

# 试论述我国居住权制度存在的问题及完善对策

陈素慧<sup>1</sup>, 司宇辰<sup>2</sup>, 陈特特<sup>3</sup>

1. 西藏民族大学, 陕西 咸阳 712000

2. 辽宁师范大学, 辽宁 大连 116033

3. 陕西宇斌诚律师事务所, 陕西 咸阳 712046

DOI: 10.61369/SSSD.2025110031

**摘 要 :** 我国2020年颁布的《民法典》物权编居住权制度是我国民事立法领域的重大创新。居住权进入民法典既可以经由私法规范助力实现“住有所居”，也可以促进不动产权益配置模式的多样化发展，调和传统物权法定原则的刚性特征。自民法典实施以来的实践来看，居住权制度存在规范模糊性与实践复杂性之间的矛盾，本文简要分析了居住权制度的实践困境，希望通过建立类型化适用标准与冲突协调机制，从而实现保障居住权益与促进物尽其用的双重价值目标。

**关 键 词 :** 民法典；居住权制度；制度建设

## Discuss the Problems Existing in China's Right of Habitation System And the Countermeasures for Improvement

Chen Suhui<sup>1</sup>, Si Yuchen<sup>2</sup>, Chen Tete<sup>3</sup>

1.Xizang Minzu University, Xianyang, Shaanxi 712000

2.Liaoning Normal University, Dalian, Liaoning 116033

3.Shaanxi Yubin Cheng Law Firm, Xianyang, Shaanxi 712046

**Abstract :** The residential right system in the Property Rights Chapter of China's "Civil Code" enacted in 2020 represents a significant innovation in civil legislation. Its inclusion in the Civil Code serves dual purposes: advancing the "adequate housing" goal through private law provisions while promoting diversified models for real estate rights allocation, thereby reconciling the rigid characteristics of traditional statutory property rights principles. However, practical implementation since the Code's enactment has revealed contradictions between normative ambiguities and operational complexities. This paper analyzes the systemic challenges in residential right practice and proposes establishing typified application standards with conflict resolution mechanisms to achieve the dual objectives of safeguarding residential rights and maximizing resource utilization.

**Keywords :** Civil Code; right of residence system; system construction

居住权作为《民法典》创设的新型用益物权，以保障“住有所居”为核心，为养老、住房等民生问题提供制度支持。然而，遗嘱确权规则模糊、主客体范围不明、消灭方式单一等问题，制约其功能实现。本文结合理论与实务，分析现有立法存在的缺陷，试图提出完善的对策建议，以期为保障弱势群体居住权益、促进制度实效与社会公平尽微薄绵力。

### 一、国内外研究综述

#### (一) 国外研究现状

居住权的历史可追溯至罗马法时代，在罗马法体系中，它归属于人役权的范畴<sup>[1]</sup>。国外学术界对居住权总体上持肯定态度，研究的重心多聚焦在居住权制度的实施条款与细则。针对居住权的概念，意大利学者彼得罗·彭梵得认为，居住权可以理解为在他人所拥有的房屋上享有居住及出租的权利<sup>[1]</sup>。关于居住权性质，在法国民法中将居住权视为所有权的衍生<sup>[2]</sup>。《法国民法典》明确规定，居住权不得进行转让，同时亦不可进行出租<sup>[3]</sup>。德国法学领域

杰出学者沃尔夫创新性地引入了长期居住权的概念，并明确指出该类的居住权是具备转让性的。沃尔夫关于居住权的见解获得了德国法律的认同，在德国民法中，居住权被细致划分为两类：首先是来自《德国民法典》规定的具备人役权性质的传统居住权，该类居住权流转性被严格限制；其次是德国特别法《住宅所有权法》所确立的长期居住权。此外，长期居住权的设立与终止，均须经过当事人就权利变动达成协议，并将这一变动必须记录在土地登记簿上<sup>[4]</sup>。

关于居住权的客体范围，大部分学者持有共识，他们认为居住权客体不仅涵盖住宅本身，还应包括其附属设施在内，而本

作者简介：

陈素慧（1973-），女，陕西富平人，西藏民族大学 硕士学历，副教授，研究方向：物权法、法治政府建设；

司宇辰（2005-），男，陕西咸阳市人，辽宁师范大学 文学院25级汉语言文学专业4班，本科在读学生；

陈特特（2003-），男，陕西富平人，陕西宇斌诚律师事务所，律师助理，本科。

德·吕特斯认为，房屋是一个独立的整体，其构成部分并不具备独立的经济价值，所以房屋构成部分无法单独设立居住权<sup>[6]</sup>。关于域外国家对居住权设立的规定，法国在设立方式上不同于罗马法的规定，设立方式包括契约和遗嘱设立。德国居住权是以契约形式确立，还提出了长期居住权。在美国，除了通过当事人之间形成合意以及法院裁判形式，还有存在“终生地产权制度”。英国依托家庭法为特定的人群设置法定居住权如果没有法院的令状，配偶一方是不得将享受居住权的另一方驱逐的。

## （二）国内研究现状

江平教授在2001年5月8日的原物权法草案专家会议上，率先提出了居住权的概念，最终2021年居住权被纳入了《民法典》。关于居住权设立的必要性，多数学者赞成设立居住权制度。其中钱明星教授从多个维度进行剖析，他认为居住权的设立对住宅使用率、发挥家庭职能等方面都具有重要的意义，表明设立居住权的必要性与可行性<sup>[6]</sup>。刘闯春教授认为，居住权本质上是一个生活保障制度，但是现行法律在解决养老问题、处理离婚或者丧偶后生存配偶的住房需求方面存在缺陷，同时在现行框架下这些缺陷难以得到有效的克服，因此引入居住权是刻不容缓的必要措施<sup>[7]</sup>。崔建远教授认为要满足现实生活对新物种的需求，应当广泛的设立新的物权，其中就包括居住权。同时也有少数学者对设立居住权制度秉持反对态度，认为该制度的确立实际作用不大，其中包括梁慧星、房绍坤、陈华彬、陈信勇和蓝邓骏等学者。

关于居住权客体，曾大鹏教授有着自己见解，他认为在住宅上的一部分上，同样可以设立居住权<sup>[8]</sup>。申卫星教授提出，居住权客体不应局限于住宅的整体，实际上住宅的附属设施同样可以纳入居住权的客体范围<sup>[9]</sup>。席志国教授亦持相同的观点，他认为附属设施同样应纳入居住权的客体范畴之内李迪昕主张居住权客体限定为建筑物整体或其特定区域，没有建设的则不能设立居住权<sup>[10]</sup>。

## 二、居住权概述

### （一）居住权的概念

《法国民法典》将其界定为特定个体对他人房屋所享有的专属居住使用权。《德国民法典》第1093条规定了居住权是指能够就标的物房屋的全部或部分进行使用，并能对抗标的物房屋所有者的权利。在国内，王利明教授认为，居住权是特定个体占有使用他人房屋的权利<sup>[11]</sup>。申卫星教授在物权构造理论中强调，居住权本质在于突破所有权绝对原则，通过法定权利配置实现不动产利用效能的优化。我国《民法典》仅对居住权的设立方式、主客体、性质及生效方式方面进行阐述，并没有对居住权进行精确的定义，但是根据第366条的规定不难看出，居住权的核心内涵在于权利主体通过法定程序获得对他人住宅实施排他性支配与持续性利用的资格。

### （二）居住权人的权利义务关系

作为用益物权的核心内容，居住权人的权利义务关系是制度运行的基础框架。居住权人既享有对房屋排他性占有、使用及受法律保护的物权属性，又需承担合理使用、维护房屋并尊重所有权人利益的法定义务。

#### 1. 居住权人享有的基本权利

居住权是一项独立的物权，它在不改变房屋所有权归属的前提

下，为他人提供长期或终身居住和使用房屋的合法保障。根据约定或法定规定，居住权人不仅可在限定期限与范围内享有对房屋的使用、装修和布置权，还有权要求房屋所有者或管理机构及时进行必要的维修和维护，以确保居住环境的安全、舒适与功能完备。即便房屋所有权发生变更，居住权亦应继续受到尊重和保护的，在房屋转让、继承等情况下保持其稳定性和长期效力。同时，居住权人享有不受非法干预的使用权，任何人未经合法程序或正当理由，均不得擅自干涉其正常居住活动，从而确保居住权的实际行使不受外来干扰。

居住权作为一种具有对世效力的物权，不仅享有物上请求权和法律赋予的排他性保护，还赋予权利人对房屋及其附属设施的独立支配权。当居住权受到侵犯时，居住权人可依《民法典》相关规定，行使确认物权、返还占有、停止侵害、排除妨碍以及恢复原状等救济措施，有效维护自身合法权益。

#### 2. 居住权人的义务

在我国《民法典》规定的居住权制度框架内，权利主体依法取得特定不动产的占有及使用权能的同时，需履行法定负担以确保持续状态的合理存续状态。

居住权人负有依照房屋的居住用途和合同约定合理使用、维护房屋的义务。居住权的设立旨在满足特定主体的生活需求，因此，居住权人应维持房屋原有状态，并按照通常规则处置房屋。在合理范围内，居住权人可以进行必要的修缮和更新，但不得擅自改变房屋的居住用途或利用房屋从事经营活动。此外，居住权人负有重大事项的通知义务。在居住权合同有效期内，如遇房屋灭失、需进行超出所有权人负担能力的大修、因不可预见风险需采取防护措施，或第三人对房屋主张权利，居住权人应当在合理时间内及时通知所有权人，以便妥善处理相关问题。

居住权人不得擅自出租或转借房屋，也不得容纳非必要人员长期居住。首先，居住权设立目的具有显著的人身专属性；其次，制度设计的价值取向排除了商业利用空间，故居住权人不得将标的物房屋用于商业经营或投资性活动<sup>[12]</sup>。同时，居住权人的居住范围原则上仅限于自身及必要共同居住人员，如照顾其日常生活的保姆，而家属、亲属或特定关系以外的人员一般不属于必要居住人员。此外，居住权人不得擅自装修、改变房屋结构或损坏房屋。改变房屋结构则属于对合同约定内容的重大变更，而损坏房屋更是违背居住使用目的，均应严格禁止。

在费用承担方面，居住权人应支付保障基本居住需求的日常费用，如物业费、水电煤气费用等，以维持房屋的正常使用。若为有偿设立的居住权合同，居住权人还需依约支付价款。此外，在居住权期限届满或居住权消灭时，居住权人负有返还房屋的义务，确保所有权人能顺利恢复房屋的完全支配权。

## 三、关于民法典居住权制度的立法分析

### （一）居住权主客体范围不明确

按照民法典以及相关的法律规范，在居住权主体方面，存在以下几个明显问题：第一，就自然人主体而言，现行法律未明确权利人的身份关系边界，一方面，我国老龄化社会催生出非亲属保障需求，如再婚配偶居住权、遗赠扶养关系中非亲缘主体的居住保障等，这些在民法典中规定不明确，容易引起实践中的误解；第二，

《民法典》第366条“满足生活需要”的立法目的引发“无房者”资格争论，有学者指出若机械限定为无自有住房者，将忽视特殊群体的实质需求，如危重病人需就近医疗住房，按照该法条不符合标准，但实际是需要居住权的。另外，居住权既为发挥家庭和社会性保障功能，同居住权人存在人身关系或人身依附关系的人自然应该都能居住<sup>[13]</sup>。居住权人通过合同取得物权性权利，而同住者仅享有事实居住利益，二者各自享有什么样的权利义务，民法典未涉及。这导致司法实践中出现同住者主张独立物权的乱象。

居住权客体存在的主要问题是住宅的各部分能否单独设立居住权，民法典与其他单行法律规范无明确的规则，实践中出现“一房多居”需求，如老年父母与成年子女分室居住，但现行法以及实践中，缺乏部分住宅的登记技术标准，导致权利边界不清。此外，住宅附属设施，如车库、储藏室等是否纳入客体范围存在规范空白，学界对此形成扩张解释论与限缩解释论相互对立的观点，这加剧了司法裁判的不确定性。

## （二）遗嘱设立居住权的确权规则混乱

学界对于居住权设立的确权规则目前存在不同观点。第一，登记生效主义认为，遗嘱作为一种居住权设立方式，需要基于“登记”这一民事法律行为，才能产生民事法律效果，居住权人在遗嘱人死亡后应凭遗嘱向不动产登记机关提出居住权申请，自登记之日起权利设立<sup>[14]</sup>。第二，继承发生时设立，该理论阐释与《民法典》第230条确立的物权变动规则形成规范呼应。在遗嘱继承情况下，被继承人生命终结直接引发物权归属的变更。基于我国民法所采的宣示性物权变动模式，通过遗嘱行为设立的居住权，其效力时间基准点应当与继承程序的启动保持同步。这两种理解在实践中会存在分歧。

## （三）居住权的消灭方式单一

根据民法典第370条之规定，权利存续期间届满及权利主体生命终止被列为法定终止要件，这种列举式立法模式难以充分应对实践中的复杂情况。司法实践中，许多当事人会设置违反法律强制性规定的无效条款，也会出现期限约定不明引发的履约争议。遗嘱设立的情况下，若被继承人未在遗嘱中明确权利存续期间，则会产生权利效力存续的不确定状态。关于居住权人死亡的事由，如果住宅所有权人所设立的居住权为两人及以上，此时未必会引起居住权的消灭<sup>[15]</sup>。此外，当居住性房产因强制执行程序发生权利主体变更，或特定不动产因不可抗力导致物权客体灭失时，可能引发居住权设立的效力待定状态。

# 四、完善我国居住权立法的建议

建构精细化的居住权制度，需要从解决主客体界定模糊、遗嘱确权模式冲突、法定权利缺失及消灭事由僵化等问题入手。

## （一）清晰界定居住权主客体边界

居住权主体的立法完善需坚持自然人中心主义，兼顾社会关系变迁与权利行使现实。首先，自然人主体资格应突破传统亲属关系束缚，覆盖多元社会需求，家庭服务者，如保姆、护工等。《民法典》第367条“依合同设立”的开放性表述为非亲属主体提供居住权的可能性，但需通过司法解释明确“生活需要”的判定标准，避免权利泛化。其次，同住者权利应采“附属享有、主从消灭”模

式，借鉴《德国民法典》第1093条“必要服务人员同住权”规则，在居住权存续期间允许家庭成员及必要照护人员共享居住利益。对于法人主体资格，立法应明确排除法人及非法人组织的主体资格。

居住权客体立法完善方面，首先，居住权设立应以“他人住宅”为原则，售后回租以养老的模式亦符合“他人所有”要件。其次，住宅的部分能否作为独立客体存在规范缺位，笔者建议通过完善不动产登记制度以处理此问题。关于房屋附属设施，可以参考德国学者鲍尔·施蒂尔纳的理论，采用“基础设施当然涵盖+特殊设施意定优先”的原则，既保障居住权的基本功能，又尊重当事人意思自治，笔者建议通过司法解释明确“住宅”的物理边界与功能边界，实现居住权制度的规范统一。

## （二）遗嘱设立宜采用登记宣示主义

在实践中，遗嘱继承与居住权登记的时间差会居住权人难以对抗继承人的物权效力，最终导致居住权难以实现。笔者认为，遗嘱设立居住权的生效应当适用宣示主义，即在遗嘱生效时居住权生效，使得居住权溯及继承开始时，这样能有效避免居住权人与所有权人的权益纠纷，而且更为贴切遗嘱人的遗愿。此外，在遗嘱继承情形下构建居住权登记制度时，应当采取权利生效与登记宣示分离的立法模式。

## （三）增加居住权消灭方式

从法理上来讲，居住权终止事由由三类情形：第一，在标的物灭失、居住权主体存在根本违约行为时、各方合意终止。此外，居住权消灭事由还包括居住权人放弃居住权、住宅所有权与居住权属于同一人、未成年子女因成年而消灭居住权等情形<sup>[16]</sup>。笔者认为可以通过司法解释，增加上述居住权的消灭事由，弥补既有规定的不足，如此有助于增强居住权制度的落实与实效。

居住权制度的完善一方面需结合司法实践提炼类型化裁判标准，推动司法解释的精细化；同时应关注老龄化、住房保障等社会趋势，探索居住权与公租房、以房养老等政策的衔接机制。

## 参考文献

- [1] 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.
- [2] 高富平.物权法原论[M].北京:清华大学出版社,2014.
- [3] 法国民法典[M].罗结珍,译.北京:中国法制出版社,1999.
- [4] Gomez M, Thiele B. Housing Rights Are Human Rights[J]. Human Rights, 2005, 32(3): 2-24.
- [5] [德]本德·吕特斯.德国民法总论[M].于馨淼,张殊,译.北京:法律出版社,2017.
- [6] 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.
- [7] 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.
- [8] 陈兵,鲍丽媛.中日韩新近法治热点述评与展望——首届东北亚未来法治国际学术研讨会综述[J].兰州学刊,2020,(02):48-63.
- [9] 申卫星.《民法典》居住权制度的体系展开[J].吉林大学社会科学学报,2021,61(03):51-61+233.
- [10] 席志国.居住权的法教义学分析[J].南京社会科学,2020(07):89-97.
- [11] 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.
- [12] 辜明安,蒋昇洋.我国《民法典》设立居住权的必要性及其制度构造[J].西南民族大学学报(人文社科版),2020,41(02):106-114.
- [13] 林洋,唐万钰.我国居住权制度的解构模式及其规则重塑[J].学术探索,2021,(07):98-112.
- [14] 王利明,杨立新,王轶等.《民法学》(上)第六版[M].北京:法律出版社,2020.
- [15] 李永军.论居住权在民法典中的体系定位[J].比较法研究,2024,(1):63-75.
- [16] 陈小君.《民法典》物权编用益物权制度立法得失之我见[J].当代法学,2021,35(2):3-13.