

居住权视角下我国以房养老模式研究

◆赵大千 苏 婉

(大连理工大学,辽宁 大连 116024)

【摘要】随着我国人口老龄化的趋势越来越明显,养老需求增加与养老资金不足之间的矛盾日益突出。以房养老模式是有效增加养老资金的重要实践,形成了新型担保物权模式与债权模式两大类型。但在发展过程中还存在风险高、流程复杂、稳定性较差等问题。《民法典》创设的居住权制度为新的以房养老模式提供了法律依据。本文以老年人养老资金与居住为双重目标,对以居住权为基础的以房养老模式进行研究,提出了具体实施建议,以供参考。

【关键词】居住权;以房养老;空虚所有权交易

一、问题的提出

老龄化是我国人口发展趋势,对社会经济全领域产生着深远影响。我国提出“积极应对人口老龄化战略,发展养老事业和养老产业。”在这个过程中需要将人口老龄化进程、经济发展水平和社会进步三者同步推进。在供给端加速工业现代化建设、提高社会化养老服务水平,满足老年人日益增长的服务需要。在需求端拓宽渠道增加老年人养老资金,健全社会保障体系,促进老年人有能力获得适老产品和养老服务。

当前,我国老龄化的突出问题是“未富先老”,即养老需求增加与养老资金不足之间的矛盾。老年人潜在需求旺盛,但有效需求不够充分。究其原因是老年人养老资金不足造成支付能力有限,消费拉动经济作用不足,无法满足多元化养老服务需求,亦无法推动银发经济持续健康发展。

综上,如何有效增加养老资金,满足老年人日益增长的养老服务需求是亟须解决的重点问题。房产拥有率高是我国老年人的显著特征。第七次全国人口普查显示我国城镇老年人住房拥有率为75.7%。许多老年人因住房改革或年轻时的积累拥有一套以上房产或者在优势地段拥有房产,为以房养老的实行提供了前提条件。本文以我国以房养老的模式选择为主题展开研究。首先,采用类型化的方式,阐释我国以房养老的多元实践。其次,从社会效果的角度,揭示我国当前两类以房养老模式存在的不足。最后,深入分析我国《民法典》中新设的居住权制度,构建以居住权为基础的以房养老模式。

二、我国以房养老的多元探索与实践

以房养老是世界各国解决养老资金不足问题的重要途径,最早起源于20世纪80年代的荷兰,随后欧洲各国、美国、东亚的日本和新加坡等纷纷效仿实践。各国根据本国的老龄化发展趋势、社会经济状况、法律制度基础、社会财富传承文化,探索适合本国的以房养老模式,形成丰富的以

房养老制度。

本文使用广义的以房养老概念,是指利用房屋生命周期与老年人生命周期之间的差值,以房屋所有权、使用权、收益权为基础,提升房屋利用率和资产转化率,盘活房屋经济价值转换为直接的养老资金,兼顾老年人的“住有所居”和“老有所养”双重目标的各种养老资金筹集模式。自2005年南京汤山留园老年公寓开始,我国开启以房养老的实践探索,形成了丰富的以房养老方式,大致可以分为以新型担保物权为基础的以房养老模式和以债权为基础的以房养老模式两大类型。

(一)以新型担保物权为基础的以房养老模式

以新型担保物权为基础的以房养老模式(以下简称新型担保物权模式)的典型代表包括:以房换养的南京汤山温泉留园老年公寓项目、住房反向抵押养老贷款的中信银行的“信福年华卡”、住房反向抵押养老保险的幸福人寿“幸福房来宝”项目。

2005年南京汤山温泉留园老年公寓项目是我国最早的以房养老实践。该项目仅针对年满60周岁且拥有60平米以上房屋所有权的老年人。老年人与汤山温泉留园老年公寓充分协商,达成以房养老书面合同。老年人将自有房产抵押给老年公寓,之后终身享有免费在老年公寓居住和养老服务的权利。老人人身故后,该抵押房屋所有权归属该老年公寓。该以房养老项目实质上通过抵押预先激活房屋价值换取老年公寓的居住与养老服务。两种住房反向抵押的主体不同,但项目设计类似。针对拥有房屋所有权的老年人,根据专业评估小组对房屋价值的估算,在双方协商的基础上签订合同。老年人将其完整产权的房屋抵押给银行或者保险公司,但继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权,并按照约定条件领取一笔不受房价涨幅影响的养老金直至身故。老年人去世后,保险公司或者银行获得该抵押房产处置权,处置所得将优先用于偿付养老保险

相关费用。这类项目旨在发挥保险公司和银行在风险管理与资金运用方面的优势，促进金融公司助力养老产业发展。

新型担保物权模式在实践中也遭遇了困境。该模式法律关系复杂、现金流要求高、运作风险大、客户反馈不佳，出现老年人与经营者“两头遇冷”的现象。究其原因是我国缺乏运行新型担保物权模式的法律制度环境。

其一，该模式与我国物权法定原则冲突。我国实施严格的物权法定原则，即物权的种类、内容均有法律明确规定。当事人自行设立的“物权”无效。住房反向抵押的模式本质上不符合我国《民法典》中规定的抵押权的设立、生效与实现的方式，违反物权法定原则。同时，通过对这类模式的具体内容进行考察可以发现，以房养老合同中抵押房屋的真实意思并不是作为老年债务的担保，而是一种暂时保留所有权的买卖以为老年人提供养老资金。可见，该合同实质上是虚假意思表示的合同。根据我国《民法典》虚假意思表示合同效力将根据具体情形判定。这将使经营者承担较大法律风险。

其二，该模式与我国抵押制度相冲突。我国《民法典》禁止流押，即双方当事人在抵押合同中约定“当债务履行期届满抵押权人未受偿时，抵押财产归债权人所有。”该约定无效。在实践中，这类以房养老合同往往会约定“老年人去世后，抵押权人获得房屋所有权”的条款，以保障以房养老项目经营者权益。该条款有因流押而无效的风险。若不约定该条款，抵押房屋在老年人去世后拍卖，则项目经营者又将面临拍卖价格低于市场价格，或者房屋价格市场变动等经营风险。

其三，该模式合同内容专业性强且法律关系复杂。实证研究表明，我国老年人对以房养老产品的关注度和感兴趣程度与其对产品的熟悉度以及解决退休后资产流动性限制问题的感知潜力有关。这种模式的以房养老项目专业性强、法律关系复杂与一般老年人的认知能力、决策能力不相适应。实践中也存在贷款人利用住房反向抵押的复杂性对老年贷款人进行诈骗的案例。故而，老年人对这一模式的以房养老项目产生了畏惧情绪，不敢尝试。

（二）以债权为基础的以房养老模式

以债权为基础的以房养老模式（以下简称债权模式）的典型代表包括：售房换养的德阳邻里售房项目、售房返租的上海以房自助养老项目、委托租赁的北京养老房屋银行项目。

四川德阳的邻里售房项目针对社区内拥有房屋所有权、没有子女且经济拮据的老年人，委托社区在特定条件下向亲朋或社区内邻里拍卖房屋。双方以低于市场价格签订房屋买卖合同，并办理所有权转让手续。同时由社区帮助老年人购买适合的商业养老保险并与买受人签订照顾老年人承诺书，确保老年人在房屋所有权转移后继续在此居住，并获得

买受人提供的生活照料。社区的这种创新做法类似遗赠扶养协议，旨在通过房屋与合同，帮扶特殊困难老人获得养老资金来源，实现生活照顾与居住保障。上海公积金管理中心推出以房自助养老项目。该项目针对 65 周岁以上的老年人，将他们拥有独立所有权的房屋转让给管理中心。在获得购房款且办理房屋转让手续之后，双方签订协议以低廉的价格再将房屋返租给老年人。老年人在一次性支付完租金后，可以终身居住在该房屋。该项目是我国首个以主管部门为主体的公益性以房养老项目，提升了项目的安全性和公信力。北京的养老房屋银行项目的合同包括老年人、房地产公司和养老服务公司三方主体。60 周岁以上的老年人可以将自有房屋交给中大恒基房地产经纪公司出租，之后入住北京寿山福海国际养老服务公司，并用该租金支付费用。该模式发挥了不同主体的专业优势，是以房养老商业化运作的有益探索。

债权模式的主要难题是稳定性不足。其一，租赁权的保障功能弱于物权。租赁权是债权，具有相对性，无法对抗第三人，亦不具有优先效力。老年人可能因此权益受损。尤其是在原有住宅长期居住的老年人，很可能面临不得不搬离的窘境。其二，租赁权人对房屋的支配力较低。老年人对房屋的占有使用在很大程度上受到出租人意志的限制，有可能无法在租住的房屋里安享晚年生活。其三，租赁期限短暂对老有所居造成风险。我国法律规定的租赁期限最长不超过 20 年。以房养老的目的是同时兼顾老年人“老有所养”与“老有所居”。老年人的居住利益需长期被保护。在实践中，即使有买卖不破租赁这一规则，倾斜性保护弱势的承租人的利益。但涉及租赁房屋所有权转移时，增加了老年人的证明责任与诉讼负担。上述问题均打击了老年人参与债权模式的积极性。

三、居住权视角下我国以房养老模式的构建

我国《民法典》在物权编中创设了一种新的用益物权——居住权。居住权制度的设立有利于为我国现代家庭养老提供保障，为以房养老提供了新的思路——以居住权为基础的以房养老模式（以下简称居住权模式）。

（一）以居住权为基础的以房养老模式的欧洲经验借鉴

法国最早开展了居住权模式的探索，并迅速普及到意大利、德国等欧洲国家。居住权模式又被称为“终身养老金”或者“空虚所有权买卖”。具体制度设计是：老年人以低于市场价格将拥有独立所有权的房屋出售给买方，但同时保留继续在该房屋中居住直至去世的权利。这种模式以产权分割理论和生命周期理论为基础。利用老年人剩余生命与房屋的持续存在之间的时差，将房屋的居住权与所有权相分离，以激活房屋价值，实现物尽其用。买受人最初以低于市场的价格购买剔除居住权的房屋。但这种“剔

除”只是暂时的，买受人能够在老年人去世后获得该房屋的完整所有权。

居住权模式有力弥补了前两类模式的不足。其一，该模式价格低廉。这种类型的交易流程简单，与普通房屋买卖相比只是增加了居住权的登记，容易被老年人接受。因为保留居住权，买受人最初无法取得完整房屋所有权，故价格相对低廉，房屋交易所支付的税费也更少。买受人完整所有权的期待随着时间推移变得确定，老年人在获得售房价款增加养老资金之余，还能够余生都在熟悉的住所居住，达到双赢的局面。其二，该模式具有稳定性。与债权模式不同，居住权是法定用益物权，具有对世效力。一方面，登记生效的居住权具有排他性，可以对抗不特定的第三人；另一方面，登记在先的居住权具有优先效力，即便买受人在所有权转移之后再设立抵押权或租赁，均不得妨碍居住权的实现。因此，这种以房养老模式可以有效保障老年人余生稳定的居住。其三，该模式风险较低。用益物权是指获得他人物品的经济使用权，包括直接使用与获得自然或者法定的孳息。因此，根据物权法原理，居住权的使用必须在物品原有经济用途的前提下进行，并且不得改变或者损害其经济用途。与新型担保物权模式相比，有效避免了房屋毁损灭失的风险。妥善使用和保管房屋是居住权人的法定义务。居住权人不当使用导致房屋毁损时，作为所有权人的买受人可主张恢复原状。

(二)以居住权为基础的以房养老模式的制度构建

《民法典》用六个条文规定了居住权制度，为居住权模式提供法律依据。

其一，居住权模式的基本规则是先转后设。我国《民法典》对居住权的定义为：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。我国只能在“他人”房屋上为自己设立居住权。因此，该模式的基本规则是交易双方先签订房屋买卖合同，支付价款并办理转移房屋所有权登记，再订立居住权合同或者根据买卖合同中的居住权条款，为老年人设立居住权并办理登记。

其二，建议设置居住权预告登记制度。在我国当前的制度框架下，该模式最大的风险是在房屋所有权转移后，买受方拒绝为老年人办理居住权登记。且将房屋转让给善意

第三人并办理房屋转移登记。老年人将面临老无所居的困境。我国正在开展居住权登记工作试点。建议设置细则明确房屋所有权转移登记与居住权登记可以一体办理。或者将《民法典》预告登记制度适用于居住权，即在办理房屋所有权转移登记时，可以根据相关合同条款办理居住权预告登记。未经预告登记权利人同意处分该房屋的，不发生物权效力。此外，还应当明确居住权的登记主体不限于家庭内部成员。

其三，建议完善资金保障制度。以居住权为基础的以房养老模式存在老年人丧失房屋所有权却无法获得全部资金的风险。高价值的房屋买卖很难一次性支付房屋价款，大多数采取分期付款的方式，由此便会产生买受人中断资金给付的风险。此时，老年人只能通过房屋买卖合同来主张对方继续履行给付义务、承担违约责任，其权益损害无法得到充分救济。建议完善资金保障制度，由公积金管理中心联合商业银行提供贷款，一次性支付老年人房屋价款。

综上，以居住权为基础的以房养老模式具有可行性和比较优势，可以兼顾老年人养老资金与居住的双重需求，助力实现老有所养与老有所居，契合积极老龄化战略。

参考文献：

- [1]程威.住房反向抵押的制度反思与规范构建[J].法学研究,2023 (01):55-73.
- [2]鲁晓明.论反向抵押权制度在民法典《物权》编之建构[J].清华法学,2018(05):159-177.
- [3]王者洁.住房反向抵押的权利证成[J].法学论坛,2020(05): 96-105.
- [4]曾大鹏.居住权的司法困境、功能嬗变与立法重构[J].法学,2019 (12):51-65.

基金项目：

2015年辽宁省社会科学规划基金青年项目，项目名称：辽宁社区养老领域政府与NGO合作法律机制研究，项目编号：L15CFX008。

作者简介：

赵大千(1983—),女,汉族,吉林长春人,博士,副教授,研究方向:社会法学。

苏婉(1996—),女,汉族,湖南长沙人,硕士,研究方向:社会法学。