

# 从家庭居住协议探讨我国民法典居住权制度

邹招法

上海市黄浦区人民法院民事审判庭, 上海

收稿日期: 2024年2月21日; 录用日期: 2024年3月11日; 发布日期: 2024年3月20日

## 摘要

2021年施行的《中华人民共和国民法典》首次规定了居住权。居住权的设立保障了弱势群体的合法权利和居住需求, 对维护社会稳定和促进经济发展有着重要贡献, 同时亦完善了我国用益物权体系。但我国民法典关于居住权的规定亦存在其局限性, 仍有大量的现实问题无法解决。本文以家庭居住协议为视角, 从居住权人的范围、居住权设立与消灭的角度探讨居住权制度存在的不足, 在此基础上提出扩大居住权人的范围、采用登记对抗主义、增加居住权消灭机制三个方面的完善建议。

## 关键词

居住权, 居住权人, 居住权设立

# Discussion on the Residence Right System of Chinese Civil Code from the Perspective of Family Residential Agreements

Zhaofa Zou

Civil Tribunal of Huangpu District People's Court of Shanghai, Shanghai

Received: Feb. 21<sup>st</sup>, 2024; accepted: Mar. 11<sup>th</sup>, 2024; published: Mar. 20<sup>th</sup>, 2024

## Abstract

The *Civil Code of the People's Republic of China*, which will be implemented in 2021, stipulates the right of residence for the first time. The establishment of residence rights protects the legal rights and residential needs of disadvantaged groups, makes an important contribution to maintaining social stability and promoting economic development, and also improves our country's usufructuary rights system. However, the provisions of my country's Civil Code on the right of residence also have limitations, and there are still a large number of practical problems that cannot be

文章引用: 邹招法. 从家庭居住协议探讨我国民法典居住权制度[J]. 争议解决, 2024, 10(3): 177-181.

DOI: 10.12677/ds.2024.103183

solved. This article uses the family residence agreement as the perspective to explore the shortcomings of the residence right system from the perspective of the scope of residence rights holders, the establishment and elimination of residence rights. On this basis, suggestions are proposed for improving the three aspects, including expanding the scope of residence rights holders, adopting registration antagonism, and increasing residence rights elimination mechanism.

## Keywords

Right of Residence, Holder of Right of Residence, Establishment of Right of Residence

Copyright © 2024 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. 居住权的困境

民法典第三百六十六条规定“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”。第三百六十七条、三百六十八条又规定“设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同”“居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记，居住权自登记时设立”。民法典规定的居住权应当采用书面形式、自登记时设立、无偿设立，不满足前述条件的居住当如何认定居住权利，如张四花费八万元建造一栋二层楼房屋，并与其兄张三签署家庭居住协议，约定张三支付三万元对一层南半边的房屋“所有使用”、不得出租或出售，随后张三和张四家庭共同居住在该房屋内，张四后办理了房屋产权证，产权登记在张四一人名下。张三支付的金额与其居住使用部位对应的房屋建造金额大致相抵，旨在对该部分房屋享有物权。而根据所有权登记设立制度，张三未登记为产权人，故其对房屋不享有所有权，但可居住使用该房屋，对该房屋享有居住权益，该类权益当属于用益物权。作为支付对价而享有用益物权的张三，其享有的权能包括哪些，未进行登记是否仍属于民法典规定的居住权，又自何时可认定其享有居住权。本文从张三的疑惑出发，探讨我国居住权制度的法律规定以及与现实的冲突，寻求完善路径。

## 2. 居住权的内涵

“居住权”制度起源于罗马法。古罗马施行家长财产所有及继承制，居住权制度设立的最初动因是为了保障家长以外其他家庭成员的居住利益，因而它具有某种“照顾”性质的权利[1]。在等级森严的罗马家族体系中，只有家长才享有继承家族财产的权利，而家长之外的家庭成员如尚未结婚的女儿无权继承家族财产，如此，待新一任家长承继家长之位后，非家长的家族成员可能面临无处居住的境况，为保障无继承权的家族成员的居住权益，罗马人运用所有权权能分离理论，将所有权和使用权分离，创设了居住权制度，由家长采取遗嘱、遗赠的方式为下一任家长之外的家族成员设立居住权，使得他们仍有权居住于原居住的房屋内。因此，居住权作为一项用以弥合家长财产继承制下的漏洞并保障其他家庭成员的居住利益的权利，具有强烈的人身依附性，属于人役权。随后的《法国民法典》则扩大了居住权的适用对象，居住权不仅限于居住权人，亦包含其家庭成员；增加了以契约方式设立居住权的形式，而通过遗嘱、遗赠形式设立的居住权退为其次。意大利民法典规定享有居住权的人包括权利人及其家庭成员，家庭成员具体指权利人的配偶和子女。德国颁布了《住宅所有权及长期居住权法》和《分时段居住法》，这两部法律改变原有居住权的规定，突破了传统居住权禁止转让与继承的规定，而且规定权利人还可以

用于其他合理使用和收益，创新了居住权制度<sup>[2]</sup>。居住权制度适用范围从无继承权的家族成员演变成适用于所有人，其功能从保障家族中的弱势群体居住利益扩大为促进房屋的多元化利用，居住权的人身依附性渐渐褪去。

我国民法典中居住权采取的是传统居住权的方式，保障特定的弱势群体的基本生存权，解决特定群体的居住需求，实现社会的稳定和经济的发展，如为离婚的配偶、年迈的老人等设立居住权，故以无偿为原则。居住权属于用益物权，不具备处分权能。我国民法典规定居住权人对他人住宅享有占有和使用的权利，又规定居住权不得转让，明确排除了用益物权的收益权能。

### 3. 居住权人的范围

居住权起源于罗马法，具有强烈的人身依附性，其范围限于家族成员。民法典第三百六十六条规定：“居住权是居住权人对他人住宅享有的占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。”该规定未明确居住权人的范围，居住权人是否仅限于签订居住权合同的人。张三案例中，张三签署家庭居住协议时未婚未育，协议约定的居住人只有张三一人，后张三结婚生子，张三的配偶、子女亦当然的共同生活在内，张三的配偶、子女能否当然的享有居住权。

民法典第三百六十七条的规定没有区分居住权人和非居住权人，而是要求居住权合同必须列明“当事人”的姓名或名称和住所。传统居住权对居住权人的范围限定严格，仅限于基于血缘及伦理关系与房屋所有权人有亲属或是特定身份关系的家庭成员，而现代居住权功能的扩张，不应再将居住权人范围限于血缘及伦理关系相关人，民法典亦未限制对其他一般人设立居住权，故而，居住权人范围应当作扩大解释，张三的配偶、子女亦为居住权人；退一步讲，即便是以血缘及伦理关系为前提、居住权人限于家族成员的传统居住权，如居住权人系房屋所有权人的家族成员，其配偶、子女亦同样为房屋所有权人的家族成员，符合传统居住权人身依附性的要求；再者，张三作为其子女的监护人，负有保障其子女居住的义务，若排除张三子女的居住权，则与民法典中监护人的义务相冲突，亦不符合保障未成年人权益的社会价值。反之，如居住权人配偶、子女在内不享有居住权，张三去世后，在张三不同意设立新的居住权的情形下，张三的配偶、子女必须得搬出，此与居住权的立法本意相悖，更与社会公序良俗背道而驰，无法实现维护社会稳定、保障特定群体居住需求的功能。故而，现代居住权制度中的居住权人不应限于居住权人本人，亦包括其家庭成员。

在此，需要区分的是居住权人和共同居住人。年迈行动不便的张三聘请了护工、保姆居家照顾，护工、保姆居住的基础是向张三提供服务，其虽居住在内，但对张三居住的房屋不享有权利，该情形下的居住应当为共同居住人。共同居住人的居住权利依附于居住权人，居住权人可要求共同居住人搬离，若居住权人先于共同居住人死亡的，房屋所有权人可行使权利要求共同居住人搬离。

居住权人是否限于自然人，根据民法典第三百六十七条的规定，居住权合同必须列明当事人的“姓名或名称”。姓名指向自然人，名称则指向法人或是非法人组织。可见民法典未将法人、非法人组织排除在居住权人范围之外，而将法人、非法人组织列入居住权人范围，更能促进经济的发展，实现保障社会各阶层群体的居住利益的功能，如政府可以为养老院、福利院等福利机构设立居住权。扩大居住权适用范围亦能满足居住权功能扩张的现实需求，符合社会经济发展进程，促进经济进步。

### 4. 居住权的设立与消灭

我国民法典第三百六十七条、第三百六十八条规定“设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同”“设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立”。物权登记制度的设立是为了对抗第三人。居住权登记后，第三人可基于房产信息查询知悉房屋物权状况，以决定是否

购买或是接受抵押等，同时，亦更大程度上避免了所有权对居住权的侵害，实质上保障居住权人利益。但若未登记，又当如何处理。张三早在物权法出台前就与张四签署家庭居住协议，并在内居住多年，而根据民法典居住权的规定否认张三对房屋享有居住权与实际不符，逻辑亦难自洽，且居住权作为用益物权，其权能相比所有权而言缺少最重要的处分权能，对其设立要求亦可低于所有权，如采用登记对抗主义自居住协议成立时设立，登记可对抗第三人，即使未进行居住权登记，亦不影响居住权人基于居住协议向房屋所有权人主张居住权益。

民法典第三百七十条规定：“居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。”居住权的消灭有两种形式，一种是约定的期限届满，居住权自然终止。如若约定不明确，因居住权制度的设立目的是保障特定群体居住利益，故适用第二种形式于居住权人死亡时消灭。张三作为签约人，其享有的居住权至其生命结束自无异议，张三去世后，其配偶、子女是否可以继续居住，如上所述，张三的配偶、子女亦为居住权人，如未明确约定居住期限的，应当至居住权人死亡时消灭，张三去世后，其继承人作为新的居住权人可一直在内居住，以此类推，直至没有继承人成为新的居住权人。如此保障了张三家庭的居住权益，但亦加大了张四家庭的负担，对所有权而言，其上的负担亦应有所限制。

除上述两种居住权消灭方式外，居住权依据其特性有不同的消灭方式。居住权的设立包含三个重要因素：合同、人(居住权人和所有权人)、房屋。第一、依据合同而设立的居住权，亦适用民法典关于合同无效、可撤销的规定，如合同无效或是被撤销，居住权应随之消灭。如张三持刀胁迫张四与其签署居住协议，为张三设立居住权，后张四行使撤销权，居住协议被撤销，居住权失去合法基础而随之消灭。第二、除了前述基于合同而消灭居住权情形外，居住权人和所有权人对居住权的消灭亦应有不一样的方式。作为享受权利一方的居住权人可自行放弃权利，而作为负担义务一方的所有权人必须履行义务，但应有例外情形，如居住权人存在损害房屋或是侵害所有权人的行为的，应赋予所有权人提前终止居住权的权利，制定所有权人提前终止居住权的制度规则。第三、作为居住权的客体，房屋存在出售、自然灭失以及征收等多种情况，不同情况下，居住权人的救济方式各有不同。若所有权人将房屋出售，所有权虽发生变化，但居住权不随之变动，居住权人仍对该房屋享有居住权并有权占有。但若房屋自然灭失，如被洪水冲走、被泥石流掩埋等，属于房屋的自然灭失，房屋上的居住权随之消灭。即便所有权人在原址重建房屋，重建后的房屋享有的是新的物权，并非原房屋的延续，原房屋的居住权无法延续至新建房屋内。再如房屋被征收，张三对房屋的居住权转化为了安置房屋或是货币补偿，其居住权利可转移至安置房屋内，张三的居住权在安置房屋内继续存续。德国有关居住权的规定中，居住权可因以下几个方式终止：居住权人死亡、约定居住期限届满、居住权与所有权混同以及居住权人滥用居住权，所有权人向法院起诉撤销居住权。

## 5. 对我国居住权制度的建议

居住权制度关乎多方基础性权益，如何使得居住权制度既能兼顾公平原则平衡各方利益，又能发挥其家庭和社会保障性功能，更能适应时代发展促进经济增长，是一项艰难又重要的课题。虽我国民法典的居住权规则与现实需求存在一定的错位，但可通过法律解释等方式弥补漏洞，从以下几个角度逐步完善居住权制度。

扩大居住权人的范围。我国民法典未明确居住权人范围，但民法典第三百六十九条规定：“居住权不得转让、继承。”从狭义的理解上看，排除了张三的配偶、子女的居住权。居住权依据保障功能可以分为家庭保障性居住权和社会保障性居住权，家庭保障性居住权主要表现为在婚姻家庭及继承领域设立的居住权，目的是为了维护家庭关系的稳定以及保障家庭成员的居住利益<sup>[3]</sup>。家庭保障性居住权仍然具有居住权的人役性，不得转让，但应当可予继承。它以特定的身份为基础，继承亦是基于特定的身份关

系，亦为对家庭成员的帮助。

采用登记对抗主义。居住权是一项重要的物权，关乎居住权人的基本生存条件，进行居住权登记更便于保障居住权人的利益，降低居住权人权益被侵害的风险，登记确有必要。但居住权的其立法目的系保障特定弱势群体的居住需求，过高的设立标准容易导致居住人的利益无法得到法律认可，丧失基本保障。故而，居住权采用登记对抗主义为宜。

增加居住权消灭机制。在保障居住权人及其家庭成员居住权的前提下，所有权人的负担亦应当有所限制，以避免居住权的滥用和所有权的无限负担。增加所有权人提前终止居住权的规定，完善居住权消灭制度，既保障居住权人的居住需求和生存环境，亦兼顾所有权人的义务负担和处分权能。

## 参考文献

- [1] [意]彼德罗·彭梵得. 罗马法教科书[M]. 黄风, 译. 北京: 中国政法大学出版社, 1992: 258.
- [2] 江平. 民法学(第三版) [M]. 北京: 中国政法大学出版社, 2016.
- [3] 房绍坤. 论民法典中的居住权[J]. 社会科学文摘, 2020(9): 69-71.