陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

民法典创设的"居住权"是啥权?

■圆桌主持 陈宏光

太期喜宝

上海光大律师事务所 潘轶

上海尚法律师事务所 和晓科

上海中夏律师事务所 李晓茂

主持人:

日前召开的十三届全国人大三次会议审议通过了《中华人 民共和国民法典》,作为新中国第一部以"法典"命名的法律, 事关民众诸多方面的切身利益。

在"住"的方面,《民法典》增加了对于"居住权"的规 定。那么, "居住权"到底是怎么回事呢?

居住权是一种用益物权

居住权是一种全新的用益物权、它是指居住权人对他人所有房屋的 全部或部分所享有的占有、使用的权利。

李晓茂:根据《民法典》第三 百六十六条,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

居住权是一种全新的用益物 权,它是指居住权人对他人所有房 屋的全部或部分所享有的占有、使 用的权利。居住权设定的目的在于 将房屋所有权在居住权人和所有人 之间进行分配,从而满足各自不同 的需求, 既可以实现特定弱势群体的 住房保障, 也可以灵活地满足当事人 的其他住房需求。

更重要的是,现行法律只规定了 房屋的"所有权", "租赁权"则属 于一种合同权利,并不属于物权,难 以完全满足当事人的多样化需求。

而居住权同时具有稳定性和灵活 性,能够充分保障所有权人对房屋的 自由支配, 为利用房屋提供了更多方

居住权不同于租赁权

居住权和日常生活中通过租赁房产取得的、在所租房产中居住的权 利是有所区别的。

潘轶:居住权和日常生活中通 过租赁房产取得的, 在所租房产中 居住的权利是有所区别的。

首先,同样是对于他人房产的 使用, 在租赁过程中产生的居住关 系属于合同关系,原先主要受《合 同法》调整,在《民法典》实施后 则主要受"合同编"的调整。承租 人可以基于房屋租赁合同取得的对 他人房屋进行使用、收益的权利, 但承租人的权利仅限于用益而无法 直接支配。

而在《民法典》物权编中规定 的居住权,则具有独立性和直接支 配性,居住权人能以自己的意思无需 借助他人对房屋直接进行管领、实现 权利内容。

其次,租赁权的取得一般是需要 支付对价的,而根据《民法典》, "居住权无偿设立,但是当事人另有 约定的除外",也就是居住权的设立 原则上应当是无偿的。

最后,租赁权人只要取得房屋所 有人的同意,对房屋是可以进行分 租、转租的。而居住权的核心是自行 居住, "居住权不得转让、继承。设 立居住权的住宅不得出租,但是当事 人另有约定的除外。"

居住权可通过遗嘱设立

对于居住权的设立、《民法典》规定了两种形式,一是采用书面形式订 立居住权合同,二是通过遗嘱设立。

和晓科:对于居住权的设立, 《民法典》规定了两种形式,一是 采用书面形式订立居住权合同,二 是诵讨遗嘱设立。

- "居住权合同一般包括下列条

 - (一) 当事人的姓名或者名称
- 和住所; (二) 住宅的位置;
- (三) 居住的条件和要求:
- (四)居住权期限;
- (五) 解决争议的方法。"

"以遗嘱方式设立居住权的、参 照适用本章的有关规定。"

也就是说,通过遗嘱设立居住 权,除了遗嘱本身要符合法律规定的 要件之外,相关居住权的内容也应参 照居住权合同的内容



资料图片

■相关报道

拆迁被安置人有了居住权利保障

据《北京晚报》报道,所 谓居住权,一般是指对他人所 有房屋的部分或者全部享有的 占有和使用的权利。

一直以来,我国并无居住 权的相关法律规定。《民法典》 设专章对居住权进行了专门规 定,以满足特定人群的居住需 求,是《民法典》的一大亮点。

法院曾审理过这样的案件: 女儿想买套住房, 但因自身经 济能力有限,便与父亲签订协 议,约定由父亲支付房款,产 权登记在女儿名下, 父亲享有 对住房的居住权直至去世, 女 儿不得擅自出售房屋。

后来女儿反悔要卖房 亲只得起诉,要求确认自己享 有涉案房屋的居住权。可是, 房子登记在女儿名下, 我国法 律又没有居住权的相关规定,

父亲的要求法律依据不足,最 终没能得到支持。

北京市西城区法院方晓晨

法官表示, 这个案例是典型的 因为法律没有相关规定, 导致 当事人自行设立的居住权无法 得到保护的情形。 新颁布的《民法典》增加

了居住权这一新型用益物权, 详细规定了居住权的设立形式、 居住权合同的必要条款、居住 权的期限。

方晓晨法官说,居住权的 适用范围是比较广泛的。比如 在有些拆迁案件中,房屋所有 人作为被拆迁人获得了安置住 房,与其共同居住或使用房屋 的亲属作为被安置人,会认为 自己对安置住房也享有居住权。 但因为法律没有居住权的相关 规定,被安置人只能退而求其

次,起诉要求确认自己对安置 房屋也有权居住使用。

这种居住权益与"居住权 有本质区别,对产权人的制约 也有限。如果产权人将安置房 屋出售,被安置人最多再通过 诉讼,索要一点居住权益的补

《民法典》实施后,被安 置人就可以直接起诉要求确认 自己对安置房屋享有居住权. 并在获得法院的判决确认之后 到房管部门进行登记。该房屋 在日后出售时就会受到限制。 这对于居住权人的保障将更加 完善。

可以说,居住权的设立在 保障弱势群体的居住问题。子 女配偶居住、防范"以房养老" 风险等问题上将起到十分积极

居住权应当办理登记

今后我们无论是租赁还是购买房产。除了应当对房屋的所有权状况以及是否存在查封抵押进行查询外。 还应当查询是否设立了居住权。

李晓茂:与我们熟悉的房屋 所有权相同,根据《民法典》,房 屋居住权的设立应采用书面形式 订立居住权合同,并且应当进行

"设立居住权的,应当向登 记机构申请居住权登记。居住权 自登记时设立。'

基于此,今后我们无论是租 赁还是购买房产,除了应当对房 屋的所有权状况以及是否存在查 封抵押进行查询外,还应当查询 是否设立了居住权。

因为一旦房屋设立了居住权, 对其所有权的行使就会遭受一定 限制。

比如一处房产中登记了产权 人父亲的居住权, 虽然产权人依 旧可以对外出售这一房产, 但在 居住权期限内,产权人的父亲有 权依据登记的居住权在此居住, 即使合法的购买人也无权要求其

《民法典》规定"居 住权不得转让、继承。设立居住 权的住宅不得出租,但是当事人 另有约定的除外"

也就是说,设立居住权的住 宅一般情况下不得出租。但根据 我的理解,在所有权人、居住权 人和租赁人达成一致的情况下, 比如一处房产有两间卧室,租赁 人租赁其中一间居住也是可行的。