

设立居住权对银行抵押权的影响及应对策略

● 张雯雁



[摘要] 本文分析了《民法典》中新增的居住权这一用益物权对银行业金融机构抵押权的影响,并探讨了实践中可能出现的权利竞合问题。由于《民法典》未明确规定抵押权与居住权并存时的处理方式,这可能对银行的债权清收产生一定的影响。为应对这一挑战,本文提出了保障银行抵押权实现的意见,包括完善抵押权登记制度,保障银行权益;加强风险评估,合理确定抵押物价值;建立完善的抵押物处置机制,降低处置风险等。通过这些策略,银行业金融机构可以更好地应对居住权设立带来的影响,确保债权的有效清收,提升资产质量,并防范潜在的风险。

[关键词] 居住权;抵押权;应对策略

根 据《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)第366条规定,居住权设立是为了满足生活居住的需要,赋予居住权人对他人住宅享有占有、使用的用益物权。该规定的出台,确立了居住权制度,为保障人民居住权益提供了法律依据。

Q 居住权设立的方式

(一) 合同约定

居住权的设立通常通过合同约定来实现。当事人可以在合同中明确约定居住权的期限、范围、条件等内容,从而确立居住权关系。合同是居住权设立最常见的方式,也是最为灵活的方式。

(二) 遗嘱设立

遗嘱也可以作为居住权设立的一种方式。在遗嘱中,遗嘱人可以将其房产设立居住权,指定受益人享有居住权。这种方式通常适用于房产所有者在生前将居住权赠与亲属或朋友的情况。

(三) 法院判决或仲裁裁决

在某些情况下,居住权的设立也可以通过法院判决或仲裁裁决来实现。当事人之间发生争议时,可以向法院或仲裁机构申请解决,法院或仲裁机构可以根据当事人的请求和法律规定,判决或裁决设立居住权。例如,在离婚案件中,法院可能会判决一方享有对共同财产的居住权。这种方式下,居住权的设立具有强制性和法律效力。

Q 居住权的类型

(一) 生活居住型居住权

生活居住型居住权是最常见的一种居住权类型,它主要是为了满足居住权人的基本生活需要而设立的,给予居住权人在他人住宅中居住的权利。这种类型的居住权通常设定一定的期限,可以是有固定期限的,也可以是无固定期限的。

(二) 投资型居住权

投资型居住权是一种相对较少的居住权类型,它主要是为了投资而设立的,投资者通过购买或租赁他人住宅的居住权,以期获得长期的资本增值或租金收益。这种类型的居住权通常设定较长的期限,并给予居住权人一定的转租或处置权利。

我国《民法典》为居住权提供了全面的法律保障。首先,《民法典》确立了居住权的法律地位,明确规定了居住权的设立、变更和消灭等事项。其次,《民法典》规定了居住权的优先顺序,解决了多个居住权冲突时的处理原则。最后,《民法典》规定了居住权的保护措施,如居住权的登记制度、侵害居住权的法律责任等,确保居住权的有效实施。

Q 居住权设立对银行抵押权的影响

居住权的引入,为我国的物权体系带来了新的元素,同时,也对既有的法律制度产生了深远的影响。特别是对于银行的抵押权,居住权的出现不仅丰富了抵押物的权能形态,也增加了抵押权实现的复杂性和不确定性。

(一) 居住权设立对抵押物价值的影响

根据《民法典》的规定,居住权是一种用益物权,其设

立无需登记，仅需满足法律规定的条件即可。因此，一旦抵押物上设立了居住权，该抵押物的权利状态就发生了变化，不再是单纯的抵押物，而是增加了居住权的负担。居住权人有权占有、使用和收益抵押物，这意味着抵押物上的居住权人对抵押物有占有权和使用权，而银行作为抵押权人则无法完全支配抵押物。这种状况会影响抵押物的使用和收益，从而影响其市场价值。

由于居住权的存在，抵押物不能被完全转让或流通，例如，如果一个房屋被设立了居住权，那么该房屋就不能被用作商业用途或出租给他人。这种限制会降低房屋的市场价值，从而影响银行的抵押权实现。银行在决定是否发放贷款时，通常会考虑抵押物的价值和风险。如果抵押物上设立了居住权，银行会认为该抵押物的风险增加，因此，可能会提高贷款利率或减少贷款额度，这种决策的变化也会对抵押物的市场价值产生影响。

（二）居住权设立对抵押物处置的影响

在传统的抵押权制度中，当借款人无法偿还债务时，银行有权将抵押物变卖或拍卖以收回借款，当抵押物上设立了居住权时，这种处置方式可能会受到限制。根据《民法典》的规定，居住权优先于抵押权，因此，银行在行使抵押权时必须考虑到居住权的存在。如果居住权人不同意变卖或拍卖抵押物，银行可能需要通过法律程序来解决争议，从而增加了处置的复杂性和不确定性，影响银行的抵押权实现。

在处置抵押物时，银行通常会对其进行价值评估，以确定变卖或拍卖的价格，当抵押物上设立了居住权时，价值评估可能会受到一定影响。居住权的存在会降低抵押物的市场价值，因为市场价值往往取决于房屋的用途和可支配性。此外，居住权的期限和权利范围也可能影响价值评估，这些因素可能影响房屋的长期价值和潜在收益。在处置过程中，如果居住权人不同意处置方案，还会引发法律纠纷和诉讼，增加处置的时间和成本，降低处置效率。

（三）居住权设立对银行贷款安全的影响

根据法律规定，居住权具有优先地位，使得银行在贷款过程中需要更加谨慎地处理相关权益关系。银行必须确保在发放贷款前对抵押物进行充分的调查，确认是否存在居住权，并评估其对贷款安全的影响。若银行未能充分了解和考虑居住权的存在，可能会导致贷款合同的无效或无法执行，从而增加银行的不良贷款风险。

一旦借款人无法按时偿还贷款，银行通常会通过处置抵押物来收回贷款本金和利息。然而，居住权的存在使得银行在处置抵押物时必须遵守相关法律程序，确保居住权人的合法权益得到保护，这降低了贷款回收的效率，对银行贷款安全造成了一定的影响。如果银行未能妥善处理居住权问

题，会导致居住权人提起诉讼或要求赔偿。这将使银行面临法律纠纷和声誉风险，增加了银行的法律风险和管理成本，对银行贷款安全构成潜在威胁。

总的来说，居住权的设立对银行抵押权的影响是全面而深远的，它要求银行在抵押权的设立、管理和实现过程中更加审慎和精细，同时，也为银行的法律风险管理和资产评估能力提出了新的挑战。面对这一变革，银行需不断完善内部制度，提升风险管理水平，以适应新的法律环境和市场需求。

Q 银行应设立居住权的策略

随着《民法典》的出台和居住权的设立，银行业面临着新的挑战和机遇。居住权作为一种新型用益物权，将对银行的贷款业务、风险管理等方面产生深远影响。为了更好地适应这一变革，银行需要从法律规定、贷款政策和市场需求等各个方面制定相应的应对策略。

（一）完善抵押权登记制度，保障银行权益

首先，抵押权登记制度是确保银行抵押权合法性和有效性的关键。根据《民法典》的规定，抵押权的设立应当办理登记，否则不得对抗善意第三人。因此，银行在发放贷款时，应当要求借款人及时办理抵押权登记，确保银行对抵押物的优先受偿权。其次，完善抵押权登记制度有助于减少法律纠纷和损失。在居住权设立的情况下，如果抵押物上存在居住权，银行在处置抵押物时可能会面临法律纠纷和损失。通过完善抵押权登记制度，可以明确抵押物的权属关系和优先受偿顺序，减少不必要的法律纠纷和损失。

此外，完善抵押权登记制度还有助于提高银行的贷款效率和管理水平。通过加强抵押权登记的管理和监督，银行可以更加准确地掌握抵押物的权属关系和风险状况，提高贷款审批和发放的效率。同时，完善抵押权登记制度也有利于银行加强风险管理，确保贷款安全。

（二）加强风险评估，合理确定抵押物价值

第一，居住权的设立对银行的贷款业务和风险管理提出了更高的要求。由于居住权的存在，抵押物的价值和风险可能会发生变化，银行需要对抵押物进行更加准确和全面的评估。因此，银行需要加强对抵押物风险评估的管理，建立完善的风险评估体系，确保评估结果的准确性和可靠性。

第二，银行需要加强对抵押物价值的合理确定。在评估抵押物价值时，银行需要考虑居住权对抵押物价值的影响。根据《民法典》的规定，居住权是一种用益物权，它赋予居住者对房屋的占有、使用和收益的权利。因此，在评估抵押物价值时，银行需要考虑居住权对房屋使用和收益的影响，合理确定抵押物的价值。同时，银行还需要加强对抵押物市场价值的监测和分析，及时发现和应对市场变化对

抵押物价值的影响。

第三，银行还需要加强对借款人的信用评估和风险管理。由于居住权的设立可能影响借款人的还款能力和信用记录，银行需要对借款人的信用状况进行更加全面和准确的评估。同时，银行还需要加强对借款人的风险管理，建立完善的风险管理制度和控制机制，确保贷款安全。

（三）建立完善的抵押物处置机制，降低处置风险

居住权的存在意味着抵押物处置涉及更多权益方，处置过程更为复杂。银行在处置抵押物时，必须充分考虑居住权的特殊性，确保处置行为合法、合规。建立完善的抵押物处置机制，首先要对《民法典》中关于居住权的规定进行深入研究，明确居住权人在抵押物处置中的权利和义务，避免侵犯其合法权益。同时，银行应与法务部门紧密合作，确保抵押物处置的每一个环节都符合法律规定，降低法律风险。在实际操作中，银行可以考虑与居住权人协商，寻求双方都能接受的解决方案，既保障银行的债权实现，又不损害居住权人的合法权益。

建立完善的抵押物处置机制，还需要考虑市场需求和贷款政策。银行应根据市场需求调整贷款政策，对涉及居住权的抵押物进行更为谨慎的评估。在贷款发放前，银行应对抵押物进行充分的尽职调查，确保其价值和可变现性。在贷款合同中，银行应明确约定抵押物处置的相关条款，为未来的处置工作提供法律依据。此外，银行还应加强与相关部门的沟通与合作，共同推动抵押物处置机制的完善。

Q 未来展望和建议

随着社会的不断进步和法律制度的日益完善，居住权设立将对银行抵押权业务产生更加深远的影响。在未来，居住权制度的稳定运行，将为房地产市场和金融领域提供更强大的支撑和保障。

银行作为金融市场的重要参与者，应积极适应这一变革，并前瞻性思考如何更好地在居住权设立背景下开展抵押权业务。未来的银行抵押权业务将更加注重个性化服务，根据客户的居住权需求和抵押物情况，制定灵活的贷款政策和产品，以满足市场的多样化需求。同时，科技的快速发展将为银行抵押权业务提供更多可能性，银行可以积极运用大数据、人工智能等先进技术，提升抵押物评估和风险管理的能力，实现更加精确和高效的决策。这将有助于银行更好地管理抵押权风险，并为客户提供更可靠的金融服务。

展望未来，居住权设立对银行抵押权的影响将持续扩大，并将为金融市场带来更广阔的发展空间。银行需要保持创新思维，提升服务水平，加强风险管理，并积极参与国际合作与交流。只有这样，银行才能更好地应对居住权设立带来的挑战，把握住金融市场的机遇，实现持续、稳定、

健康的发展。

Q 结束语

居住权的设立无疑对银行的抵押权产生了深远影响，它不仅改变了银行业务运作的法律环境，还对抵押权的行使、贷款风险管理等方面提出了新的挑战。然而，居住权的设立也为银行提供了一个更加广阔的市场空间，促使银行进行产品和服务的创新，以满足市场需求。通过本文的论述可以看到，银行在面对居住权设立带来的影响时，需要从法律规定、贷款政策、市场需求等多个角度出发，制定综合性的应对策略。银行需要深入研究和遵守相关法律规定，确保自身业务的合规性，并积极参与相关政策的制定和完善过程。在贷款政策方面，银行需要根据居住权的特性和市场需求，调整评估机制、贷款额度与期限设定，并加强风险控制，以确保贷款的安全性。同时，银行要紧跟市场需求，通过产品创新和服务质量的提升，满足客户的多样化需求，并拓展合作渠道，以推动居住权市场的健康发展。然而，应对策略的制定和实施需要银行内外部各方的共同努力和配合。银行应建立专业的团队，负责居住权相关业务的研究和开发，并加强与法律机构、监管部门的沟通和合作，以获取专业的支持和指导。同时，银行还应加强内部培训，提升员工对居住权的认知和理解，确保应对策略的有效实施。

居住权的设立对于银行而言，不仅是一次挑战，更是一次机遇。只有银行能够抓住机遇，通过制定科学合理的应对策略，才能在变革中保持竞争优势，实现可持续发展。希望本文的论述能为银行应对居住权设立提供一些思路和参考，促进银行业在居住权市场的健康发展中发挥更大的作用。

Q 参考文献

- [1]史士辉.居住权与其他权利冲突可能性探讨[J].法制博览,2023(10):139-141.
- [2]曾梦芸.我国居住权制度的实施困境和完善建议[J].未来城市设计与运营,2023(02):59-61.
- [3]陈少强.居住权与抵押权的竞存及实现位序[J].沈阳工业大学学报(社会科学版),2023,16(06):575-583.
- [4]戴佳豫.居住权与抵押权的顺位冲突[J].上海房地,2022(10):59-62.
- [5]付承晨.居住权设立对住房抵押贷款的风险波及研究[J].上海房地,2022(08):46-49.
- [6]薛浩,马晓慧.浅析居住权的保护顺位问题[J].西部学刊,2022(15):53-56.

作者简介:

张雯雁(1988—),女,汉族,江苏扬州人,本科,中国人民大学法学院,研究方向:公司法。