

《民法典》居住权的规范构造与适用问题研究

孙佳辉

宁波大学马克思主义学院, 浙江 宁波

收稿日期: 2026年6月29日; 录用日期: 2026年7月17日; 发布日期: 2026年8月12日

摘要

《民法典》正式确立居住权, 是我国物权立法回应“住有所居”民生目标的重要创新。该规范以意定设立、登记生效、人身依附为核心规范特征, 填补了我国传统人役权规则的立法空白, 为养老居住、离婚帮扶、保障性住房等多元场景提供了物权化的权利工具。然而, 《民法典》仅以6个条文构建居住权的基础框架, 规范供给的简约性与社会需求的复杂性形成张力, 导致司法实践中在主体客体界定、设立效力认定、权利义务划分、权利冲突协调等方面出现裁判分歧。文章在系统梳理居住权规范构造与价值的基础上, 结合司法裁判样本与登记实务现状, 深入剖析制度适用中的五大核心困境, 并从解释论与规则细化双重视角提出完善路径。研究认为, 当前应通过司法解释与裁判规则的细化, 在坚守居住权人役权属性的前提下增强规范弹性, 推动居住权从立法宣示走向规范适用, 充分释放其民生保障与财产利用的双重制度价值。

关键词

居住权, 《民法典》, 用益物权, 规范构造, 司法适用

Research on the Regulatory Framework and Application of the Right of Residence under the *Civil Code*

Jiahui Sun

School of Marxism Studies, Ningbo University, Ningbo Zhejiang

Received: June 29, 2026; accepted: July 17, 2026; published: August 12, 2026

Abstract

The *Civil Code* formally establishes the right of residence, representing a significant innovation in China's property rights legislation that addresses the fundamental social goal of “guaranteeing housing”.

文章引用: 孙佳辉. 《民法典》居住权的规范构造与适用问题研究[J]. 法学, 2026, 14(8): 44-52.
DOI: 10.12677/ojls.2026.148229

for all". Characterized by statutory establishment, registration-based effectiveness, and personal dependency, this provision fills a legislative gap in traditional Chinese servitude rights regulations and provides a property-based legal framework for diverse scenarios such as elderly care housing, divorce assistance, and affordable housing. However, the *Civil Code* only outlines the basic structure of the right of residence through six articles, creating a tension between the simplicity of its provisions and the complexity of societal needs, which has led to judicial discrepancies in defining subjects and objects, assessing validity, delineating rights and obligations, and resolving conflicts. This study systematically examines the regulatory framework and values of the right of residence, analyzes five core challenges in its implementation based on judicial precedents and registration practices, and proposes improvement strategies from both interpretive and rule-specific perspectives. The research concludes that enhancing regulatory flexibility through detailed judicial interpretations and adjudication rules—while maintaining the right's servitude attributes—is essential to transition it from a legislative declaration to practical application, thereby fully realizing its dual institutional value in safeguarding livelihoods and optimizing property utilization.

Keywords

Habitation Right, *Civil Code*, Usufructuary Right, Normative Structure, Judicial Application

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 年正式施行的《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)在物权编用益物权分编中专设第六章规定居住权,标志着这一传统大陆法系人役权规范在我国民事立法中从学理探讨走向正式确立。回望我国居住权的立法历程,其落地历经了漫长的曲折探索:2005 年《中华人民共和国物权法(草案)》¹写入居住权规则,彼时主要用于解决老年人、离婚妇女等弱势群体的居住保障问题;2007 年正式颁布的《中华人民共和国物权法》因担忧制度利用率低、易引发交易风险从而最终删除了居住权章节[1]。随着我国人口老龄化加剧、住房需求多元化、家庭财产传承模式升级,仅靠房屋租赁、离婚经济帮助等债权方式已难以满足稳定居住的现实需求,居住权的物权化立法呼声持续高涨。最终《民法典》以 6 个条文完成了居住权的规范奠基,成为我国物权体系完善的标志性成果。

从实践层面来看,居住权落地后展现出极强的社会适应性。以长沙市为例,自 2022 年 1 月颁发首本居住权登记证明以来,居住权登记已常态化开展。根据长沙市自然资源和规划局按月公示的市本级不动产登记统计数据,居住权登记月均办理量在 20 至 30 笔左右,如 2025 年 6 月办理 29 笔、2026 年 5 月办理 19 笔²。制度规范快速普及的同时,立法简约性带来的适用短板也逐步显现:由于条文过于原则抽象,各地不动产登记机构的操作标准不一,法院对同类案件的裁判尺度存在明显分歧,部分规则甚至出现规范冲突,制约了规范价值的充分释放。在此背景下,系统梳理居住权的规范构造,精准锚定司法适用中的核心争议,在现有立法框架内提出解释论层面的完善方案,具有重要的理论与现实意义。本文将沿着“规范构造-现实困境-完善路径”的逻辑展开,结合比较法经验与本土司法实践,构建兼具法理基础

¹http://www.npc.gov.cn/zgrdw/npc/xinwen/lfgz/flca/2005-10/28/content_342510.htm

²月度数据参见长沙市自然资源和规划局官网“长沙市本级不动产登记统计数据公示”:2025 年 6 月居住权登记 29 笔,http://zygh.changsha.gov.cn/ywpd/D3FE8CE9/BackSystemInfoList4141/202507/t20250715_11918083.html;2026 年 5 月 19 笔,http://zygh.changsha.gov.cn/ywpd/D3FE8CE9/BackSystemInfoList4141/202606/t20260608_12401930.html。

与可操作性的规则细化方案，以期为统一裁判标准、推动居住权制度规范适用提供参考。

2. 我国居住权的规范构造与价值

2.1. 立法演进与规范定位

居住权起源于罗马法，是人役权体系中最核心的权利类型，最初旨在保障无继承权的家庭成员的基本居住需求，具有强烈的人身依附与伦理保障属性。大陆法系主要国家普遍继受了这一规则：《德国民法典》将居住权规定为限制人役权，不得转让继承，仅服务于特定权利人的生活需求；《法国民法典》则在人役权框架下细化了居住权的权利义务规则，兼顾保障功能与财产利用效率[2]。我国居住权既借鉴了大陆法系的人役权基本法理，又结合本土国情进行了本土化改造，形成了鲜明的中国特色。

《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。”该条款奠定了居住权的三重法律属性：

第一，定限用益物权属性。居住权设立于他人所有的住宅之上，以占有、使用为核心权能，是所有权权能分离的产物，具备物权的支配性、排他性与对世效力，这是其区别于房屋租赁权等债权性权利的根本标志[3]。相较于租赁权仅能向相对人主张的相对性，居住权经登记后可对抗任意第三人，即便房屋所有权发生变动，居住权人仍可继续居住，权利稳定性显著提升。

第二，典型人役权属性。人役权以特定人的利益为核心，权利依附于特定主体的人身而存在。我国居住权以满足自然人的生活居住需求为立法目的，原则上不得转让、继承、出租，权利存续与特定主体的人身紧密关联，这一属性决定了居住权的流转限制与功能边界，使其区别于建设用地使用权、地役权等以土地利用为核心的物役权制度。

第三，双重功能属性。一方面，居住权承载着“住有所居”的民生保障功能，是我国多层次住房保障体系的私法补充，能够为弱势群体提供物权层面的居住保护；另一方面，居住权以合同、遗嘱等意定方式设立，充分尊重所有权人的财产处分自由，当事人可在法定框架内自主约定权利期限、使用范围等内容，兼具社会保障与私法自治双重价值。

2.2. 规范体系的核心构成

从《民法典》的条文设计来看，我国居住权形成了“设立－内容－消灭”的完整规范链条，核心规则可归纳为以下四个方面：

其一，权利主体与客体。居住权的权利主体限于自然人，契合“生活居住”的规范目的；设立主体为住宅所有权人，包括自然人、法人与非法人组织，保障性住房建设主体、企事业单位等均可通过设立居住权落实住房保障功能。权利客体为“他人的住宅”及其必要附属设施，排除商业、工业等经营性用房，核心指向用于日常家庭居住的房屋空间[4]。

其二，设立方式与生效要件。法定设立方式包括合同设立与遗嘱设立两种：基于合同设立的，应当采用书面形式，包含当事人信息、住宅位置、居住条件与期限等必备条款；基于遗嘱设立的，适用继承编的相关形式要求。在生效要件上，居住权采登记生效主义，自不动产登记机构办理居住权登记时设立，未经登记不发生物权效力。同时，居住权以无偿设立为原则，当事人另有约定的除外，契合其帮扶保障的制度定位。

其三，权利内容与法定限制。居住权的核心权能为占有、使用住宅以满足生活居住需求。立法同时设定了三项法定限制：一是原则上不得出租，当事人另有约定的除外；二是不得转让，禁止居住权人通过交易处分权利；三是不得继承，权利随权利人死亡而消灭。上述限制均源于居住权的人身依附属性，

防止制度异化为投资工具，偏离立法初衷。

其四，权利消灭规则。《民法典》第三百七十条规定了两类法定消灭事由：一是约定的居住期限届满；二是居住权人死亡。

2.3. 居住权的多元价值维度

居住权入典是我国物权法的重要完善，其制度价值体现在多个层面：

其一，完善了用益物权体系。居住权填补我国传统民法中人役权制度的空白，打破了我国用益物权体系以土地利用为核心的单一格局，丰富了不动产用益的权利类型，推动物权制度从“重物的归属”向“重物的利用”转型，是我国物权体系科学化、体系化的重要一步[5]。

其二，提升了居住权益的保护层级。相较于租赁权的债权保护，物权化的居住权具备对世效力与排他性，能够有效对抗所有权变动、第三人侵害、司法查封等风险，为权利人提供更长期、稳固的居住预期，尤其适合养老、未成年人保障等需要长期稳定居住的场景。

其三，拓展了住房保障的实现路径。居住权可广泛适用于以房养老、离婚经济帮助、保障性住房、家庭财产传承等场景，既能够减轻政府住房保障的财政压力，也能够通过私法自治实现家庭内部的居住帮扶，形成公力保障与私力救济的互补格局。例如“以房养老”模式中，老年人可将房屋所有权转让给金融机构，同时为自己设立终身居住权，既获得养老资金，又保障居住权益，是应对人口老龄化的重要制度工具[6]。

其四，优化了家庭财产传承模式。在家庭财产传承中，房屋所有权人可通过遗嘱为配偶、父母等设立居住权，同时将所有权留给子女，既保障了长辈的晚年居住需求，又实现了财产向后代的传承，有效化解了家庭内部的房产继承矛盾，契合我国传统家庭伦理与现实需求。

3. 居住权司法适用的现实困境

受制于立法的简约性，居住权制度在司法实践与登记实务中逐步暴露出诸多争议。核心困境集中在以下五个方面。

3.1. 主体客体范围的界定分歧

主体与客体是居住权的逻辑起点，但立法未作明确细化，导致实践中认定标准不一。

在主体层面，核心争议有两点：一是法人能否成为居住权人。有观点认为养老机构、保障性住房运营主体等法人也可成为居住权人，以拓展居住权适用场景；但主流观点认为，居住权以“生活居住”为目的，法人不具备生活居住的主体资格，若允许法人成为居住权人，将突破人役权的人身属性边界。二是共同居住人的范围界定模糊。居住权人的配偶、未成年子女、护理人员能否共同居住，是否属于权利滥用，各地裁判尺度不一。例如，在孙某2、孙某1诉邓某1、孙某3居住权纠纷案中，法院认为父母作为监护人对未成年子女的房屋享有法定的居住权利³。

在客体层面，争议更为突出：一是住宅的一部分能否单独设立居住权。房屋中的单个卧室、独立套间，各地不动产登记机构的操作标准差异较大，部分地区以“不具备独立产权单元”为由不予登记，部分地区则允许对可独立使用的空间设立居住权。二是商住两用房、公寓等房屋能否设立居住权。立法仅表述为“住宅”，但实践中大量公寓、loft等房屋具备居住功能，能否适用居住权规则存在争议。三是附属设施的范围不明确，车位、储藏室、露台等配套设施是否随住宅一并纳入居住权客体，缺乏统一裁判标准。

³参见北京市第三中级人民法院(2022)京03民终11406号民事判决书。

3.2. 设立规则的规范冲突与效力争议

首先，遗嘱设立居住权的生效时间存在规范冲突。《民法典》第二百三十二条规定，因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力；而第三百六十八条规定居住权自登记时设立。若严格适用登记生效规则，遗嘱受益人在继承开始后、登记前无法取得居住权，既不符合遗嘱继承的物权变动逻辑，也可能因继承人拒绝配合登记导致遗嘱目的落空。实践中就此形成“登记生效说”与“继承生效说”两种裁判观点：部分认为居住权属于用益物权，必须遵循物权编的登记生效规则；部分则认为遗嘱设立居住权属于继承取得，应自继承开始时生效，登记仅为处分要件。

其次，未登记居住权的效力认定尺度不一。当事人签订合法有效的居住权合同但未办理登记时，居住权物权未设立已成共识，但合同的履行效力、权利人的占有保护标准仍然存在分歧，未登记居住权的效力认定尺度不一。在王某生、娄某诉熊某、赵某英居住权案中⁴，法院以未办理登记为由认定居住权未设立；而在牛某某诉杨某某居住权纠纷案中⁵，法院同样强调居住权须以书面合同和登记为成立要件。一部分认定双方仅为债权债务关系，权利人只能主张违约责任，无权继续居住；另一部分参照租赁合同规则，认可权利人基于有效合同的占有利益，可对抗所有权人，但不得对抗善意第三人。

最后，法定居住权的制度空白导致保障不足。《民法典》仅规定意定居住权，对于具有身份基础的法定居住需求，如未成年子女对父母房屋的居住权、老年人基于赡养义务的居住权、离婚经济帮助中的居住权等，缺乏物权层面的规则支撑。此类纠纷目前只能通过债权方式救济，保障力度弱，难以应对所有权人擅自处分房屋的风险，不利于弱势群体的权益保护。

3.3. 权利义务内容的裁判标准模糊

居住权的权利义务边界模糊，是实践中纠纷最集中的领域。

一是使用权的边界不清。一方面，居住权人能否对房屋进行装修、改建，合理改良与擅自改造的边界缺乏裁判标准，实践中因装修引发的纠纷频发。居住权人能否对房屋进行装修、改建，其合理边界在裁判尺度上尚不统一。争议的焦点在于：日常装饰装修是否属于“为满足生活居住需要”的当然权能，以及改变房屋主体结构的行为是否当然构成权利滥用。另一方面，居住权人能否利用房屋从事少量经营性活动，如居家办公、线上直播等，也缺乏明确标准。

二是费用负担与维修义务划分不明。物业费、供暖费、水电费、房屋维修基金、税费等费用的承担主体，以及日常维修、重大维修的义务划分，立法均未作明确规定。当事人无约定时，法院裁判缺乏统一依据，往往依据公平原则酌情分配，裁判结果差异较大。例如对于房屋主体结构维修费用，部分法院判决由所有权人承担，部分法院则根据“谁使用谁负担”判决由居住权人承担。

三是房屋征收时的补偿分配规则缺失。住宅被征收拆迁时，补偿利益通常全部归属于所有权人，居住权人的剩余居住利益如何保障缺乏明确规则。此外，产权调换房屋能否继续承载居住权，实践中也缺乏统一处理规则。

3.4. 流转限制与消灭规则的适用局限

现行规则对居住权的流转限制过于刚性，消灭事由过于单一，难以适配复杂的现实需求。

在流转限制方面，“不得转让、不得继承”的绝对化规则存在适用局限。例如以房养老场景中，老年人设立居住权后若出现大额医疗支出，无法通过转让剩余居住期限实现融资，制度灵活性不足；居住权人死亡后，与其共同生活的无收入家属立即丧失居住资格，缺乏过渡保障，不符合制度的人文关怀定

⁴参见北京市第二中级人民法院(2021)京02民终9951号民事判决书。

⁵参见北京市第二中级人民法院(2022)京02民终9548号民事判决书。

位。此外，居住权能否成为强制执行的标的，即居住权人的债权人能否申请拍卖、变卖居住权，实践中也存在争议。肯定说认为居住权具有财产价值，可作为责任财产；否定说则认为居住权具有人身属性，不得强制执行[7]。

在消灭规则方面，立法仅规定期限届满与权利人死亡两类事由，过于单一。对于居住权人滥用权利严重损害房屋、长期空置房屋、严重违反合同义务等情形，所有权人无法请求提前消灭居住权，权利救济渠道缺失。例如部分案件中，居住权人擅自改变房屋结构、用于群租经营，所有权人只能主张损害赔偿，无法解除居住权，权利救济不充分。此外，住宅因自然灾害、拆迁等原因灭失时，居住权是否当然消灭，赔偿金、安置房等代位物上能否延续居住权，立法均未明确。

3.5. 不动产权利冲突的处理规则缺位

居住权作为不动产权利负担，极易与抵押权、房屋所有权转让等产生权利冲突，而现行立法缺乏明确的冲突处理规则。

一是居住权与抵押权的冲突。实践中“先居后抵”与“先抵后居”的情形大量存在：先设立居住权后设立抵押权的，抵押权实现时能否涤除居住权进行拍卖；先设立抵押权后设立居住权的，居住权是否影响抵押权的实现，二者的优先顺位、处置规则均不明确，成为不动产交易与金融借贷中的风险隐患。在居住权与抵押权的权利冲突处置上，实践中存在“涤除居住权拍卖”与“带居住权拍卖”两种截然不同的处理方案。前者侧重抵押权实现的经济效率与金融安全，但可能架空居住权的物权效力；后者侧重保障居住权人的居住安定，却可能降低抵押物的变现价值，造成新的利益失衡。

二是居住权与房屋买卖的冲突。已登记的居住权具有对抗效力，买受人需承受权利负担，这一点基本达成共识；但未登记的居住权能否对抗善意买受人，实践中存在分歧。此外，房屋出卖人负有何种居住权披露义务，违反披露义务应承担何种责任，亦缺乏统一裁判标准。部分案件中，出卖人隐瞒房屋上的居住权负担，买受人收房后无法实际入住，权利救济路径不清晰。

4. 居住权适用的完善路径

针对上述适用困境，当前阶段应当以解释论为核心，在现有立法框架内明确裁判标准，同时通过司法解释填补规则漏洞，推动规范适用。

4.1. 主体客体范围的解释论厘清

首先，在主体范围的细化层面，应当坚持“居住权人限于自然人、设立人范围不限”的解释立场[8]。第一，关于法人能否成为居住权人。原则上，法人不具备“生活居住”的主体资格，不宜直接作为居住权人。但为回应养老机构、保障性住房运营主体的现实需求，可探索替代方案：一是“自然人登记 + 法人协议”模式，即由法人指定具体的受益自然人作为居住权登记权利人，法人与该自然人之间通过内部协议约定权利义务关系，此种模式可称为“类居住权”安排；二是“裁判设立”模式，在群体性居住保障场景中，由法院通过生效裁判确认特定群体的居住权益。在前一模式下，法人与自然人之间的内部协议应当载明居住期限、使用范围、费用承担及法人监督权等必备条款，登记机构仅对登记权利人(自然人)的身份及居住权基本要件进行形式审查，不介入协议实体内容。因此上述方案可在不突破人役权属性的前提下回应实践需求。第二，共同居住人的范围。应当认可居住权人的配偶、未成年子女、依赖其抚养或赡养的父母以及必要护理人员的同住权利，但同住人数不得超出房屋正常承载能力，不得用于群租。

其次，在客体范围细化层面，应当进行类型化界定。其一，具备独立使用功能、可物理区分且能够登记公示的住宅部分，可以设立居住权，例如独立成套的单间、公寓，登记时应当明确四至范围与共用部分；不具备独立出入条件、无法物理分割的单个房间，不宜单独设立居住权，避免引发使用纠纷。其

二，严格限定“住宅”的用途属性，纯经营性用房不得设立居住权，商住两用房中规划用途为住宅的部分可参照适用。其三，车位、储藏室、固定装修等住宅必要附属设施，为正常居所必需的，应当随住宅一并纳入居住权客体范围，无需当事人单独约定；非必要的附属设施则需当事人明确约定方可纳入。

4.2. 设立规则的规范协调与效力补正

针对遗嘱居住权的生效争议，应当采用“继承设立、登记处分”的解释方案。依据《民法典》继承编的物权变动规则，具体操作如下：1) 遗嘱受益人在继承开始后即可行使占有、使用住宅的权利，无需等待登记完成；2) 遗嘱受益人应当在继承开始之日起六个月内申请办理居住权登记；3) 未经登记的，居住权人不得转让、出租或以其他方式处分该权利，也不得以该权利对抗善意第三人；4) 因继承取得房屋所有权的继承人，负有在一个月内配合居住权受益人办理居住权登记的义务；无正当理由拒不配合的，居住权受益人可向人民法院提起诉讼，请求判令继承人配合办理登记。

对于未登记居住权，应当严格区分物权效力与合同效力。未登记的居住权不发生物权效力，但居住权合同合法有效，权利人有权请求所有权人配合办理登记；所有权人违约的，权利人可主张违约责任。对于已经实际交付居住的，权利人的占有利益受占有制度保护，所有权人不得擅自收回房屋，但该占有利益不得对抗善意第三人，不得优先于其他物权权利。

最后，针对法定居住权的空白，建议通过司法解释明确：法定居住权的设立，以相关身份关系成立(如离婚判决生效、赡养义务产生)为生效条件，无需当事人另行订立合同，但应当自条件成就之日起六个月内办理登记，未经登记不得对抗善意第三人。离婚情形下的法定居住权存续期限不超过三年，自离婚判决生效之日起计算。

4.3. 权利义务裁判标准的类型化细化

首先在使用权边界上，确立“合理生活需要”的判断标准。居住权人有权为满足日常生活需求合理使用房屋，可进行日常装饰装修，但不得改变房屋主体结构及承重结构；重大改建、扩建必须征得所有权人同意，改良费用与增值归属可由当事人约定，无约定的按照添附规则处理。居住权人原则上不得将房屋用于经营、群租等非居住用途，但居家办公、线上学习等不改变房屋居住属性的行为除外。

其次在费用负担与维修义务上，确立“约定优先、使用负担、所有维修”的裁判规则。有约定的从其约定；无约定时，水电费、物业费、供暖费等日常使用产生的费用由居住权人承担；房屋主体结构维修、重大设施更新等基于所有权产生的费用由所有权人承担，日常小修小补由居住权人负责。房屋税费、维修基金等基于所有权产生的费用，由所有权人承担。

最后在征收补偿分配上，建立“分层补偿、利益均衡”的规则。房屋征收补偿应当区分所有权补偿与居住权益补偿：房屋价值补偿归所有权人所有；剩余期限的居住权益补偿归居住权人，补偿标准可参照同地段同类房屋的市场租金，结合剩余居住期限计算。选择产权调换的，调换后的房屋应当继续承载原居住权负担，保障居住权人的居住利益不降低。征收部门应当将居住权人纳入补偿协商主体，充分听取其意见。

4.4. 流转与消灭规则的弹性化优化

第一，在流转限制方面，坚持“禁止为原则、允许为例外”的立场，同时设定有限例外，具体适用条件如下：1) 出租例外：合同约定允许出租的，居住权人可在剩余居住期限内将房屋或部分房屋出租。出租期限不得超过居住权剩余期限，且不得因此影响居住权人对房屋的整体使用权。居住权人出租的，

租赁合同应载明居住权的剩余期限,承租人不得就期限届满后的腾退主张权利;2) 转让例外:经所有权人书面同意且不改变居住用途的前提下,居住权人可将剩余期限的权利转让。转让价格参照同地段同类房屋剩余期限租金的合理范围确定(建议不低于市场租金的 60%),防止权利人以低价变相甩卖损害所有权人利益。转让后,原居住权人的权利消灭,受让人继受取得居住权,但需办理变更登记。登记机构办理变更登记时,应当审查所有权人的书面同意文件;3) 继承例外(过渡保障期):居住权人死亡后,与其共同生活且无其他住房的近亲属(限于配偶、父母、未成年子女,不包括兄弟姐妹、成年子女等其他亲属),可在剩余期限内继续居住不超过两年。两年过渡期满后,该近亲属应当搬离。过渡期间,该近亲属应当承担水电费、物业费等使用性费用;4) 强制执行的限制:居住权本身不得成为强制执行标的,即居住权人的债权人不得申请拍卖、变卖居住权。但居住权人已获得的租金收益、经同意转让剩余期限权利所得的对价等财产收益,可作为执行标的。

第二,在消灭规则方面,通过司法解释扩充法定消灭事由。除期限届满、权利人死亡外,增加以下消灭情形:居住权人与所有权人主体混同;住宅灭失且无代位物;居住权人滥用权利严重损害所有权人利益,经催告仍不改正;无正当理由空置房屋超过 1 年;当事人协商一致解除。符合上述情形的,所有权人可向法院申请消灭居住权,并办理注销登记。同时确立代位权规则,住宅毁损、灭失的,居住权在赔偿金、补偿金或置换房屋上继续存续,剩余期限保持不变。

4.5. 权利冲突处理规则的体系化构建

对于居住权与抵押权的冲突,遵循“登记在先、权利在先”的基本顺位原则。先登记设立的居住权,优先于后设立的抵押权,抵押权实现时房屋带居住权拍卖,居住权不受影响;先登记设立的抵押权,优先于后设立的居住权,其原则上可涤除,但人民法院在处置时应当综合考虑居住权人的年龄、健康状况、有无其他住所等因素,在保障抵押权人利益的前提下,尽可能为居住权人预留合理缓冲期。同时明确,设立在先的抵押权实现时,房屋受让人无需承受居住权负担;设立在后的抵押权,不得影响在先居住权的正常行使。

对于居住权与房屋买卖的冲突,严格适用登记对抗规则。已登记的居住权具有完全对世效力,买受人必须承受居住权负担,无权要求居住权人搬离;未登记的居住权不得对抗善意买受人,买受人取得无负担的所有权,居住权人只能向出卖人主张违约责任^[9]。同时明确出卖人的披露义务,出卖房屋时应当如实告知房屋上的居住权负担,隐瞒不报的,买受人可主张撤销合同或要求出卖人承担违约赔偿责任,赔偿范围包括租金损失、搬迁费用等实际损失。

5. 结论

居住权入典是我国物权立法回应民生需求的重要成果,构建了物权化居住保障的制度框架,为多元居住需求提供了私法解决方案,是我国实现“住有所居”目标的重要制度支撑。受制于立法的简约性,制度在司法适用中面临主体客体界定模糊、设立规则冲突、权利义务不清、权利冲突处理缺位等现实困境,制约了制度价值的充分释放。

当前阶段,应当立足解释论立场,在现有规范体系内细化裁判标准、统一适用尺度,同时通过司法解释填补制度漏洞,在坚守居住权人役权属性的前提下增强规范弹性。通过明晰主体客体边界、协调设立规则冲突、细化权利义务标准、优化流转消灭规则、构建权利冲突处理机制,推动居住权制度从立法宣示走向规范适用。随着司法实践的积累与规则的逐步完善,居住权必将在保障民生福祉、优化不动产利用、完善住房保障体系等方面发挥愈发重要的作用,为实现共同富裕背景下的居住权益保障提供坚实的制度支撑。

参考文献

- [1] 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.
- [2] 房绍坤. 论民法典中的居住权[J]. 现代法学, 2020, 42(4): 83-98.
- [3] 焦富民. 我国《民法典》居住权设立规则的解释与适用[J]. 政治与法律, 2022(12): 145-156.
- [4] 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.
- [5] 孙宪忠. 中国物权法总论[M]. 第4版. 北京: 法律出版社, 2018.
- [6] 崔建远. 物权法[M]. 第5版. 北京: 中国人民大学出版社, 2021.
- [7] 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[M]. 北京: 人民法院出版社, 2020.
- [8] 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.
- [9] 郑里. 裁判设立居住权的解释论[J]. 中国不动产法研究, 2024(1): 155-170+307.