立的居住权，登记啦：<https://mp.weixin.qq.com/s/iKRhD9AlSvINxTBXTYjalg>，2021-05-11。

⁴ 中国妇女报重点关注荣昌法院全国首例判决设立居住权案：https://m.thepaper.cn/baijiahao_18289838，2022-05-26。

⁵ “居住权”七则典型案例汇编：https://mp.weixin.qq.com/s/BBmqiIsnK_y7zCl20iMRQ，2022-12-22。

3.1.1. 提出与再协商程序作为必要前置

根据《民事诉讼法》的处分原则“当事人依法享有自主决定诉讼启动、范围及终结的权利，法院原则上不得干预”，一般认为，居住权的设立启动程序同样需由当事人的申请作为前提条件。而在离婚诉讼案、老年人住房权益纠纷案等案件中，当当事人仅就房屋所有权或房产分割提出请求，并未主张居住权的诉讼请求时，法官结合实际情况为当事人设立居住权或给予居住权益补偿，是否有悖该处分原则呢？本文认为这虽拓展了其提出的请求内容，也应当视为符合当事人申请的本质，且契合裁判设立居住权的适用目的，故并不绝对违背“不告不理”原则，但理应告知诉讼请求变更的缘由。

法官对居住权有裁量权，但并非凭心而定、一蹴而就，而是要查明与厘清当事人双方的诸多情况，确定居住权的客体、期限、消灭事由等一系列问题，而尤其在婚姻家庭领域中，当事人之间具有强烈的情感羁绊，法官的裁判可能会影响到双方甚至多方对彼此的情绪与态度，继而可能又产生一些额外而可规避的纠纷，因此引入再协商程序作为设立的前置是必要的，能够兼顾法理与情理。既能减轻法官的审判压力，又能强制要求当事人进行沟通，缓解双方情绪并明晰对方需求，从而就居住权益达成一定的意思自治，使得裁判设立居住权的结果更易为人接受。前文所述的上海案例中，起诉双方就是在合议庭的调解下达成了调解方案，“化解了双方自20多年前调换居住权益而引发的矛盾，一揽子解决了涉案数套房屋的所有纠纷，最大程度地保障了双方当事人的权益，也促使兄弟二人在历经数次诉讼后握手言和，维系了亲情”[2]。

3.1.2. 严格审查程序作为必要条件

《民法典》第三百六十六条规定居住权人享有居住权“以满足生活居住的需要”，这就要求法官在裁判设立居住权前对“是否必须为当事人设立居住权”之问题进行严格审查。若当事人双方及其近亲属虽无名下房产但有经济条件可另行购置或一方可为另一方提供租房补偿，那么设立居住权就并非首选。“裁判方式设立居住权的方式通常只能作为兜底适用。”[3]故而，为防止居住权的滥用，严格审查程序是裁判设立居住权的必要条件。法官需就当事人双方及其近亲属的资金与购房情况、当事人之间是否存在法定义务、居住权需求方是否存在劳动不便或收入不稳定的情况等因素，开展全面而细致的审查工作，以此审慎判断是否使用公权力介入居住权的设立。

以上适用限制，在对法官与当事人作出要求的同时，更大程度体现了对当事人主体性的尊重与对其利益的维护，有助于更好实现居住权制度的立法目的，也彰显了对法律体系的敬重。

3.2. 裁判设立居住权的适用不足

当前，裁判设立居住权在一定程度上能够满足原先单一的意定居住权无法适用的特殊情形，从而使居住权制度更有效地发挥作用。然而，根据现行法律规定与现实司法判例，可以发现裁判设立居住权存在“适用条件唯一、适用案型有限”的适用不足。这些不足是未来我国法律与居住权制度应当加以调整与完善之处，以应对由时代发展带来的新变化、新情形、新需求。

3.2.1. 裁判设立居住权的适用条件唯一

由上文所述可知，我国居住权制度是为“满足生活居住的需要”而诞生的，因而限定了此居住权是一种社会性、生活性的居住权。在这样的性质之下，案件中房屋是否设立权利负担、房屋的实际性质与用途、当事人之间是否负有家事义务等等与“生活居住”密切联系的问题成为以裁判形式设立居住权的考虑因素。本文所指适用条件的“唯一性”是指在其他条件符合的情况下，大多法官在确认唯有该居住权的设立能够保障当事人的居住需要时，才会为其判决设立。问题在于，其实各法官、学者对“什么是生活居住的需要”，存在不同理解与释义，导致部分应当设立居住权的案型被排除在外。由于认为这种

“居住需要”是基于社会保障和家庭帮扶或者要求响应“拎包入住”的目的，那么居住权只能设立在——已获得房屋不动产权证并登记、还标明“住宅”、是家庭人员用来长期日常生活的、无其他权利纠纷的房屋上。其他类型的房屋，除商业用房本身就以盈利为目的进行经营活动而完全不符合居住性外，在建的预售商品房因处于“在建”“预售”状态无法即刻入住被认为无法设立居住权，投资性商品房则因购买时非居住需求的投资属性、不契合帮扶性质难以获得居住权制度的保障。

不可否认，居住权自然应当因当事人需要居住生活而设立并受保护，但也可见当前法律止笔于“满足生活居住的需要”而未作出具体规定，那么地区法官可能会采取“一刀切”的方式，忽略对于“满足生活居住的需要”的扩张性解释，导致裁判设立居住权的可适用空间有限，居住权制度的立法目的依然无法得到很好地实现。

3.2.2. 裁判设立居住权的适用案型有限

在裁判设立居住权适用条件的唯一性与其他法律条文之规定的限制下，裁判设立居住权的适用案型达成一定的共识——主要是家庭纠纷、离婚纠纷和继承纠纷。例如，有学者在说明“裁判设立居住权”时如此表述：“人民法院裁判设立居住权是指，在婚姻家庭纠纷与继承纠纷中，当事人请求人民法院判决其对他人所有且本人通常居住的住宅享有居住权”^[4]；另有学者认为：“在其他无家庭、亲属等伦理关系，或者不属于财产分割的案件类型中，并不存在裁判设立居住权的适用空间”^[5]。

然而，在房价上涨、住房空置率逐年上升以及人口老龄化带来的养老问题日趋严重的情况下，在实践与学界中开始出现与讨论“投资性居住权”这种新功能、新定位、新模式的居住权类型，赋予居住权可转让、可继承的流通性。同时，商品房消费者与建设工程承包人、房地产等主体之间产生越来越多的债权、抵押问题，消费者的利益受到损害。这些新情况将会导致居住权益纠纷类型更加多元，现实性与目的性导向必然推动裁判设立居住权更加广泛地应用于这些新的居住权益纠纷案件中。

4. 未来裁判设立居住权的适用情形探讨

鉴于居住权制度尚不完善，法官以裁判方式设立居住权存在诸多掣肘，适用情形因此有限，而无法适应多变的社会状况、多样的居住权益需求。故本节想探讨裁判设立居住权在未来可适用的情形，包括商品房买卖领域、非婚同居关系中以及需要特殊关照群体。

4.1. 裁判设立居住权在商品房消费者中的适用

正如前文所述，土地资源有限、建造房屋成本高、售价昂贵而商品房消费者的购买力有限，房屋交付率呈现下降趋势。相关数据显示，2025年1~11月份我国“新建商品房销售额75,130亿元，下降11.1%；其中住宅销售额下降11.2%”⁶。与此同时，房屋预售愈来愈盛行，开放商资金断链、房地产机构跑路等恶性事件却又多发，已售在建房屋烂尾、抵押、查封现象并存，阻碍着房地产市场的良性发展，也严重危害了商品房消费者的权益。商品房消费者相对较弱的经济实力与有限的时间资本，导致其在维权“追讨”个人权益中时常遇到困难。

针对此种情况，对商品房消费者权利的保护日渐得到重视。当前“相关司法文件所积极保护的权利位阶如下：商品房消费者居住权 > 建设工程价款优先受偿权 > 登记抵押权 > 一般不动产买受人的债权”^[6]，说明在一定条件下，商品房消费者的居住权理应受到优先保护，且这种保护具备法律支持。只是多见于消费者保护法以及最高法院在此问题上的通知、规定与批复文件上，尚未在《民法典》得到落实，在实践层面也少见对负有抵押权、债权的房屋设立居住权。

当涉案房屋是当事人为满足实际居住需求而与对方签订书面买卖合同的住宅，且已支付合同约定的

⁶2025年1~11月份全国房地产市场基本情况：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfbhjd/202512/t20251215_1962072.html，2025-12-25。

部分价款⁷，但与开发商抵押权人利益冲突时，出现以下情况，或许可以允许法院以裁判方式为当事人设立居住权：开发商缺乏房屋价款的返还能力或是当事人难以追回价款，当事人主张房屋交付请求权却又难以实现的情况下，可为其设立一定期限的居住权。“购房人居住期间抵押权人不得请求法院将房屋拍卖变卖以实现抵押权”^[7]，这就很好地保障了消费者的权益。

由“为商品房消费者裁判设立居住权”的情形可延申拓展出另一类似且特殊的对象——酒店式公寓居住者。酒店式公寓虽属于非住宅建筑，但本身具备居住功能，并日渐成为一些群体的长期居住选择。当酒店式公寓与居住者发生纠纷，例如公寓破产或是被抵押，公寓居住者又难以迅速租赁或入住其他住宅，那么在纠纷协调过程中，可考虑居住权保护，请求法院为其设立一定期限的居住权，直至住有所居。

另外，针对上文提到的“投资性居住权”，投资者亦是商品房消费者。当多方投资同一套房，可能会面临其中一方产生居住需求而提出要取得该房所有权或居住权，但协商不成的情况，这就存在法院以裁判方式为其设立居住权的可能性。不过这并不意味着对所有投资性居住权益给予裁判设立居住权的保护，只有当投资性居住权益转变为一种生活居住保障需求时，才可考虑是否要为当事人以裁判方式设立居住权。同时，这种可能性需要建立在未来对“投资性居住权”的认可与法规的完善上。

4.2. 裁判设立居住权在非婚同居关系中的适用

本文所指的“非婚同居”主要是指男女双方未办理婚姻登记手续而长期处于共同生活状态的一种居住关系。这种非婚同居现象不仅在青年群体中越来越普遍，也同样多见于老年群体。按居住目的，非婚同居可分为“以结婚为目的”的试婚型和非以结婚为目的型，后者多出于“不婚主义”或是仅追求“搭伙过日子”“搭伙养老”。这样的关系不受《民法典》婚姻家庭编的全面保护，但由此产生的居住权益应当受到法律保护。

《民法典》第一千零五十四条规定了当事人对同居期间所得的财产协议不成的，人民法院可根据照顾无过错方的原则判决，虽然在此法条突出的是对“财产”的处分，不过参照前文所述的重庆一案即可知，法官能够对其进行扩张性解释，使其成为在非婚同居关系中裁判设立居住权的依据。若非婚同居的双方共同出资购买了一套住宅，而由于各类因素导致同居关系破裂而需要根据“按份共有”原则析分房屋却无法实现或者出现分歧，又或虽由一方出资购置住宅，但另一方确在同居期间承担了大部分的生活开支、给予对方生活支持等，应允许法官充分考虑当事人的居住需求，判决其对涉案房屋的某部分空间享有期限性的居住权。

4.3. 裁判设立居住权在特别关照群体中的适用

裁判居住权在实践中多是为了解决案件关系中相对弱势方的住房问题而设立的，而为了更好体现居住权制度的立法根本以及法治中国“以人民为中心”的思想，基于“公序良俗”原则，应尤其关照在整个社会群体中处于不利地位的相对弱势群体：有居住困难的残疾群体、低收入群体与老年人群体。

针对这三类群体，首先当有以下情形时，应重视他们的居住问题，允许法官为其裁判设立居住权：

- 1) 其将房产过户给非婚生子女或养子女以换取养老安排，但子女未履行照料义务或关系恶化，要求其搬离房屋；
- 2) 其出资挂靠在非直系亲属名下购房，产权人欲出售房屋，面临无家可归的可能；
- 3) 其原住房因他人过错，如房屋被损毁、被非法侵占后无法返还等导致无房可居，而过错方拥有可

⁷《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十九条要求“已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十”，但《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》法释〔2023〕1号指出“已支付全部价款，以及在一审法庭辩论终结前实际支付剩余价款的，可以适用前款规定”。因非本文研究重点，故以“合同约定的部分价款”来代表，而不在文中赘述。

供安置的房产；

4) 拆迁时，其作为安置人口指标被使用，但安置房产权被登记在兄弟姐妹名下，后兄弟姐妹出售或抵押房屋，威胁其居住安全。

以上是这三类群体原拥有住所却遭遇居住风险而需获得居住权益保障。然而，现实中存在部分残疾人群体、低收入群体以及生活来源较少的老年人群体，无法自己购置或租赁住所，而是居住在由工作单位提供的多人合租房中。一旦失去工作，则面临着风餐露宿的挑战。那么此时其与工作单位产生劳动报酬、辞退补偿等纠纷，要求延期搬离住所而协商不成的，应允许法官视实际情况考虑为其设立居住权。同时，若其又与其他权利人发生财产、人身关系等纠纷，应当获得经济补偿而当事人无力及时补偿却能提供居住空间时，由法官裁判为其设立短期的居住权，直至对方能付清赔偿款，不失为一种判决选择。

5. 结语

居住权制度在我国《民法典》中的确立，不仅贯彻落实了“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，更成为实现“住有所居”目标、完善多层次住房保障体系的关键制度供给。然而，法律的条文理性终究难以完全预见社会生活的多元性。好在面对缺乏合意、但居住利益保障需求的纠纷，法院不囿于“居住权须依合同或遗嘱设立”的路径，探索性地通过裁判方式确认当事人的居住权。

尽管“裁判设立居住权”尚未得到明文规定，但真实地为社会转型期复杂居住纠纷的解决提供了即时性的救济通道。适度扩大居住权的适用场景愈发迫切，能否实现于婚姻家庭与继承领域之外裁判设立居住权，需要明确的实体法依据，否则将面临“法官造法”正当性不足、裁判尺度不一以及司法权力滥用的险境。因此，发展裁判设立居住权，必然要求未来立法在总结司法经验的基础上，适度突破“意定设立”的单一模式，明确增设法定居住权与裁判设立居住权的具体情形、构成要件及法律效果，构建起“意定为主、法定补充、裁判为救济”的多元居住权设立体系。希冀通过立法、司法与情理的合理良性互动，居住权制度在保障“住有所居”迈向“住有宜居”的进程中，焕发出更为蓬勃的生命力。

参考文献

- [1] 马强. 民法典居住权规定所涉实务问题之研究[J]. 法律适用, 2022(5): 114-121.
- [2] 上海二中院. 首例经法院生效文书设立的居住权, 登记啦[EB/OL]. <https://mp.weixin.qq.com/s/iKRhD9AISvINxTBXTYjalg>, 2021-05-11.
- [3] 付一耀. 论裁判方式设立居住权[J]. 社会科学研究, 2022(6): 55-65.
- [4] 路鹏宇. 论裁判设立居住权的正当性依据与司法逻辑[J]. 中国不动产法研究, 2024, 29(1): 171-189, 307-308.
- [5] 郑里. 裁判设立居住权的解释论[J]. 中国不动产法研究, 2024, 29(1): 155-170, 307.
- [6] 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.
- [7] 卞亚璇. 消费者购房人超级优先权规则的厘革与适用[J]. 中国不动产法研究, 2025, 31(1): 227-246, 318.