

# 浅析居住权制度在当代社会生活中的利弊

雷丽霞

(甘肃建筑职业技术学院 甘肃兰州 730050)

**【摘要】** 居住权是指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。居住权最早起源于罗马法, 从渊源看, 居住权产生于罗马婚姻家庭关系中, 而且与财产继承制度紧密相关, 最初是作为生活保障的制度设计而存在的, 是人役权的一种形式, 主要发挥着扶养、救助的功能。在中国如今社会, 为了加快建立多主体供给、多渠道保障住房制度的要求, 民法典设立了居住权这一新型的用益物权, 明确了居住权制度。这一制度的设立将会给我们今后的生活带来诸多有利有弊的影响。

**【关键词】** 民法典; 居住权; 用益物权

DOI: 10.18686/jyfyzy.v2i5.26662

2020年5月28日, 十三届全国人大三次会议表决通过了新中国首部《民法典》, 将于2021年1月1日起实施。《民法典》的出台代表着我们每一个公民的每项权利每时每刻都开始受到民法典的保护, 标志着我国依法保护民事权利即将进入一个全新的“民法典时代”。

为了加快建立多主体供给、多渠道保障住房制度的要求, 民法典增加规定了“居住权”这一新型用益物权, 明确居住权制度。

## 1 民法典对居住权的具体规定

《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。

居住权最早起源于罗马法, 从渊源看, 居住权产生于罗马婚姻家庭关系中, 而且与财产继承制度紧密相关, 最初是作为生活保障的制度设计而存在的, 是人役权的一种形式, 主要发挥着扶养、救助的功能。

在罗马法中, 人役权是为特定人利益而利用他人所有之物的权利, 即以他人的物供自己使用和收益的权利。在古罗马共和国末年, 无夫权婚姻和奴隶解放的情况日益增多, 每遇家长亡故, 那些没有继承权而又缺乏或丧失劳动能力的人的生活就成了问题。因此, 丈夫和家主就把一部分家产的使用权、收益权、居住权等遗赠给妻或被解放的奴隶, 使他们生有所靠, 老有所养。这些权利, 优帝一世时统称为人役权。

居住权曾经在物权法立法时提出过, 但各种原因没有被采纳。随着社会的变迁, 时代的发展, 中国发生了很多变化, 出现了很多现实问题, 为了物尽其用, 居住权被写进了民法典, 对我们的生活产生了一定的影响。

《民法典》第367条规定, 设立居住权, 当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

《民法典》第371条: “以遗嘱方式设立居住权的, 参照适用本章的有关规定。”

居住权作为一种创设物权的权利, 应当向登记机构申请居住权登记, 居住权自登记时设立。居住权作为一种物权, 具有对世效力和排他效力, 权利人通过对物支配行为即可实现, 并可排除第三人的不法干涉, 对权利

人以外的一切不特定人具有普遍约束力。

民法典规定, 居住权不得转让、继承。除了当事人另有约定外, 设立居住权的住宅不得出租。当事人可以设定居住权期限, 居住权期限届满或者居住权人死亡的, 居住权消灭。

## 2 民法典之居住权制度的设立在社会生活中带来诸多益处

### 2.1 居住权制度在婚姻关系中有利于促进家庭的稳定和谐

在当前社会, 男女双方在步入婚姻殿堂时, 都会考虑的一个问题就是房屋归属问题。一方婚前所购房屋为个人财产, 一方婚后要加名, 往往带来诸多家庭矛盾, 甚至有的闹到双方不肯结婚、结了婚又为了房屋的问题要离婚的地步。如今民法典设立居住权, 提供了新的解决方案, 给另一方居住权, 而不用让出所有权, 也许可以解决这方面的问题。比如离婚后生活困难、没有住房的前配偶、丧失子女没有房产的老人、老人再婚后离世没有房产的后老伴、其他有住房困难的人。这些弱势群体具以下几点共同之处: 一是经济条件差或者没有经济来源; 二是没有住房; 三是房主和弱势者之间存在某种人身情感关系, 给他们房屋所有权对自己太残忍, 不管他们又于心不忍。

2001年制定的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(一)》第27条第3款规定, “离婚时, 一方以个人财产中的住房对生活困难者进行帮助的形式, 可以是房屋的居住权或者所有权”。

民法典之居住权制度的出台, 对于这类群体的住房保障问题, 房主可以名正言顺地给他们设置居住权, 约定居住条件、时间及的权利义务等等, 既保全了自己的财产, 有顾及了人之常情, 两全其美。

### 2.2 居住权相比租赁权来讲更加具有一定的优势

居住权和租赁权二者都属于取得房屋使用权的范畴, 但是居住权相比租赁权, 其具有一定的优势。

第一, 居住权是新型的用益物权, 经登记设立, 具有对世、排他的效力, 其稳定性较强。而租赁权属于债权的范畴, 其在签订的租赁合同生效后取得, 其效力限

于合同双方当事人之间。租赁权也受到法律的特殊保护,如买卖不破租赁。租赁权也具有对抗第三人的效力,但它终究与作为物权的居住权不同。居住权具有对抗第三人的效力是居住权与生俱来的特性,而租赁权对抗第三人的效力只是租赁权效力强化后的结果。因此,在现实生活中,在租赁双方之间,出租人违约提前收回房屋的现象并不少见,时有发生。

第二,对于时间来说,居住权的期限比较灵活,而且时间可以更长或终生。而租赁权期限最长20年,超过部分无效,在当前房屋交易市场,租赁短期化反而是常态。

第三,居住权以登记为生效要件,而租赁权不是,对于第三人的交易安全而言,居住权更加容易查证。对于频发的短期租赁行为来说,由于成本的巨大,登记几乎是不可行。因此不经登记权利人的利益无从保障,仅能以有效成立的合同请求债的保护,这样的保护无疑是不利于承租人的。所以,在不改变租赁权本身所具有浓厚的债权性的前提下,由法律基于对合法占有这样一种事实状态的保护而赋予其物权上的效力,以保护承租人利益,稳定社会秩序,这样的立法手段显然更能适应社会的现实需要。

第四,居住权的设定原则上是无偿的,而租赁合同则是一种双务合同,有偿合同,承租房屋的一方须承担相应的义务。取得租赁权,是以支付租金为条件,而居住权原则上是无偿的,当事人另有约定的除外。

### 2.3 居住权的设立可以有效解决养老问题

在当今社会,对于大多数家庭来说,房子无疑是资金投入最多、最值钱的资产。中国自古以来的传统就是老人辛辛苦苦抚养子女成人,资助自己的子女买房,掏空了自己的棺材本,然到自己养老的时候还要看子女的脸色,如果再不幸的遇到个不孝子,被赶到大街上的也没少见。这种情况下,如果老人出资给子女买房的时候就跟子女约定好居住权,就可以有效的消除老人的后顾之忧。

我国正逐渐步入老龄化社会,以房养老也正成为养老经济模式中不可忽视的一环。为了能够盘活存量,解决现实需求,国家提出了开展老年人住房反向抵押养老保险试点,“以房养老”正式进入国家政策支持层面。以房养老,是指老人将房子抵押给金融机构,获得养老直到去世。因此,一些机构便以此为名,骗取老人房产,导致老人不知不觉中房产被贱卖,最终赔了房子有失去了住所。一些老年人因此“钱财两空”,“以房养老”对于普通老百姓来说,并不是一件容易的事情。

居住权写入民法典,就此给国家推行“以房养老”提供了契机。依据这一制度,老年人可以与相关金融机构达成设定居住权并以房养老的协议,由老年人将其房屋所有权在协议生效后移转给金融机构,金融机构在该房屋上为老年人设定永久居住权,由金融机构根据房屋的价值向老年人进行定期的金钱给付,从而确保其生活

质量不下降。由于老年人向金融机构转让房屋所有权的目的在于养老,故在老年人有生之年,金融机构虽可取得所有权,但还不能实际占有该房屋,而只有在老人去世后,金融机构才能享有完整的所有权。而老年人则在获得一笔充足的养老金的同时,又能够享有居住权,对该房屋进行长期的居住,不到去世,这一权利就一直存在,有生之年谁都无法剥夺,可以安度晚年。这无疑也能让许多金融骗局无处藏身。

居住权写入民法典,为住房问题提供了一个新的制度选择。它能够发挥房屋的保障作用,让闲置的房屋物尽其用,同时也可以为有需要的人群提供一个相对固定的居所,实现住有所居。

## 3 居住权制度的设立也会给我们的生活带来一定的弊端

### 3.1 居住权制度的设立给房产交易增加一定的风险

虽说居住权制度的设立,可以解决部分家庭矛盾和养老等问题,但同时居住权制度的设立,对于日后二手房的购买交易又多了一条必备的手续。因为在房产交易时,除了要查询房屋的权属、司法查封、抵押、租赁、户籍信息等情况外,还要查询房产上是否登记有居住权。

一旦房屋被设立了居住权,那么就象你的房屋上有租客或者权益不完整一样,如果你想卖房子,就没那么容易了。如果你的房子上设立的是长期居住权,别人买了这样的房子还有什么用呢?房屋一旦设立居住权且是终生的,即便房屋所有权人去世,子女通过继承拿到不动产证,也没有权利将其居住权人赶走,也不得再次用于出租。所以,从一定程度上来说,设有居住权的房屋流通价值几乎为零,其并不利于房屋市场的流动性。也在此提醒大家以后购买二手房一定要当心,务必要查清房屋是否登记设立了居住权。

### 3.2 居住权制度的设立会给执行带来一定障碍

在当今社会,往往存在一些欠债不还或者因为工作生活学习等需要而向他人或者银行金融机构贷款的情况,在资金链断裂、资不抵债的时候,往往会引起房屋抵债或拍卖的情况发生。居住权的设立会不会导致这些人动坏心思,通过设置相关的居住权来对抗抵债及拍卖?会不会成为赖账的一种新手段呢?如果设置了终生居住权,那么这样的房子谁会来买?债权人的债权又如何得到保障?

总之,在现代社会,住有所居问题可以说是当代社会极为重要的政治、经济和社会问题,解决这个问题不仅有利于维护社会稳定,满足公民基本生活需要,而且有利于保障公民的基本人权,而居住权制度对于有效解决这个问题,具有重要的推动作用。

**作者简介:** 雷丽霞(1981.5—),女,甘肃兰州人,讲师。

## 【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(7):91-100.
- [2] 周相.罗马法原论上册[M].北京:商务印书馆,2004.
- [3] 鲁晓明.论我国居住权立法之必要性及以物权性为主的立法模式[J].政治与法律,2019(3):13-22.