

# 探析《民法典》编纂中关于居住权制度的研究

田笑

(曲阜师范大学, 山东日照 276800)

**摘要:** 为了让特定人员与被解放的奴隶得到居住保障, 在罗马法的基础上不断地行变与完善设立了居住权, 并在其他欧洲国家得到广泛地推行。我国在制定物权法的过程中, 居住权虽曾多次纳入其中, 但因居住权具有较强的争议性, 最终并没有被采纳。在经济与科技的迅速发展的背景下, 人们的法律意识逐渐增强, 在《民法典》物权法中新设了居住权制度, 从而保护弱势群体、完善司法体系。本文通过深入分析居住权的必要性、简要阐述居住权的有关条文、浅谈国内居住权制度仍存在的问题, 并针对相应地问题提出有效的完善意见。

**关键词:** 民法典; 居住权; 不足; 意见

《民法典》中的居住权无论是在新设前还是设立后都存在着争议, 即便如此, 基于现代化需求的日渐增加, 居住权制度仍被纳入物权法的体系当中, 为在物权法中设立居住权制度, 可以保障弱势群体的住房需求, 充分合理地利用住宅,

为适应社会的迅速发展、新形势下的各种矛盾, 国家与政府还应对居住权制进行不断地进行修正与完善。本文着重从保障特定群体的居住需求、完善多种的住房保障体系、我国物权法体系不够完善来分析居住权制度设立的必要性、并阐述居住权的设立、更改以及消失的具体内容, 为《民法典》的编纂提供有效的参考依据。

## 一、增设居住权制度的必要性

### (一) 保障特定群体的居住需求

居住权本就是为保护若是群体而设立的, 这样的设立初衷也适用于我国的发展现状, 也是我国设立居住权制度的主要因素, 从而体现了居住权具有保障功能和服务社会的性质。

我国设立的居住权制度不仅仅是为了解决离婚的家庭成员、没有子女陪伴的老人以及残疾人员的住房问题的, 居住权的主体还包括: 脱离家庭或走失的流浪儿童、无房产继承权、未婚同居的情侣以及其他无房可住的人, 并获得居住保障。

以上的居住问题是现有法律法规无法解决的, 虽然在阐述2001年婚姻法发条时涉及了部分居住权, 但直至2007年设立物权法都没有将居住权纳入其中, 在经婚姻法判定的违反物权法的居住权因无法可依, 只能承担债权债务。以及被研究者提出来的其他现有制度, 也不能完善地解决居住权的问题, 并且往往还是从债权角度出发的。

从目前的发展形态来看, 若是群体的住房问题时严峻的, 而现有法律法规无法全面地解决以上问题, 因而设立居住权制度是必要的。

### (二) 完善多种的住房保障体系

目前, 国内住宅类型主要包含: 由房地产开发商建造并出售的商品房、已经购买或由政府提供的公有住房。

一方面, 针对如何解决特殊群体的住房问题, 有专家表示可以依靠社会保障制度来解决, 虽然国内逐步推行多层次的住房保障机制, 根据人们的经济水平将住房分成多种类型: 学区房、公共租赁住房、政府给予资金补贴的廉租房、国家统一规划修建的经济适用房, 但在住房保障制度的实践过程中, 发现其存在一定的不足, 住房保障制度多适用于在城镇居住的人, 居住在农村的人是很难享受政策福利的, 从而更加不能解决弱势群体的住房问题了。

另一方面, 由于农民的经济收入有限, 近些年城镇房价也是居高不下, 大部分农村户口的人, 甚至部分城镇人口更愿意购买在农村集体土地上建造的楼房。虽然小产权房不仅在价格上有着突出的优势, 楼房与其他商品房一样也设有专业的物业管理制度, 但是也存在一些没有不动产权证不具有法律效力、施工质量很难得到保障、购房利率高的问题, 而设立的居住权制度能够帮助村民解决以上的问题, 有了可以依据的法律, 可以避免因集体土地不被允许进入流通市场而没有不动产权证问题的出现, 不仅如此, 还能解决城镇居民与农村居民的购房问题。

### (三) 我国物权法体系不够完善

设立的物权法制度中的用益物权是指有权利在他人之物上进行占有使用或收益, 益物权的标的是不动产, 但也有在动产, 还明确了益物权的类型有: 宅基地使用权、地役权、土地承包经营权以及建设用地使用权。

在设立用益物权时已经明确表示不动产是包括土地和土地上的附着物的。虽然房屋建筑在土地附着物中占有很大的比重, 但是却没有在用益物权体系中体现出来, 不仅违背了设立用益物权的初衷, 也不利于用益物权的落地实践工作, 经过以上分析可知用益物权体系中存在着严重的缺陷。在经济科技的迅速发展的背景下, 人们的法律意识逐渐增强, 大部分的人们已经清楚地分辨出生产和消费资料的归属性。

现行的物权法虽然规范了楼房建筑的所有权, 但没有明确地规定房屋建设的用益权, 从而无法满足社会迅速发展下用益物权的新要求, 也不能适应新型的物联网交易。国家需要不断地健全物权法制度, 为居民长期稳定地居住提供有力保障, 从而提高使用物的高效性, 完善物权法的体系。设立居住权制度, 不仅可以提高房屋资源的有效性, 弥补用益物权在土地上的漏洞, 完善益物权制度体系。

## 二、《民法典》编撰中居住权的解释

### (一) 居住权的设立方式

《民法典》中明确规定居住权有合同与遗嘱这两种设立方式，不仅要授予当事人自由支配的权利，还尊重当事人的意愿，依照他们的想法来制定居住权的合约内容。在合同设立的基础上，还具体规定要用书面合同来签订居住权的合同，合同中应包涵：合同甲方的姓名电话和住址、房屋中的现存设施、合租期限等条款，让签订合同的双方都清楚地了解房屋的基本情况。继承所得物，自继承便开始生效，因而依据遗嘱要求继承的居住权，也是在继承时便开始生效。

应对在《民法典》第371条规定中涉及的遗嘱进行广义地理解，包括遗嘱和遗赠两部分，从而称呼遗嘱和遗赠更为精准、无歧义。与合同的设立形式相比，遗嘱和遗赠的设立形式在时间期限、生效起至时间、登记的有效性上有很大的不同，需要听从专家对第371条条款进行讲解论述，从而更好地开展设立居住权的操作流程。

### (二) 居住权的变更

在居住权的变更的同时出现了居住权利获得与消失的现象，本文主要从以下三个层面分析居住权主体变更的前提：从居住权主体变更层面来讲，居住权制度的设立多是为了解决特定人群的住房问题，并维护他们的居住权益。

由于居住权变更的双方往往有亲属的关系或是紧密的情感关系，一般不会支付相应地费用，突出了人役权的性质特征，从而无法通过出租、转让以及继承的形式来变更居住权主体。

另外，在依据合同协议和遗嘱要求变更居住权时，需要核查居住权主体的出发点，例如，居住权主体只是进行投资变更，仍保有其买卖、重建的权利，并没有限制人身自由，是被允许进行居住权主体变更的。

从居住权客体变更层面来讲，居住权主体应依据居住权客体居住的范围和地址进行适当地调整，居住权客体可以按照自己的意愿放弃合约中的房屋的部分居住权，由于其他因素的限制居住权客体无法居住原定房屋时，可以将居住权转移到其他房屋上。

最后从居住权内容层面来讲，居住权主体受到客观因素影响时可以对居住范围、住房费用以及其他方面进行调整，还可以修改协议中的合同期限。

通过以上分析，我们可以了解到居住权主体可以根据实际情况合理地调整居住权客体和协议内容，并且不会影响居住权的法定权利，也不会损害居住权主体的权益。由于居住权起源于人役权，所以大多数国家是不允许转让和继承居住权的，但在国内是有极大可能性的，从而拓宽了居住权的变更内容。

### (三) 居住权的消灭事由

居住权往往是有条件和期限要求的，因而稳定性不强，在无法满足条件或者超过期限时，居住权也就随之消失。本文通过分析国内的现状，总结了以下几个居住权消失的因素：居住权人自

愿放弃居住权也是行使居住权的表现，为了不损害居住权人的合法权益，行为人在行使放弃的权利时需要明示作出，例如夫妻离婚后，没有房屋所有权的一方在重新婚配后，自主放弃对住房的居住权；超出居住权合同规定的期限或者居住权主体自然死亡时居住权也会消灭，由于居住权人在居住的过程中对居住权的客体造成一定的耗损，因而居住权在制定合同时商定居住权的期限，以免损害房屋所有权人的权益。

居住权期限的设定既可以是某一时段，也可以是房屋的有效期，还可以让亲戚朋友来继承房屋的居住权。有的房屋无法确认居住期限，应首先考虑居住权人的利益，居住时间可以延长至居住权人自然死亡，如果是多人签订居住权合约，居住期限由存活时间最长的居住权人决定。

除此之外，在达到某个解除条件时合同就会解除，进而居住权也会消失，例如，遗嘱中有明确的表示，离婚后无房屋所有权的一方在再婚时居住权随之消失。

还比如，合法取得的居住权，在失去法定条件时，居住权自动消失；在居住权被撤销时居住权也会消灭，居住权的主体行使居住权之外的权利，并损害了房屋所有人的合法权益时，所有权人可以罢废其居住权。

除此之外，在居住权主体成为房屋的所有权人时，可以在法律规范内对房屋行使占用、使用以及投资的权利，居住权也随之消失；因自然灾害、政府征收等不可抗力的因素而失去居住权，例如在发生火灾或水灾，而房屋所有者又没有重新修建的意图，居住权消失。

笔者认为在房屋所有人购有保险业务时，在原有房屋被破坏时，利用保险金建造新的房屋，而居住权也随之移到新的房屋上。居住权人在面对以上不同的居住权消灭情况时，应及时地返还房屋，房屋的所有者还应在规定的日期内去规定的地方注销居住权。

## 三、结语

随着社会的发展，居住权制度也在逐步修订和完善，从而扩大居住权的管制范围，充分发挥其功能，在《民法典》编纂的要求下，在物权法中新设居住权制度，不仅可以为社会特定群体提供居住保障，为解决居住问题设定统一的标准，从而弥补物权体系的缺陷，提高房屋的利用率。我国在设立居住权制度的过程中，应充分考虑到形式发展，减少居住权制度引起的争议，为维护特殊人群的居住权益提供有力的法律保障。

### 参考文献：

- [1] 陈华彬. 论我国民法典《物权编(草案)》的构造、创新与完善[J]. 比较法研究, 2018(2).
- [2] 鲁晓明. 论我国居住权立法之必要性以及物权性为主的立法模式——兼及完善我国民法典物权编草案居住权制度规范的建议[J]. 政治与法律, 2019(3).