

居住权与民事执行权的衡平问题探讨

◆傅银华 陆兵

(江苏省扬州市江都区人民法院, 江苏 扬州 225200)

【摘要】本文探讨了居住权和民事执行权的衡平问题。居住权是指个人在自己房屋内居住的权利,而民事执行权是指法院以强制手段执行民事裁决的权利。两者之间的关系常常会出现冲突,如何在维护居住权的同时,保障民事执行权的有效实施,是一个需要探讨的问题。本文从居住权和民事执行权的概念入手,分析了两者的性质和特点,接着探讨了两者之间的关系及可能存在的矛盾。最后,本文提出了在居住权与民事执行权之间达到衡平的一些思路和建议。

【关键词】居住权;民事执行权;衡平;问题;对策

居住权和民事执行权是现代法律制度中的两个重要概念。居住权是指个人在自己房屋内居住的权利,是个人财产权的一部分。民事执行权是指法院以强制手段执行民事裁决的权利,是法院权力的重要组成部分。在实践中,居住权和民事执行权的关系常常会出现冲突,例如,法院对房屋强制执行时,如何在维护居住权的同时,保障民事执行权的有效实施,是一个需要探讨的问题。本文旨在探讨居住权和民事执行权之间的关系,寻求居住权与民事执行权的衡平。

一、居住权的性质与特点

居住权是指个人在自己房屋内居住的权利,是个人财产权的一部分。居住权是一种享有和支配房屋的权利,具有以下性质和特点:首先,居住权的权利主体是房屋的所有人或使用人。即居住权是房屋权利的一部分,房屋所有人或使用人享有居住权,其他人无权侵犯其居住权。其次,居住权的权利内容是具体的居住行为。即居住权的行使范围限于在房屋内居住和使用房屋,不包括其他权利,如出租、出售等。最后,居住权的保障包括法律保障和实际保障。法律保障是指法律法规对居住权的保护,如《中华人民共和国物权法》规定房屋所有人或使用人享有居住权;实际保障是指在实践中对居住权的保障,如对房屋进行维修、改造等,保障房屋的居住条件。

(一)权利主体

居住权的权利主体是指能够享有居住权利的人,一般情况下是房屋的所有人或使用人。具体来说,权利主体可以有以下几种情况:第一种是房屋所有人:房屋所有人是最基本的权利主体。在物权法律体系中,房屋所有人享有对房屋的占有、使用、收益和处分的权利,其中包括居住权。第二种是房屋使用人:房屋使用人是指在未取得所有权的情况下,根据法律法规或合同等规定,获得房屋使用权的人。在实际生活中,经常会有租房、借房等使用房屋的情况,这

时候使用人也可以享有居住权。第三种是其他有居住需要的人:除了房屋所有人和使用人,其他有居住需要的人也可以享有居住权。比如,一些家庭成员或租房人员的家属等,根据情况也可以获得居住权。

(二)权利内容

居住权的权利内容是指居住权所包含的具体权利和行使范围。一般来说,居住权的权利内容主要包括以下几个方面:第一是进入房屋居住:居住权的核心是指有权进入和使用自己的房屋居住。这包括对房屋内各种设施和设备的使用,如厨房、卫生间、洗衣机等。居住权的所有人或使用人可以在房屋内自由居住,不受任何干扰和限制。第二是自由选择居住方式:居住权的所有人或使用人有权决定自己的居住方式。比如,可以选择是否与他人合住、是否使用特定的居住设施等。第三是居住环境的要求:居住权的所有人或使用人有权要求居住环境的卫生、安全、舒适等方面的要求得到满足。同时,他们还有义务维护和保护房屋内的设施和设备,以保证房屋内的居住环境。第四是维修和改造:居住权的所有人或使用人有权对房屋进行维修和改造,以保证房屋内设施设备的完好,以及居住环境的舒适和安全。

(三)权利保障

1.宪法保障

居住权是公民的基本权利之一,受到宪法的保障。根据我国《宪法》的规定,公民的居住权受法律保护,不受侵犯。同时,《宪法》还规定国家保障居住权,鼓励和引导社会力量积极参与居住权的保障和发展。

2.法律保障

居住权受到《物权法》《合同法》等法律的保障。根据相关法律的规定,居住权的所有人或使用人有权对房屋进行占有、使用、收益和处分,同时受到法律的保护,如不得擅自强制驱逐、不得非法侵占居住房屋等。

3.司法保障

居住权纠纷可以通过司法途径解决。当居住权受到侵犯时,居住权的所有人或使用人可以通过起诉、仲裁等方式维护自己的权利。同时,法院也会根据法律的规定,对居住权的保护和侵犯进行审判和判决,以维护公正和公平的司法原则。

二、民事执行权的性质与特点

首先,民事执行权具有行政性和强制性。民事执行权是行政机构对民事权利的强制保护措施。行政机构通过采取强制措施,保障民事权利得以实现。同时,其具有公共性和独立性。民事执行权是公共权利,是国家授权执行机关行使的一项独立的职权。执行机关必须独立行使职权,不能受到任何因素的干扰。其次,民事执行权具有特殊性和法定性。民事执行权是根据法律规定,行使对特定的债权、债务等民事关系的强制执行措施。执行机关必须按照法定程序和法定程序执行,不能随意扩大或缩小执行范围。最后,民事执行权具有效力性和终局性。民事执行权是执行机关对被执行人采取的一系列强制措施,如果被执行人不服执行决定,可以提起上诉或申请复议,但不能抵消或扰乱执行行为的效力。

(一)权利主体

民事执行权的权利主体包括执行申请人和被执行人。执行申请人是提出民事执行申请,并要求行使民事执行权的一方。执行申请人可以是债权人、债务人或其他利害关系人。在执行过程中,执行申请人可以提供相关证据和资料,协助执行机关执行。执行申请人行使民事执行权的目的是保障自己的合法权益得以实现,例如,追讨欠款、强制履行合同等。被执行人是指在民事执行中应当承担执行义务的一方。被执行人可以是债务人、债权人或其他利害关系人。在执行过程中,被执行人必须按照执行机关的要求履行执行义务,否则将受到法律的处罚。被执行人在行使民事执行权的过程中,享有合法权益保护,包括申请异议、提起上诉等权利。

(二)权利内容

民事执行权的权利内容包括以下几个方面:(1)财产保全。执行机关可以采取查封、扣押、冻结等措施保全被执行人的财产,确保执行申请人的权益得到保障。(2)强制执行。执行机关可以采取强制措施,例如,强制拍卖、强制清算、强制转让等,强制被执行人履行执行义务。(3)执行异议处理。被执行人对执行行为有异议的,可以向执行机关提出异议申请,执行机关应当及时处理并做出决定。(4)强制清偿。被执行人在规定的期限内未能履行执行义务的,执行机关可以采取强制清偿措施,例如,强制扣款、强制执行行政处罚等。(5)强制送达。执行机关可以采取强

制送达措施,确保执行申请人的申请书、文书等能够及时送达被执行人,确保执行工作的正常进行。

(三)权利保障

为了保障民事执行权的正常行使,我国采取了多种措施进行权利保障,首当其冲的是法律保障。我国现行法律对民事执行权的行使进行了明确规定,明确了民事执行的程序,规定了执行机关和当事人的权利义务,确保民事执行权的正当性和合法性。此外,还有执行机关保障。执行机关作为民事执行权的实际执行者,承担着重要的责任。为了确保执行机关独立行使职权,我国采取了多项措施,例如,设立独立的执行机关、制定执行机关管理条例等,确保执行机关的权力运行符合法律规定。

三、居住权与民事执行权的关系

居住权和民事执行权是两个不同的权利,但在某些情况下它们之间存在紧密的联系。具体来说,可以从以下几个方面探讨它们之间的关系。

第一,居住权的保障需要民事执行权的支持。在保障居住权方面,需要通过民事执行的方式,来强制执行相关法律规定和判决裁定,以保障居住权的实现。例如,当居住权受到侵害时,执行法院可以通过强制执行来恢复居住权。第二,民事执行权的行使需要考虑居住权的保护。在行使民事执行权时,执行法院应当充分考虑被执行人的基本权利,其中包括居住权。例如,在强制执行时,应当考虑到被执行人的住房情况,不能将其驱逐出门。第三,居住权和民事执行权都需要在法律框架下实现。居住权和民事执行权都是基于法律规定和判决裁定来实现的,需要在法律框架下行使。只有在合法的框架下行使,才能保证两个权利的合法性和公正性。

(一)冲突的情况

举个例子,当房屋产权纠纷发生时,产权方可能会通过法律手段申请强制执行来维护自己的权益。但是,如果强制执行的方式侵犯了居住权,就会出现冲突。比如,被执行人可能在该房屋中居住,如果执行法院直接强制执行,导致被执行人失去了住所,那么就会侵犯被执行人的居住权。在这种情况下,需要在居住权和民事执行权之间进行平衡,找到合适的解决方案。例如,可以采取一些措施来保护被执行人的居住权,如暂缓强制执行、限制强制执行范围、制定合理的搬迁计划等,以最大限度地保护被执行人的权益。

(二)案例分析

一个典型的居住权和民事执行权之间的冲突案例是:在一起贷款纠纷中,甲方拥有一处房产并将其租给了乙方,但是甲方未按时还款导致债务逾期,银行通过法律手段将该房产进行了拍卖,最终由丙方以高价竞得该房产。然而,乙方已经在该房屋中居住了多年,且还剩下一年的租赁期,丙

方取得房产所有权后要求乙方立即搬离,此时居住权和民事执行权之间就产生了冲突。

在这种情况下,需要在保护民事执行权的同时,兼顾乙方的居住权。根据我国《物权法》的规定,房屋买卖合同或租赁合同在不损害第三人权益的前提下具有优先权,乙方作为受让人,在该房产中享有合法的居住权。因此,在执行拍卖程序时,法院应当通知租赁关系的乙方,同时,丙方作为新产权人也应当尊重乙方的合法权益,如暂缓强制执行、与乙方协商租赁事宜、依法进行搬迁等。同时,银行在拍卖程序中也应当严格按照法律程序进行,避免在执行过程中产生不当损失,导致其他方的权益受到损害。

四、居住权与民事执行权的平衡

(一)加强司法保护

为了实现居住权和民事执行权的有效保护,首先,需要完善相关的法律制度,明确各方的权利和义务,规范各方的行为。例如,在执行程序中,应当加强程序的公开透明,确保当事人充分知情,提高执行程序的公正性和透明度。同时,在居住权保护方面,应当增加相关法律的保护力度,明确居住权的内容和保障措施,如在执行程序中,应当尊重租赁关系等合法权益。其次,加强司法审查和监督,及时发现和纠正不当执行行为,保护当事人的合法权益。司法机关应当在审判中注重居住权和民事执行权的平衡,采取合理的司法措施,维护当事人的合法权益。如在执行中出现居住权和民事执行权的冲突,可以采取不同的执行方式,如延期执行、部分执行等,平衡各方的权益。最后,需要加强社会宣传和教育,提高大众的法律意识和法律素养,增强居民的法律自觉性和法律信仰。同时,加强居住环境的建设和保障,提高居住条件和质量,为人们创造更好的居住环境和条件。

(二)合理规划与管理房地产市场

房地产市场是居住权和民事执行权产生冲突的重要场所,为了实现二者的平衡,需要加强市场的规划和管理。首先,需要加强对房地产市场的规划和管理,引导市场健康有序地发展。加强土地利用和规划,推动住宅供应与需求的平衡,控制房价波动。同时,也要加强市场监督和执法,打击违法违规行为,维护市场的公正和良性竞争。其次,在建设和管理住宅小区时,需要合理规划和设计,充分考虑居住权和民事执行权的需求。最后,在居住权和民事执行权的保护上,需要加强司法保障和监督。司法机关应当坚决打击侵犯居住权和民事执行权的违法犯罪行为,加大对违法犯罪行为的查处和惩治力度。

(三)完善法律制度

首先,需要完善居住权的法律保护机制,明确居住权的具体内容和保障范围,建立健全的居住权保障制度,强化居

住权的司法保护和监督。其次,需要建立居住权和民事执行权的协调机制,加强各方之间的沟通和协商,妥善处理居住权和民事执行权的冲突。最后,需要加强对居住权和民事执行权的宣传和教育,提高公众的法律素养和法律意识,增强社会的法治观念。通过宣传教育,可以引导公众树立正确的法律意识和价值观念,提高居民的法律意识,增强对居住权和民事执行权的认识和理解,促进社会的发展。

(四)社会共治与多元调解机制

在居住权与民事执行权发生冲突时,采用社会共治和多元调解机制是一种有效的平衡方式。在这种情况下,可以组建专门的调解委员会或者机构,由专业人员对涉及的问题进行调查和评估,以达成双方都能够接受的解决方案。在推动社会共治和多元调解机制的同时,主管部门应该制定和完善相关的法律法规,确保居民的居住权和民事执行权得到更好的保障。此外,公众意识的提升也是有必要的,居民应该自觉维护自己的权利。社会组织和媒体可以发挥舆论监督的作用,推动社会各方面共同参与到居住权和民事执行权的保障和维护工作中。这样才能够实现居住权和民事执行权的平衡,维护公民的合法权益,促进社会的发展。

五、结束语

综上所述,居住权与民事执行权是公民拥有的两项重要权利,它们在现实生活中常常会出现冲突。在解决这种冲突时,我们需要采取合适的平衡方式,以保障公民的合法权益,促进社会的发展。为了实现居住权和民事执行权的平衡,需要多方面的努力。一方面,主管部门应该加强对房地产市场的管理和监督,制定和完善相关的法律法规。另一方面,公民自身应该增强法律意识,自觉维护自己的权利,同时,也要尊重他人的权利。此外,社会组织和媒体可以发挥重要的作用,推动社会各方共同参与到居住权和民事执行权的保障和维护工作中去。

参考文献:

- [1]王静.居住权与民事执行权的平衡问题研究[J].法学,2022,10(01):7.
- [2]邓瑛.《民法典》下居住权登记问题探析[J].中国房地产,2021(13):33-36.
- [3]刘建宏.我国《民法典》中的居住权制度分析及完善[J].法制博览,2021(34):144-146.
- [4]张庆旭.《民法典》中涉居住权房屋的民事执行问题应对策略[J].黑龙江人力资源和社会保障,2022(11):143-145.

作者简介:

傅银华(1978—),女,汉族,江苏扬州人,本科,研究方向:民事。

陆兵(1976—),男,汉族,江苏扬州人,本科,研究方向:民事。