

以遗嘱方式设立居住权的法律适用研究

刘毓桐

长春理工大学法学院, 吉林 长春

收稿日期: 2026年9月16日; 录用日期: 2026年9月30日; 发布日期: 2026年10月27日

摘要

本文围绕《民法典》中遗嘱设立居住权制度展开研究, 剖析其作为单方法律行为的内涵与实践价值, 揭示物权变动规则矛盾、登记制度缺失及权利义务模糊等问题。从条文冲突、遗嘱特殊性及其实践复杂性三方面探究成因, 提出明确物权变动规则、健全登记制度、厘清主体权责的完善路径, 以保障居住权益与司法统一。

关键词

遗嘱设立居住权, 物权变动, 登记制度, 权利义务, 制度完善

A Study on the Legal Application of Establishing a Right of Residence by Will

Yutong Liu

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

Received: September 16, 2026; accepted: September 30, 2026; published: October 27, 2026

Abstract

This paper focuses on the system of establishing a right of residence through wills as stipulated in the Civil Code, analyzing its connotation and practical value as a unilateral legal act. It reveals issues such as contradictions in rules governing property rights changes, the absence of a registration system, and ambiguities regarding rights and obligations. By examining the causes from three aspects—conflicts among legal provisions, the special nature of wills, and practical complexities—the paper proposes improvement pathways including clarifying rules for property rights changes,

strengthening the registration system, and defining the rights and responsibilities of involved parties, aiming to safeguard residential rights and ensure judicial consistency.

Keywords

Right of Residence Established by Will, Property Rights Change, Registration System, Rights and Obligations, Institutional Improvement

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. 遗嘱设立居住权制度的概述

1.1. 遗嘱设立居住权的内涵

在我国民事法律体系中,遗嘱设立居住权是《中华人民共和国民法典》¹(后文简称《民法典》)确立的法定方式。与合同设立相比,遗嘱作为单方民事法律行为,赋予被继承人高度意思自治,无需他人合意即可直接配置居住权,实现物权创设灵活性与遗嘱自由原则的统一。该制度兼具鲜明的人身依附属性,常基于婚姻亲属关系、长期照料信赖等情感纽带设立。^[1]例如,再婚老人可通过遗嘱让子女继承房产,同时为配偶设立居住权保障晚年;也有立遗嘱人会赋予长期照料自己的保姆居住权益。

从实践场景看,遗嘱设立居住权主要有两种模式:一、复合型处分模式,常见于再婚家庭,遗嘱人既指定子女继承住宅所有权,又为配偶设立居住权,平衡多方权益;二、单一居住权设立模式,仅单独设立居住权,与其他遗产继承互不干扰。但《民法典》现有规定存在局限,如未明确居住权期限争议处理、与其他物权冲突解决原则,以及能否继承转让等问题。法律空白导致司法裁判标准不一,难以满足权益保护与司法公正需求。

从物权变动模式看,我国不动产物权原则上强调登记公示,同时对因继承等非基于法律行为发生的物权变动规定了不经登记即可发生效力的例外。遗嘱设立居住权既具有遗嘱单方处分的属性,又以住宅这一不动产为客体,因此其物权变动模式实际上涉及登记生效规则与继承物权变动规则的衔接。后文宜区分“居住权何时取得”与“未经登记能否对抗第三人”两个层面展开分析,以避免将合同设立居住权的登记规则机械适用于遗嘱情形。

1.2. 遗嘱设立居住权制度的价值

《民法典》将遗嘱设立居住权制度纳入法律体系意义深远。该制度从社会治理角度可维护秩序稳定,在家庭层面能促进代际和谐,既尊重遗嘱人意愿,又激活家庭保障功能,是社会保障体系的重要补充。

遗嘱设立居住权制度将抽象权益转化为可操作的民事权利,为个人提供坚实居住保障。该制度对老年人可防止因子女提前继承房产而失去住所;能保障离婚后陷入住房困境配偶的基本居住需求,助其平稳过渡;还可避免保姆等长期照料者遭遇遗赠风险,实现情感与法律的统一,保障特殊群体合法居住权益。

家庭财产继承中,房屋分配矛盾突出。《民法典》设立的遗嘱居住权制度,通过分离房屋所有权与居住权,赋予立遗嘱人灵活处置权。例如,再婚家庭中可将房产所有权留给亲生子女,为继父母设立终

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

身居住权；养老场景下，父母可将房屋所有权分配给子女，同时为自己保留终身居住权。这种权益分割模式既保障特定成员居住需求，又确认子女继承权，有效化解家庭财产矛盾，促进代际和谐[2]。

2. 遗嘱设立居住权制度的核心问题及成因分析

2.1. 遗嘱设立居住权的物权变动规则冲突

《民法典》规定，遗嘱设立居住权准用合同设立规则，以登记为生效要件，将合同规范延伸至遗嘱场景。鉴于当前遗嘱居住权纠纷多发，完善该制度对保障居住权人权益、化解家庭财产矛盾意义重大。本文从司法实践中两种主流物权变动模式入手，探讨遗嘱居住权的取得路径。

参照合同设立居住权规则，遗嘱设立居住权应适用登记生效主义。从立法文义与物权变动原则看，登记是取得居住权的必要条件。因遗嘱设立居住权属单方民事法律行为，与继承编中基于死亡事实的法定物权变动存在本质差异。[3]尽管《民法典》第 371 条“参照适用”条款赋予法院自由裁量权，但可能导致“同案不同判”，影响司法统一性。若不要求登记，依照继承引发的物权变动规则，居住权自被继承人死亡时生效。此模式虽降低权利人取得权利的难度，契合尊重被继承人意愿的立法目的，但与物权变动的一般原则相悖。

遗嘱设立居住权制度的核心在于适用规则的确定。《民法典》要求居住权以登记发生物权变动，但该规则与遗嘱继承存在矛盾，导致司法裁判标准不一。作为单方法律行为，遗嘱设立居住权多出情感或经济考量，强制登记可能违背遗嘱人意愿、损害居住权人利益。当前，制度在时间认定上陷入两难：遵循合同登记规则，易使遗嘱意愿无法实现，增加行政成本并引发司法争议；适用继承物权取得方式，则与居住权参照适用规则相悖。明确取得时间是保障制度有效实施的关键。

从深层原因看，根据《民法典》第 371 条规定，遗嘱设立居住权需参照合同设立的相关规则。从条文文义解释来看，登记被明确列为居住权取得的必备要件。依据《民法典》第 209 条，合同设立居住权采登记生效主义模式。但当该规则适用于遗嘱设立居住权时，便与第 230 条产生冲突。该条款明确规定，基于被继承人死亡这一法律事实取得的物权，自继承开始时即发生法律效力，登记并非权利生效的必要条件。这一法律条文间的规定差异，深刻反映出遗嘱设立居住权制度在物权变动规则适用层面存在显著的内部矛盾。因此，该问题的关键在于协调第 371 条参照适用规则与第 230 条继承物权变动规则，并明确登记在权利取得与公示对抗中的不同功能。

2.2. 遗嘱设立居住权的登记程序存在障碍

遗嘱设立居住权制度的登记规则存在不完善的问题。首先，缺乏具体的登记操作流程。法律虽然规定了居住权需要登记设立，但对于遗嘱设立居住权的登记申请主体、申请材料、登记审查程序等具体事项并未作出详细规定，导致登记机构在实际操作中缺乏明确的指引。[4]其次，遗产管理人在登记过程中的协助义务不明确。在遗嘱设立居住权的情况下，遗产管理人是否有义务协助居住权人办理登记手续，法律并未作出明确规定，这可能导致居住权人在办理登记时遇到困难，无法及时取得居住权。此外，登记申请的方式也存在问题，是以共同申请为原则还是以单方申请为例外，法律没有明确规定，这也会影响登记的效率和准确性。

从制度成因看，与合同相比，遗嘱的单方法律行为属性是导致遗嘱设立居住权制度产生困境的重要根源。作为仅需立遗嘱人单方意思表示即可成立的民事法律行为，遗嘱与需双方合意达成的合同存在本质区别。这一特性直接导致登记程序面临执行障碍：当遗嘱生效时，立遗嘱人已丧失民事行为能力，无法与居住权人共同完成登记申请；而继承人可能基于财产利益考量、法律认知不足等因素，拒绝配合办理登记，致使居住权因未完成法定公示程序而无法设立。此外，遗嘱撤回与变更的任意性特征，也使得

居住权在设立后仍存在被单方面取消的风险,严重影响权利的稳定性与可预期性。因此,登记程序应针对遗嘱单方法律行为的特点,对申请主体、申请材料及审查标准作出专门安排。

2.3. 居住权登记主体的权利义务不清

在遗嘱设立居住权的制度架构下,随着原所有权人离世,房屋所有权发生继受转移,新所有权人通常为继承人。依据现行规则,居住权登记需由继承人作为义务主体完成。然而,该登记行为本质上是在继承人的所有权上设定限制,使完全所有权转变为受居住权约束的“空虚所有权”。^[5]这一制度安排与继承人的利益存在潜在冲突,导致实践中大量继承人消极对待甚至恶意阻挠居住权登记。更值得关注的是,我国现行法律尚未对遗嘱设立居住权的登记义务主体作出明确规定,这种制度空白使得居住权人的合法权益难以得到有效保障。为确保居住权制度功能的充分实现,亟需从立法层面完善相关规定,明确登记义务主体及其法律责任。

从实践成因看,实践操作层面的复杂性是限制遗嘱设立居住权制度落地的关键因素。现实场景中,遗产构成往往呈现多元交织的特征:既有多个法定继承人的权益博弈,又涵盖房产、金融资产等多种财产形态。在此背景下通过遗嘱设立居住权,不仅需要精准界定权利范围、存续期限,还需妥善平衡各方利益诉求,这无疑加剧了制度实施的难度系数。

从登记管理视角来看,登记机构在办理遗嘱居住权登记时,需承担遗嘱真实性核验、法律效力认定等多重审查职责。由于涉及遗嘱公证材料核实、家庭关系确认等复杂环节,往往导致登记流程冗长、效率滞后。加之缺乏全国统一的操作规范指引,不同地区登记机构在要件审查标准、办理程序等方面存在显著差异,既削弱了法律适用的统一性,也对司法公信力造成潜在冲击。由此还需进一步明确遗产管理人、继承人与居住权人在登记中的协助义务及责任边界,避免登记责任主体悬空。

3. 遗嘱设立居住权制度的完善

3.1. 明确遗嘱设立居住权的物权变动规则

遗嘱与合同存在本质性差异,作为典型的单方民事法律行为,遗嘱自被继承人死亡时始发生法律效力。立遗嘱人有权通过《民法典》规定的公证遗嘱、自书遗嘱等法定书面形式,为法定继承人或他人设立居住权。我国继承制度包含法定继承与遗嘱继承双轨制,基于遗嘱继承产生的物权变动以被继承人死亡为核心要件,这亦是居住权人取得权利的合法基础。^[6]依据《民法典》第230条,遗嘱设立居住权不以登记为生效要件,居住权人可基于法律规定直接取得物权。结合《民法典》第1121条关于“继承从被继承人死亡时开始”的规定,遗嘱设立居住权的物权变动亦于继承开始时同步生效。当立遗嘱人死亡后,其生前财产依法转化为遗产,附设于遗产之上的居住权随之确立。若强制要求遗嘱居住权登记,不仅可能限制遗嘱自由处分权的实现,更与私法领域意思自治原则及立法初衷相悖。

《民法典》第371条规定,遗嘱设立居住权可参照合同设立的相关规定;但该法第230条同时明确,因继承取得物权自继承开始时生效。鉴于遗嘱与合同属于不同性质的法律行为,二者在物权变动模式上不宜等同适用。若一概将登记作为遗嘱设立居住权的生效要件,居住权人在被继承人死亡后至完成登记前,将面临权利无法实现的风险;加之目前缺乏统一的登记操作规范,一旦继承人拒绝配合,被继承人的真实意愿便难以落实。根据第230条,遗嘱设立居住权自继承开始时生效,登记仅起公示作用,不产生创设物权效力。该物权变动基于被继承人死亡这一法定事实,不强制登记更契合我国国情。若要求与合同设立同采登记生效要件,既背离立法本意,也可能损害被继承人真实意愿。

《民法典》实施后,遗嘱设立居住权制度在司法实践中暴露出适配性不足的问题。与合同设立居住权以登记生效保障权利稳定不同,遗嘱设立居住权在操作层面存在诸多障碍。对此,适用继承物权变动

规则更为合理：遗嘱人死亡时居住权即生效，登记仅作为对抗第三人的公示要件。该模式既能保障居住权人权益、减少物权纠纷，又符合遗嘱人真实意愿与立法本意。

3.2. 健全遗嘱设立居住权登记程序

明确遗产管理人在遗嘱设立居住权登记中的协助义务。作为遗产管理的法定责任人，遗产管理人基于对遗产状况及遗嘱内容的全面掌握，负有法定协助居住权登记的义务。从《民法典》第 1147 条对遗产管理人职责的列举式规定来看，其虽未直接提及居住权登记协助事项，但结合第 368 条关于居住权设立需登记生效的规定，以及第 1148 条要求遗产管理人“采取必要措施防止遗产毁损、灭失”的职责，可推定协助登记义务的存在。遗嘱设立居住权本质上是遗嘱人对自己遗产基于所有权的一种处分，且居住权登记直接关系到居住权的合法有效设立。因此，完全可以将遗产管理人制度相关法律条文中“处理被继承人的债权债务”“按照遗嘱或者依照法律规定分割遗产”等职责，作扩张解释为包含协助办理居住权登记的行为。此外，遗产管理人的协助义务应贯穿登记全程，包括提供遗嘱原件、遗产权属证明等必要材料，配合不动产登记机构完成问询、核实等程序，从而保障居住权登记的规范性与有效性，切实维护居住权人的合法权益。助办理居住权登记作为遗产管理人的义务之一可以更好的保障立遗嘱人、继承人及居住权人的权利，减少继承人与居住权人之间的矛盾[7]。

确立共同申请为原则，单方申请为例外的登记申请机制：在一般情况下，居住权设立需由居住权人与遗嘱继承人协同向登记机构提出申请，通过双方共同表意确保设立行为真实有效，从源头上防范权益纠纷。当出现继承人拒不配合办理登记的特殊情形时，居住权人可依法单方启动登记程序。单方申请时，申请人原则上应提交本人身份证明、被继承人死亡证明、遗嘱原件、能够证明其与被继承人关系或受遗赠关系的材料以及涉案房屋不动产权属证明；遗嘱效力已经公证或司法确认的，还可提交公证书、生效法律文书等作为补强材料。登记机构原则上以形式审查为主，重点核对申请材料是否齐全、形式是否符合法定要求以及遗嘱所涉房屋与登记簿记载是否一致；对遗嘱存在明显涂改、继承人提出实质异议或者权利归属存在重大争议的，不宜由登记机构直接作终局实体判断，而应要求申请人补充公证材料、生效法律文书或者通过诉讼确认。由此形成“形式审查为原则、重大疑点必要核验为补充”的审查方式，在提高登记效率的同时降低虚假登记风险，实现效率与交易安全的平衡。

3.3. 明确居住权登记主体的权利义务

1) 遗产管理人的居住权登记义务

在遗嘱继承场景下，现行法律规定特定主体自继承开始即取得居住权，无需登记。但未经登记的居住权存在权利瑕疵，当所有权人转让住宅给善意第三人时，因缺乏公示，第三人难知居住权存在，依物权公示公信原则，该居住权无法对抗善意第三人，居住权人权益难以保障。遗赠设立居住权时，法定继承人与受遗赠人常因居住利益分配起争议，受遗赠人不仅要处理继承纠纷，还因权利归属争议难以完成登记，居住权益实现受阻。

《民法典》创设的遗产管理人制度，通过构建系统化的遗产治理框架，实现对遗嘱人遗愿的精准执行与遗产价值的有效维护。该制度明确规定遗嘱执行人、继承人推选代表、民政部门等多元主体作为遗产管理人，并确立清晰的职责顺位体系，为居住权登记程序的规范化运作提供了制度支撑。将遗嘱设立居住权的登记事务，纳入《民法典》第 1147 条第 6 项“实施与管理遗产有关的其他必要行为”范畴，并赋予遗产管理人法定职责，既能切实保障继承人或受遗赠人的居住权益，也能确保遗嘱人终意安排得到完整落实，实现居住权制度与遗产管理制度的有机衔接。

2) 继承人的协助登记义务

我国现行法律虽确立了居住权登记制度，但对申请登记义务主体却未作明确界定。在合同设立居住

权模式下,住宅所有权人依据合同约定,不仅负有向居住权人移交住宅占有、使用权的义务,还需依法办理居住权登记,以确保居住权益有效实现。同时,居住权人亦需履行协助登记的责任。若所有权人怠于履行登记义务,居住权人可依据《民法典》第 580 条,主张继续履行义务,或通过司法诉讼途径维护自身合法权益。由于合同设立基于双方合意,当事人受契约精神约束,因此在实践中办理居住权登记通常不会产生重大障碍。然而,遗嘱设立居住权与合同模式存在显著差异。遗嘱人做出为特定主体设立居住权的意思表示后,在居住权登记环节已离世。继承住宅所有权的继承人被动接受住宅上附设居住权的事实,实践中,继承人往往因各种原因不愿配合居住权人办理登记手续。这一现象导致司法实践中,大量居住权人因无法完成登记,无法实际行使居住权,其合法权益难以得到有效保障。鉴于此,结合司法实践经验与现有法律框架,本文认为,在遗嘱设立居住权情形下,尽管住宅继承人并非登记申请的法定主体,但作为住宅所有权的受益方,理应尊重遗嘱人的真实意愿,积极协助居住权人完成登记程序。

4. 结论

遗嘱设立居住权制度作为《民法典》中的一项重要制度,对于保障个人的居住权益、维护家庭关系的和谐以及促进社会的稳定发展具有重要意义。然而,该制度在实施过程中还存在一些问题,需要通过明确物权变动规则、健全登记制度和厘清权利义务关系等方式加以完善。随着社会的发展和实践的不断深入,我们应当进一步加强对遗嘱设立居住权制度的研究,不断完善相关法律法规,以充分发挥该制度的作用,为保障公民的居住权利和促进社会的公平正义提供更加坚实的法律保障。

参考文献

- [1] 房绍坤. 论民法典中的居住权[J]. 现代法学, 2020, 42(4): 83-98.
- [2] 赵莉. 以遗嘱方式设立居住权的生效问题[J]. 中国公证, 2022(5): 38-41.
- [3] 杨立新, 李怡雯. 民法典物权编对物权规则的修改与具体适用[J]. 法律适用, 2020(11): 3-40.
- [4] 屈然. 论我国居住权的设立方式与登记效力[J]. 法学杂志, 2020, 41(12): 90-99.
- [5] 杨咏婕. 遗产管理人法律地位的司法应对研究[J]. 南方论刊, 2023(8): 70-71, 82.
- [6] 刘琬乔. 以遗嘱方式设立居住权对登记规则的参照适用[J]. 西部法学评论, 2022(4): 117-132.
- [7] 肖俊. 遗嘱设立居住权研究——基于继承法与物权法的交叉视角[J]. 比较法研究, 2023(1): 126-141.