

# 居住权定位为纯粹用益物权是否满足社会保障需要的分析

——对《民法典》物权编第三百六十六条的条款解释

◆刘倩倩

(南京理工大学, 江苏 南京 210000)

**【摘要】**居住权作为一种用益物权早已存在,但直到《民法典》编撰才纳入我国法律体系。《民法典》物权编仅以六个条文对居住权予以规定,其他只能参照一般用益物权的规定。物权编第三百六十六条将居住权定义为具有“占有”“使用”权能的用益物权,在现有体系下难以实现保护弱者、提高社会保障的目的。本文立足于司法实践,分析实践中对居住权的具体需求;拟从设立居住权的目的出发,讨论居住权的定位和内涵,提出设立法定居住权、完善居住权主体和客体的建议。

**【关键词】**居住权;用益物权;社会保障

## 一、问题的提出

一方面,居住权制度起源于罗马法,表现为在他人房屋上居住的权能,属于人役权中的一种。在优士丁尼法中存在着四种人役权:用益权、使用权、居住权和劳作使用权,而居住权和劳作使用权只不过是使用权的变换形式。在权利演变上,使用权、居住权都是从用益物权中分化出的权利。是否应当规定居住权制度是我国历次《物权法》修订过程中最具争议的问题之一,在此次《民法典》修订过程中,居住权制度是否入典也引发了大量学者讨论。相较于传统大陆法系国家民法的人役权制度而言,我国社会经济生活为居住权制度的确立提供了更为肥沃的土壤,现实社会的新需求与新发展也凸显了《民法典》物权编规定居住权制度的必要性。最终,立法机关“为……认可和保护民事主体对住房保障的灵活安排,满足特定人群的居住需求”,最终在《民法典》中规定了居住权以实现社会保障功能。

另一方面,虽然此前的法律尚未规定居住权,但司法实践中亦出现了各种类型的居住权纠纷,以“居住权”为关键词在北大法宝司法案例一栏中进行检索发现,最早从1991年起,就开始有涉及“居住权”的案例,但是按照物权法定原则,私人不得创设物权的种类与类型。因而,在涉及居住权纠纷时,法院往往采取“判而不论”的方式处理,即对该纠纷作出判决,但对于居住权的属性以及正当性往往不作讨论。从《民法典》生效以后,相关居住权案例自此有法可依。但《民法典》对于居住权这一新制度仅有六条笼统的法律规定,难以应对实践中可能出现的复杂情况。此外,对现有居住权制度能否满足社会保障的需要、实现“住有所居”的设想,还应持开放态度。居住权制度自身的笼统性以及缺乏可参照的用益物权条款使得这一项新制度过于

单薄,本文拟从《民法典》物权编第三百六十六条出发,分析居住权的定位及其内涵,并结合相关案例,分析居住权制度的实用性,以进一步明晰居住权制度追求。

## 二、司法实践中的居住权

本文以“居住权”为关键词在北大法宝司法案例项下进行检索,选取了8个与居住权纠纷联系较为紧密的司法案例进行比较分析。在2007年《物权法》出台前,居住权纠纷已少量存在。在2007年后,《物权法》虽未规定居住权,但居住权纠纷并未因此消失。而在表格所列举的居住权纠纷中,法院多以物权纠纷中的物权确认纠纷、其他物权纠纷等作为案由,将居住权认定为物权的一种。依据物权法定原则,物权种类和内容须有法律明文规定,最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(一)》(以下简称《解释(一)》)第二十七条第三款规定,离婚时,一方以个人财产中的住房对生活困难者进行帮助的形式,可以是房屋的居住权或者房屋的所有权。这是《民法典》生效前,唯一一处涉及“居住权”的规定。但《解释(一)》仅是司法解释,并不属于法律。为建立居住权制度但实际出现了居住权纠纷,法院无法拒绝裁判。在本文列举的案例中,有的判决依据《中华人民共和国民事诉讼法》(下称《民法通则》)第五条,将居住权视为“合法的民事权益”的一种,对居住权予以支持,比如案例1和案例4;有的判决依据《民法通则》第四条,依据诚实信用原则确认居住权;有的判决则未指明法律依据,根据纠纷情况对当事人是请求予以支持或是驳回。因而,居住权制度的缺失使得司法裁判无明确法律依据,容易造成同案不同判问题的发生。虽然《民法典》确立了居住权制度,但居住权具体条款的适用仍需进一步解释。

表 1 司法案例

| 案例                              | 年份     | 关系   | 案由       | 判决依据                                |
|---------------------------------|--------|------|----------|-------------------------------------|
| 1.王杏娟等诉陈平确认房屋居住权案               | 1995 年 | 家庭关系 | 物权确认纠纷   | 《民法通则》第 5 条                         |
| 2.李某某等与李泰保确认公房居住权纠纷上诉案          | 2007 年 | 家庭关系 | 民事       | 侵害其他共同居住人权益的约定无事实和法律依据              |
| 3.周雷诉周英等房屋居住权纠纷案                | 2009 年 | 家庭关系 | 其他物权纠纷   | 《民法通则》第 4 条                         |
| 4.郭国荣等与刘某宅基地使用权纠纷上诉案            | 2013 年 | 家庭关系 | 宅基地使用权纠纷 | 《民法通则》第 5 条;《婚姻法》第 2 条第 2 款         |
| 5.* * 玉与孙妞子房屋居住权纠纷案             | 2013 年 | 家庭关系 | 物权确认纠纷   | 《民法通则》第 54、55、56、57 条               |
| 6.高见与张圣菊排除妨害纠纷上诉案               | 2014 年 | 家庭关系 | 排除妨害纠纷   | 有违公序良俗                              |
| 7.赵某与陆某离婚后居住权纠纷案                | 2015 年 | 家庭关系 | 民事       | 《婚姻法解释(一)》第 27 条第 1 款               |
| 8.上诉人纪立安、纪全发、纪婷与被上诉人戴华居住权确认纠纷一案 | 2015 年 | 家庭关系 | 物权确认纠纷   | 《民法通则》第 66 条;《物权法》第 33 条;《合同法》第 8 条 |

### 三、我国居住权的定位及其内涵——以《民法典》物权编第三百六十六条展开

《民法典》物权编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。”这一条款表明，居住权的权利主体为居住权人，客体为“他人的住宅”，权利性质为用益物权但只具有“占有”“使用”两项权能，居住权的设立目的为满足生活居住的需要。法律实施不仅要求实行法律规定，还要求实现立法的目的和宗旨。居住权的设立目的是立法机关结合社会需求作出的价值指引，反映了立法机关的目的。依据《民法典》第三百六十六条对居住权的定位及内涵分析，需以其设立目的、性质为依据，逐步对该制度的其他内容展开分析。

#### (一)居住权的设立目的

##### 1.我国设立居住权制度的目的

“为满足生活居住的需要”是我国居住权的基本定位——社会性居住权，也是居住权制度突破层层阻碍成为法律条文的关键所在。居住权自 2002 年进入《物权法草案》被提出以来引起较大争议，最终也未被纳入《物权法》。最先提出在《物权法》中增设居住权制度的倡导者认为，居住权的目的在于“解决三类弱者的居住问题”。以期解决在养老、丧偶以及离婚时出现的与住房有关的问题。但这三类弱者存在于以父母子女关系、婚姻关系为表现形式的家庭关系中，因而学者认为可以通过家事法对此类居住权问题予以保护，没有必要单独设立，故我国的居住权制度被扼杀在萌芽阶段。而在《民法典》编纂之际，居住权再一次出现在《民法典》草案中，仍然引发了学者对居住权制度的进一步讨论。但此次居住权制度成功入典，是因为十几年间社会发生了显著的变化，使得建立居住权制度十分有必要。

##### 2.民事主体间设立居住权的目的

在居住权制度产生以前，虽无法律明文规定居住权，但是民事主体私自创设居住权的情形屡见不鲜，且诸多住房制

度实质上是以居住权的形式存在。依据设立居住权的不同目的，可将现实中的居住权大致分为以下四种类型：家庭保障型、社会保障型、投资型和消费型。家庭保障型主要以家庭关系为基础，系以稳定和保障家庭成员生活条件为目标，主要以离婚保障、赡养老人为主。社会保障型主要体现为国家所采取的一系列住房安置措施，有学者指出，“共有产权房”政策可以依据居住权制度进行完善。《民法典》第三百六十条指出：“居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。”可见，虽然法律从保障居民“住有所居”的目的出发，但是仍然为投资型居住权留下了一定空间。投资型居住权主要指合资建(买)房，是指保留居住权的所有权交易，其中最为典型的是以房养老。目前，一部分老人选择不依靠子女，靠自己现有财产变卖度过老年生活；另一部分孤寡老人，无子女可以依靠，所以倾向于出售房屋获得资金的同时，为自己保留居住权的方式来改善生活条件。

#### (二)作为纯粹用益物权的居住权

用益权起源于罗马法。《民法典》第三百二十三条规定：“用益物权人对他人所有的不动产或动产，依法享有占有、使用和收益的权利。”而《民法典》第三百六十六条又将居住权的权利范围规定为“占有、使用”，即居住权作为用益物权的一种类型，其权能范围要小于一般用益物权。与之相类似的是宅基地使用权，《民法典》第三百六十二条规定，“宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利”，这是由于农村土地属于集体所有的实际所决定的。而居住权不具备收益的权能，是由于其保障弱势群体的立法目标、满足生活居住需要的设立目的所决定的。“生活居住需要”要求居住权具有非盈利性，即不得以居住权的客体盈利。这与现有居住权制度的无偿设立、原则上不得转让和出租的要求一致，但同时设立了兜底条款“当事人另有约定”，可有偿设立居住权、可以出租设有居住权的房屋。从设立方式上看，居住权只能通过“合同”“遗嘱”的方式设立，如果物权人不主动为特定的弱势群体设立居住

权,该特定人的居住利益将得不到保障。居住权的非营利性以及意定的不确定性极易使得保护弱势群体、提供社会保障的制度功能落空。

### (三)居住权的主体

《民法典》第三百六十六条表明居住权的主体为居住权人。首先,应当确立享有居住利益的主体范围。居住权登记设立,登记簿上记载的居住权人自然为居住权的主体。而实践中,居住权登记主体为一人,但实际居住该房屋的可能还有其亲属,比如离婚后的女方与其子女共同居住、受遗赠的保姆与其子女或其配偶共同居住等。此类“共同居住人”当然不属于《民法典》第三百六十六条所规定的居住权人,但是其依据与居住权人之间的身份关系可以共同享受“居住的利益”,而对于行动不便需要照顾的老人,相关服务人员如保姆等亦可以享有“居住的利益”。只不过此种居住利益以身份关系或其他债权关系为纽带,以居住权人享有居住权为基础。其次,对于法人和其他组织能否成为居住权的主体,学者意见则出现了分歧。申卫星教授认为,允许非自然人主体享有居住权并无制度障碍,法人、非法人组织等取得居住权后,完全可以交由特定的自然人实际行使,如企业将其享有居住权的住宅作为工作福利分配给员工居住。房绍坤教授则认为居住权属于用益物权,其目的在于满足特定人对他人住宅的生活居住需求。从这一目的来看,居住权人只能是自然人,不能是法人或非法人组织,而且自然人也不能为生产经营目的而取得居住权。居住权作为人役权,本身即为自然人而设立,当企业作为居住权主体时,其自身无法达到“满足生活居住”的目的,即便企业将其享有居住权的房屋作为工作福利分配给员工居住,一定程度上是为员工劳动付出的代价,那么此种行为是否属于居住权的转让或出租,若属于转让,则违背了居住权的相关规定。因此,居住权的主体只能是自然人。

### (四)居住权的客体

居住权的客体限定为“他人的住宅”,则须为整套住宅。认为“居住权的客体未必限于整套住宅,就住宅的一部分,如其中一个或者几个房间,也可以设立居住权。”的观点则完全违背了《民法典》物权编对于物的分类。建筑物区分所有权使得业主可对一栋建筑的某一部分享有所有权,“整套住宅”视作一物,一户住宅的一个房间不是《民法典》中的“物”,因而不可就某个或几个房间设立居住权。从“满足生活居住需求”的目标上看,“居住”包含起居、饮食、盥洗等方方面面,若只为某个房间设立居住权,对厨房、洗手间、客厅等共有部分的使用属于何种权利呢?因此,无论从体系解释出发还是从现实需求进行思考,居住权的客体只能为整套住宅。

### 四、结束语

从我国社会发展现状以及居住权的设立时机来看,我国有效解决住房问题还需要进一步完善。从上文对《民法典》物权编第三百六十六条的讨论可以看出,居住权的现有制度构建并不能较好地实现社会保障功能。“意定性”的空间过大会造成民事主体为追求盈利性而违背居住权制度最初的价值目标,可结合现有实际探索建立法定居住权的可能性,以实现社会保障功能。同时,司法解释还需进一步明确居住权的主体、客体范围,以实现居住权制度良好运转。

### 参考文献:

- [1]房绍坤.论民法典中的居住权[J].社会科学文摘,2020(09):69-71.
- [2]黄瑶.论民法典中居住权的适用问题[J].秦智,2022(07):17-19.
- [3]张鸿宇.《民法典》中居住权制度研究[D].哈尔滨:哈尔滨商业大学,2022.

### 作者简介:

刘倩倩(1998—),女,汉族,江苏宿迁人,硕士研究生,研究方向:民商法。

