

居住权制度的设立发展及其理解

◆ 李 娜

(吉林工商学院, 吉林 长春 130102)

【摘要】居住权起源于罗马法,2001年以前我国对此制度的讨论少之又少,直到钱明星学者就我国设立居住权的必要性发表了论文,开启了我国学界对此制度的关注和讨论。2021年《民法典》正式颁布,保留了关于居住权的规定,学界对于是否引入居住权的争议才告一段落。虽几经波折,但从最终出台并专项规定居住权制度来看,说明其在我国社会实践中具有较大价值,为解决目前我国的养老、家庭、婚姻等问题,可能会起到一定的积极作用,是具有一定的研究价值和意义的。

【关键词】居住权;《民法典》;居住权益

一、研究背景及意义

结束了《民法通则》和《民法总则》的时代,我国终于在各方努力和支持下,完成了《民法典》的编撰工作,并于2021年1月1日正式颁布实施。《民法典》的颁布除了本身具有的重大意义外,其中对比《民法通则》的改动和一些新的法律规定,成为全社会关注的焦点。比如,除了在自媒体及各大论坛引起极大关注和讨论的“离婚冷静期”外,“居住权”纳入《民法典》物权编,也是亮点和重要的突破。其实关于人们“住有所居”的理念已经存在很久,各方也都在积极努力,但是在很多主客观条件的限制和监察制度不完善等消极因素的影响下,落实的一直都不彻底,这时候“居住权”的纳入就显得合乎时宜,也是对司法实践的积极回应。可以看到在“居住权”未入法的时代,民间关于房屋的所有权人和特殊人群的居住权冲突,就时有发生。在中国裁判文书网中以“居住权”作为关键词搜索,可以看到相关的案件判决数量从2013年的1097起到2020年12013起呈几倍数的增长,体现了这种冲突矛盾的普遍性。所以为了兼顾时代的需求和司法实践的有法可依,解决“住有所居”的推进问题,照顾特殊弱势人群的基本权益,我国最终还是将“居住权”纳入了《民法典》中。随着《民法典》的推进和实施,我们应当把注意力和精力放在当下,讨论如何完善该项制度,满足司法实践和人们生活的需要,在不断续造和解释的过程中,科学理解和准确适用该项制度,以期它更好地发挥作用。

二、“居住权”制度的起源

居住权制度的起源可以追溯到罗马法时期,罗马皇帝优士丁尼在公元6世纪通过颁布敕令正式创立这一制度。当时的罗马法规定:对设立居住权的房屋,权利人不仅可以在其中居住生活,还容许对其进行出租等。以此推论,当时的居住权属于人役权,容许将享有居住权的房屋进行收益,

简单来说,就是使用他人的东西使自己获利。这与目前我国《民法典》中规定的不得转让、继承和收益有所区别。

罗马法的强大生命力和超前的普适性,并没有随着罗马帝国的灭亡而消失,反而流传于后世。法国、德国、葡萄牙等国,甚至某些英美法系的国家也重新孕育了居住法的发展土壤,并以罗马法的基本内涵和制度为基础,根据本国的文化、历史等进行调整,使之更契合本国的实际。比如,《德国民法典》中继承了罗马法传统的居住权制度内涵,以遗嘱方式照顾特殊人群,同时,结合自身的经济制度和实际情况进行了针对性的补充完善,体现在除了遗嘱之外,增加了合同订立、法院判决的居住权订立方式,丰富了居住权的设立途径。从居住权享有的范围上,也做了一些细致的规定,如果夫妻双方离婚,男子享有房屋的所有权,而离婚一方的妻子有权在离婚之后,对曾经共同居住的房屋整体或者某一部分享有永久的居住权。这其实是很好地保护了婚姻中较弱势一方的长久的、稳定的住房利益。到了1951年,除《德国民法典》外,德国颁布了单行法《住宅所有权及长期居住权法》来补充修复这一弊端。《住宅所有权及长期居住权法》第二部分中就详细地规定了,如果一方目前不具备全款购房的实力和条件,另一方进行适当的经济资助,帮助其购买房屋。为保障帮助者的利益,也是接受帮助者表达感谢的一种回馈,购房人可以在购买房屋方面为资助人设立长期的居住权,这比割舍所有权而形成的共同房屋所有权不同,更容易让购房人接纳并实施,同时,也保证了资助者的经济利益,是社会发展背景下立法创新性的体现。这种改动可以说突破了自罗马法以来对于居住权的传统看法,不仅可以调整家庭婚姻内部成员之间的住房利益矛盾,也可以以投资收益为目的,兼顾德国民众对于居住和投资双重需求的实际,这也对其他国家在设立居住权时提供了较好的模板和扩展发挥的空间。

通过上述论述可以发现,起源于罗马法的居住权制度,在后世各个国家的延续、补充和调整下,已经有了比较成熟的体系。这对刚刚设立居住权的我国,有着很大的借鉴意义。

三、我国设立居住权制度的历程

(一)居住权的理论萌芽和发展

在我国,2001年之前对于“居住权”的研究是存在空白的,直到钱明星学者在论文《关于在我国物权法中设置居住权的几个问题》中,从房屋财产体系中的价值地位,我国家庭赡养、抚养的职能要求,房屋利益的实现几个方面充分论述了我国设置居住权的必要性,弥补了这一理论研究上的空白,从此,学者们开始关注这一领域。根据图1,可以看到关于居住权的讨论从2004年2018年呈现波动上升的趋势,2019年到2021年开始激增,2022年至今,热度未减。这三个明显不同的阶段,可以很好地体现出我国理论界对于“居住权”的热烈探讨和争议。第一个阶段:2004—2007年,这4年是明显的上升态势,因为此时处于我国《民法典》编撰准备工作的前期,并且在《中华人民共和国物权法(草案)(2005)》(以下简称《草案2005》)加入了12个条文的居住权规范,这引起了理论界很大的关注。很多学者此时对于我国是否有必要设立居住权,居住权在我国的可行性,是否具有实践意义,展开了激烈探讨。但在《草案2005》中,最终删除了关于居住权的内容,所以我们可以看到2007—2009年,这个论文发布数量开始下滑,讨论热度开始降低,普遍认为我国近期内很难确立“居住权”的法规。2010—2017年整体态势比较平稳,此时《民法典》的编撰已进入中期阶段,学界探讨该问题的热情的上升和下降,除了受到法典编撰的影响外,更多学者开始关心社会老龄化问题、就业率持续走低问题、结婚率生育率冰点问题。这时候,有些学者开始重新审视“居住权”的制度,期待这种具有特殊人身属性、物尽其用、住有所居的房屋居住权益,能够带来解决问题的新途径。2018—2020年,对于居住权的讨论和关注持续高涨,甚至论文数量达到了直线上升的态势,此时婚姻家庭问题逐渐突出,社会老龄化更加严峻,《民法典》的编撰进入后期阶段,《物权编一审稿》出现了关于居住权的内容,《物权编二审稿》修改完善了一审稿中关于居住权的规范。这一消息,让一直支持设立居住权的学者们大为振奋,持相反态度的学者们也开始进行反面论证。这就是我国关于居住权的理论萌芽和发展状态。

(二)《草案2005》居住权的设立争议

《草案2005》曾经用12个条文详细规定了“居住权”。包括:设立、权利义务、期限确定等,可以说已经形成了相对完善且具体的体系。但是当时理论界对于居住权设立的必要性和可行性多有争论,最终在各方的衡量和讨论下,认

为此项规定适用范围过于窄小而被完全删除。《草案2005》认为社会在发展,房地产市场更是发展迅猛,社会问题复杂多变,用12条写尽居住权的内涵,可能会导致更大的问题。最后的删除固然有一定的考虑,也是在多方衡量下比较符合当时实际的一个决定。但也要看到,因为缺乏具体的法律规范,导致法院在处理相关的案子时,由于没有统一的裁量标准和法规依据,最后的结果往往存在差异。

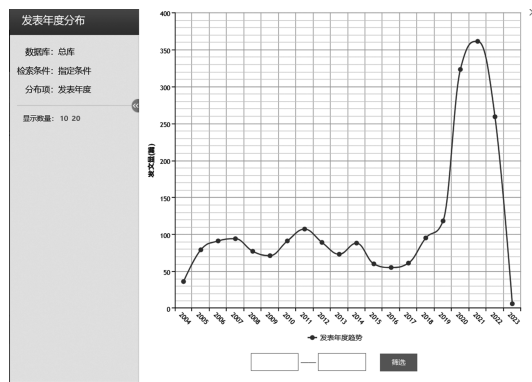


图1 知网官网以“居住权”为搜索条件年度论文研究发表数量统计

(三)《民法典》中居住权的设立

2018年8月《民法典》各分编草案中赫然出现了“居住权”制度在“物权编”专章中,并且经历了一审稿、二审稿的修改后,最终确立了设立居住权制度。在《民法典》中可以看到,用了六个条文对于居住权的设立、转移和消灭作出了规定。但是在对比《草案2005》12条的内容时,《民法典》最终删除了很多细致的规定,只体现了对原则的把控上,这固然体现了给当事人以充分自治空间的法治理念,但是也埋下了司法实践中可能会出现运用不明确、理解不统一的隐患。

通过查阅资料,对比一审稿条文可以看出,《物权编一审稿》紧紧将居住权限定在“对他人住宅享有占有、适用的权利”,但是《民法典》最终明确了居住权的用益物权属性,这明确了主权的权利性质,给理论研究提供了方向。在合同相关条款方面,《民法典》对比一审稿、二审稿增加了当事人姓名和住所、住宅位置、居住条件等内容,使合同内容更加规范。和二审稿对比,《物权编二审稿》中规定需要当事人订立书面合同,但是条款中只规定了4款内容,分别为:(1)当事人的姓名和住所;(2)住宅的位置;(3)居住的条件和要求;(4)解决争议的方法。而《民法典》规定内容为5款:(1)当事人的姓名、名称和住所;(2)住宅的位置;(3)居住的条件和要求;(4)居住的期限;(5)解决争议的方法。我们可以看到,相比二审稿多出了对于当事人“名称”的表述,这也就说明扩大了适用的主体,从最初的只能是自然人的姓名延伸到了法人、非法人组织的名称。

而且多出了一款新内容“居住的期限”，这保证了居住权人长期、稳定的权益。因为我们都知道，在以前的司法实践中，法院判例也有照顾离婚中弱势一方，给其提供住所的案例，但是大部分的居住权益都无法得到很好的落实和保障，房屋所有人会采取转卖、转让、赠与等方式更改房屋所有权人，弱势一方最后只能搬离房屋。当然，还有一些其他方面的改动和补充，笔者就不在此一一阐述了。通过分析对比，《民法典》中的居住权虽只有6款条文，但是相较于一审稿和二审稿更加的完善，考虑得更加周全，更加符合实际需求和现实情况。

四、解读《民法典》中的居住权

为了更好地理解“居住权”，笔者从性质、主体、客体和设立方式四个方面进行了分析，这四个方面正好也是《民法典》6款条约的内容框架。

（一）性质

居住权是一种用益物权，对于他人的住宅，享有为了满足生活需求而占有、适用的权利，具有排他性。所谓的排他性，是指在遭到他人（包括房屋所有权人）的侵害时，居住权人可以行使物权请求权，要求侵权人停止侵害，恢复原状的权利。比如，A是房屋的所有权人，B是房屋的居住权人，A将房屋出租给C，虽然A是所有权人，合同也是有效的，但是C却无法将B赶走，使自己居住到房屋中。如果A想要在居住期限内驱赶B也是不可以的。

（二）主体

《民法典》中增加了“名称”的表述，也就是说除了自然人之外，法人和非法人组织也可以作为居住权的主体存在。但是笔者倾向于法人和非法人组织只能做房屋所有权人，而不能成为居住权人。因为只有自然人才有生活居住需求，在过往的司法实践中，最常见的纠纷就发生在离婚后生活困难，抚养关系中无法照顾自己的无民事行为能力人、限制民事行为能力人，长期服务老人的保姆等自然人之间的居住权益纠纷。如果把法人和非法人组织扩大理解到可以

作为居住权人存在，是不符合法条设立初衷的。

（三）客体

居住权的客体是“他人所有的住房”，对于这一点，学界的观点是比较统一的。但是是否包括该房屋的附属物、相关配套设施，比如，地下停车库、门前的小花园等是否属于居住权的客体就成了争议的焦点。因为设立此制度的初衷是保护特殊群体的居住利益，这就好像保证他人的生活标准，但是这个生活标准是按照当地最低的标准，还是要在水平线上一样的问题。笔者更倾向于包含这些配套设施和附属物。因为，从以往的案例可以看到，需要这种居住权益的多在夫妻、亲子等家庭关系中，也包括了有关部门对困难群体的福利房等帮扶关系中，这就说明当事人要么是习惯了这种生活环境，要么是需要帮扶的弱势群体，那么对于这些情况的规定，就更要结合实际多考虑需求者的所需。

（四）设立方式

作为不动产权，居住权采取登记生效和对抗主义。居住权的设立和生效有两个要件，第一个是书面的合同书，第二个是登记。关于登记，《民法典》第三百六十八条只原则性地规定了需要登记，却没有明确具体的登记机关。目前，全国某些城市设立了登记试点，可是由于目前为止没有出台有关居住权登记的司法解释和操作规范，有一些具体问题都亟待解决。

参考文献：

- [1]鲁晓明.“居住权”之定位与规则设计[J].中国法学,2019(03):223-239.
- [2]肖俊.居住权的定义与性质研究——从罗马法到《民法典》的考察[J].暨南学报(哲学社会科学版),2020,42(12):79-89.
- [3]房绍坤.论民法典中的居住权[J].社会科学文摘,2020(09):69-71.

作者简介：

李娜(1990—),女,朝鲜族,吉林延边人,硕士,讲师,研究方向:民商法。