

《民法典》第366条的解释与适用

◆ 沈 璐

(南京理工大学, 江苏 南京 210094)

【摘要】通说认为,传统的居住权起源于罗马法的人役权,以法、德两国为代表的大陆法系国家基本上沿袭了罗马法的做法。我国早在原《物权法(草案)》中便规定过居住权,但由于当时争议过大,最终决定将其删除。后来《民法典》第366条规定了居住权的基本内容及其目的,该法条的适用要件包括以下四项:第一,非住宅所有权人,其中的居住权人应当予以限缩解释,而他人的住宅应当予以扩张解释;第二,按照合同约定,其中的合同形式应当予以扩张解释;第三,占有、使用的用益物权,其中的使用权为居住权的核心;第四,满足生活居住的需要,这是居住权的特殊要求。

【关键词】《民法典》;第366条;适用条件;解释

随着经济社会的快速发展,居住权功能得以发挥的社会条件逐步成熟,与此同时,长期租赁公房、夫妻离婚后一方没有房屋居住、雇主去世后保姆没有房屋居住和老年人以房养老等社会问题日益凸显。因此,出于居住权能够发挥房屋的利用效能、尊重所有权人的意志与利益以及履行家庭职能等原因,学界在编纂《民法典》物权编时,已就居住权的设立达成了共识。此外,《民法典》增设“居住权”这一新型用益物权,也体现了我国关于加快建立多主体供给、多渠道保障的住房制度的重要精神。

一、《民法典》第366条的适用要件

在《民法典》的编纂过程中,最高人民法院基于居住权的内涵和外延关系到其在物权制度中的定位与实务中的具体行使等方面的考量,提出了增加居住权定义的法条的建议。在此背景下,《民法典》第366条在借鉴法国、德国、瑞士等国关于居住权的相关立法的基础上,立足于我国日益重视对离异妇女、保姆和老年人等在社会中处于弱势地位的群体的权益保障现实,对社会性居住权的概念作出了一般界定,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。

根据《民法典》第366条的规定,主要包括四项适用要件。其一,以住宅的所有权为区分标准,适用主体为非住宅所有权人,即居住权必须设立在他人的住宅之上;其二,必须依据居住权合同这一法律事实适用;其三,该权利的基本内容为占有、使用的用益物权;其四,特殊要求为满足生活居住的需要。必须同时满足上述四项适用要件,居住权人才能在不受住宅所有权人干涉的情况下行使《民法典》第366条规定的居住权。

二、适用要件之非住宅所有权人

非住宅所有权人这一居住权的适用要件是从《民法典》第366条规定的居住权人必须在他人的住宅上行使居住权这

一表述中归纳得出。具体而言,该适用要件可细分为居住权的主体要件和客体要件。

(一)居住权主体为居住权人

就目前而言,居住权主体尚未实现明文化,学界对其是否仅限于自然人存在较大的分歧。

1.居住权主体包括自然人、法人及其他组织

马强等学者主张应对居住权主体进行扩张解释,将自然人、法人及其他组织均涵盖在内。其理论支撑在于《民法典》第366条使用了“居住权人”一词,而非直白地表述为“自然人”,且实务中存在大量涉及法人或其他组织的居住权纠纷。

2.居住权主体一般为自然人

以杨立新教授为代表的学者则提倡对居住权主体进行目的性限缩解释,指出居住权为“满足生活居住的需要”的特殊要求暗示其具有人身性,居住权主体一般仅限于自然人。

从个人角度出发,笔者更倾向于支持后者的观点,原因在于居住权设立的目的主要是解决特定关系人的赡养、扶养问题。而前者则是站在发展的角度,认为居住权作为一种使用权,因逐渐涉及经济上的目的,其主体范围也应随之扩大。但至少从《民法典》第366条的语义下,“生活居住”的特殊要求决定了居住权具有强烈的人身性,需要依附于具有特定身份的自然人,而非法人或者其他组织。

(二)居住权客体为他人的住宅

对于居住权客体,《民法典》第366条明确规定为“他人的住宅”,而对于住宅所有权人的判断,一般以不动产权属证明作为识别标准。学界主流观点认为,应当对居住权客体做扩张解释,将其定位为“住宅”的全部、部分以及附属设施能够更好地适应日常生活的需要。

1.“住宅”的全部

居住权客体为“住宅”,当然可以就“住宅”的全部设

立居住权，但可惜的是，《民法典》并未涉及“住宅”的外延。从解释论角度出发，能够设立居住权的“住宅”应当包括所有权人依法享有处分权的普通商品住房、取得完全产权的政策性住房；政策允许且符合条件可以转让用于居住的商务公寓、服务性公寓、酒店式公寓；已出租或抵押的住宅。

2. “住宅”的部分

结合《民法典》第367条第2款第(三)项的规定，居住权合同的条款中通常包含“住宅的位置”，这为一般情况下就“住宅”的部分设立居住权提供了必要的法理基础。应当注意的是，居住权客体同样受到满足生活居住的需要这一特殊要求的限制。因此，对于阳台、厨房、卫生间等不具备居住功能的“住宅”的部分，则不得设立居住权。

3. “住宅”的附属设施

《民法典》同样未对附属设施进行界定，但在实务中，“住宅”的附属设施一般为附设于住宅建筑物且用于发挥房屋居住功能的设施。因此，生活居住必备的楼梯、供电方面等设施当然被包括在内，而游泳池、车库等非生活居住必备的增值设施则一般被排除在外，但其仍可依约成为居住权客体。

此外，居住权是在他人的住宅上设立的用益物权这一特殊性质，决定了在居住权和住宅所有权发生权利的混同，即住宅所有权人将其所有的住宅转让或者赠与居住权人使得住宅的所有权和居住权均在实际意义上归属于原居住权人一人时，发生居住权消灭的法律后果。

三、适用要件之按照合同约定

作为原《物权法》的一项基本原则，物权法定主义必然会导致当事人使用财产的法定方式僵化和权利人对财产使用需求的多样性之间的矛盾。为此，《民法典》第366条赋予了当事人双方在协商一致基础上通过合同设立社会性居住权的权利，体现了法律对所有权人意志和利益的充分尊重和对效率的追求。在合同型居住权中，双方当事人必须订立一份合法有效的居住权合同，居住权人基于该合同享有居住权，也理应依据该合同的约定来行使其享有的居住权。

(一)居住权合同的形式

有学者提出，作为一项新的法定用益物权，居住权的设立应当遵循严格的要求。依据《民法典》第367条第1款的规定，居住权合同必须采用书面形式，住宅所有权人与非住宅所有权人之间设立居住权应当通过书面合同的方式进行协议，即不承认口头合同的法律效力。

笔者认为，该观点过于绝对。一方面，虽然《民法典》第367条第1款的表述为“应当采用书面形式”，但不能将其理解为强制性规范。该规定调整的是平等主体的居住权人(非住宅所有权人)与住宅所有权人之间的利益关系，而非

社会公共利益关系。另一方面，现实生活中存在大量采取口头方式订立的居住权合同，全盘否定口头合同的效力与居住权保护弱势群体的居住权益这一立法目的相悖。

故而，一般情况下居住权合同应采用书面形式，但是以口头形式订立的居住权合同符合《民法典》口头合同相关规定的，也应当将其作为居住权合同的合法形式。

(二)居住权合同的效力

居住权的设立不是原始取得，而是基于法律行为而发生的不动产物权变动，即创设的继受取得。也就是说，居住权设立的前提条件是居住权合同合法有效，当面临居住权合同不成立、居住权合同被撤销或者居住权合同无效的情形时，居住权自始未设立。

以口头形式的居住权合同为例，法律上承认居住权设立，也就是该合同合法有效的情形主要包括三种：第一，双方当事人均承认存在口头合同这一法律事实或者直接认可口头合同时，应当认定居住权合同成立。第二，一方当事人不承认存在口头合同这一法律事实，但是对方当事人提供证据充分证明涉案口头合同存在时，应当认定居住权合同成立。第三，一方当事人对存在口头合同这一法律事实提出异议，但经法院查明一方已在实际入住涉案房屋的，依据《民法典》相关规定，此时一方已经实际履行合同约定主要义务，应当认定居住权合同成立。

四、适用要件之占有、使用的用益物权

如上文所述，传统的居住权制度最早可追溯至罗马法中的人役权，其目的主要是保障被赡养人、被扶养人生活居住的权利。因此，《民法典》第366条将社会性居住权的积极权能限制在“占有、使用”他人住宅上，即不包括收益权。

(一)占有的用益物权

居住权的前提条件是完整的占有权，且不得与所有权混同。当居住权人间接占有作为居住权客体的住宅时不再享有占有权，例如，居住权人以自己名义取得住宅所有权人的住宅的居住权，但实际上却是由第三人生活居住于该住宅之中，该行为属于变相的转让。也就是说，居住权人对于设立居住权的住宅享有的占有权必须为直接占有，即居住权人本人生活居住于该设立居住权的住宅之中。

(二)使用的用益物权

居住权以使用权为核心，使用权的适用范围一般包括住宅的全部、部分及附属设施，通常以合同约定的内容为准。

居住权人对设立居住权的住宅的使用权也受到满足生活居住需要的限制，其出于生活居住的目的，可以对住宅进行必要的改良和修缮，如对房间进行合理的装饰装修、安装空调等，但不得擅自改建或对房屋结构进行重大调整。基于权利义务相一致原则与公平原则，居住权人使用作为居住权客体的住宅时通常不需要支付使用费，这也就使得上述费用

应当由居住权人自己承担,在居住权消灭之后返还原物时,居住权人不得向住宅的所有权人请求返还相应费用。

五、适用要件之满足生活居住的需要

居住权主要适用于婚姻家庭领域,发生在父母子女、配偶、兄弟姐妹等近亲属之间。从“满足生活居住的需要”这一适用要件中可以看出,《民法典》第366条规定社会性居住权所要达到的法律目标是解决没有房屋居住的离异、丧偶、养老群体的生活居住问题,保证这一特定群体“住有所居”,发挥了直接的社会保障功能,不适用市场交易等价有偿原则。

“满足生活居住需要”将设立居住权的住宅的使用方式限于保障居住权人正常生活居住,且这一特殊要求直接作用在居住权的属人性上,即居住权人将法人及其他组织排除在外,仅限于自然人。应当注意,居住权的使用人不同于居住权人,此时,“生活居住的需要”体现为弹性标准,其范围往往随着居住权人居住状态的变化而改变。当居住权人处于独居状态时,居住权的使用人一般仅限于本人;当居住权人和家人共同生活时,居住权的使用人范围涵盖居住权人和与其同住的家庭成员,即配偶和亲生子女、养子女以及共同生活的继子女;当上述常规的居住权的使用人丧失独立生活能力后,居住权的使用人范围还应当进一步扩大至为照料其生活起居而与其一同居住的保姆、护工等服务人员。另外,通常情况下,家养宠物也被包括在居住权的适用范围之内。至于亲戚朋友等其他第三人,并不当然属于居住权的使用人,在征得住宅所有权人的同意之前,居住权人不得擅自允许其使用该住宅。

此外,居住权常常被作为解决居住权人养老问题的“终老财产”,其不得转让、继承。在这一层面上,《民法典》第366条规定的“满足生活居住的需要”与《民法典》第369条前段相衔接。

六、结束语

在居住权的立法方面,我国落后于一些发达国家,直到民法典时代才真正意义上以立法的形式确立了物权法上的居住权制度。我国《民法典》第366条明确规定了居住权的基本内容与目的,通过对居住权具体适用要件的解读,不难看出,立法者致力于在不同的价值追求之间实现微小而精准

的平衡。但也正因如此,导致了《民法典》关于居住权的实体化规定过于原则,映射出我国居住权制度的局限性与滞后性。

在立法机关和司法机关等不断进步的前提下,一方面,借鉴法国、德国、瑞士等国在居住权立法方面的优秀经验,通过厘清居住权相关法律概念,明确《民法典》第366条规定的居住权的具体适用要件来构建系统完备的居住权制度体系;另一方面,在司法实践中,针对《民法典》对于居住权的规定过于原则这一问题,法官在自由裁量时应当尽可能结合案情解读立法者意图,进行审慎全面的考察,以确保判决结果的合法性与公正性。这是顺应时代发展潮流,彰显公平正义,保障弱势群体基本权益的必然要求。

参考文献:

- [1]周相.罗马法原论[M].北京:商务印书馆,1994.
- [2]任生林.法官眼中的民法典[M].北京:法律出版社,2021.
- [3]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.
- [4]马强.民法典居住权规定所涉实务问题之研究[J].法律适用,2022(05):114-121.
- [5]付子堂,付承为.《民法典》居住权制度的社会功能研究[J].甘肃政法大学学报,2022(01):1-12.
- [6]王荣珍.解释论视角下的居住权客体[J].比较法研究,2021(06):46-57.
- [7]房绍坤.论民法典中的居住权[J].现代法学,2020(04):83-98.
- [8]杨立新.物权法(第八版)[M].北京:中国人民大学出版社,2021.
- [9]何马根,吉卓桦.居住权排除强制执行的实证分析和规则构建[J].法律适用,2022(05):66-74.
- [10]崔建远.中国民法典释评·物权编(下卷)(第二版)[M].北京:中国人民大学出版社,2021.
- [11]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:

沈璐(1999—),女,汉族,浙江绍兴人,硕士研究生,研究方向:民商法学。