

试论我国居住权制度的适用与完善

张雪

贵州财经大学 法学院, 贵州贵阳, 550025;

摘要: 我国将居住权编入《民法典》并规定了其定义, 设立, 转移, 消灭等内容, 丰富了我国的物权体系使我国民法规范趋于完整, 同时也为我国相关司法实践提供法律依据, 为老年人以房养老, 弱势群体保护, 等问题提供解决思路, 具有重大的现实意义。同时也应看到我国现行的居住权立法有部分不足, 包括主客体范围不明确, 设立和灭失方式较狭窄等问题。本文将阐述居住权的概念和性质, 对居住权制度的规则进行解读, 提出目前我国居住权制度的不完善之处, 并根据上述提出的问题给出完善建议。

关键词: 居住权; 弱势群体保护; 用益物权; 人役性

DOI: 10. 64216/3080-1486. 25. 03. 022

1 居住权制度概述

1.1 居住权的概念

居住权制度源起于古罗马, 后被大陆法系国家继承和发展。我国民法原没有规定居住权制度, 随着民法典编纂工作进程的深入, 我国将居住权编入民法典第十四章用益物权编下, 对居住权作出了正式的立法规定。其中包括居住权的含义, 即是一种为保障他人生活居住的需要而设立的权利, 双方可依据合同或遗嘱的方式设立。

1.2 居住权的性质

首先需要明晰, 现今我国《民法典》所规定的居住权属于用益物权, 但居住权在设立之初, 其性质属于人役权。古罗马立法者在设立居住权时规定其人役权属性是基于特定的历史环境, 即保护家族内弱势群体的利益和保障解放的奴隶的生活, 随着时代不断发展, 大陆法系国家根据时代所需, 对其人役属性进行突破, 顺应经济要求, 更多拓展其物权属性, 同时, 应注意, 人役性与物权属性两者并非矛盾对立关系, 如, 《德国民法典》本质上还是将居住权分为人役权一类, 但该人役权属于限制的人役权, 这二者不是对立关系。居住权的物权属性最本质的特征即住房的归属权能与使用权能分离, 在我国民法上的表现为: 第一, 居住权主体不再限制为特定的自然人。即只要是自然人, 均可以在他人所有的房屋上设立居住权, 而不仅限于家族内部成员。第二, 居住权可以由双方当事人根据双方达成合意, 订立合同的方式达成, 更体现了尊重意思自治。第三, 居住权人对其所居住的房屋享有物权请求权, 即当房屋有发生毁损或有受侵害之虞时, 居住权人可以请求停止侵害, 排除妨碍等。

2 居住权制度的不足

2.1 居住权设立方式不全面

目前在《民法典》中, 只规定居住权的设定方式有两种, 遗嘱设定和合同, 这两种方式都为意定居住权。意定居住权可以充分体现意思自治, 允许双方当事人在自由协商设立居住权, 但其强制力较法定居住权弱, 而且当双方当事人财力等不平等的情况下, 根据自由协商设立的居住权内容不一定是平等的。居住权入典的初衷是为了保护社会特定群体的利益, 发挥其保障功能, 在司法实践中, 使用居住权频率最高的群体的是处于离婚纠纷中的妇女, 双方感情破裂的前提下, 有较高经济实力的男性一方往往并不愿意与处于弱势地位的女方通过合同为其设立居住权, 此种情况下, 处于弱势地位的一方即使得到了居住权或部分生活帮助, 也可能只是形式帮助。因此意定方式设立居住权在实践中可能并不能如所设想的一样对权益起到全面保护。

2.2 居住权人的权利义务不明确

研究我国《民法典》, 可以发现《民法典》中对居住权制度的定义, 居住权合同中应该包含的条款作出了说明, 但没有明确规定居住权人享有的权利和义务, 此种情形可能会导致双方当事人不清楚自己的权利义务, 可能导致其行为损害对方应有权利而不知或自己权利受损而不知, 不利于双方当事人权益的保护。法律最基本的特征便是其明确性, 确定性, 法律规定不清晰会导致适用困难, 当事人维权难等一系列问题。

2.3 未突破居住权的“不可转让性”

我国民法明确规定, “居住权不可转让和继承”, 此条体现我国居住权立法的目的即使保障特定群体的

生活居住的权利,而与租赁权允许经营等明确区分开。根据目前我国对居住权的研究,以及居住权首次入典,保持居住权的传统的人役性使其不可转让对保障特定群体的需要具有一定的积极意义。但参考大陆法系国家对居住权的发展演进可知,任何一项法律制度都应顺应时代的潮流和经济发展趋势进行相应变革,如此,该制度才能永远保持活力,与社会发展相辅相成。若只固守其传统的人役属性,虽然可以保障特定群体生活居住的需要,但对于另一部分有投资等需要的群体来说,减少了一部分途径,同时也减少了房屋市场流动性的促进途径。

2.4 居住权的灭失方式不完善

《民法典》规定居住权的灭失方式有两种,即居住权期限届满和居住权人死亡。但在司法实践中,可以引起居住权灭失的方式绝不止此两种,笔者认为,对灭失方式的规定简短可能会导致对住宅所有权人的权益保护不足,当发生应该导致居住权消灭的情形时,由于没有法律的明文规定,居住权仍然存在,会造成所有权人利益受损,同时,居住权的灭失方式不足,可能会导致居住权的灭失时间有争议,同样不利于双方当事人对自己利益的保护。

3 居住权制度的完善建议

3.1 增加居住权设立方式

法定居住权即通过国家立法的方式设立居住权。与我国民法目前规定两种设立方式包括遗嘱与合同,法定居住权通过法律直接规定,具有国家强制力和直接性,笔者认为,法定居住权在发挥保障性功能时,较意定居住权更有效力,因为无论是通过合同或遗嘱,若拥有住宅所有权人不愿意为另一方在自己所有的住宅上设立居住权,另一方是不能取得居住权的,如,当年老的父母将自己所有的房屋给予子女后,因为生活居住困难,想要与其子女一同生活,但子女不愿承担照顾老人赡养老人的责任时,仅凭当事人的意思自治是不能保护老年人的合法权益的,此时需要法律上的明确规定,强制子女承担责任,同理在抚养未成年人的家庭中以及处于离婚纠纷中的妇女,未成年人与离异妇女都属于弱势群体,硬性的法律规定可以更好的保障其权益。

3.2 明确居住权人的权利和义务

目前,我们民法未明确规定居住权人的权利义务,应注意,虽然居住权规定在用益物权下,但与其他用益物权相比,最为特殊的一点便是不得转让,出租。法律规定居住权人对他人房屋可以占有,使用,但具体的权利义务问题法律条文在此处规定不明,存在较大模糊之

处,不利于双方正确履行权利和义务,同时当出现纠纷时,双方也可能以不知道为由进行抗辩,所以,需要明确居住权人的权利和义务。

3.2.1 居住权人的权利

《民法典》规定,居住权人对房屋享有占有,使用的权利,其中有些问题需要进一步解释明确。第一,居住权人有权对其居住的房屋的整体或部分的占有,使用的权利,包括对房屋内的生活设施,有权使用。其原因在于,居住权设立的目的便是为了保障生活居住的需要,因此对于房屋内的厨房,卫生间等基础设施的占有使用是必须的,有些情况下,一所住宅可能有多个居住权人,则每个居住权人占有的卧室便具有相对独立性,但厨房,卫生间等公共空间每个居住权人也应有权占有使用,如此才能真正保护居住权人生活居住的需要。第二,研究《民法典》的编纂体例便知,居住权属于物权,既是物权,当其所居住的房屋有面临损害风险是,居住权人享有物权请求权以此来保障其生活居住的安宁,而不应如租赁权一样,租赁权人仅享有债权,当其所租赁的房屋有受侵害风险时,仅能行使债权请求权,其对当事人权益的保护效力不如物权请求权。第三,居住权不受房屋所有权变动的影 响。居住权属于物权,具有对世性和长期性,租赁权尚有“买卖不破租赁”的规定,何况作为居住权的物权,另一方面,因为居住权设立的目的都是为了保障特定认为生活居住的需要,其人役性要求其本身具有稳定性,发挥其社会保障性。

3.2.2 居住权人的义务

居住权人在享有权利的同时,也应该承担相应的义务。

第一,合理使用房屋的义务。居住权人对住宅占有,使用,便应该尽到善良管理人的注意义务,按合同约定合理使用住宅及其附属设施,不得擅自改变住宅结构,包括其用途等,即使改变了房屋的结构和用途使房屋增值的情况下也是如此^[1]。居住权人违反这一义务的应承担赔偿责任。第二,对房屋的通常维修义务。居住权人对房屋实际行使占有使用,因此,若在此期间房屋发生的损坏,居住权人通常应该承担对该损坏的维修义务。从立法例上看,各国和地区的民法基本上区分通常维护与重大修缮两种情形分别确定义务人:通常维修即必要维修由居住权人承担,如电器损坏,下水管道疏通等,重大修缮即特殊维修由所有权人承担^{[2][3][4][5][6]},如整个外墙装修等。笔者认为,此种区分方式,可以将维修义务分摊给双方当事人,一定程度上降低了双方的压力,另一方面,因为通常维修涉及使用权的问题,属于保管性维修,而重大修缮涉及使用权的保有问题。第三,支付使用费的义务。立法上,我国采取的是以无偿使用为

原则,有偿使用是例外,双方当事人有约定的,按约定,没有约定或约定不明的,视为无偿使用。居住权本质上属于保障性的权利,因此原则是无偿使用,若双方约定有偿使用,则有偿设立居住权。

3.3 建立多元化的居住权制度

随着而目前我国经济的高速发展,出外旅游已经非常普遍,因此如三亚等旅游圣地出现分时度假酒店,对于分时度假酒店式产权的商业模式,主要是指酒店向顾客出售每年一定时期内使用酒店相关设施的权利,由于该交易属于长期交易,有可能延续多年,因此双方对酒店使用的权利仅通过合同约定债权,不利于保障当事人的合法权利,所以居住权的设立将为此种交易行为提供了稳定性^[7],居住权具有稳定性,双方可以签订居住权合同,约定在一段时间内,旅客对该房屋行使居住权,此举不仅可以给旅客更好的生活度假体验,同时当其预订的房屋受损害时,旅客还可以主张物权请求权,对其权益进行全面保护,另一方面,还可以提高当地酒店的入住率,提高当地收入水平。投资性居住权是近几年来学界探讨的问题,投资性居住权与传统居住权所发挥的作用不同,投资性居住权以财产价值作为其立足点,如德国的长期居住权,允许转让,出租,将居住权当做商品在市场流通,此种居住权满足房屋市场的需求,特别是在一线城市工作年轻人,面对高昂的房价,很难购入一套房屋,以及租住房屋的不稳定性,投资性居住权可以缓解该难题,带有居住权的房屋的价格较买房价格低,同时比租房更稳定,不仅可以缓解如今买房贵,租房难的问题,还可以盘活房屋交易市场,提高房屋的多重利用率,适应如今经济的发展模式和群众的多样化需求。

3.4 完善居住权的灭失方式

增加对居住权灭失方式规定,不仅有助于完善法律体系,也可以使民事主体知晓从而合理的行使其权利。第一,若居住权人侵害所有权人利益,故意毁损房屋,滥用居住权是,居住权应当消灭。按照我国民法体现的诚实信用原则,双方当事人应当本着诚实信用理念从事民事法律行为,因此,若居住权人故意造成所居住房屋的毁损,或擅自改变房屋构造,将房屋用作生活居住以外的其他用途导致房屋毁损或有毁损风险时,房屋所有权人当然有权利请求居住权消灭。第二,住宅灭失。设立居住权的目的是为了给有生活居住需要的群体提供生活住所,因此,住宅对居住权设立目的能否实现至关重要,若住宅毁损灭失,或被依法征收征用,居住权的

目的无法实现,自然导致居住权消灭,同时根据相关不动产管理规则,不动产灭失的,应当办理注销登记,所以,虽然目前我国法律没有规定居住权的此种灭失方式,但参照其他规定,住宅灭失也可以作为居住权消灭的原因之一。第三,混同。即当住宅的所有人和居住权人同归一人时,居住权消灭,原因在于当居住权人取得住宅所有权时,可以说明其生活居住困难已经不存在,居住权设立的目的无法实现,另一方面,居住权是设立在“他人的”房屋之上的权利,当发生权利混同时,就不存在“他人房屋”,所以,当居住权与所有权混同时,居住权消灭。

4 结语

在居住权制度研究中,本文首先探讨了居住权制度的起源与发展,分析了古罗马时期居住权的特性和随着时代发展,大陆法系国家对居住权的继承和发展。同时探讨了居住权对我国社会发展带来的积极影响,尤其是对弱势群体的保护和房产市场的帮助。其次,本文对现行居住权法律规定作出解读,包括居住权的主体和客体,居住权的设立和灭失以及对居住权的限制条件。然后,提出了目前我国居住权立法的不足,包括未法定居住权,未明确居住权人的权利和义务,为突破居住权的人役权属性等。最后,本文探讨了针对上述提出的问题,试着给出了解决方案,如建议设定法定居住权,用法律的强制力保障弱势群体的利益,适当发展居住权的投资性,不仅可以盘活房屋市场,提高房屋利用率,为有需要的群体提供投资途径,还可以促进我国房屋市场的有序发展。

参考文献

- [1]钱明星.关于在我国物权法中设置居住权的几个问题[J].中国法学,2001(5):19.
- [2]法国民法典[Z].第605-606条.
- [3]瑞士民法典[Z].第778条.
- [4]意大利民法典[Z].第1005、1025条.
- [5]葡萄牙民法典[Z].第1489条.
- [6]阿根廷民法典[Z].第2968条.
- [7]申卫星,杨旭.中国民法典应如何规定居住权[J].比较法研究,2019(6).67-71.

作者简介:张雪(2001-),女,安徽阜阳人,贵州财经大学法学院硕士研究生。