《民法典》视域下居住权价值和问题研究

◆宫亚男

（山东师范大学法学院，山东 济南 250358）

【摘要】居住权的概念正式出现于罗马晚期，体现了对弱势家庭成员生存利益的保障。这一历史悠久的法律制度在如今重新焕发生机，将在婚姻家庭、住房保障、司法裁判等更广阔的领域产生不容忽视的作用。我国《民法典》中的居住权作为一种刚诞生的法律制度，面临着一些挑战，在主客体范围界定，以及当事人权利义务、设立方式、消灭事由方面都存在很大的完善空间。我国《民法典》应该立足于现实需求，对居住权进行相应地补充和修改。

【关键词】居住权；现实价值；主体；设立方式；消灭事由

居住权起源于罗马法，自近代法典化运动以来，这一权利被欧陆各国所继承，是最基础的用益物权类型之一。随着社会经济的发展和人们思想观念的改变，居住权适用范围不再局限于家庭关系，适用条件已经逐渐成熟。2020年，我国《民法典》结合大陆法系传统和中国法的特殊性对居住权做出了明文规定，实现了对制度空白的填补。

一、居住权制度的现实价值

（一）提供更有力的法律保障

住宅所有人与居住权人订立居住权合同之后，债的履行效力产生，当事人之间产生债权债务关系。居住权人根据合同享有请求住宅所有人依约交付住宅的债权。此时基于居住权合同产生的债权与基于租赁合同产生的债权相比，在法律保障效果上并无区别。但根据《民法典》第三百六十八条的规定：“居住权自登记时设立”，住宅所有人和居住权人如果在签订居住权合同之后进行登记，就会产生物权变动的效力，居住权人可以根据物权请求权对抗任意第三人来保护自己的权利。这一点是租赁权作为债权无法达到的。除此之外，居住权作为支配权，对房屋享有很强的自主性。租赁权却往往受制于法律和出租人意志的限制，会影响权利人长期投资、提高生活质量的积极性。

（二）加强对婚姻家庭中弱势群体的帮助

学界存在观点认为可以通过亲属法和婚姻法制度解决婚姻家庭中弱势群体的居住难题。根据我国《婚姻法》第21条、第42条的规定，子女对父母有赡养扶助的义务、离婚时一方应对经济困难的一方给予帮助。然而，履行赡养和帮助义务通常采取给付赡养费或经济补偿的形式，提供住房并不是必然内容。现实生活中，婚姻住所的所有权通常在夫妻其中一方的手中，因为离婚所造成另一方流离失所的情况不在少数。经济补偿对弱势一方的生活帮助有限，无法确保其离婚后居住需求能得到满足。

（三）弥补保障性住房制度的不足

当前我国的住房保障制度主要有三种，分别是公租房、廉租房以及经济适用房。这些住房保障制度在很大程度上缓解了低收入群体的购房压力。但不可忽视的是，住房保障制度覆盖范围有限，低收入群体是主要受益者。我国目前还存在大量的“夹心层”群体，由于保障住房申请的严格标准，这些“夹心层”群体无法申请到保障住房，有限的财产和支付能力也不足以支持他们购房。所以我国目前的住房保障体系并无法完全解决社会弱势群体的住房问题。而居住权却可以在住房保障制度力所不能及之处很好地发挥效力，满足更多社会群体的基本住房需求。

（四）为司法裁判提供有力依据

在居住权制度制定之前，因为没有相关法律条文的支持，法官面对居住权纠纷往往会采取以下几种方式：第一，借助公序良俗原则保护居住权。虽然法律原则可以填补法律漏洞，但是根据“禁止向法律原则逃逸”的法理，在居住权案件中越过所有权，直接对当事人居住权利进行保护是不可取的。第二，在债权意义上保护居住权。但是从债权意义上保护居住权意味着权利人无法对抗第三人，仅仅能够依据居住权合同约束合同相对人，交易的安全性无法得到保障。第三，将购房者认定为“恶意”。但在居住权制度产生之前，我国法律对居住权缺乏必要的公示手段，买受人缺乏了解涉案房屋上是否存在居住权的途径，如果将购房者认定为“恶意”，会对买受人施加较重的审查义务，影响交易市场的效率，增加房屋买卖的成本。

二、居住权制度存在的不足

（一）居住权的权利主体不明确

1.居住权人是否限于无房者

《民法典》认为设立居住权的目的是满足居住权人的生活居住的需要，无房者有住房需求自不待言，那有房者是否可以成为居住权人呢？实际上有房并不等有没有住房需求。现实中很多老人给子女买房后自己居住在旧房子里，

尤其是一些居住在农村的老人，他们居住的房子往往由于长期未曾修缮而成为危房，不能再继续居住。 此时虽然老人名下有房产，但这些房产并不能满足老人的居住需求，因而将居住权人限制于无房者是不合理的。 而且随着居住权商业化的推进，在不久的将来，因为求学和工作产生的居住权交易将会逐渐增多，不对居住权人有无房产进行限制也是具有前瞻性的举措。

2.居住权人是否包括家庭成员

居住权设立的目的是满足居住权人生活居住的需要，与家庭成员的相处不可否认也是居住权人生活需求的一种，因此，允许居住权人的家庭成员的居住是可取的。 那这是否意味着居住权人的家庭成员也是居住权的权利人呢？ 我国《民法典》认为“居住权人死亡”是居住权的消灭事由之一，如果承认家庭成员也是居住权人，那么此消灭事由无疑就失去了意义。 因为家庭成员是可以不断增加的，如果每个家庭成员都是居住权人，那因为居住权人死亡而致使居住权归于消灭的情形也许永远都不会发生，如此一来法律条文就失去了意义。 因此，居住权人的家庭成员仅仅在居住权人生存期间享有居住在住宅内的权利，而并不是真正的居住权人。

(二)居住权的客体范围界定不清

1.居住权的客体是否限于他人住宅

按照《民法典》中“他人住宅”的字面意思理解，居住权只能在他人所有的住宅上设立，所有权人自己的住宅不属于他人所有，因此，所有权人不能为自己设定居住权。 我国目前已经进入人口老龄化社会，老年人比重大，家庭养老负担重。 很多老年人在生活贫困或者患病的情况下，选择将房屋出卖换取生活和治疗费用。 但这种方法存在很大的弊端，老人将房屋出卖会造成无房可住的局面。 但如果老人能在自己的房产上为自己设定居住权，然后将房屋出卖，这样既能保证老人有生之年有房可居住，还能为老人提供养老资金。 而且由于房屋上设立了居住权，房屋出卖的价格会低于市场价格，这对买受人来说也是有利的。 因此，住宅的范围不应当将居住权人自己所有的住宅排除在外。

2.居住权的客体可否是部分住宅

现实生活中受制于客观条件的限制，所有人和居住权人共同居住的情形不乏其例。 但《民法典》中并未体现有关在部分住宅上设立居住权的问题。 有学者认为根据物权客体特定原则，作为物权客体的标的物必须是独立物，而住宅中的特定部分在构造和功能上并不拥有独立性和完整性，不是合格的物权客体，就部分住宅设定居住权有违背物权客体特定原则的嫌疑。 但也有学者认为，在部分住宅上设定居住权并不违反物权客体特定原则。 因为此时居住权的客体仍然是独立的整套住宅，只不过居住权的行使范围被限制在住宅的特定部分。 笔者认为第二种观点在不违反物权原则的前提下，对部分住宅的居住权进行了合理解释，能够响应社会现实需求，充分发挥居住权的住房保障功能，更符合居住权设立的目的，是可取的。

(三)居住权人的权利义务不清晰

制度的有效推进有赖于规则的严格制定，《民法典》对居住权人权利和义务的规定不甚清晰。 为了保障居住权人更好地行使居住权，有必要对居住权人的权利行使和义务履行进行细化规定。

1.优先购买权

房屋租赁中，《民法典》对承租人的优先购买权予以保障，规定出租人出卖房屋需要在合理期限内通知承租人，如果承租人有购买房屋的意愿，那在同等条件下，他将拥有优先于其他买受人的地位。 与租赁合同产生的租赁权相比，居住权的规定更优越，对权利人的保障程度更高。 因此，居住权作为一种更有优势的民事权利，理应对居住权人的优先购买权进行规定。

2.收益权

居住权根据设立的目的可以分为社会性居住权和投资性居住权。 笔者认为对这两种居住权人的收益权应该分别进行规定。 社会性居住权的设立目的是保障居住权人的基本生活，因此，对于社会性居住权人的收益权应当进行限制，将行使范围限制在非商业化的日常活动中。 而投资性居住权的目的是追求利益最大化，赋予居住权人收益权无疑更符合它的设立目标。

3.合理使用义务

在居住权行使的过程中，如何保护房屋所有权人的利益也是不容忽视的重要问题。 因此，有必要对居住权人提出善良管理人义务。 居住权人应当以“满足生活居住的需要”为限度，基于正常生活的需要，增设生活必需的设备，对房屋进行必要的维护和修缮，确保居住权到期时，能在合理的损耗范围内将房屋交还给房屋所有权人。 为了确保房屋所有人能及时对居住权人违反合理使用义务的行为提出赔偿请求，应当允许房屋所有人享有定时检查房屋的权利。

(四)居住权的设立方式单一

居住权按照学理分类，可以分为意定居住权和法定居住权。 我国《民法典》明文规定的居住权设立方式有合同设立和遗嘱设立两种，这两种设立方式皆属于意定设立。 也就是说我国《民法典》并未对法定居住权进行规定。 然而现实中，双方当事人并非任何时候都能就居住权的设立达成合意顺利订立合同，当事人围绕居住权产生争议和纠纷的情况时有发生。 各国法典对法定居住权也多有规定，《法国民法典》就规定用益物权可以通过法律设定，还对生存配偶的居住权作出了明文规定。 可以看出，法定居住权的设立主

体往往和房屋所有权人具有亲属关系。上述亲属关系中处于弱势一方的主体往往有居住需求，但现行的亲属法并未规定有关居住权保障的内容，这会导致弱势主体的居住需求无法得到满足。因此，设立法定居住权能为解决监护、赡养、婚姻关系中存在的法律问题提供有效的依据，法定居住权将在亲属法领域发挥重要的作用。

另有学者提出，还应当在意定居住权和法定居住权之外设立裁判居住权，主张法官在裁判中为当事人设立居住权。但笔者认为法定居住权的设立已经为法官提供了比较充分的依据。在涉及社会性居住权案件时，法官按照法定居住权的规定处理即可，至于投资性居住权更是可以按照居住权合同解决问题，因此，没有必要设立裁判居住权。并且裁判居住权的设立还会扩大法官自由裁量权，不利于对公权力的约束和限制。

（五）居住权的消灭事由不详尽

《民法典》在物权编第十四章明文规定，居住权消灭的事由只有两个，即居住期限届满或者居住权人死亡。但笔者认为居住权的消灭事由除了居住期限届满或者居住权人死亡，还应该包括以下几种。

1.住宅灭失

住宅的现实存在是居住权人行使居住权的前提，住宅灭失后，房屋所有人并没有义务为居住权人重建房屋，也没有义务在自己重建的房屋上为居住权人再次设立居住权。也就是说，设立居住权的住宅一旦灭失，那居住权也会随之一并消灭。

2.居住权人主动抛弃

居住权是一种私权，居住权的设立和消灭都应该尊重当事人的意思自治，由当事人自由处分。

3.住宅所有人的撤销

《民法典》第241条规定，为了保护所有权人的所有权，要求用益物权人在行使权利时，不得损害所有权人利益。根据此条法律规定，我们有理由要求居住权人合理使用住宅。一旦居住权人对住宅实施恶意损害，住宅所有人便有权撤销居住权人的居住权。但为了避免发生住宅所有权人随意行使撤销权，导致居住权人流离失所，应该制定详细的判断标准，严格确定居住权人的恶意与否。

参考文献：

[1]刘阅春.居住权的源流及立法借鉴意义[J].现代法学,2004(06):154-160.

[2]张翔.论地役权的物权法律技术——兼论《民法典》上居住权、土地经营权的物权性质[J].西北大学学报(哲学社会科学版),2021,51(02):97-110.

[3]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(07):91-100,148.

[4]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(05):77-92.

[5]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(02):105-118.

[6]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.

[7]王璐.论我国居住权制度的现实功能与价值需求[J].经济研究导刊,2021(29):159-161.

[8]房绍坤.论民法典中的居住权[J].社会科学文摘,2020(09):69-71.

[9]钱明星.关于在我国物权法中设置居住权的几个问题[J].中国法学,2001(05):13-22.

[10]冯源.论民法典对居住权的立法干预方法[J].学术论坛,2019,42(04):72-79.

[11]单平基.《民法典》草案之居住权规范的检讨和完善[J].当代法学,2019,33(01):3-15.

[12]席志国.居住权的法教义学分析[J].南京社会科学,2020(09):89-97.

[13]林洋,唐万钰.我国居住权制度的解构模式及其规则重释[J].学术探索,2021(07):98-112.

作者简介：

宫亚男(1998－),女,汉族,山东青岛人,硕士研究生,研究方向:民商法。