



居住权制度研究综述

谭成洋

(宜宾学院, 四川 宜宾 644000)

摘要: 居住权入典前后, 民法学界发表了许多著述探讨居住权制度的构建与适用问题, 研究成果主要涉及居住权的定义与分类、主体与客体, 居住权人的权利与义务, 居住权的设立方式与消灭事由, 这对于我国居住权制度功能的发挥起到了积极的推动作用。本文拟对近年来法学界在这一方面的讨论作一概述, 希望对居住权制度的深入研究有所裨益。

关键词: 民法典; 居住权; 制度研究

一、居住权制度的定义与分类

(一) 居住权制度的定义

民法典第366条对居住权制度进行界定: 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。该界定包括创设方式、权利范围、制度功能三个要素, 较以往之研究有所扩张亦有所保留, 居住权的权利主体不再限制于“特定人”, 居住权人对于住宅占有、使用的范围表述有所保留, 有学者认为应直接在定义中指明“居住权人对他人房屋及其附属设施之权利”, 同时关于居住权的权利范围与设立目的亦有学者持不同的意见, 即居住权的定义应表述为“居住权人按照合同的约定, 对他人的房屋及其附属设施享有占有、使用等权利, 以满足生活居住或者其他需要”, 这里的“等”“其他需要”为居住权与时俱进的适用留有余地。

(二) 居住权制度的分类

居住权从不同的角度来看可分为不同的类型。从居住权的性质来看, 居住权可分为人役性居住权与用益性居住权; 从设立方式来看, 居住权可分为法定居住权和意定居住权; 从居住权的适用领域来看, 居住权可分为社会性(或伦理性)居住权与投资性居住权, 在先后划分的基础上进一步细化为基于家庭关系的社会性居住权、国家住房保障性居住权和兼具社会性的投资性居住权、商业领域的投资性居住权、统一的居住权市场。

二、居住权制度的主体与客体

(一) 居住权制度的主体

关于居住权的主体属性问题。居住权的主体包括设立居住权的主体与享有居住权的主体, 第一种观点认为居住权的主体双方应严格限定为自然人, 因为居住权的产生需基于婚姻、家庭, 牵涉的是特定主体的利益; 第二种观点认为居住权的权利人通常是自然人, 但是居住权的权利人和设立人(通常为房屋的所有权人)之间一般具有明显的人身关系; 第三种观点对人身关系有所放宽, 认为居住权的主体为自然人,

并不再关注居住权人和房屋所有权人之间是否存在特定的身份关系; 第四种观点认为居住权的权利人为自然人, 设立人可为自然人和法人, 不论主体间的关系, 设立人可为法人的原因是基于居住权顺应经济发展的需要, 居住权制度可在以房养老、住房保障体系改革等领域发挥作用。

关于居住权具体主体范围问题。最早提出居住权在我国的适用设想是江平教授, 2001年一次专家研讨会上他提出以居住权为保姆设置终身居住权保障其生活居住但不给予所有权, 这里的保姆所代表的是与房屋所有人存在某种非直系亲属但共同生活的群体; 在家庭领域, 居住权可以为妇女、儿童、老人设立, 也可以是在家庭合资建房、合资购房出资存在不同的情况下, 出资多的一方享有所有权, 而出资少的一方在其有生之年享有居住权; 在社会保障领域, 居住权可以融入住房保障体系, 例如将民众租赁公租房中的租赁权解释为居住权; 在投资消费领域, 民众即可购得房屋的居住权满足自身住房需求, 这里的民众既包括无力购房的民众, 也包括在不同区域不同时令有着不同居住环境要求的民众, 除去个人购得居住权, 企业和单位也可以为企业员工、高级人才设立居住权, 在土地开发利用中, 可以由缺少资金但拥有土地的地方政府享有所有权, 为拥有资金但是没有土地的房地产投资方设立居住权, 时权式酒店享有房屋所有权, 为时权式酒店的购买者设立长期居住权。

关于居住权的权利人与获益人问题。当居住权的权利主体为自然人时, 享有居住权的主体仅为居住权人本人, 但是居住权的利益主体包括居住权人也包括居住权人的家庭成员, 例如配偶、子女, 还应当包括必要的护理人员^[10], 甚至居住权的利益主体范围确定应给予居住权人更为自由的决定空间, 放宽至居住权人所接纳的认为合适的家庭成员或者其他。学界普遍认为居住权的获益人不限于居住权人本人, 从《民法典》对居住权“为满足生活居住需要”来看, 获益人包括家庭成员和其他必要成员也应当是题中之义。

(二) 居住权制度的客体

居住权的权利客体问题表现为相关概念与范围如何界定上, 《民法典》将居住权的客体定义为“住宅”, 从解释论

课题基金: 获得宜宾学院国家级大学生创新创业训练计划项目基金支持(项目编号: 202110641049)。



角度分析,由于居住权以登记为生效要件那么这里的住宅须纳入入登记系统的一切合法建造的、建筑规划设计为居住使用的建筑物均为住宅,也有学者认为居住权的客体不宜定义为“住宅”,而应将“住宅”改为“房屋”,认为居住权的标的不宜限于住宅,或者将“住宅”改为“房屋及其附属设施”。从居住权设立的空间范围来看房屋的所有权人可以一套住宅上为数人分别设定居住权,或者在自住的同时用部分房间为他人设定居住权^[13]。

三、居住权人的权利与义务

(一) 居住权人的权利

《民法典》第366条规定了居住权人享有占有权和使用权,第369条从原则上规定居住权人无出租权,但又允许当事人作出相反的约定,充分尊重当事人的意思自治,居住权入也可以将房屋出租,收取租金,从而取得收益权。

居住权人的首要权利为占有与使用,在居住权设立的期限内能够有效对抗所有权人和第三人,居住权人有权为居住目的使用他人房屋的全部或部分,包括房屋的附属设施以及房屋占用范围内的土地及其附属设施,但是必须在“合理”的范围之内,在通过意定方式取得居住权的情形下,按照遗嘱、遗赠以及合同中记载的面积大小来确定,法定方式取得则按判决书中确定的面积为准^[10],对房屋的使用以满足居住权人基本生活需要为限,原则上不能利用房屋进行营利活动。

关于居住权人能否享有收益权的问题,《民法典》第369条规定设立居住权的住宅不得出租,同时又允许当事人作出相反的约定,授予居住权人在取得房屋所有权人同意的前提下可以将住宅出租,享有有条件的出租权,行使该出租权应当满足两个条件以排除纯粹出于盈利目的而出租的行为,第一是出租必须获得住宅所有权人的许可,二是出租必须有正当理由,比如住院治疗、探亲、避暑避寒等原因,收益的形式包括但不限于租金,还可以包括企业、民宿等的劳动价值与经营性利润。

(二) 居住权人的义务

民法典第369条规定了居住权人不得转让、继承和出租的义务,因为居住权的设立目的主要是为了解决居住权人自身的居住问题,因而居住权人不得将其享有的居住权作为营利的手段故而不得转让、出租,同时限定于居住权人的居住权具有人身属性故而不得继承。当房屋遭受一般损害时,居住权人应承担修缮义务,当房屋遭受整体性损害时,由所有权人承担维修义务,居住权人行使居住权应当以“合理”为边界,履行善良家父的注意义务,让房屋处于一个良好的使用状态,不得损害房屋所有权人基于房屋所享有的合法权益,当居住权人行使权利时损害了房屋所有权人的合法权益时,居住权人应承担赔偿责任。

四、居住权的设立方式与消灭事由

(一) 居住权的设立方式

《民法典》仅规定了意定居住权。依据合共设立的居住

权可以实现以房养老,与人约定为自己保留居住权,出让所有权,居住权可设定一定的存续期间,最长可为居住权人终身享有;一般认为,法律可以直接规定父母作为监护人对成年子女所有的房屋享有居住权,或者未成年子女对其父母的房屋享有居住权;在法律规定直接设置居住权时应当慎重,因为居住权设置的情况下,房屋所有权人所享有的是空虚所有权,是对所有权人权利的限制,在依判决取得居住权情形中,法官应审慎行使自由裁量权,必须在法律明确规定当事人承担对方进行帮助、扶助、赡养等义务的情形时才能根据个案的具体情况来判定是否设立居住权;取得时效也可以作为居住权的一种取得方式,该方式有利于维持长久形成的居住现状,也不会增加所有权人的负担。

传统民法认为,设立居住权,应当向登记机构申请居住权登记,没有经过登记的居住权,不具有对抗第三人的效力,只有经过物权登记的居住权,才能发生对抗第三人的效力。以合同和遗嘱设立居住权的设立方式、生效时间、践行登记程序等方面由于各自属性问题而存在差异。法院判决设立的居住权应当自法院判决生效同时生效,以遗嘱方式设立居住权的,居住权自遗嘱生效时设立,没有经过登记则不具备对抗善意第三人的效力,此时居住权登记为“宣示登记”,如果实践中以遗嘱方式设立居住权又怠于居住权登记、或居住权人缺乏居住权登记,则居住权人的居住权益存在无法保障的风险。通过取得时效方式设立居住权的,在取得实效时效届满这一要件成就之时居住权设立。在所有权人为他人设立居住权的情形中,申请居住权登记的义务主体为所有权人,合同方式设立居住权人的,一般由居住权人与房屋所有权人共同申请,以遗嘱、遗赠、生效的判决书首次登记的,应当可以由居住权人单方面申请登记。

(二) 居住权的消灭事由

《民法典》规定了居住权期限届满和居住权人死亡是居住权消灭的原因,居住权消灭应当办理注销登记。居住权期限届满和居住权人死亡只是居住权消灭的部分原因,居住权消灭的原因还可以包括房屋灭失、房屋所有权人与居住权人归为一人时的权利混同、20年不行使居住权、居住权人抛弃居住权、居住权人滥用居住权、父母和子女的法定居住权中因子女成年居住权消灭,还可以因约定的解除条件成就、居住权被撤销而消灭。单方抛弃居住权并且没有办理注销登记的,居住权抛弃不发生法律效力,居住权人在约定的存续期间内(意外)死亡的,居住权不因此当然消灭,居住权的消灭只能取决于居住权合同的约定,或者补充协议里的约定内容。

五、研究结论与展望

本文旨在针对居住权的制度体系建设文献进行全面的梳理与总结,研究结论及展望具体包括如下四个方面:

关于居住权的定义与分类。居住权的定义可以从创设方式、权利范围、制度功能三个要素进行界定,在居住权立法



建立科学、高效的风险管理沟通机制,其中主要包含两个方面,第一是建立日报制度,第二是建设日常沟通机制。对于日报制度,要以各个施工小组为主体,在施工过程中定期汇报施工进度、情况以及相应问题。要求项目经理主导,各部门辅助,做好工程风险的预防工作,降低安全事故发生频率,保证施工进度稳定,在规定时间内完成项目。小组汇报时,施工人员要编写日报,其内容主要包括施工现场情况、机械设备问题、人员安全问题、技术规范以及施工方法等。建设日常沟通机制时,要定期举办施工事故会议,并且健全相关机制,加强安全风险教育。发生问题时,既要及时解决也要分析事故发生的原因,强化施工人员安全意识,让其严格遵守施工规范。此类会议仍以经理为主导,技术部门辅助。开会前,要提前两天通知、公布内容并且做好相关部署,保证各部门、小组与有内容可汇报,有问题可提,实现风险管理目的^[2]。

(四) 提高突发事件处理水平

开设污水处理厂搬迁扩建工程时,一些工作不能按照原计划进行,建设过程中会产生突发情况或者是意外变化。所以要拥有突发事件、意外情况的应对处理能力,做好预防、处理工作,灵活应对。提高事件、意外处理速度,能优化工程方案与计划,正确发挥机械设备、各项技术的应用作用。此类事件与意外具有不可预见性与不可控性,难以精准预估危害结果。所以要坚持“快准稳”,在最短时间内控制住局面,现场工作人员要马上上报,相关部门与管理层及时达到现场或者开展指导、管控工作,转移施工人员、材料与相关设备。开展实践调查工作,根据调查结果调整风控方案。风控方案

虽然包含了各类事件的处理对策,但是并不能全面覆盖,要求各部门协调作业,避免出现重复工作等情况。事后总结风险事故、危害结果、方案效益,形成风控材料,加强安全教育,避免后续发生重复风险。

(五) 掌握风险管理要点

根据上文可知,污水处理厂搬迁扩建工程具有复杂性与系统性,要掌握风险管理要点,提高管控效率。其中,在准备阶段,要重视拆地协调工作,要求动迁户按照规定日期搬迁,节省工程时间。竣工阶段,要做好工程检测工作,保证建筑质量、设备安装等工序符合标准,提高污水处理水平。

结语

作为城市基础设施建设,污水处理厂搬迁扩建工程非常重要,需要各部门协调平运作,做好前期调查、中期施工、后期验收等工作,合理调配工程资源,做好风险管理工作。优化组织结构,加强领导。建立高效的协调沟通机制,严格把控各部门、施工小组以及各道环节,提高风控水平,为城市运行、水资源保护与污水处理提供基础助力。

参考文献

- [1] 黄翔.H区污水处理厂搬迁扩建工程风险管理研究[D].山东:山东大学,2020.
- [2] 杜宇麟,张国平,姚明政,等.昆明主城污水处理厂污泥处置工程搬迁项目调试及稳定运行[J].清洗世界,2021,37(4):20-21.

(上接第29页)

中明确表示居住权的设立是为满足生活居住需要,学界普遍认为居住权应当具备这一功能,但居住权制度随着时代条件的变化,是否能够具备满足居住权人投资需要的功能尚在讨论中。本文作者认为,从比较法上来看居住权可以打破人役性,减少实践中的使用困难,不断走向投资领域,发挥其时代价值。

关于居住权的主体与客体。当下研究及立法表明,居住权的主体可以包括自然人、法人和其他组织,居住权的获益人也不仅限于居住权人本人,还可以包括其必要共同居住者。在居住权立法中将居住权的客体表述为“住宅”,居住权的设立的客体可以是住宅的全部也可以是住宅的一部,还包括住宅的附属设施,一般为他人的住宅,自己的住宅为自己设置居住权为例外是学界共识,对于相关概念的界定通过规范解释与续造来适当的增大作为现代居住权的适用空间,法无禁止即自由。

关于居住权人的权利与义务。从居住权立法来看,居住权人对房屋享有占有、适用的权益,一般不能出租,但是可以通过当事人的约定排除,这一观点获得部分学者的支持,另一种观点认为居住权是一种用益物权,居住权人应当享有完整的占有、适用、收益、处分的权能,可以对房屋实施转

让、继承与抵押等行为,从而更好地发挥出居住权的制度功能。居住权人的义务与相对应的权利比起来学者的争端较少、成果丰富,总的来说学者认为居住权人应当承担以下义务:出具财产清单与提供保证;合理使用房屋,不得擅自改变房屋的结构用途的勤勉注意义务;承担房屋的日常负担,大修一般由房屋所有权人承担的维修义务;返还房屋;擅自改善标的物致损、保管不当的赔偿义务,而立法仅规定居住权不得转让、继承,本文作者认为为使居住权在使用中权责明晰应进一步健全居住权立法中的权利义务关系。

参考文献

- [1] 钱明星.关于在我国物权法中设置居住权的几个问题[J].中国法学,2001,(05):13-22.
- [2] 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——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,(03):13-22.
- [3] 申卫星,杨旭.中国民法典应如何规定居住权?[J].比较法研究,2019,(06):65-83.