

居住权的立法目的与适用

喻炎林

贵州财经大学法学院 贵州贵阳 550025

摘要: 随着经济的迅速发展,城乡居民的住房需求不断提高。《民法典》规定居住权制度,保障居民的住房利益,回应了居民的现实需求。居住权属于用益物权,同时也是具有人身属性的人役权,居住权入典,有利于保障弱势群体的合法权益,完善我国的住房保障体系。然而,《民法典》对于居住权人役权属性的强调以及法律条文的简练,使得居住权的适用既有争议,又无法摆脱传统的人役权的束缚。因此,如何理解居住权的性质,正确适用居住权制度是本文将要探讨的主题。

关键词: 居住权;用益物权;人役权;住房保障

1. 居住权的内涵及立法目的

1.1 居住权的概念

居住权是民法典中新设立的一项物权制度,其含义为供他人居住的权利。我国民法典的立法体例将居住权界定为物权中的用益物权,与原有的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权和地役权并列。同时,由于其具有明显的为他人设立便利的色彩,故又将居住权界定为人役权。

我国最早提出居住权的立法概念见于2007年《物权法》的制定过程中,然而在最终通过的《物权法》中并没有包含居住权制度,究其原因,是因为有学者认为当时的《婚姻家庭法》以及房屋租赁合同制度可以对当时出现的居住权纠纷进行足够充分的调解与保护,故居住权制度未规定在2007年的《物权法》中。

然而,随着我国市场经济的不断发展和人民生活水平的不断提高,涉及房屋居住的纠纷越来越多,原有的婚姻家庭制度和房屋租赁合同制度无法满足社会发展实际的需要和对公民权利的充分保护,因此,2020年通过的《民法典》将居住权制度重新入典,宣告我国正式进入居住权时代。

1.2 居住权的立法目的

首先,居住权的立法目的在于保障弱势群体的合法权益。具体来讲,一方面

实现了对夫妻关系中弱势一方居住利益的保护,这一立法目的最早可见于《最高人民法院关于〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(一)》。另一方面,通过以房养老的方式实现了对老年人住房安全的保障。在现实生活中,常常会发生老年人为了解决子女的住房问题,花费全部

积蓄,为子女在城镇中购买房产,而自己却落入无房居住的境地,居住权制度的设立很大程度上就是为了解决这一部分群体的问题。在子女的房屋中为老人设立居住权,老年人可以在该房屋中居住以安度晚年,这体现了宪法视角下对公民住房的保障,是一种保障型居住权。

再次,居住权制度的设立是为了完善我国多层次的住房保障体系,丰富了城市居民的住房方式。住房是实现“两不愁三保障”中非常重要的一环,居住权制度的设立,将成为完善住房安全保障的行之有效的第三种方式,保障城市居民的住房安全,实现其住有所居的基本权利。

最后,居住权的立法目的亦是为进一步发挥房屋的财产效用。过去,解决房屋闲置,资源浪费的手段是将房屋出租。居住权制度设立后,允许双方在达成合意的基础上,订立居住权合同,有偿设立居住权,充分发挥物的效用。

2. 居住权适用中产生的问题

2.1 居住权与抵押权的适用问题

《民法典》将居住权定性为用益物权。根据相关规定,同一物上只能存在一项用益物权,即用益物权之间不会发生竞合的问题,但是在研究居住权的竞合问题时,最突出的问题在于居住权与抵押权的竞合。居住权的客体是不动产房屋,与抵押权的客体相互重合,由此就延伸出一个问题,即当同一物上既存在居住权又存在抵押权时,哪项权利能够得到优先保护、

2.2 居住权与租赁权的适用问题

居住权和租赁权的制度内容具有一定的相似度,因此在适用中两者极易发生竞合,即物权之间的优先性问题。原

则上,我们认为,当物权和债权竞合时,物权具有优先于债权的效力,但是在房屋租赁领域,极有可能适用“所有权转移不破租赁”,也即物权不能突破冲破租赁权的效力。然而,居住权是一种用益物权,是居住权人享有在不动产房屋中的占有、使用和居住的权利,其和租赁权的内容高度重合,在保护效力上也比房屋租赁制度更强,因此对其是否需要特殊保护是问题之一。

还需要探讨的是,设立居住权后,居住权人是否具有将房屋出租享有该收益的权利。按照立法原意,已经设立居住权的住宅原则上不可再出租给他人。从所有权人的角度来讲,既然已经为他人设立居住权,则当然不应该再将房屋出租;而居住权人如果是出于发挥房屋效用或者设立居住权之后另有所居的,是否享有将房屋全部空间或者部分空间出租的权利,也是一个尚未解决的问题。按照充分发挥财产的思路,如果居住权人另有所居,其将该房屋另行租赁给他人,有利于发挥财产效用,但是该思路是否具有可行性,有待进一步论证。

2.3 居住权双方主体的权利和义务难以界定

居住权的双方主体,一方为居住权人,一方为所有权人。在现实生活中,时常会发生一方主体存在恶意,故而损害对方权益的行为。然而,目前法律规定的空白,并没有界定居住权人和所有权人的权利和义务,因此需要明确双方主体即所有权人和居住权人双方的权利和义务,以使得居住权制度能更好地适用。

居住权人和所有权人权利和义务难以界定的问题,一方面是由于目前法律条文的欠缺,对双方权利义务的界定能否迁移与之相似的房屋租赁合同的内容,参照租赁合同中所规定的双方当事人的权利和义务来比照适用;另一方面是当房屋需要进行维修,应由哪一主体进行修缮,如果参照租赁合同,则维修义务应由所有权人来承担,但是居住权的设立期限较长,具有长期性甚至终身性,由所有权人承担维修义务是可能会发生有失公平的情形。

3. 居住权适用中相关问题的解决对策

3.1 居住权和抵押权竞合的解决对策

居住权与抵押权竞合的场景,按照两个权利成立的时间先后顺序,可以分为先成立抵押权后成立居住权和先成立居住权而后成立抵押权。

当已登记的抵押权成立在先,而已登记的居住权成立

在后时,则先成立的抵押权自然取得优先效力,居住权的取得即存在权利瑕疵。如甲在结婚前名下有一套住房,和妻子结婚时该套房屋属于个人财产,其因工作需要而向银行贷款100万元,以该房屋设立抵押并办理登记,甲是债务人和抵押人,银行是债权人和抵押权人;之后,甲和妻子离婚并为妻子设立居住权,甲某人是所有权人,妻子是居住权人;然而还款日期到来时甲没有资金偿还借款,在宽限期经过后仍不能履行,银行行使抵押权,就该套房屋拍卖的价款优先受偿,这时妻子的居住权成立在抵押权之后,其抗辩银行自己享有居住权的请求不能被满足,抵押权优先于居住权。

当已登记的居住权成立在先,已登记的抵押权成立在后时,需要明确两项权利成立的时间,即先登记的居住权具有优先效力。当居住权人取得居住权并在标的房屋居住时,设立抵押权的主体如何界定。在法律规定中,居住权人只享有占有,居住的权利,所以居住权人原则上不可以为他人设立抵押权,因此,如果居住权已经成立,而之后该不动产房屋又成立抵押权的,则抵押人只能是原所有权人,如此抵押权和居住权的竞合发生才有意义。例如,甲离婚后,将婚前所有的一套个人房产供生活困难的前妻居住,设立居住权并办理登记,然而,甲在之后的生意往来中,因资金不足不得已向银行办理贷款,并以该套房屋设立了抵押,办理了抵押权登记。当发生债务不能履行的情形时,银行要求就该套房屋拍卖优先受偿的请求不能得到满足。

3.2 居住权和租赁权适用问题的解决对策

第一,当居住权与租赁权发生竞合时,不能笼统地归结为租赁权具有优先效力或者居住权具有优先效力。

在先成立租赁合同后设立居住权的场合,应当按照成立时间顺序的先后,认定为先成立的租赁合同具有优先于后设立的居住权的效力,这样才能体现出对双方主体的保护。例如,甲某人和乙某人订立房屋租赁合同,合同的标的是甲某人享有所有权的一套住房,双方约定租赁时间为两年,然而在租赁合同订立之后,甲某人做生意失败急需资金回转,其父将自家房屋出售而无住所,甲某人遂把租赁给乙某人的房屋为父亲设立了居住权,并办理登记,乙某人听闻依旧主张要求自己享有租赁权,不要求甲某人的违约责任。

当不动产房屋的所有权转移时,租赁权都有对抗的效力,由此可得,其对于用益物权中的居住权依旧具有对抗效力,因此当租赁合同成立在先时,即使居住权进行登记,租

赁权仍旧优先于居住权。

而在先设立居住权后设立租赁权的场合，按照成立时间的先后，租赁权则不具有对抗居住权的效力，居住权的设立采登记发生主义，登记的效力大于租赁合同的效力，且租赁权成立时间靠后，没有抗辩事由的发生，且在已经设立居住权的房屋中再次设立租赁权，违背了诚实信用原则和公平原则。

对于居住权人是否有权利将房屋另行租赁给他人的问题，笔者认为居住权人有此权利。首先，如果居住权人在设立居住权时没有居住房屋，之后又因继承，接受赠与等方式享有其他不动产物权时，为了充分发挥房屋的效用，可以将房屋的全部空间进行租赁，享有收益；其次，如果居住权人独居房屋，又没有他人同其居住时，居住权人可以将房屋部分空间进行出租，以满足其目的，发挥不动产房屋的效用。

3.3 居住权人和所有权人的权利和义务

界定居住权人和所有权人的权利和义务，可以参照适用房屋租赁合同的有关内容。所有权人负有将标的房屋交付给居住权人居住并办理居住权登记的义务，同时，为了保证居住权人的居住利益，所有权人不得将标的房屋另设抵押或者租赁给他人使用，因为居住权人已经通过合同或遗嘱方式取得居住权，享有居住利益，所有权人的处分行为会造成居住权人利益的受损，违反了诚实信用原则，如发生上述居住权和抵押权，居住权和租赁权冲突的情况，则所有权人需承担违约责任。

同时，所有权人负有居住权的权利瑕疵担保责任，如前述所有权人已经为第三人设立抵押权或与第三人订立租赁合同的情况下，再次为居住权人设立居住权，居住权人的居住利益会受到一定程度的损害，不利于其实现住有所居的目的，因此所有权人应当承担违约责任，对居住权人进行相应的赔偿。

总之，所有权人的义务即为保障居住权人的居住利益，使得居住权人的居住利益不至于因为所有权人自身的行为而受到损害，因此需要界定所有权人的义务对所有权人进行限制。而所有权人的权利则可类比租赁合同中出租人的权利进行适用。

居住权人最主要的权利即在于通过居住权合同或者遗嘱取得标的房屋的居住权之后，有权利在标的房屋中居住，同时，居住权人为了满足更好生活的需要，经所有权人同意，

可以对房屋进行改善如装修或增设他物。如果居住权人在取得居住权的一定期限内，又寻得住所或者只居住于部分房间中，现存居住利益的标的房屋或部分房间处于闲置状态时，居住权人可以将标的房屋出租给第三人，享有收益，但是此项权利应受到一定程度的限制，即应当取得所有权人的同意，尤其是在无偿取得居住权的前提下，所有权人的利益也需得到保障。

涉及房屋或部分设施需要维修时，该维修义务应由居住权人承担。因为居住权自身的特殊性，在设立居住权时，权利的存续期限一般情况下都较长，甚至远超租赁合同的最长期限20年，可能具有终身性，此种情况下，即使房屋的实际使用者只是具有居住利益，但实际和房屋所有权人无实质区别，因此，让居住权人来承担维修义务并无不妥，因其在房屋居住时间过长，因此房屋或者部分设施的损坏很难归结于所有权人的责任，所以按照公平原则，在居住权领域中，维修义务的承担应有别于租赁合同，而应由居住权人来承担。当然，考虑到居住权保障性的特征，如若居住权人主体是没有生活来源的、所有权人父母的老人，则应由所有权人一方来进行维修，这符合公序良俗原则。

结论

我国设立居住权制度，究其立法目的，主要是考虑到婚姻家庭领域、老年人权益保障领域、居民住房利益领域以及投资消费领域。其中，以投资消费为目的设立的居住权并不是我国居住权制度的主要立法目的。

居住权与抵押权发生竞合时，应依照物权优先性理论，按照权利成立时间的先后来确定优先效力；居住权与租赁权竞合时，不应完全主动适用“买卖不破租赁”的规则，同时，经当事人约定，居住权人可以将他人房屋转租；居住权人和所有权人的权利和义务，可以比照租赁合同中出租人和承租人的权利和义务来适用，但是对于维修义务，应考虑居住期限以及公平原则来考量。

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: 97
- [2] 申卫星. 从“居住有其屋”到“住有所居”——我国民法典分则创设居住权制度的立法构想[J]. 现代法学, 2018(3): 105-118
- [3] 曾大鹏. 居住权的立法困境、功能嬗变与立法重构[J]

- . 法学, 2019, 12
- [4] 杜丽萍. 居住权的设立和完善 [J]. 山西省政法管理干部学院学报, 2020, 12: 96-99
- [5] 崔建远. 居住权制度的价值功能体现在哪里 [N]. 检察日报, 2020, 8
- [6] 刘迁. 浅析我国居住权现有法律之规定 [J]. 湖北经济学院学报 (人文社会科学版), 2020, 12: 88-91
- [7] 朱俊. 对民法典中“居住权”的探讨 [J]. 上海房地, 2020, 12: 2-5
- [8] 屈然. 论我国居住权的设立方式与登记效力 [J]. 法学杂志, 2020, 12: 90-99
- [9] 孙茜. 《民法典》视野下居住权制度的理解与适用 [J]. 法律适用, 2020, 11: 26-35