

# 居住权与他项权利冲突的平衡探讨

周宇慧

贵州大学法学院，贵州 贵阳

收稿日期：2023年10月24日；录用日期：2023年11月22日；发布日期：2024年2月8日

## 摘要

居住权的性质属于用益物权，是指在自己房屋之上为他人设立居住的权利，设立方式具有订立合同以及遗嘱两种方式。居住权的设立是在我国民法典颁布之后，也在一定程度上促进了我国社会法律规则的不断完善。但是在司法实践当中居住权与其他权利之间会产生一定程度的冲突，能否有效平衡与化解居住权与其他权利冲突也成为司法实践的关键，是推动我国社会法治化建设的重中之重，也有助于彰显出国家法律体系的围岩，维护社会的公平正义。所以在论文中深入研究与分析了居住权与其他权利的冲突以及有效平衡，用以共同探讨交流。

## 关键词

居住权，冲突，平衡

# Discussion on the Balance of Conflict between Residence Right and Other Rights

Yuhui Zhou

The Law School of Guizhou University, Guiyang Guizhou

Received: Oct. 24<sup>th</sup>, 2023; accepted: Nov. 22<sup>nd</sup>, 2023; published: Feb. 8<sup>th</sup>, 2024

## Abstract

The nature of residency rights belongs to usufructuary rights, which refers to the right to establish residency for others on one's own house. The establishment methods include signing a contract and a will. The establishment of residency rights was established after the promulgation of China's Civil Code, and to some extent, it has also promoted the continuous improvement of social legal rules in China. However, in judicial practice, there may be a certain degree of conflict between the right to reside and other rights. Whether the conflict between the right to reside and other rights can be effectively balanced and resolved has become the key to judicial practice, which is the top

文章引用：周宇慧. 居住权与他项权利冲突的平衡探讨[J]. 法学, 2024, 12(2): 784-788.

DOI: 10.12677/ojls.2024.122111

priority in promoting the construction of rule of law in China's society. It also helps to highlight the surrounding rock of the national legal system and maintain social fairness and justice. So in the paper, in-depth research and analysis were conducted on the conflict and effective balance between the right to reside and other rights, in order to jointly explore and exchange ideas.

## Keywords

Right of Residence, Conflict, Balance

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. 引言

在我国社会的发展与建设中，房屋的重要程度逐年提升，可以满足社会公众的居住需求，同时也成为一部分人群的投资方式。从微观层面来看，房屋的居住问题关系到社会公众的日常生活居住，从宏观的角度来看涉及到国家的经济发展与建设。在我国民法典出台之后，新增了居住权这一用益物权形式，在民法典当中有关于居住权的规定达到了六条之多。而在推进司法实践阶段，居住权与其他权利之间存在一定的冲突，因此如何做好居住权与其他权利的冲突平衡也成为司法实践的重要任务之一，对于推动我国社会法律体系的不断创新发展以及保障社会公众合法权益具有至关重要的意义。

## 2. 居住权的概念

居住权是在我国民法典物权编当中所新增的用益物权种类，所指的是权利人为了满足生活居住的需求，按照合同约定或者遗嘱在他人享有所有权的住宅之上而设立的占有、使用该住宅的权利。居住权作为用益物权，具有一定程度的特殊性，主要表现为居住权人对于住宅只享有占有和使用的权利，并不会享有收益的权利，因此居住权人能以此住宅进行出租亦或者是其他盈利活动。从本质上来看，居住权是房屋产权所有人根据住房的性能而对于房屋所作出的事实上的利用，在此过程当中可以通过法律契约使非房屋产权所有人获得该房屋的使用权，房屋产权所有人将房屋租给他人使用，并且不失去对于房屋的所有权。设立居住权的过程中，可以通过遗嘱或者是遗赠，亦或者是按照法律合同约定将房屋的居住权进行转移。在居住权的设立阶段，需要向县级登记机构办理居住权登记，在登记之后居住权才能成立。

## 3. 居住权的价值

居住权的设立是我国社会法律规制建设当中的一项突破性成就，从理论的角度来看，居住权外延上归属于人役权，而在居住权设立之前，我国相关法律规制当中只是规定了地役权，通过居住权的设立也使我国的役权设置得到了丰富，在一定程度上拓展了用益物权体系，同时也使物权体系得到了充实，能够充分展现出物权的价值与效用。从实践的角度来看，居住权的实践价值在于司法实务操作形式得到了丰富，在居住权设立之前，一旦遇到婚姻家庭、老年人居住或者是保姆居住等方面的案件纠纷，法官在进行案件判决阶段往往会出现无法可依的情况，因此也在司法实践期间也往往有可能会产生一部分同案不同判的现象。而在居住权制度设立之后，面对这一种类型案件可以使法官的判决过程有法可依，进而更加便于法官去裁决相关类型案件，这样既提升了我国司法质量，同时又践行了国家司法精神，切实保障广大人民群众的根本利益，推动我国社会法治化建设水平以及质量的持续性提升。从经济学的角度来

看，居住权的设立也产生了一定程度的效益价值，即通过居住权能够更好地去实现社会资源分配，同时保护社会当中弱势群体的居住需求，既维护了社会的正常运转秩序，又能够保障相关房屋产权所有人的合法权益，在此基础之上产生丰富的社会效益，推动我国社会法治化建设脚步有条不紊地向前迈进。

## 4. 居住权与其他权利间的冲突及平衡

居住权的设立是我国社会法律规制建设当中所取得的一项重要突破成果，对于我国社会法律规制的持续性完善具有至关重要的意义，也能够通过居住权的设立去维护社会公众的合法权益，促进我国社会法律规制的不断完善。但是居住权的设立又会与其他权利之间产生一定的冲突，因此在司法实践的过程当中需要充分考虑到居住权与其他权利之间的相互平衡，进而维护广大社会公众根本权益，突出法律的公正性与权威性。总体来讲，居住权的设立与抵押权、债权以及所有权之间产生了一定冲突，因此需要加强居住权与如上三方面权利之间的平衡。

### 4.1. 居住权与抵押权间的冲突及平衡

#### 4.1.1. 居住权与抵押权间的冲突

居住权与抵押权二者之间的性质有所差异，两种权利所关注的价值也各不相同，居住权所关注的重点在于用益物权，注重的是物权的使用价值，因此其所体现的是对于特定人群的生存权益的保护。抵押权是担保物权，关注的重点在于交换价值，所以最为重要的目的在于实现物的流转，用以盘活资金。两项权利在一定程度上存在冲突，在我国民法典当中有关于居住权的设立条件需要满足不动产登记机关履行登记的相关条件，在两项权利都需要登记的情况之下，当事人可以通过查询不动产来了解房屋的负债情况，并且权力的实现同样也可以通过公示的时间先后而进行[1]。其次，若是居住权人在不动产登记在过程当中了解到已经有抵押权，如果居住权人自愿接受后面的权利可能被驱逐的风险，则只要在设立居住权后便影响到了抵押权的实现。除此之外，居住权是以遗嘱的方式取得，其中包含了继承、遗赠两种方式，在民法典当中遗嘱情况之下设立居住权的登记条件存在一定缺失，如果居住权人通过遗嘱的方式获得了居住权，但是却并没有办理登记，则此时采用登记生效还是登记对抗主义尚不明确，因此也会给设立抵押权的权利人带来一定困扰。

#### 4.1.2. 居住权与抵押权间的平衡

居住权以及抵押权的实现根据登记时间的先后而进行确定，如果物权效力的居住权公示时间比抵押权早，则可以判断物权优先于抵押权。在实际当中，关于设立居住权之后是否可以再次进行抵押，我国法律规制当中并没有进行明确说明，但是抵押权与居住权二者之间在性质以及侧重价值等方面所关注的重点不同，因此设立居住权也并没有限制房屋抵押权的设立。居住权的实现，其主体的功能在于保障社会当中弱势群体的生活居住权益，从性质上来看也具有抚养、赡养等方面特色，因此对于居住人的生存权益进行了保障，但是在房屋办理抵押登记期间房屋转移登记时是否需要经过居住权人的同意则在法律实践当中并没有进行明确说明，从保护居住权人权利的稳定性角度来看，先设立居住权且经过公示之后则其产生法律效力，因此在后续抵押权的实现也只能通过“带居拍卖”的形式，居住权由房屋拍卖之后的买受人承受，但是居住权人又不会因为房屋的所有权人发生改变而导致其权利被去除，因此设立抵押权也不会对事先所设立的居住权产生不利影响[2]。除此之外，如果出现抵押权优先于居住权时间的情况，则在抵押权实现时不能够轻易去除居住权，在实际当中如果抵押权的实现需要伴随着居住权的终止，这一情况并不利于法律关系的稳定性以及充分体现出物尽其用的物权精神，在住宅之上设置抵押权后再设置居住权，便会导致居住权人面临着被去除权利的风险。所以针对这一情况需要进行深入考虑，不能轻易去除居住权人的居住权，从而在此基础之上去突出国家法律规制的公平性与公正性，维护居住

权人合法权益。

## 4.2. 居住权与债权间的冲突及平衡

### 4.2.1. 居住权与债权间的冲突

居住权属于物权当中的一种，其自身并不会与债权之间产生冲突，但是在实际当中有可能会存在一部分债务人出现恶意逃避债务的情况，比如债务人在房产之上恶意设置居住权，在这一情况之下导致债权人难以执行房产或者是房产价值严重受到影响，而这一行为的产生也在实际之上导致债务人出现了恶意逃避债务问题[3]。在司法实践当中同样也存在这种类型案例，面对这种类型案例债务人根据“买卖不破租赁的原则”而恶意将自己的房屋出租给亲朋好友，在这一情况之下会导致房屋受到影响，同时也无法使债权人的合法权益得到保障。居住权的设置同样也会出现这一情况，并且居住权伴随着居住权人终生，因此恶意设置居住权会在实际之上造成债务人恶意逃避债务，而这显然是对于债权人极不公平的一种行为。

### 4.2.2. 居住权与债权间的平衡

在执行期间若是出现居住权与债权之间的冲突，则需要在执行期间进行全面的思考，以维护法律的权威性与公正性为核心，同时又要注重保障双方权益人的合法权益。在通常情况之下可以分为不同情形。一是债务人无力归还债款，在司法实践当中，若是强制执行的案件出现案件当中的第三人主张自身拥有这一套房屋的居住权，或者是第三人与被执行人之间签订了该房屋的居住权转让协议，则会给房屋的执行带来一定难题。二是被继承人生前设立遗嘱分别将房屋的所有权以及居住权继承给不同的继承人，被继承人生前的债权人主张债权的实现则会面临着一定的难题[4]。在实际当中，若是债务人是以合同方式所设立的居住权，应当考虑住宅被查封或者扣押之前是否设立了居住权，从而通过如上方面做法对于被执行人的恶意设置居住权行为进行限制，如果是在被执行房产被查封之前设置了居住权，则可以将这一行为看作为恶意规避执行。其次，如果在强制执行之前被查封的房产已经有第三人合法居住，且居住权的适用对象普遍有居住需求，在此过程当中为了证明被执行人与案外人之间并没有恶意签订合同，则需要判断是否有使用房屋进行判断，如果查封房屋之前已经有居住房屋的事实，则可以判定权利人确实有居住权的需求，此也能够间接性证明债务人并没有与案外人之间进行串通而损害债权人利益。

## 4.3. 居住权与所有权间的冲突及平衡

### 4.3.1. 居住权与所有权间的冲突

居住权的权利实现是在房屋所有权人的基础之上而实现，所以这两种权利之间必然会产生一系列的权利义务，同时也会衍生出一定程度的纠纷。尤其是居住权人不能拥有房屋的所有权，而其他权力都能够正常行使，从实际之上来看是掏空了所有权人的权利，在一定程度上也出现了所有权人的权利受到侵害。在我国民法典当中对于相关救济方式没有进行明确说明，所有权人的利益因此并没有得到合理的保护，同时也在一定程度上出现了房屋产权所有人原本充足的权益变成了“空虚所有权”，在这一情况之下也有可能对于房屋产权所有人的合法权益造成侵害。

### 4.3.2. 居住权与所有权间的平衡

在民法典当中相关条款规定居住权人并没有房屋出租的权利，但是在学术界当中持有两种观点，一种观点认为这一规定属于强制性的范围之内，一旦出现违反该规定的情况则可以视为其行为无效[5]。另外一种观点则是认为不得出租是任意性规范，在没有得到房屋产权所有人同意的情况之下出租则构成对其义务的违反。若是居住权人与第三者之间签订了出租合同，但是却并没有经过房屋产权所有人同意，在这一情况之下可以判定双方所签订的合同无效，所有权人同样也不能够因此而要求承租人返还房屋，

但是所有权能够解除居住权的合同。在我国相关法律规制中设置了优先购买权，这一权利的设定有助于维持稳定的现有法律关系，同时保持以及维护当前的秩序，这一权利主要限定在房屋所有权人以及与其有特殊关系的主体，比如房屋所有权的共有关系、租赁关系等。而居住权人由于对房屋具有居住权，并且处在实际占有房屋的基础之上，因此也更加满足优先购买权这一权利的要求[6]。所以笔者认为，房屋产权所有人在进行房屋出售时赋予居住权人优先购买权是必要的，首先居住权人最为核心的原则是对于弱势群体进行保护，而从弱势群体的特殊性角度来看赋予其优先购买权似乎并没有太大的作用，但是若是从减少双方纠纷的角度来看，当房屋进行所有权转移时，住宅之上必然涉及到多人权利的变动，在此过程当中若是允许居住权人行使优先购买权，则只能够涉及到两人权利的变动，在这一情况之下产生纠纷的概率会有效降低，同时又维持了现有的稳定法律关系。除此之外，从居住权的权属角度来看，其属于物权范围之内，相对于债权具有更高的效率，因此赋予居住权人优先购买权也是出于保障居住权人合法权益的角度进行考虑，可以切实保障居住权人的合法权益。

## 5. 结束语

综上所述，在我国社会法治化建设中，居住权的设立是其中一项重要的法律建设突破，对于我国社会法律体系的不断完善起到了重要的意义。而在民法典当中出台居住权之后，也导致居住权与其他权利之间产生了一定程度的冲突，例如居住权与抵押权、债权及所有权之间出现一定程度冲突，所以在司法实践当中能否对于这些权利冲突进行有效平衡也成为一项重要的任务，对于推动我国社会法治化建设具有至关重要的意义，也有助于强化社会公众的合法权益保障。

## 参考文献

- [1] 张冰洁. 居住权与他项权利冲突的平衡研究[D]: [硕士学位论文]. 成都: 西南财经大学, 2021.
- [2] 林大华. 被执行人居住权与司法执行权的衡平问题研究——以唯一住房的执行为视角[D]: [硕士学位论文]. 泉州: 华侨大学, 2015.
- [3] 孙昂, 曹军宇. 强制执行中居住权与抵押权的冲突与平衡[J]. 山东法官培训学院学报, 2022(2): 107-117.
- [4] 孙翠, 赵明静, 孙卓. 居住权与所有权权利冲突的裁判思维分析[J]. 人民司法, 2013(23): 65-67.
- [5] 姚赛. 我国民法典居住权制度研究——居住权制度的扩张性解释[D]: [硕士学位论文]. 南昌: 南昌大学, 2023.
- [6] 朱鑫浩. 关于居住权法律制度确立的相关问题探讨[J]. 法制博览, 2021(13): 126-128.