

居住权涉诉房屋的执行困境与纾解路径

李一洲

上海海事大学法学院, 上海

收稿日期: 2023年2月25日; 录用日期: 2023年4月4日; 发布日期: 2023年4月13日

摘要

居住权是我国《民法典》中一项重要的制度, 制度的实施过程中关于涉及诉讼房屋执行难问题是目前值得关注的重点问题。司法实践中大多是关于涉诉房屋去除租赁权, 居住权作为一项抽象的权利, 在去权时并没有相应的对照基准, 此外, 居住权不会因拍卖、变卖而消灭。当前为了解决执行中遇到的问题, 应重新审视居住权的制度构建, 并进一步完善执行程序。

关键词

居住权, 民法典, 执行程序, 执行困境

The Execution Predicament of Housing Involved in the Right of Habitation and the Solutions

Yizhou Li

School of Law, Shanghai Maritime University, Shanghai

Received: Feb. 25th, 2023; accepted: Apr. 4th, 2023; published: Apr. 13th, 2023

Abstract

Residence right is an important system in the Civil Code of our country. In the process of the implementation of the system, the difficult problem involving the implementation of legal housing is a key issue. Most judicial practices are about the removal of the lease right of the house involved in the lawsuit. As an abstract right, there is no corresponding benchmark for the removal of the right. In addition, the right of residence will not be eliminated by auction or sale. At present, in order to solve the problems encountered in the implementation, we should re-examine the system construction of residence right and further improve the implementation procedure.

Keywords

The Right of Residence, The Civil Code, Executive Program, Execution Dilemma

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 问题的提出

《民法典》中规定了居住权这一法律制度，是为了更好地保障弱势群体的权益，重视弱势群体的住房需求。居住权作为一种“新”用益物权可以让房屋充分发挥居住的功能，不仅可以满足传统意义上的居住需求，也可以满足房屋当事人的其他居住需求。但伴随居住权入典，这一制度给后续的执行程序带来了新的难题，截止 2023 年 2 月 6 日，在“中国裁判文书网”的“执行案件”一栏，以“居住权”为关键词进行搜索，与居住权有关的执行案件法律文书已经高达 7306 篇。纵观牵涉居住权的执行案件，“对涉诉房屋设立居住权”一般会成为案外人提出执行异议之诉的抗辩事由，基于此抗辩事由，若执行标的之上已经设立了居住权，则天然具有对世权效力的居住权会让其他对执行标的同样享有权利的人在处分标的物时产生执行上的困难。从司法实践的角度出发，判决案外人享有居住权，则债权人的合法债权将不能通过处分执行标的获得足额清偿；若判决债权人胜诉，则以“居住”这一抽象权利为客体的标的会让执行过程变得更加复杂困难，新的房屋继受人也不能享有圆满状态的房屋所有权。当事人的胜诉权是一方面，如何平衡涉诉房屋的法律主体之间的权益，让执行程序顺利推进亦是当下需要提上议程的课题。以上司法实践中的新问题，即为本文需要探讨的问题。

2. 涉居住权房屋执行异议之诉的相关案例

在刘某执行异议案件中，刘某为被执行人(异议人)，于某为申请执行人，因刘某未履行生效法律文书的判决要求，于某基于自身信赖利益的损失向法院申请强制执行。执行过程中，法院向不动产登记中心送达执行裁定书及协助执行通知书将涉案房屋予以查封。刘某主张法院对此涉案房屋的强制腾退行为构成实体违法。刘某主张：自己早就依法与其母亲对该房屋设定了房屋居住权和 20 年的租赁权，老人已支付租金，入住占用房屋两年多时间。相关材料一审判决生效时已提交，且老人的 25 万元在刘某这里，老人也按照规定时间、程序向法院提交了权利申报材料，但法院以租赁人是亲属，租赁合同无效为由，仍然对房屋进行了强制腾退。终审法院审理后认为，关于刘某提出涉案房屋系其与母亲唯一住房不应拍卖的主张，于法无据，本院不予支持。关于刘某提出东城法院腾退涉案房屋的执行行为存在违法的主张，因其在执行异议、复议中均未提出，故本院不予审查。最终驳回刘某的申诉请求。

3. 居住权涉诉房屋执行困境的成因探究

3.1. 实体与程序层面设立初衷不同

居住权作为实体法层面上的制度设计，在我国的法律语境下与土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权和地役权一同规定于用益物权之中。作为一项起源于古罗马并带有人身属性的人役权制度，在于保障当时因丧失劳动能力以及没有继承权的奴隶往后的生活，奴隶主会把自己享有所有权的财物通过让渡占有权、使用权的方式，让奴隶年迈之际有所依靠。承袭罗马法的传统，德国的《民法典》中关

于居住权的规定以“使用”为限度，是为了发挥建筑物抑或建筑物的一部分作为住宅的功能进行的制度设置[1]。法国的《民法典》中关于居住权主体的界定表述为“得与其家庭在该房屋内居住”，更好地保障了居住权人本人及其家庭成员的权利。意大利的《民法典》中亦是规定居住权的主体包括权利人本人及其家庭成员。我国在社会发展过程中考虑到现实国情，为了社会公共利益，接济特定群体，增设居住权制度，让他们住有所居，保障人们生存权同时兼顾发挥房屋的社会价值，且我国《民法典》规定居住权的立法初衷在于满足居住权人的生活居住[2]。

而《民事诉讼法》中的执行程序考量最根本的争点在于居住权人的人权与涉诉标的物债权人之间的利益权衡。但在执行的过程中，两者之间的平衡会发生变化。若诉讼程序推进至执行程序这一环节，申请执行人往往会基于法院的胜诉判决书要求执行法院强制执行，执行法院更多关注债权人的权益保障，以及穷尽各种执行手段应对债务人标的物可能出现的各种不利于执行的情况。我国《民事诉讼法》第二百三十四条规定了案外人执行异议制度为居住权人提供了救济的法律依据，但第二百五十一条赋予了执行法院包括“查封、扣押、冻结、拍卖、变卖”等执行手段，执行的底线在于应保障被执行人及其同居家属的生活必需品，即被执行人最低程度的生存权。据此，观察执行程序的价值遵循，其在于保证居住权人的基本生活需要，手段的强制性则意味着当事人之间不以意思主义为主导，倡导双方先行协商。

3.2. 实体与程序层面适用阶段不同

民事实体法与民事程序法既联系紧密又相互独立。《民法典》中规定的居住权制度适用于当事人尚未向法院提起有关房屋居住权的诉讼时，实体法中的制度在于事前为房屋所有权人通过在房屋之上设立居住权的方式，规定居住权人享有占有、使用的权利，作为新时代保护人权的重要制度，居住权载入《民法典》具有深刻的影响，是在符合我国进入社会主义新时代的特定国情下的涉诉前置制度。

执行程序中有关居住权的事项在于当事人对涉诉房屋提出诉讼时，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(以下简称“拍卖变卖规定”)第31条的规定，“其他用益物权”中当然涵盖居住权，若拍卖时房屋之上原先设定了居住权，则居住权不因拍卖而消灭，继续存在于拍卖的房屋之上。此外，实践中大多是关于执行房屋中设立租赁权的处分情况，居住权作为一种用益物权进行处分的实践还不多。若将设立有居住权的房屋进行拍卖、变卖，程序执行过程中会有来自居住权人的阻碍，其上留存的“权利瑕疵”很大程度上会为新继受人增加为获得房屋圆满状态的成本[3]。

3.3. 实体与程序层面实际运用差异

根据《民法典》第三百六十六条以及三百七十一条之规定，立法上承认的居住权设立方式包括合同约定以及遗嘱订立，此外，司法实践中居住权也可依据法院的生效裁判文书设立。立法上规定以无偿的方式设立居住权，但也默许当事人之间的另行约定，居住权的有偿设立方式仍在研究探索之中，有学者指出居住权适用对象是贫困之人，为了保障他们经济需求，从房屋利用的效率最大化的角度出发，居住权人可将多余的住宅部分流转给其他人，可以给居住权人提供收入，满足基本的生活费用。此外，居住权的设立需以登记的方式进行，即居住权以“登记生效”作为物权变动的模式，“居住权期限届满”或者“居住权人死亡”，居住权消灭，且居住权消灭亦需要进行登记[4]。

反观执行程序，当判决的标的物与执行的标的物一致时，司法实践中会根据申请执行人对于不动产的权利登记时间以及居住权人对于涉诉房屋居住权登记时间的先后顺序决定执行程序的进行。然而，当裁判的标的物与执行的标的物不一致时，即债权人未获得债务人足额清偿，其请求执行法院将涉诉房屋进行处分，就拍卖、变卖的款项主张优先受偿，此时形成了“居住权人-申请执行人-债务人”三方的民事执行程序法律主体。法律上并不苛求债权人对于处分房屋之上是否存有权利瑕疵阻却执行程序增设

义务,居住权人亦然,其并不了解房屋所有权人(债务人)与申请执行人之间的债务约定情况。《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》(以下简称“执行规定”)第二十条规定中明确规定了涉及被执行人以及租赁权去权的情形,并无关于居住权人的制度设计。

4. 涉诉房屋执行困境的纾解路径

4.1. 发挥居住权转让权能

相比较于古罗马的居住权,居住权是与用益权、使用权一并构成人役权的理论分类,居住权是自然分化出的细枝;而我国则是在社会经济快速发展中为了社会公共利益规定了居住权制度,因此应在顺应我国特定的国情背景下,考虑包括但不限于政治、经济、文化、社会等多方面因素从而更好地适配执行程序的顺利推进。如前文所述,居住权与建设用地使用权等规定在我国民法典物权编用益物权中,除居住权外其他的用益物权皆可发挥物权的转让权能,居住权的权能只有“占有”和“使用”[5]。纵观居住权之外其他用益物权的法律客体,无外乎国家或者集体土地,带有较为浓厚的公共属性,然带有私人属性的居住权却未能发挥较多的权能。因此,不限制居住权的转让,才可以更好地发挥作为用益物权的经济效益,若居住权可以进行转让,在执行程序中居住权人和新继受人可以约定转让条件,更好地促进物的流转,保障新继受人的合法利益同时也不损害居住权人的利益。

4.2. 遵从当事人双方合意

德国在原有居住权制度的基础之上创设了长期居住权,长期居住权的成立与变更以意思主义为主导,当事人可以自由约定并可以进行转让和继承。我国为了平衡新继受人和居住权人之间的利益冲突,在居住权可以流转的基础之上,赋予居住权人对于涉诉房屋一定权利的处分权是必要且可行的。根据《拍卖、变卖规定》第31条,“承受原则”是我国司法实践所秉持的原则,即包括居住权在内的用益物权不因拍卖而消灭,因此,竞拍人必然要承受房屋之上设立的居住权,而竞拍人意欲获取无瑕疵的房屋所有权,则需要与居住权人相互商议,相互提出合理的解决方案。如在房屋竞拍成功后,竞拍人和居住权人双方可以进行协商,协商过程中一方或者双方都应适当让步,并以协议的形式将商定的内容进行确定,竞拍人可以通过适当延长居住权人居住年限,凭借自身的资源为居住权人另寻房屋抑或支付合理对价的方式妥善处理好房屋之上的“遗留问题”[6]。另外,除了竞拍人的妥协让步,居住权人应以合理方式维权,不应采取以如霸占房屋、涂鸦式画画等方式影响善意的新继受人行使对于涉诉房屋的正当权利。诚然,现实生活中并不苛求居住权人对于房屋之上设立除居住权之外的其他担保物权能有所了解,但为了兼顾债权人以及竞拍人的利益,居住权人亦承担起自身的义务,法院才能做到案结事了,有关居住权的“执行难”才能有所缓解[7]。

4.3. 执行中增设去权程序

居住权的设立应以当事人之间的合同为考量基准,《民法典》第三百六十八条规定的“默示无偿,例外有偿”的设立方式,对于居住权等价物的选定计算提供了大体思路。若房屋的所有权人为居住权人是无偿的方式设立的居住权,那么执行过程中为了去除涉诉房屋之上的居住权利,应以标的物的公允价值进行计量确认。所谓公允价值,是指在公平竞争的市场交易环境中,交易双方基于公开公正的立场所确认的价格。由于无偿设立的居住权并没有可供参照的具体标准,双方当事人可在自愿平等基础上协商量化居住权的价值。量化居住权的价值并非突破无偿设立居住权,而是为了延续居住权人继续生存居住的权利,无偿设立的居住权唯有转化为经济利益方能递延居住的权能。在以有偿方式设立居住权合同的情况下,可以区分为固定期限居住权和无固定期限居住权,固定期限居住权在执行程序中房屋价值计

量的实现路径可以通过合同中约定的设权成本或者以执行程序时涉诉房屋的公允价值计算。而在无固定期限居住权中需要将居住权人以房屋使用的剩余年限中预期可以获得的利益进行折现,将未来的价值折算成当今的价值[8]。

去权程序的增设会让居住权人获得一定的经济利益,表面观之无偿设立的居住权却能获得金钱补偿,但实质上却给居住权人的权利带来了许多不利的影 响。在刘某执行异议案例中,刘某及老人需要另寻他处,居住地的找寻不仅需要时间成本也需要金钱成本。为了充分保护居住权人的权益,可以参照适用《执行规定》第二十条第三款规定,申请执行人可以通过为居住权人按照当地廉租房屋保障面积标准作为对价给付的依据,为了不让廉租房成为高收入者变相且恶意损害社会公共利益,应为暂无住处的居住权人设立廉租房优先选用制度,进一步发挥廉租房的社会效益。此外,规定中提及的关于租赁权的去权方式,以当地房屋租赁市场平均租金作为标准,结合居住权用益物权的属性,可以结合当地房屋买卖市场的平均价格为标准,从执行标的处分价款中给予居住权人相应的延续居住的成本费用,作为居住权去权的方式。

5. 结语

随着关于居住权的执行案件诉讼的增多,给该项制度立法、司法上带来了新的问题和新的挑战。居住权涉及诉讼房屋的执行问题不仅需要民事实体法上关于居住权制度本身的深入探讨,也需要民事程序法在执行的过程中逐渐积累实践经验,二者合力共同应对执行难关。实体层面上主要聚焦于居住权当前立法上对于转让的限制,程序层面主要在于执行过程中除权等价交换的金钱给付,但是这些都是新设制度面世难以避免会出现的问题,实践中相应适配制度的建立健全方为当今亟需解决之事。

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, 51(7): 91-100+148.
- [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, 40(2): 105-118.
- [3] 汤维建, 陈爱飞. “足以排除强制执行民事权益”的类型化分析[J]. 苏州大学学报(哲学社会科学版), 2018, 39(2): 54-63+191-192.
- [4] 肖俊. 居住权的定义与性质研究——从罗马法到《民法典》的考察[J]. 暨南学报(哲学社会科学版), 2020, 42(12): 79-89.
- [5] 李凤章. 解释论视角下“固定期限买断型”居住权的转让和继承[J]. 理论探索, 2022(6): 114-121.
- [6] 汪洋. 民法典意定居住权与居住权合同解释论[J]. 比较法研究, 2020(6): 105-119.
- [7] 赵晋山. 《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》的理解与适用[J]. 人民司法, 2005(2): 26-31.
- [8] 廖磊, 何雨泽. 《民法典》中涉居住权房屋的执行难题及其破解[J]. 重庆社会科学, 2021(12): 69-83.