

《民法典》居住权的协同作用研究

● 王立娜



【摘要】居住权作为《民法典》中新兴的用益物权，在内容层面具有独立的法律地位，体系结构上与合同编、婚姻家庭编、继承编相呼应。不同设立方式下，居住权的适用顺序为合同型居住权和遗嘱型居住权优先于裁判型居住权。然而，居住权性质定位模糊，导致其在使用中功能存在差异化。因此，我国立法在保留传统人役权某些特性的前提下，于司法实践中展现了居住权的用益物权属性。未经登记的居住权为债权性居住权，登记后的居住权则具有物权性。本文旨在协调居住权与各分编的关系，促进居住权的保障性及经济效益充分发挥。

【关键词】居住权；多编协同；人役权；物权与债权

Q 问题的提出

自居住权制度被引入《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）以来，人们对居住权的认识逐渐加深，有关居住权的纠纷也呈逐年增长趋势。虽然我国有关居住权的理论研究已经多年，但是其还存在着理论与实践层面的分离。体系上，“居住权”包含于我国民法典物权编的用益物权分编。此外，民法典第366条明文指出居住权是对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以上两点足以印证居住权的物权特性。但是，纵观民法典总则编、合同编、物权编，其中不乏债权的身影。虽无单独分编，对债权的详述却贯穿整个民法典始终。合同方式设立的居住权是物权还是债权？基于遗嘱设立的居住权如何参照合同居住权适用？裁判型居住权是否符合物权法定原则？居住权在《民法典》的体系定位中如何与其他分编协调适用？以上问题值得深究。

Q 居住权的设立方式与体系结构

（一）居住权的三种设立方式

《民法典》对居住权的设立方式分为三种模式，各设立方式并非对立排斥关系，而是层层递进、相辅相成。第一种是以居住权合同的订立为中心的合同型居住权，居住权合同的一方当事人按约定将住宅掏空所有权为另一方设立居住权以供其生活居住。第二种为参照适用合同居住权规范的遗嘱型居住权，即按照遗嘱人生前遗嘱将其遗留房屋的所有权和居住权分配于不同的人。第三种裁判型居住权即无法律明文规定却以物权编第十四章和第1090条为依据在司法

实践中呈现。综上，合同型居住权是最典型、最基础、最具代表性的设立形式，遗嘱型居住权和裁判型居住权是弥补典型设立方式的单一的特殊模式。

1. 合同型居住权的合同形式

合同型居住权是最典型的设立方式，民法典第367条规定，居住权合同应当采用书面形式订立，其核心在于合同的签订，无合同则无权利。有学者认为，该规定过于严苛，限制了当事人意思自治原则，无法发挥居住权的最大社会预期作用。法律明文规定合同要式应按照要求订立书面合同，但合同编第490条认为，应将口头约定以“履行治愈原则”为特殊形式予以补正，即认定双方口头协议有效。合同方式设立居住权要求以书面形式订立合同，究其原因，是为后续办理登记手续时提供凭证。仅签订合同并未设立法律意义上的居住权，只有经不动产登记机关登记后居住权方可设立。综上，居住权合同并非书面形式一种，口头约定方式订立居住权在相对人履行后即对双方具有约束力，但需登记后方可对外产生排他效力。

2. 遗嘱设立居住权之参照适用

第十四章366条～370条皆是关于合同居住权条文，第371条规定遗嘱居住权“参照”本章内容适用，可理解为参照第366条～370条之合同居住权适用，参照适用非完全照搬照用，亦非完全不用。合同型居住权自合同成立时设立，自登记时生效，那么遗嘱型居住权何时生效？有学者认为，遗嘱方式设立居住权仅仅是遗嘱人为继承房屋所有权者设定的一项负担行为，不经登记居住权不生效。还有观点认为，《民法典》第二百三十条规定遗嘱继承自继承开始

时发生效力，故遗嘱居住权不同于合同居住权登记生效主义，应采取登记宣示主义。例如，董某1、董某2等与邱某遗嘱继承纠纷案中，邱某与董某峰再婚后并无子女，董某峰生前写下遗嘱，将其名下位于洪山区××狮路××山庄半岛花园××单元××室房屋遗赠与弟弟董某3，丈夫邱某在没再婚前拥有该房的居住权……。法院认为，该房屋系婚前财产，为董某峰个人财产且有权处分，支持被继承人的遗嘱意思表示。判决生效后，邱某向法院申请强制执行居住权以确保其权利实现。执行法院依据民法典368条之规定，裁定该房屋居住权登记于邱某名下。遗嘱设立居住权自遗嘱生效时已经设立并生效，邱某提起的反诉即为确认之诉，请求法院确认其依照董某峰的遗嘱对洪山区××狮路房屋享有的居住权合法有效。

3. 裁判型居住权价值定位

裁判型居住权既非意定居住权，亦不属于法定居住权。裁判居住权是无合同、无遗嘱前提下的一种补充以保障未取得房屋者的基本居住权利，既照顾弱势一方，又使房屋物尽其用发挥价值，因此裁判型居住权不是意定居住权。有学者认为，我国民法典不存在裁判居住权，甚至有学者将裁判居住权与法定居住权混淆。法定居住权顾名思义就是法律直接为达到限定条件的某一方设立居住权。如《民法典》第二百四十三条规定，个人住宅被征收后，相关机构应保障被征收人的居住权益。法定居住权遵守比例原则，在发展公共利益的同时需尽可能弥补和矫正行政行为对被征收者造成的损害。裁判居住权恰恰是法官权衡利弊后严格遵循公平公正原则和“自由心证”的表现。例如，重庆市荣昌区法院首次以裁判方式为离婚纠纷中的一方设立居住权。张某(男)与李某(女)二人因家庭琐事经常发生矛盾并分居多年，后李某向法院起诉离婚，双方就唯一的共有房屋分割产生分歧，均请求房屋所有权判归自己。法官综合当事人现实情况将房屋所有权归李某，对张某设立了居住权。再如，郭某1与郭某2系同胞兄弟，二者均主张继承其父郭某某的遗产房屋所有权。二审法院认为郭某1已有住房、郭某2身患重病，涉案房屋判于郭某1并支付郭某2房屋评估价的一半作为补偿款。另外，郭某2可以继续居住于该房屋。依据民法典1090条规定，在无合同约定时裁判居住权以照顾生活困难方为准则，同时兼顾双方利益诉求。第229条是对法院判决效力的肯定，以裁判方式设立居住权自判决生效时即设立，登记仅具有公示效力。

(二)居住权的协同适用

居住权不同于其他用益物权于物权编独立存在，土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权均是在土地上设立地役权，唯独居住权是建立在建筑物上的用益物权。其在《民法典》体系上与总则编、合同编、继承编、婚姻家庭编等协同适用，填补了法律规范漏洞。从宏观层面来看，居住权制度与其他各分编联动互补对于国家总体发展布局和居民个人基本生活保障均具有重要的现实意义。

(1)总则编是民法典各分编均应遵循的一般准则，是一切组织和个人从事民事活动的基本原则、制度和规定。关于居住权的主体是否仅限于自然人的问题，尽管合同当事人具有平等的法律地位，但双方的权利义务差异将导致身份的限定。《民法典》第三百七十六条第2款规定，居住权合同应当包括当事人姓名或名称。姓名权属于自然人，名称权归属于法人或非法人组织，居住权的设立人并无特殊要求，可以是法人、非法人或自然人。此外，《民法典》第三百六十六条规定指出，居住权是为了满足生活居住需要而占有、使用他人的住宅。法人或非法人并无生活居住权的需求；仅自然人有占有、使用他人住宅的能力；从立法目的出发，对居住权应作合理的缩小解释。(2)居住权合同是无名合同、非典型合同，无名合同法律适用应类推合同编的典型合同。《民法典》第三百六十七条规定了居住权合同的内容：其一，合同应采用书面形式，由此居住权合同为要式合同；其二，合同条款一般包括但不限于当事人姓名、住宅位置、居住权期限等内容。居住权合同如何“参照适用”典型合同又是一个值得探讨的问题。从《民法典》第三百六十八条规定居住权合同可以有偿，也可以无偿，当事人的协议中有无给付对价条款是判断有偿合同与无偿合同的标准。(3)居住权的权能主要是权利人占有、使用他人住宅，居住权的功能以老年人养老、离婚保护为主。婚姻家庭编的离婚经济补偿制度、离婚经济帮助制度与裁判居住权有着千丝万缕的联系。《民法典》第一千零八十八条规定，一方对家庭付出较多义务，离婚时，可以双方协议补偿，协议不成时法院判决，该经济补偿制度具有道义性和法律强制性。同样，《民法典》第一千零九十条离婚经济帮助制度要求，离婚时，有负担能力的一方应当帮助生活困难的另一方。“经济”并非单纯的指代金钱，若无能力给予金钱，人民法院可依法为弱势方裁判设立居住权，这体现了居住权的多元化、结构化特点。

Q 居住权的属性

(一)居住权的性质

比较研究国内外民法典，依据性质的不同，居住权可以划分为人役性居住权和用益性居住权。居住权制度设立初期具有人役性的特点，人役性居住权的人身专属性十分突出，即不得转让和继承，且不得出租。罗马法构建了清晰的物法体系，使用权与居住权均衍生自用益权，居住权与用益权并列隶属于人役权体系，居住权具有人役权的某些特性。德国是最先借鉴罗马法居住权制度以保障国家家庭成

员内部弱势群体居住权利的国家。在民法典中，法律禁止居住权的继承和转让具有强烈的人身专属性。德国学者指出，对居住权进行严格限制已经不能满足本国的总体发展需要，为了促进国民的消费积极性，应适当放宽居住权的范围。德国政府采纳了该建议，重新颁布了长期居住权来弥补民法典的短板，允许此范围内的居住权转让和继承。这是对传统居住权人役性束缚的一次重大突破。我国《民法典》第三百六十九条限定，居住权不得转让和继承，该制度沿用了罗马法居住权之人役权属性。有学者提出，我国居住权不应囿于罗马法居住权，而应摆脱人役权束缚，扩大其适用领域。我国民法体系中并不存在人役权制度，将居住权与地役权并列编入用益物权分编，居住权沿袭了人役权不得转让和继承的特性。同时，我国居住权立法采取了封闭的人役权设计，更多是延续了居住权的社会性功能。

（二）居住权的界定

关于居住权是物权还是债权的问题，两者之间的区别关键是效力性约束针对对象为相对人还是所有人。法理上，物权优于债权，绝对的物权法定原则下，权利人具有追及权、排他权及优先权。合同居住权是标准的意定之债、合同之债。以登记为界限，合同居住权在不同阶段具有不同属性，登记前为债权，登记后为物权。第一阶段，房屋所有人与居住权人订立居住权合同时是债权债务关系，此阶段的居住权并未设立，所有权人违反合同约定未办理登记或其他侵权行为仅承担违约责任。第二阶段，登记后的居住权合同符合《民法典》368条规定，是真正意义上的物权，其效力有对世性。不同于合同型居住权，居住权自继承开始时或法院判决生效时设立，遗嘱型居住权和裁判型居住权是法定之债，不以登记作为生效要件，遗产继承人或者住宅所有人有义务为居住权人提供住房便利。例如，2021年1月，白某就赵某成与易某德、青海某房地产开发公司民事执行案提起执行异议之诉。赵某成对易某德、青海某房地产开发公司享有合法债权且到期，法院判决赵某成胜诉后，依法执行青海某房地产开发公司的财产。案外人白某认为，执行法院查封拍卖的青海某房地产开发公司名下位于青海省××县××房屋属于自己的回迁安置房，该行为侵犯了案外人的居住权。法院经过调查认为，案外人白某对执行标

的享有足以排除强制执行的权益，对该房屋享有合法居住权，故解除涉案房屋的查封。该案例是典型的居住权优先于债权，白某对涉案房屋的居住权虽未经登记，但白某与青海某房地产开发公司之间有关安置房的债权债务关系已然成立，其效力优先于一般的债权。

Q 结束语

居住权作为解决住房纠纷的一项新制度，将其引入《民法典》有利于促进民法典各分编制度之间协同作用，是经济发展、社会建设的重要创新举措。居住权仅保留了罗马法人役权的部分特性，即不得转让和继承，该限制性规定能够保护居住权人和房屋所有人的合法权益。居住权当事人之间既有物权关系又有债之关系，依据物权法定原则，物权优先于债权，物权与债权贯穿于居住权设立的整个阶段。因此，区分不同阶段居住权的属性对实现居住权有重要意义。

■ 参考文献

- [1]曾大鹏.《民法典》居住权的三层构造之解释论[J].华东政法大学学报,2024,27(02):179-192.
- [2]李永军.论居住权在民法典中的体系定位[J].比较法研究,2024(01):63-75.
- [3]焦富民.我国《民法典》居住权设立规则的解释与适用[J].政治与法律,2022(12):145-156.
- [4]郭红伟,金俭.遗嘱方式设立居住权的法律适用冲突及消解路径[J].南京社会科学,2022(07):81-92.
- [5]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.
- [6]卞开星.《民法典》居住权规则的理解与适用[J].中国不动产研究,2020(02):30-48.
- [7]席志国.居住权的法教义学分析[J].南京社会科学,2020(09):89-97.
- [8]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.

作者简介：

王立娜(1994—),女,汉族,吉林四平人,硕士研究生,青海民族大学法学院,研究方向:民商法。