

《民法典》下老年人居住权执行困境与司法保障路径研究

郭艳艳

长春理工大学法学院, 吉林 长春

收稿日期: 2026年7月28日; 录用日期: 2026年8月11日; 发布日期: 2026年9月1日

摘 要

随着我国社会老龄化程度的不断加深, 老年人的居住权益保障成为亟待解决的重要社会问题。《中华人民共和国民法典》设立居住权制度, 为老年人权益保护提供了重要的法律依据, 具有里程碑式的意义。然而, 在司法实践中, 老年人居住权执行面临诸多困境, 严重影响了这一权利的实现。本论文采用规范分析、案例实证和比较研究等方法, 深入探讨老年人居住权相关问题。研究发现, 当前法律规范存在模糊性, 居住权登记存在障碍、执行标的具有特殊性, 配套机制缺失, 同时传统观念与家庭伦理也构成隐性阻碍。通过对大陆法系和英美法系国家相关制度和实践的分析, 总结出立法细化、执行柔性化和社会协同等经验。最终从完善法律规范、构建专业化执行机制、强化配套措施与社会协同等层面, 提出构建保障老年人居住权的全链条保护体系, 旨在实现法律公平与实质正义的统一, 为老龄化社会的居住权保障提供可持续方案。

关键词

居住权, 弱势群体, 利益衡平

Research on the Enforcement Challenges and Judicial Protection Pathways for Elderly Persons' Right of Residence under the *Civil Code*

Yanyan Guo

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

Received: July 28, 2026; accepted: August 11, 2026; published: September 1, 2026

文章引用: 郭艳艳. 《民法典》下老年人居住权执行困境与司法保障路径研究[J]. 法学, 2026, 14(9): 23-28.

DOI: 10.12677/ojls.2026.149251

Abstract

As China's aging population deepens, ensuring the housing rights of the elderly has become a pressing social issue. The *Civil Code of the People's Republic of China* establishes a right of residence system, providing important legal grounds for protecting the rights and interests of the elderly, marking a milestone in this regard. However, in judicial practice, enforcement of the elderly's right of habitation faces numerous challenges that significantly hinder its realization. This paper employs normative analysis, case-based empirical research, and comparative studies to thoroughly examine issues related to the elderly's right of habitation. Findings indicate that current legal provisions are ambiguous, registration of the right of habitation is obstructed, the subject matter of enforcement is unique, supporting mechanisms are lacking, and traditional values and family ethics also pose implicit barriers. By analyzing relevant systems and practices in civil law and common law jurisdictions, the study identifies valuable experiences such as legislative refinement, flexible enforcement, and social collaboration. Ultimately, it proposes building a comprehensive protection system for the elderly's right of habitation through improving legal frameworks, establishing specialized enforcement mechanisms, strengthening supporting measures, and enhancing social coordination, aiming to achieve unity between legal fairness and substantive justice, and offering a sustainable solution for housing rights protection in an aging society.

Keywords

Right of Residence, Vulnerable Groups, Interest Balancing

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. 老年人居住权的法理基础与制度价值

(一) 居住权的法律定位与特殊属性

居住权是指权利人为了满足生活居住的需要,按照合同约定或遗嘱,在他人享有所有权的住宅之上设立的占有、使用该住宅的权利。根据《中华人民共和国民法典》¹(后文简称《民法典》)第 366 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。”这一规定确立了居住权的用益物权,但不同于传统的用益物权,根据《民法典》第 369 条规定:“居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租,但是当事人另有约定的除外。”居住权存在强烈的人身依附性,不得转让继承,且其期限通常与权利人的生命延续息息相关。该特性使得居住权超越了财产权的范畴,成为兼具社会保障功能的新型权利^[1]。

相较于普通居住权,老年人居住权的核心在于生存保障。例如,离婚案件中老年配偶的居住权、以房养老的中老年人对房屋的终身使用权,均以满足基本生活需求为目的,权利内容涵盖对房屋的占有、使用及必要的修缮,但不包括收益权能。这种制度设计旨在平衡所有权人与老年人的利益,避免因财产流转导致老年人流离失所。

(二) 老年人居住权的制度价值

首先,老年人居住权解决了老龄化社会的现实需求。截至 2025 年末,全国 60 周岁及以上老年人口

¹<https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/233181.html>

32,338 万人²，以房养老、离婚后居住困难、遗产争夺导致居无定所等问题频发。而居住权制度则为老年人提供了制度性保障，即通过在房产上设立居住权，老年人便可以在转让所有权的同时保留终身居住权，避免钱房两空；离婚时，配偶可依据居住权条款继续使用原住房，缓解离婚即无家可归的困境。

其次，老年人居住权制度平衡了父母与子女之间的权利义务。居住权制度明确了老年人的居住权益，避免子女以所有权人的名义随意驱逐父母，以此来逃避赡养义务，同时也限制了老年人滥用权利，如转租、损害房屋等，实现权利和义务的平衡^[2]。

此外，老年人居住权为老年人提供了法律保障。在实践中，常出现老年人因缺乏法律意识，不知如何主张居住权的情况，即便法院判决确认了居住权，仍可能出现子女拒绝登记，拒绝交付房屋的问题。法院可采取强制登记、执行监督等手段确保老年人的居住权，作为保障老年人权利的最后一道防线。

2. 老年人居住权的司法实践现状与执行困境

(一) 典型适用场景与裁判倾向

目前，我国司法对于居住权的裁判呈现三大倾向，一是生存权优先，即对高龄、残疾老人的居住权给予特殊保护；二是禁止权利滥用，即严格限制虚假居住权、啃老等行为；三是动态利益平衡，即通过经济补偿、期限设定等方式协调所有权人与居住权人的利益平衡。具体如下：

在遗嘱继承类案件中，法院通过“登记确权”实现对老年人居住权益的实质保护。例如，在重庆张爷爷遗嘱纠纷案中，张爷爷与李奶奶再婚二十余年，2020 年张爷爷立下遗嘱，将自己的拆迁还房交由四个子女继承，同时为李奶奶设立居住权直至其去世。2022 年底张爷爷去世后，子女们办理了房屋过户登记，却因不懂法律，担心承担责任及不知如何办理撤销居住权登记等问题，未协助李奶奶办理居住权登记。重庆市江津区人民法院明确要求其子女协助继母办理居住登记，首次在继承纠纷中落实《民法典》规则³。在邱某光与董某军居住权执行案中，2016 年董某峰去世，生前遗嘱将名下房屋遗赠给董某军，同时让邱某光在再婚前享有居住权。董某峰离世后，双方发生遗嘱继承纠纷，法院判决房屋归董某军，邱某光有居住使用权。2021 年初，邱某光发现董某军将房屋挂中介出售，担心被赶出家门，遂申请居住权强制执行，法院通过强制执行实现了居住权登记⁴。这类案件的裁判结果，均体现出遗嘱优先，登记生效的双重逻辑。

在赡养纠纷类案件中，法院对于法定赡养义务和居住权请求做出了严格区分。对于有劳动能力的成年子女的啃老行为，父母有权拒绝其居住权请求，如在杨某顺诉杨某洪、吴某春居住权纠纷案中，杨某顺是杨某洪、吴某春夫妇的儿子，成年后沉迷赌博欠下巨额赌债。其父母的房屋拆迁置换得三套楼房，一套售房款项用于帮他偿债，剩余两套一套出租、一套共同居住。后因家庭矛盾，父母不让杨某顺在屋内居住，杨某顺遂以自出生与父母共同生活形成事实上的居住关系为由，起诉请求判决其对出租房屋享有居住权，法院最后驳回了杨某顺的主张⁵。但对于无房老人，则主张赡养义务优先的裁判倾向，如北京张老太太案，年近七旬的张老太太只有一套房子和一个女儿。2021 年 2 月，她与女儿秦某签订《承诺书》和《赠与合同》，将房子无偿赠与女儿，约定女儿保障自己在房内的永久居住权。但过户后母女产生矛盾，女儿欲卖房，张老太太为保障养老将女儿诉至法院，法院以附义务赠与未履行为由，撤销了赠与合同，将房屋所有权变更登记至张老太太名下⁶。

在离婚财产分割类案件中则更注重对弱势群体的倾斜保护^[3]。在山东省青岛市中级人民法院(2014)

²<https://www.cncaprc.gov.cn/u/cms/www/202608/01013057jmzq.pdf>

³<http://cq.people.com.cn/n2/2023/0908/c365402-40563048.html>

⁴<https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/347181.html>

⁵<https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/346671.html>

⁶北京市第二中级人民法院(2023)京 02 民初 77 号民事判决。

青民五终字第 106 号判决中,即以“独立抚养子女、支撑整个家庭、没有固定工作、没有自己住房”等情形认定,“属于婚姻法司法解释中所称的生活困难”,并判令“将上诉人一处房屋提供给被上诉人居住至被上诉人再婚时”⁷。

(二) 执行困境的具体表现

我国目前的司法裁判虽然更侧重于保护老年人居住需求,但对执行可行性论证不足。对此,笔者将从以下几方面进行论证。

首先,法律规范模糊导致执行依据不足。尽管《民法典》对于居住权做出了规定,但在执行层面仍有待细化。以遗嘱设立居住权为例,实践中登记机关常要求提供期限明确的书面合同,但若老年人订立的遗嘱表述模糊,未明确居住权是终生享有还是特定年限,则会导致执行人员难以准确把握执行的尺度,法院的判决也会因理解不同而存在差异。此外,生活必需居住空间的具体范围,居住权人能否要求房屋所有权人对房屋进行修缮均没有进行明确规定,导致法院在执行中存在困难。

其次,居住权登记存在障碍。居住权登记是保障权利实现的关键环节,然而目前登记制度仍存在诸多问题。实践中,部分地区居住权登记操作流程尚未完全建立,部分登记流程不清晰,导致当事人在申请登记时存在困难。即使在有完整登记流程规范的地区,其审查标准也相对模糊,对于登记内容的审核严谨程度不一。

再次,执行标的具有特殊性。居住权执行涉及老年人的基本生活保障,具有人身权益和财产权益交织的特点,设立居住权会导致房屋处置存在困难,例如拍卖某一设立了老年人居住权的房屋时,由于该居住权的存在,其房屋价值必然会受影响,竞买人往往会因为居住权存续期间无法自由使用房屋而出低价或者拒绝竞拍,使得该房屋难以成交或者成交价低,使得执行程序陷入僵局。同时,老年人居住权还会造成权利冲突。若房屋先被抵押,后设立了居住权,那么对于抵押权实现时如何平衡抵押权人与居住权人之间的利益问题,目前法律未作出明确规定^[4]。此外,配套机制的缺失也导致了执行效果有限。我国目前对于居住权的价值评估并没有一个统一的标准,造成了某些领域中的权利义务失衡,使得相关交易存在风险。且社会对于居住权的支持不足,没有专业机构对老年人居住权执行的具体情况进行追踪,法院与各组织之间尚未建立信息共享与协作机制,导致执行效率低下。

最后,传统观念与家庭伦理成为居住权执行的隐形阻碍。养儿防老的传统观念与居住权的权利化存在冲突,部分子女认为居住权登记会伤感情,从而拒绝配合确权,使得居住权无法得到有效确认和保障。部分老人也会因此而选择忍气吞声,不愿进行诉讼。同时,对于农村宅基地房屋等未登记房产的居住权存在认定困难的问题^[5],这些都阻碍着老年人居住权的执行。

3. 域外老年人居住权保障的经验借鉴

(一) 大陆法系的制度设计

《德国民法典》⁸中规定了生存权居住权,即居住权不得继承,且能够通过公证强制登记,能够对抗第三人,其期限为权利人终生。法国法律规定,老年人对房屋享有终身使用收益权,继承人不得提前要求其搬离,即使房屋被出售,新所有人也需尊重居住权。日本则设立特别规则,规定法院可指定物业公司或者律师事务所对居住权的实现进行监督。

(二) 英美法系的司法实践

英国提倡有限保护老年配偶的居住权,若其中一方没有房屋,则由另一方提供住房或者为其支付房屋租金。美国在老年人居住权保护方面建立了义务检举制度,开展定期检查评估,形成全方位监督保障

⁷山东省青岛市中级人民法院(2014)青民五终字第 106 号判决。

⁸https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html

体系，确保老年人居住权益不受侵害。

(三) 对我国的启示

大陆法系与英美法系在老年人居住权保障方面的实践，为我国完善相关制度提供了重要借鉴。《德国民法典》中生存权居住权明确不得继承、可公证强制登记且能对抗第三人，权利人终生享有权利，这一清晰的制度设计为我国居住权的权利边界界定提供了范本；法国法律赋予老年人房屋终身使用收益权，继承人及房屋新所有人都需尊重该权利，这种用益权延伸制度有效避免了老年人因房屋产权变动而丧失居住权益的风险，我国可探索构建类似机制，通过法律明确居住权存续期限、对抗效力，减少因法律模糊引发的权益纠纷，保障老年人住有所居的稳定预期。

在执行与监督层面，日本设立监督人，由法院指定物业公司或律师事务所监督居住权实现的做法极具参考价值。我国可引入专业第三方机构，建立常态化监督机制，对居住权的设立、履行、变更等各环节进行监管，及时发现并解决居住权落实过程中的问题。在司法实践领域，英国对老年配偶有限居住权的保护规则，美国的义务检举制度及定期检查评估体系，都为我国提供了思路。我国可在婚姻家庭、继承、物权等各类案件中强化对老年人居住权的特殊保护，制定细化、可操作的司法裁判标准，畅通司法救济渠道，当老年人居住权益受侵害时，能快速、有效地获得司法支持，切实维护老年人的居住权益，让法律成为老年人安享晚年的坚实保障。

4. 老年人居住权司法保障的路径构建

(一) 完善相关法律法规

其一，出台有关细则，在细则中明确登记要件，并规定登记需注明起止时间或条件，同时明确未经登记不得对抗第三人，以此来增强居住权登记的法律效力和公示性。此外，对于必要生活空间的范围进行限定，可参考当地人均居住面积标准，同时禁止居住权人实施危害房屋安全的行为，明确居住权人的权利义务边界。细则中还应当规范解除程序，设置合理期限通知制度，确保居住权的解除符合法定程序和老年人的利益。

其二，统一司法裁判标准，即发布指导性案例，明确若居住权与所有权、抵押权等权利冲突时应当使用的解决规则，为司法裁判提供明确的参考。同时根据不同情形，区分唯一住房与多套住房的执行标准，避免在执行过程中采取一刀切的执行方式，充分考虑老年人的实际情况和生存权益。

(二) 构建专业化执行机制

其一，在执行前进行必要性审查与风险评估^[6]。在法院执行部门设立专门的评估小组，在执行前对居住权执行案件进行全面评估，通过实地走访、与当事人沟通等方式，了解老年人的具体情况，预判执行过程中可能存在的风险。同时建立执行担保制度，对于拒绝配合登记的所有权人，要求其提供一定数量的保证金，若其拒绝履行义务，则将该保证金作为老年人的临时安置费用或对老年人进行经济补偿。

其二，采取“调解+执行”的分段执行模式。对于那些存在对抗情绪的家庭，首先通过司法调解的方式来确认居住权问题。在双方当事人达成共识之后，再设定一个明确的期限来办理相关的登记手续。这样的做法可以有效避免直接采取强制措施而可能引发的矛盾和冲突。此外，为了确保老年人的合法权益得到充分的保障，还应当指定一个专门的机构来定期检查执行情况，以防止权利的滥用或执行过程中的懈怠，借此来保障老年人的合法权益。

(三) 强化配套措施与社会协同

首先，开展系列普法活动，通过线上直播、社区宣传等方式，深入宣传居住权相关的法律知识，提高居民对居住权制度的认知度和重视程度。鼓励社区居民提前通过协议明确居住权内容，社区法律服务中心为居民提供免费的协议起草和法律咨询。同时成立专门小组，通过日常走访和居民主动反馈等

途径,及时发现涉及老年人居住权的潜在纠纷,及时调解,将纠纷化解在萌芽状态。

其次,加强社会保障衔接。为了进一步提升老年人的生活质量,我们应当将司法确认的居住权纳入养老服务体系中。这意味着社区养老机构需要对居住权人提供更加优先和细致的服务,例如助餐服务、医疗巡诊等,确保老年人的基本生活需求得到满足[7]。此外,对于在执行过程中发现的无房老年人,民政部门应当迅速采取行动,及时将他们纳入公租房保障范围之内。通过这样的措施实现司法保障与社会保障的无缝对接,为老年人提供更加全面和有效的支持。

最后,由专业组织对设立居住权的房屋进行价值评估,在此基础上,允许老年人在保留终生居住权的前提下,通过合法途径将房屋所有权部分或全部转让给第三方,而第三方在取得所有权的同时,需要保障老年人按照约定享有居住权,以此来确保交易安全和老年人权益不受侵害。

5. 结语

《民法典》设立居住权制度,对老年人权益保护具有里程碑意义,为老年人住有所居提供了重要的法律支撑。然而,司法保障是打通老年人居住权“权利实现最后一公里”的关键所在。当前,老年人居住权在司法实践中面临诸多执行困境,严重影响了这一权利的有效实现。通过对问题的深入剖析和对域外经验的借鉴,我们认识到,解决这些困境需要通过立法细化-机制创新-社会协同的多维路径,构建确认有依据、执行有手段、保障有后续的全链条保护体系。只有这样,才能真正实现法律公平与实质正义的统一,切实保障老年人的居住权益,让老年人能够安享晚年。同时,随着科技的不断发展,未来应结合智慧法院建设,积极探索居住权执行的数字化监管模式,利用大数据、人工智能等技术手段,提高居住权执行的效率和精准度,为老龄化社会的居住权保障提供更加可持续的方案,推动我国老年人居住权保障工作不断迈向新台阶。

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] 陆璋, 张琼, 胡曼晴. 浅议居住权的适用范围及权利冲突裁判思路[N]. 人民法院报, 2021-03-18(005).
- [3] 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.
- [4] 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.
- [5] 封子路. 婚姻关系下居住权的裁判设立[J]. 求索, 2023(6): 145-153.
- [6] 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.
- [7] 林洋, 唐万钰. 我国居住权制度的解构模式及其规则重释[J]. 学术探索, 2021(7): 98-112.