

# 《民法典》视域下居住权制度存在的问题及完善建议

● 陈 诚



**【摘要】**《民法典》居住权作为物权编中新增的法律制度，正式用法律形式确定了居住权制度，具有重要的理论意义和现实意义。居住权起源于罗马法，之后经过了德国法和法国法的发展完善。我国学者借鉴了大陆法系国家的居住权制度，推动了居住权立法的进步。然而，现行法律规范未能为居住权的实践提供充分依据。本文通过分析我国居住权立法的不足，包括居住权主体、内容、设立方式和消灭事由存在的问题，提出了相应的完善建议，以更好地适应当前社会经济的发展。

**【关键词】**居住权；民法典；主体范围；消灭事由

## Q 居住权概述

### (一) 居住权的主体

居住权作为一种新型物权，其主体应包括自然人、法人及非法人组织。各主体在享有居住权时，有其独特的适用情境和权利义务安排。

(1)自然人。自然人作为居住权主体，是居住权制度最直接的适用对象。居住权不仅为自然人本人提供保障，还延伸至其近亲属和必要的服务人员。这样规定的目的是确保家庭整体的居住稳定性和生活质量。例如，在老年人享有居住权的情境下，其子女和看护人员也应享有一定的居住便利，以便照料和陪伴老年人。这种安排有助于实现“住有所居，老有所养”的社会目标，符合我国社会经济发展的实际需求。(2)法人及非法人组织。《民法典》第367条第2款第1项明确指出，居住权合同的当事人包括法人和非法人组织。法人或非法人组织取得居住权后，可以将其分配给特定的自然人行使居住权。例如，企业可以将其享有居住权的住所分配给员工作为福利。这种安排不仅有助于企业福利制度的完善，也为解决员工住房问题提供了新的途径。然而，扩大居住权主体范围至法人和非法人组织，必须严防权利滥用。例如，可能出现的“炒房”现象。因此，必须建立严格的审查程序和监督管理机制，确保居住权的合理、合法使用。

### (二) 居住权的客体

居住权的客体主要是房屋，但并不限于整栋房屋，还可以设定在房屋的一部分，如一个或多个房间。为了维护住

宅的整体利用性，居住权的客体还应扩展至相关附属服务设施。附属服务设施的范围应根据实际需求和合同约定进行确定。

### (三) 居住权人的权利和义务

居住权人享有一系列权利，同时也承担相应的义务，以确保居住权的合法行使和住宅的合理使用。

(1)居住权人的权利。第一，占有和使用权。居住权人享有对房屋的占有和使用权，通常是直接占有，所有权人不得随意干涉。居住权人在行使使用权的过程中，应当遵守相关法律法规和合同约定。例如，居住权人可以自由使用其居住的房屋，但不得改变房屋的用途或结构，以免对所有权人的权益造成损害。第二，收益权。居住权作为用益物权，在一定条件下，居住权人也享有收益权。例如，对于经济能力有限的居住权人，可以出租部分房屋以获取生活费用。这种收益权应在尊重居住权人意思自治的基础上进行，同时不能过度侵害所有权人的合法权益。收益的分配和具体操作应在合同中明确约定，以确保双方的权益得到合理保障。第三，优先购买权。居住权作为用益物权的一种，居住权人享有优先购买权。即当所有权人出卖房屋时，居住权人有在同等条件下优先购买的权利。这一权利保障了居住权人在面对房屋所有权变更时的居住稳定性，有利于居住权人长期居住权益的维护。

### (2)居住权人的义务

居住权人在行使居住权时，应合理使用和保管房屋，不得实施损害房屋的行为。居住权人应尽到善良管理人的注意义

务，维护和保管房屋。当房屋受到第三方侵害或存在其他毁损、灭失风险时，居住权人应及时通知所有权人或采取必要的保护措施。例如，发现房屋漏水、墙体裂缝等问题时，应及时向所有权人报告并进行修缮，防止问题扩大。第二，承担必要的日常费用。居住权人应承担使用房屋过程中产生的必要费用和日常维护费用。这些费用包括水电气费、物业管理费和必要的维修费用等。例如，居住权人应按时缴纳水电气费用，保障房屋的正常使用功能。同时，也应支付物业管理费，确保公共设施和服务的正常运作。第三，返还义务。居住权消灭时，居住权人应将房屋及时返还给所有权人。这意味着居住权人在居住权期限届满或其他消灭事由出现时，必须立即将房屋交还给所有权人，并保证房屋的状态与设立居住权时相当。例如，居住权到期后，居住权人应将房屋清理干净，确保房屋设施完好无损地返还给所有权人。

## Q 我国居住权制度存在的问题

居住权制度作为一项重要的法律制度创新确立于《民法典》中，但由于立法意旨与法律架构存在一定矛盾、理论认识不够准确、配套措施不完善等原因，涉居住权纠纷的处理呈现无序性特征。在规范设计上，《民法典》更多侧重于对居住权制度的原则性规则指引，其具体法律适用仍显笼统，还需对居住权制度的具体规则进行补充完善，为法律适用提供精准明晰的指引。

### (一)居住权主体方面存在的问题

在我国现行的《民法典》中，居住权的设立主体范围存在明显的局限性。当前的法律主要关注的是对特定群体的保护，特别是老年群体和离婚后的女性。然而，这种设立主体的限制导致了以下问题：首先，对于特定身份的主体，法律强调保护其居住权益，这一方面是必要的，但另一方面也忽略了居住权的物权属性及其广泛适用性。居住权不仅应作为一种保障特定群体居住权益的手段，更应作为一种普遍适用的物权制度，为多元化的住房需求提供法律保障。其次，当今社会的住房供需矛盾日益突出，现行法律对居住权设立主体的严格限制，未能充分适应多样化的住房需求。在人役权属性的约束下，居住权制度的整体规范性不足，未能充分体现其作为物权应有的物权属性和用益物权的价值作用，导致居住权在当前住房市场中适用性有限，无法满足市场多样化发展的需求。

### (二)居住权内容方面存在的问题

《民法典》中居住权制度在具体内容上的规定也存在不足，特别是在房屋保管和维护义务方面：首先，《民法典》对居住权人在住宅保管和维护上的义务缺乏明确规定。例如，居住权到期时，若房屋已遭损毁或灭失，房主的利益将

受到严重侵害，居住权设立前的房屋价值也会因此丧失。这种情况下，法律未能提供明确的救济途径，导致房主权益无法得到充分保障。其次，在租赁权与居住权的关系方面，两者虽然在房屋使用权转让上具有相似性，但《民法典》并未对居住权人与所有权人的权利义务进行明确界定。这种模糊的法律规定，在实际纠纷中易引发问题。例如，当发生房屋租赁纠纷时，应如何适用居住权和租赁权的法律规定，现行法律并未给予清晰的指引。

### (三)居住权设立方式存在的问题

现行《民法典》中，居住权的设立方式主要为意定方式，即双方意思达成一致即可设立居住权。然而，这种设立方式在实践中存在诸多问题：首先，意定设立的形式在解决实际纠纷时显得力不从心。特别是在弱势群体生活状况不佳的情况下，如果不规定法定取得方式，将无法充分保护弱势群体的基本居住权利。例如，当当事人双方无法达成一致时，居住权的设立难以顺利进行，弱势群体的居住权益因此难以得到保障。其次，当前法律未对居住权的强制设立进行充分规定。在居住权设立过程中，当事人之间若存在争议，法律应规定由法院或其他公权力机构介入，以确保居住权的设立。例如，在保护弱势群体的居住权利时，可以通过法院判决一方享有居住权，从而强制性地为弱势群体设立居住权。这种做法既能保障弱势群体的居住权益，又能在法律范围内维护房屋所有权人的利益，实现公平正义。

### (四)居住权消灭事由存在的问题

在现行《民法典》中，居住权的消灭事由规定尚不完备，主要体现在以下几个方面：首先，现行法律规定的居住权消灭模式包括居住权期限届满、协议裁撤或居住权无效等情况。但这些规定未能涵盖所有可能导致居住权消灭的情形。例如，当房屋因征收或自然灾害而灭失时，居住权是否应随之消灭，法律并未对此作出明确规定。这种情况下，居住权人和所有权人的权益如何平衡，成为亟待解决的问题。其次，居住权人的滥用问题未在法律中得到充分考虑。居住权作为物权的一种，若居住权人在未经过所有权人同意的情况下，将房屋出租或进行改建，直接损害所有权人的利益，这种行为应视为滥用权利，从而取消其居住权。然而，现行法律对此类情况的处理缺乏明确规定，导致实际操作中缺乏法律依据。此外，在居住权消灭过程中，住宅灭失的情形也应予以明确。例如，因自然灾害导致住宅灭失，居住权人无居住场所，居住权应随之消灭，所有权人也不再负有重新提供住宅的义务。现行法律对此类情况未作出明确规定，需进一步完善。

## Q 我国居住权制度的完善建议

### (一)对居住权主体的完善

随着经济社会的发展，居住权的功能和适用范围也在不断变化。目前，《民法典》对于居住权主体的规定主要集中在自然人，尤其是保护特定弱势群体的居住权益。然而，现实中的住房需求和市场情况复杂多变，仅仅限制于自然人的居住权主体范围过于狭窄，不利于居住权制度的充分发挥。首先需要考虑居住权的普遍适用性和物权属性，建议适当扩大居住权主体的范围，涵盖法人和非法人组织。这样做好处在于，可以更好地适应多样化的住房需求，促进房屋资源的合理利用。例如，一些非营利组织或社会福利机构在为老年人、残障人士提供居住服务时，可以通过设立居住权保障其长期居住权益。然而，扩大居住权主体范围也需谨慎，应当防止可能出现的权利滥用问题。例如，法人和非法人组织若滥用居住权进行“炒房”，将扰乱房地产市场秩序。因此，在扩大主体范围的同时，必须设立严格的审查程序，对居住权的设立进行严格监督管理，确保其合法、合理使用。

## （二）对居住权设立方式的完善

《民法典》规定居住权的设立方式主要通过合同和遗嘱。然而，随着社会经济的发展，这两种设立方式在复杂的现实情况下存在一定不足。合同和遗嘱方式属于意定设立，即双方意思表示一致即可成立居住权。但在实际操作中，双方当事人之间的意见往往难以达成一致，从而导致居住权设立较为困难。为了解决这一问题，建议在现有意定设立方式的基础上，引入法定取得方式，尤其是在涉及弱势群体的居住权设立时，可以通过公共权力的介入予以保障。例如，当事人之间因居住权设立发生争议，无法达成一致时，可以通过法律规定，由法院强制判决一方享有居住权，从而确保弱势群体的基本居住权利。在法院裁定过程中，法官应当充分考虑房屋所有人的权利，综合评估各方利益，确保裁定的公平性和合理性。例如，在保护老年人、未成年人等弱势群体居住权利的同时，也要注意不侵犯房屋所有人的合法权益，避免因强制设立居住权而引发新的纠纷。

## （三）对居住权消灭事由的完善

现行《民法典》中，对于居住权消灭事由的规定尚不完备，主要涵盖居住权期限届满、协议撤或居住权无效等情况。实际操作中，居住权消灭的情形远比法律规定复杂，现行法律未能全面覆盖所有可能导致居住权消灭的情况。首先，居住权人的滥用行为未在法律中得到充分考虑。居住权作为物权的一种，若居住权人在未经所有权人同意的情况下，将房屋出租或进行改建，直接损害所有权人的利益，应视为滥用权利，可以取消其居住权。现行法律对此类情况未作出明确规定，导致在实际操作中缺乏法律依据。其次，对于住宅灭失的情形，现行法律也未给予明确规定。例如，因自然灾害、主管部门征收等原因导致住宅灭失，居

住权是否随之消灭，法律并未明确。这种情况下，居住权人和所有权人的权益如何平衡，成为亟待解决的问题。建议法律应明确规定，住宅灭失导致居住权丧失，所有权人不再负有重新提供住宅的义务，从而在法律层面保障双方的合法权益。

## （四）对居住权利益冲突的完善

居住权作为一种物权，在实际生活中可能会与其他权利发生冲突，主要表现在以下几个方面：第一，居住权与抵押权的冲突。居住权与抵押权均需设立登记后才能发挥法律效力。一旦居住权预先设立登记，抵押人的抵押权将受到居住权的限制，不得排除居住权的存在而使用抵押权。但若抵押权先设立，居住权合同的当事人应事先知晓抵押权的存在。在这种情况下，抵押权优先。这类冲突需要法律明确规定，确保双方权利的合理行使。第二，居住权与所有权的冲突。例如，所有权人通过法定继承取得房屋所有权，而其房屋上为他人保留了居住权，此时居住权优先于所有权。这种情况下，法律应明确规定居住权的优先效力，以保障居住权人的合法权益。第三，债权与居住权的矛盾。居住权合同登记后即产生法律效力，居住人享有居住权。若居住人存在债务纠纷，根据民法上的物权优先效力，此时债权无法优先执行，应首先保障居住权的法律作用。建议法律应明确规定，在债务纠纷中，居住权应优先于债权，以维护居住权人的基本居住权益。

## （五）完善居住权的法律救济机制

为确保居住权的有效实施，建议建立健全居住权的法律救济机制。当居住权人或所有权人权益受到侵害时，应当有明确的法律救济途径。例如，当居住权人因房屋损毁或所有权人违法解除居住权合同时，应能够通过法律途径迅速获得救济，恢复其居住权利。建立健全居住权的争议解决机制，对于保障居住权人的权益至关重要。可以通过设立专门的居住权纠纷调解机构，提供专业的法律咨询和调解服务，帮助当事人解决居住权纠纷，减少诉讼成本和时间成本。

## 参考文献

- [1]赵婷.《民法典》居住权法律适用问题研究[J].呼伦贝尔学院学报,2023(06):31.
- [2]罗兵.纠纷解决视角下居住权制度理解与适用[J].河北开发大学学报,2024(01):29.
- [3]黄晖菲.民法典居住权法律适用问题研究[D].南宁:广西民族大学,2023.

## 作者简介：

陈诚(1991—),男,壮族,广西河池人,硕士,助教,广西民族大学相思湖学院,研究方向:民法学、商法学。