

# 民法典背景下我国居住权的司法适用 研究与完善

涂盛钞

贵州大学法学院, 贵州 贵阳

收稿日期: 2023年9月15日; 录用日期: 2023年9月27日; 发布日期: 2023年11月27日

## 摘要

居住权入典是我国《民法典》的一大亮点, 赋予特定群体居住权益的物权性保障, 对于实现人民住有所居具有重要意义, 也是对司法实践和时代需求的积极回应。本文从裁判文书网中收录的居住权案例, 分析居住权纠纷产生的深层原因, 在公开的法律文书中归纳各类居住权案件的判决依据, 从而探索司法实践中存在的居住权适用问题, 如判决标准不统一, 各地法院容易出现同案不同判的现象; 居住权纠纷案件类型五花八门, 现有居住权的相关法律条文不足以评判; 并试从居住权制度的法律定位、居住权的设立、居住权的主体、居住权的客体、居住权人的权利义务、房产所有权人的权利义务以及居住权的消灭, 探讨完善我国居住权制度, 以期对居住权的科学理解和准确适用有所帮助, 居住权制度进一步的续造和完善, 还需对其展开更为系统、体系化的深入研究。

## 关键词

民法典, 居住权, 司法适用, 法律完善

# Research and Improvement on the Judicial Application of Residency Rights in China under the Background of the Civil Code

Shengchao Tu

Law School of Guizhou University, Guiyang Guizhou

Received: Sep. 15<sup>th</sup>, 2023; accepted: Sep. 27<sup>th</sup>, 2023; published: Nov. 27<sup>th</sup>, 2023

## Abstract

The incorporation of residential rights into the Civil Code of China is a major highlight, granting

property rights protection to specific groups of residents, which is of great significance for achieving people's housing and is also a positive response to judicial practice and the needs of the times. This article analyzes the deep-seated reasons for disputes over residential rights from the residential rights cases included in the Judgment Document Network, summarizes the judgment basis for various residential rights cases in public legal documents, and explores the application of residential rights in judicial practice. For example, if the judgment standards are not unified, courts in different regions are prone to the phenomenon of different judgments in the same case; there are various types of residential dispute cases, and the existing legal provisions related to residential rights are not sufficient to judge; and try to explore and improve China's residential rights system from the legal positioning of the residential rights system, the establishment of residential rights, the subject and object of residential rights, the rights and obligations of residential rights holders, the rights and obligations of property owners, and the elimination of residential rights, in order to help with the scientific understanding and accurate application of residential rights. Further continuation and improvement of the residential rights system requires more systematic and in-depth research.

## Keywords

Civil Code, Residency Rights, Judicial Application, Legal Perfection

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. 居住权概述

### 1.1. 我国居住权的渊源

居住权源于罗马法，并被世界各国立法所广泛接受的物权种类，居住权是房屋所有权实现的一种方式[1]，其生命力不仅得到了历史的检验，对解决我国目前所面临的现实问题也具有相当的价值。我国专家学者对于居住权这一制度存在着较大分歧，直至民法典出台，关于居住权问题的争论似乎从来没有停歇过，关于居住权的分歧依然存在并逐渐深入。但也正是因为学术领域中观点、思想的不同，才能激励各方去深入研究问题。在居住权制度正式入典之前，它的制定路程一波三折，它最早在 2002 年的《物权法》(征求意见稿)中第一次出现，此后在 2004 年、2005 年的《物权法(草案)》中均有学者提出相关的制定建议。但在 2007 年《物权法》确定最终制度时，居住权制度却没有被保留，具体因为当时居住权制度不适应我国的实际情况，其所适用的纠纷范围，不具备现实客观立法基础。后来在 2018 年的民法典草案的征求意见稿以及 2019 年的第二次审议稿中均包含了居住权相关制度。细观居住权设立的全过程，它表明了在我国的发展之下，人们对居住权的利益需求日益增加。正因如此，进而推进我国对于该项制度体系的不断完善，最终形成了现行《民法典》中的居住权制度。

### 1.2. 居住权制度完善之必要性

我国于 2020 年 5 月 28 日颁布的《民法典》中专章规定了居住权这一制度，居住权作为一项新型用益物权被列入物权编，以满足特定条件下非所有人能够享有长期居住利益的现实需求。新增居住权是从无到有的制度创新，构建以“物权编”主导的居住权制度，成为 21 世纪具有时代特色的我国《民法典》着力打造的亮点之一。但令人遗憾的是，《民法典》对居住权的定位仍未能摆脱传统居住权立足于人役

性的路径依赖，没有充分彰显其用益性特征，难以应对当前我国社会中纷繁复杂的居住权问题。此外，《民法典》中居住权制度规范的相关内容也过于单薄，仅停留在规范设计层面的6个法律条文，居住权相关的法律规定仍显原则化、抽象化，在理论与法律适用上需要进一步解释与完善。相较于法、德、意大利等多个大陆法系国家的法律中对居住权的明确规定，居住权制度在我国社会的具体应用还需要经历一个漫长的磨合阶段。多年来，由居住权争议引发的纠纷比比皆是，与我们的民生息息相关。据裁判文书网中收录的居住权案例数据可知，对我国居住权制度及其法律适用问题进行探讨，符合我国国情。同时，完善居住权法律以及构建规范化体系化的居住权相关体系是势在必行的，主要体现在以下方面。

### 1.2.1. 婚姻家庭领域的需求

居住权在婚姻家庭领域，一直以来都具有其无法忽视的价值。即使在新时代，实践中依然存在着很多家庭主妇，也就是“全职太太”，她们大多不具备独立生活的经济能力，但不能因此否定她们所创造的巨大社会价值，立法上应给予这一群体充分的保护。如果夫妻共同住房是丈夫婚前所得，其他共同财产亦为少数，离婚后，“全职太太”时常会陷入窘境。一旦确立了居住权制度，法官可依法酌情以判决之方式，为此类女性创设一定期限的居住权。再者，实践中会存在房屋所有权人出于某种缘由想将房屋交由除法定继承人以外的其他近亲属居住的情况，设立居住权便可满足所有权人的需求。

### 1.2.2. 有利于促进我国住房保障体系的完善

尽管我国已经建立起多层次的住房保障体系，但住房紧缺的问题并未得到完全解决，买不起房的大有人在。若使政府保留住房所有权，同时为需求者设立居住权，而价款、期限等具体内容根据实际收入水平灵活约定，以适应不同需求者，便能解决这一问题。凭借居住权作为物权的效力，需求者满足了住房需求，通过居住权公示，也是对第三人利益的保护。

## 2. 我国居住权司法适用现状

虽然我国居住权制度在2020年5月颁布的《民法典》中才确立，但是由于我国近年来社会经济的高速发展，居住权一词早已在司法运行和民间被频繁使用，它既包含了养老、离婚等问题涉及到的弱势群体的基本居住需要，也渐渐扩展到了共有产权房等领域的纠纷处理。可见，居住权制度是以我国当前经济发展中存在的众多居住权纠纷为土壤，以司法运行的探索实践为基础而建立起来的。

通过对收录于中国裁判文书网的“居住权”民事案件的分析与整理<sup>1</sup>，笔者粗略归纳了居住权的司法现状。

### 2.1. 宏观视角

首先，从各裁判年份的居住权相关民事一审案件数来看居住权相关纠纷增长之快。其次，根据案件所属地域的分布来看，居住权益纠纷与经济发达程度、人口密度都存在着密切的联系，市场经济发展程度越高、人口密度越大，则居住权相关案件的发生率就越高。

最后，从案件所涉及到的其他关键词看，涉及居住权益纠纷的案件也多与合同、离婚、继承等问题有关，部分案件还涉及到租赁、抵押等问题。

### 2.2. 微观视角

#### 2.2.1. 从案件类型来看

在近年来涉及居住权的众多案件中，有许多离婚财产分割、继承财产分割等婚姻家庭领域案件：离

<sup>1</sup>该数据为笔者于2023年8月22日访问“中国裁判文书网”的搜索结果，搜索的关键词为“居住权”，审判程序为“民事一审”，案由为“民事案由”。

婚配偶或生存配偶请求依法或依遗嘱确认自己在原有住房的居住权。此外，请求确认居住权的诉求也扩展到了合资买房(合资建房)<sup>2</sup>、以房养老<sup>3</sup>、分时度假公寓(酒店)以及公共租赁住房<sup>4</sup>等房产利用领域。

### 2.2.2. 从纠纷主体来看

居住权纠纷既存在于家庭成员间，如继承遗产纠纷<sup>5</sup>；也可能发生于一般的社会成员间，如权利人要求维护分时度假公寓中的居住权益。纠纷主体的多样性，要求立法更加细致、具体和灵活地作出规定，以应对由不同主体而产生的居住权纠纷。

### 2.2.3. 从司法适用来看

在《民法典》正式实施之前，法官根据当事人取得权利的方式及相关约定的内容，从实质上将居住权人和居住权的受益人进行了划分，并对其施以不同的法律保护：对居住权人施以物权保护，而对与居住权人共同生活的家庭成员施以占有保护，随着我国近年来经济的发展，民众对于生活需求和居住需求的多样化，以及各地房产价格的高歌猛进，居住权在我国的司法适用已经超出传统的婚姻家庭领域，更多地出现在民众对于房产利用多元化的诉求中<sup>[2]</sup>，具体为以下几点第一，居住权认定具有多样性。有共同居住人引发的居住权认定问题，也有因居住事实产生的居住权认定问题，此外，婚姻关系引发的居住权认定问题也占较大比重。第二，居住权与其他民事权利易冲突。其中有房屋所有权人行使排除妨害请求权对抗居住权人的问题，也有居住权人行使居住权来对抗抵押权的问题<sup>6</sup>。居住权与其他民事权利冲突主要集中在居住权无法实现居住目的的领域。第三，居住权能否继承司法实践不一致。多数法院不支持居住权可以继承，少数法院支持居住权可以继承。第四，居住权适用范围具有模糊性。其中有家庭成员可以享有居住权的问题，也有未成年人可以享有居住权的问题。关于居住权适用期限，有的法院否认居住权不可以终身享有，但也有法院探索出居住权推定终身享有的裁判规则<sup>7</sup>。第五，居住权与租赁权、住房权相混淆<sup>8</sup>。有关于居住权与租赁权交叉的判决，反映租赁法律关系引发的居住权适用问题。有关于居住权与住房权交叉的判决，反映当事人借用住房权外衣追求居住权的目的。

通过对我国 2022 年居住权裁判案例的特点总结，笔者发现，过去居住权相关案件的司法裁判主要难点有以下两个方面：第一，居住权相关规范的缺失，导致司法机关在遇到较为复杂的居住权纠纷时，没有明确的法律规范予以适用<sup>[3]</sup>；第二，司法机关对居住权如何适用尚未形成统一的认识，表现为缺乏居住权的认定原则指导和居住权适用范围不明确。

## 3. 居住权制度的完善建议

居住权制度从罗马法走来，历经上千年的发展，具有其熠熠生辉光彩。罗马法中的居住权，是居住权最初的模样，受到人役权性的限制，具有极强的专属性，主要在婚姻家庭领域发挥保障弱势群体利益的作用。随后，居住权被德国、法国等国家继承并发展，开始具备更多含义。尤其在德国，其继承罗马法传统的居住权，又提出长期居住权这个概念<sup>[4]</sup>，赋予居住权投资的属性，拓宽了居住权的功能，从单纯的社会保障功能到能够多元化利用房屋的投资性功能，两种功能可以兼备，让居住权更具价值。域外的立法经验，对于我国居住权制度的构建和完善可以提供很多经验。

<sup>2</sup>太原市迎泽区人民法院(2019)晋 0106 民初 2200 号。

<sup>3</sup>青岛市市南区人民法院(2022)鲁 0202 民初 11270 号、邹城市人民法院(2021)鲁 0883 民初 3334 号、无锡市滨湖区人民法院(2021)苏 0211 民初 7479 号等。

<sup>4</sup>北京市通州区人民法院(2022)京 0112 民初 7679 号、上海市闵行区人民法院(2022)沪 0112 民初 36193 号。

<sup>5</sup>贵阳市观山湖区人民法院(2021)黔 0115 民初 3597 号、贵阳市花溪区人民法院(2020)黔 0111 民初 5948 号、武汉市洪山区人民法院(2023)鄂 0111 民初 3502 号等。

<sup>6</sup>贵州省高级人民法院(2019)黔民初 67 号、西安市莲湖区人民法院(2021)陕 0104 民初 16106 号。

<sup>7</sup>无锡市锡山区人民法院(2021)苏 0205 民初 3239 号、平顶山市卫东区人民法院(2021)豫 0403 民初 3082 号、宁波市江北区人民法院(2020)浙 0205 民初 4730 号等。

<sup>8</sup>北京市第二中级人民法院(2022)京 02 民初 57 号。



在《民法典》正式颁布以前，学界的争议主要是围绕我国是否应当设立居住权制度这一问题，而对居住权的其他问题研究方面，如居住权的设立、期限、行使规则等相关问题的研究较少。随着《民法典》的实施，也有学者指出，需要对居住权一些相关问题进行进一步明确，笔者认为我国关于居住权制度的研究还有可进一步探索与完善的空间，主要表现在。

### 3.1. 丰富居住权的设立方式

现行《民法典》仅规定了合同设立和遗嘱设立两种居住权设立方式，但是司法实践中，仅以上述两种设立方式难以保护弱势群体的利益，尤其是在家庭关系中，老人的赡养问题、离婚后配偶的财产，协商性质的方式并不能真正解决居住权的问题[5]。

在居住权制度的发展过程中，居住权的设立、取得方式应与新的发展趋势相适应。新时代的居住权制度，应允许当事人通过其他合法方式，例如法定方式或法官依照法律规定进行裁判的方式来设定居住权。在法定方式下设立居住权，则不需要双方当事人达成一致合意，这就需要相应的立法，明确法定设立居住权的情形；通过裁判设立设立居住权，则要求在法律没有明文规定或当事双方没有达成合意的情况下，给与法官较大的自由裁量空间，依据法律原则或习惯对居住权设立问题进行裁判。因此，丰富扩大居住权的设立方式，更能满足新时期的发展趋势，保护不同人尤其弱势群体的住房利益[6]。

### 3.2. 补充居住权消灭的方式

《民法典》第三百七十条仅规定了居住权在期限届满或者居住权人死亡的情况下，居住权消灭。但在现实情况下，还存在标的物灭失、政策等原因导致居住权人无法享受权利的情形[7]，所以应在立法上给予意思表示人更大空间，使其更加灵活地应对居住权的变更。可以在增设意定消灭方式，在双方均为民事行为能力主体，且不存在胁迫、欺诈的情形下，赋予双方一定的决策空间，更加灵活地保证居住权的实现、发挥房屋的价值；增设标的物灭失的消灭方式，房屋的毁损灭失导致无法居住，居住权无法正常实现，此种状态下可以给予一定的补偿或者以其他的替代性房屋。但是如果仅是部分的损毁灭失，通过修补可补救的情况下，应当最大化的实现对方的居住权利[8]；增设撤销权的消灭方式，在设立居住权时，双方约定撤销事由，比如滥用居住权或附条件赠与的合同，在改事由实现时，房屋所有权人可主张行使撤销权。补充扩大居住权消灭的方式，可使居住权发挥最大的价值。

### 3.3. 完善居住权人的权利与义务

居住权的实现直接影响到双方当事人的利益分配，在双方没有约定或没有约定清楚权利与义务内容的情况下，难免会产生分歧，因此，通过具体的法律规则来填补和完善权利与义务的内容可以避免因双方权利义务不明而产生纠纷。

例如，在居住的过程中，房屋以及房屋内的东西难免会有所损害，那么弥补这些损失的主体是居住权人还是房屋所有人还需要法律进行进一步的规定，如果双方互相推诿维护、修护房屋以及物业费用的负担[9]，最终可能会导致房屋的毁损甚至损害第三方的利益。

## 4. 结语

居住权制度是《民法典》中的制度创新，为实现住有所居的新时代住房制度改革目标提供了坚实的法制保障[10]。居住权制度的确立，对推动社会经济发展、健全社会保障体系具有重要意义。居住权保护了弱势群体的住房利益，完善了我国民法体系。但《民法典》所规定的居住权制度，还存在许多不足，我们要正视现行居住权制度的不完美，进一步结合实际情况对居住权制度加以完善，及时弥补法律漏洞之处。

---

## 参考文献

- [1] 肖俊. “居住”如何成为一种物权——从罗马法传统到当代中国居住权立法[J]. 法律科学(西北政法大学学报), 2019, 37(3): 96-106.
- [2] 申卫星. 视野拓展与功能转换: 我国设立居住权必要性的多重视角[J]. 中国法学, 2005(5): 77-92.
- [3] 常亮. 居住权的源流、现状和建议[J]. 法制博览, 2023(13): 82-84.
- [4] 王者洁. 房地产法诸问题与新展望[M]. 北京: 知识产权出版社, 2016.
- [5] 陈佳, 李佳清. 论我国居住权制度的实施困境与完善路径[J]. 邢台学院学报, 2022, 37(1): 94-98.
- [6] 钱宁, 李锐. 《民法典》中的居住权制度: 价值、检讨与规则完善[J]. 宁夏大学学报(人文社会科学版), 2021, 43(3): 156-163.
- [7] 曾大鹏. 居住权的司法困境、功能嬗变与立法重构[J]. 法学, 2019(12): 51-65.
- [8] 管国帅. 论我国居住权制度的健全与完善[J]. 齐齐哈尔师范高等专科学校学报, 2023(2): 89-91.
- [9] 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, 33(4): 96-99.
- [10] 付子堂, 付承为. 《民法典》居住权制度的社会功能研究[J]. 甘肃政法大学学报, 2022(1): 1-12.