

《民法典》语境下居住权的体系解读与概念辨析

何国斌

(上海市普陀区人民法院 上海市普陀区 200333)

居住权制度来源于罗马法,在后世被法德等大陆法系国家所继承,同时也影响到了英美法系国家的相关法律制度。随着经济社会的发展,我国《民法典》在物权编里的第三分编用益物权的第十四章新增“居住权”的相关规定,既沿袭为达到赡养、抚养或扶养目的的传统法律制度基础,又拓展了其社会保障属性,还凸显了房屋价值利用多元化的功能,具有鲜明的时代特征。¹但要准确理解上述法条并在实践中准确运用,还需要对民法典的立法特点以及其规定的居住权进行概念辨析,在保障国民居住的同时促进物尽其用,推动经济平稳发展。

一、立法特点

(一)具有一定“公法”色彩

居住权的核心内容,是为市场经济中房屋交易市场提供一种全新的权利方式,让交易的双方在市场经济环境中充分交易,同时达到经济效率和私人自治与两个目标。《民法典》明确了居住权的概念,与传统用益物权相比,删除了“收益”的权能,并且写明目的“满足生活居住的需要”,将居住权的定位于居住保障权能,将当事人的意思自治作为例外规定,这在民法意思自治的世界里并不常见。这样的规定是否符合我国的国情以及现代市场经济的发展规律,需要等待实践去检验。

(二)以居住保障为原则,但也为投资性居住权留下空间

《民法典》“设立居住权的住宅不得出租”、“居住权无偿设立”之外,都规定了例外“但是当事人另有约定的除外”。法律条文已经较为明显地宣示了立法者的立场,发挥法律在指引规范方面的社会功能。但同时也偏于保守,将居住权限定于保障性居住权对其设立、转让限制颇多,不利当前社会对闲置住宅的利用。居住权作为新类型的物权类型,不仅应当满足婚姻家庭关系中无房可住者的居住需求,同时还应当承担为房屋多元化利用提供有效途径,实现财产的利用权和所有权最优化配置。

(三)需登记而设立,具有较强的稳定性

居住权作为物权,如果房屋上设定居住权在大概率上会对房屋的价值产生较大的贬损影响。法律明确规定了居住权登记生效,给予了居住权公示公信的效力,促进房地产交易市场的安全稳定,也让居住权成为一项稳定的排他性物权。与此同时需要注意的是,居住权自登记时设立并不影响居住合同的生效,居住权合同自签订时成立、生效。合同生效后,合同的双方当事人随即肩负了申请办理居住权登记的义务。

二、概念辨析

(一)居住权的性质

1.居住权是物权

首先,居住权作为一种物权,具备物权的一般特征。在大陆法系物债区分原则是一项基本原则。物权是绝对权、对世权,物权人对物享有全方位的排他权利,无需他人配合,他人不得侵害物权人的权利。在《民法典》正式规定居住权之前,有的民事主体会自行约定在某套房屋中设立居住权,但该居住权无法受到物权的保

障,效力自然大打折扣。物权性在居住权中体现在:居住权具有排他效力,居住权具有直接支配力;未居住权人允许,他人不能干涉居住权行使;居住权还有请求的权利,在居住权被侵害时,居住权人可以行使物权请求权,用来回复居住权本来的状态。在被侵权的,居住权人获得损害赔偿请求权。居住权还有有追及力,当房屋上设立了居住权后不论流转到任何人后,居住权人对该房屋都有权行使权利。

2.居住权是用益物权

其次,居住权作为用益物权的一种,其本质是以支配标的物的使用价值的物权。居住权的设立是为了让非承租人和非房屋所有人对于他人的房屋可以行使占有、使用的权利。居住权则是以居住使用他人房屋为目的所设立的一种用益物权。居住权制度的出现让我国的不动产权体系更为完善。《民法典》物权编中的居住权作为唯一的建筑物用益物权,此种定位决定了其必须注重物尽其用原则,藉此在物权编设置居住权的一般性规范,维系物权概念的纯粹性及权利体系的一致性。²

3.居住权是独立的用益物权制度

最后,居住权作为一种独立的用益物权制度,不是所有居住他人房屋的权利都属于居住权。当双方当事人之间存在诸如租赁、抚养、赡养、借用、看护等关系时,也会存在居住他人房屋的情况,此时享有的权利不具有排他性,不属于本文所讨论的居住权范畴。居住权是他物权当中的一项人役权,人役权与地役权相对应,它是为了特定的人设定支配性的财产权。³

(二)居住权的主体

1.居住权合同的主体不仅是自然人

《民法典》第367条关于居住权的合同条款包括:(一)当事人的姓名或者名称和住所,由此可见居住权的主体不仅是自然人,从“名称”这一表述也能得出结论,除了一般自然人外,其他非法人组织也能作为居住权的主体,这一条款为商业性质的居住提供了空间。例如企业可以把房屋的居住权给予企业的高管或员工使用。又鉴于第366条对居住权的概念限制在“以满足生活居住的需要”,所以对于居住权而言,公司等企业利用居住权经营民宿等应当不属于法律的正面评价范围。

2.居住权人可以要求必要的生活照顾人员同住

允许生活照顾人员与享有与居住权人共同居住的权利在各国立法中是一种通行的规则,同时在我国《民法典》第366条中也有相应规定,即对于享有居住权的人要满足其生活居住的需求。例如在未成年人尚未成年时,其需要同住照料其生活的监护人,老年人在丧失自理能力后,当然需要和生活照料人员同住。在不违背设立居住权的目的初衷范围内,享有居住权人的家庭成员,包括子女、养子女、继子女等;正常生活所必需的看护人员,包括护理人、保姆、住家医生等,都能不受影响地使用住宅。但该类生活照顾人员是没有独立居住权的,一旦其所附属的居住权人的居住权消灭后,此类人也就自动失去了继续居住房屋的资格。

3. 户籍人口并非绝对居住权的主体

在大多社会公众的认知中,房屋中的户籍人口当然享有该房屋的居住权利,在此要厘清的概念是,户籍政策是我国的人口管理政策,属于公安行政管理范畴,与私法上的所有权、居住权并无关联,也非司法能够裁判的对象,不能仅以此为由主张居住权。户籍的迁入肯定具有历史原因、家庭原因及现实因素,需要家庭成员之间妥善解决。但这并非《民法典》规定的居住权,如果户籍人口仅以户籍在内为由提出此类诉讼,应当不予立案,告知当事人如果对产权有争议可以通过另案诉讼。当然,如果该人口由于历史原因现在属于住房特别困难的弱势群体,可以由法院判断是否可设定法定居住权。

(三) 居住权的客体

在我国《民法典》中规定居住权是对“他人住宅”占有、使用的权利。对于住宅如何认定?在此项下可以讨论三个问题:

1. 他人住宅是否包括商用住宅、商铺等其他房屋?

其他房屋的范围还可能包括没有产权证的宅基地房屋、小产权房等。根据居住权的立法目的,为了保障他人生活需求,此处的“住宅”应当作扩大解释,包括商住两用房以及宅基地房屋、小产权房等,至于商铺就不能改作住宅,不能设立居住权。但对于普通产权住宅设立居住权的登记机构与宅基地房屋的登记机构应当分别明确,普通住宅的登记机构是不动产登记中心,宅基地房屋居住权的登记机构应当与宅基地使用权登记机构相同。在宅基地上设立居住权也进一步提升农村房屋的价值,与我国民法典的农村土地改制相配套。

2. “住宅”仅指房屋本身还是能够包括房屋的附属设施?

首先应当尊重当事人的意思自治,如果双方当事人合同中或立遗嘱人在遗嘱中明确规定了使用范围,无论是限缩房屋的使用空间(如一套房屋中的其中一间房屋)还是扩大房屋的附属设施(如花园、停车位等),只要未侵犯他人的合法权益,应当给予肯定性评价。如果合同或遗嘱中没有明确约定使用范围,应当采取社会公众的认知理念及主从物的评价标准,合理界定居住权的使用客体。

3. “他人住宅”如有多个所有权人应当如何处理?

无论对房屋是按份共有还是共同共有,如果房屋上存在多个所有权人,所有的所有权人都对于房屋享有占有、使用、收益的完全排他性物权。因此,在房屋上设立居住权应当征得所有权人一致同意。对于共同共有来说,应当征得全体共同共有人同意。对于按份共有来说,在房屋上设立居住权对于房屋的使用以及整体价值而言均能产生重大影响,超出动产的“重大修缮、变更性质或者用途”等一般的处分行为,不能以取得三分之二以上按份共有人同意为生效要件,应在取得所有共有人的一致同意后开展。

同样,在以遗嘱作为设立方式的居住权中,如果房屋并非被继承人一人所有,其在遗嘱中设定的居住权是否有效?对此可以借鉴无权处分的规定和遗嘱中处分他人财产部分无效的规定,对于居住权的设定视为无效,但是该无效部分并不影响遗嘱其他部分的效力。

(四) 有偿居住权与租赁权的关系

1. 权利的区别

通过支付对价获取居住权与支付租金取得租赁权在权利外观上颇为相似,均是通过现金价值交换居住权益,但在基本性质、法律适用上存在根本区别。从权利的设定方法上来看,设立居住权可

以通过合同、遗嘱、法律规定,而租赁权一般只能通过双方当时签订的合同来设立。从登记效果来看,居住权的设定遵循物权的公示公信原则进行登记,登记后方得有效,而租赁合同的登记只是国家出于管理备案和税收的需要,社会实践中较少有人对租赁权进行登记。从权利性质上来看,居住权是一种物权,而租赁权是一种债权,属于不同的法律逻辑体系,居住权有对世效力和优先效力。

2. 权利行使可以互相借鉴

鉴于权利外观的相似性,租赁权已经具有较为丰富的立法经验和实践经验,居住权作为新兴权利制度,在立法空白时可以借鉴租赁权的相关规定。在处理所有权人和居住权人之间的权利义务关系时,可以租赁权为标准对所有权利人的义务进行缩小,对居住权人的义务进行放大。同时,当所有权发生变动时,可以参照“买卖不破租赁”的处理规则,因为居住权的设立在先,只要进行了登记,即使房屋所有权发生变更,也不影响居住权人的居住权益。当房屋的租赁合同到期后,房屋承租人享有在同等条件下的优先承租权,相应的居住权人不宜在居住权期限届满后自动享有继续优先居住的权利。因为对于房东而言,只要租客按时缴纳房租,履行租客应尽的义务,房东并不会介意具体租客的人选,但对于居住权人而言,由于排除了双方约定之外的出租、转让等权利,可能包括一定的家庭和情感因素,不能以原先享有居住权来要求优先居住的权利。

3. 权利之间的优先顺序

当同一房屋上同时设立了租赁权和居住权时,居住权是物权,应优先于债权,应当优先于租赁权。但需要看实际设立的顺序,如果租赁权设立在前,设立在后的居住权人无权要求租客搬离。如果居住权设立在前,在居住权人和所有权人未达成一致意见的情况下,居住权人有权排除该房屋中的租赁权。

(五) 与福利公房“居住权”的区别

福利分房是计划经济时代的产物,人们通过所在单位以行政指令的方式来获得房屋的使用权,对价是每月低廉的房租,就是所谓的“公房承租权”。公租房的租赁的价格看似廉价,实际上是公有制经济下的福利。在房改之后,公租房就提供了便捷的购买所有权的方式,根据工龄只需支付低廉的价格就能够将使用权房变成产权房。从法律的本质上来讲,公房使用权其实是一种准所有权。福利公房纠纷中的同住人是一种对公房财产性收益的分配权,是一种潜在的共有权,区别于民法典中的居住权。

三、小结

民法典对居住权的设立以保障居住为原则,以当事人意思自治为补充,为投资性居住权留下了存在的空间。居住权在用益物权的体系中应当充分发挥其价值,可以多人共享一套房屋的居住权,居住权的设立客体也不仅限于住宅本身,同时要将居住权与租赁权、公房承租权等相区别,在法律缺少明确规定的情况下可借鉴相似的现有制度来解决实际遇到的问题。

参考文献:

- [1]最高人民法院民法典贯彻实施工作领导小组主编:《中华人民共和国民法典物权编理解与适用[下]》,人民法院出版社2020年版,第861页。
- [2]曾大鹏:《居住权的司法困境、功能嬗变与立法重构》,《法学》2019年第12期。
- [3]申卫星:《中国民法物权编创设居住权制度的立法构想》,《北京航空航天大学学报》2018年第31卷。