

居住权案件法律适用问题展望

□王伟 张文如

即将于明年1月1日起实施的《民法典》首次确立了“居住权”这一新型用益物权，并在物权编专章规定了居住权制度。设立居住权制度，是对党的十九大报告提出的“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”政策的贯彻落实，是立法层面对“房子是用来住的，不是用来炒的”理念的回应，也是国家对养老问题、住房问题等现实问题的关照。《民法典》之所以专章规定居住权，归根结底是为了回应我国社会对居住权制度的需求，具有重要的社会意义和法治价值。本文结合笔者审理的涉及的居住权纠纷的案件，对《民法典》实施后，居住权案件法律适用中可能存在的问题予以展望，并提出相应的建议。

居住权的类型分析及其设定方式

居住权是对他人所有的住宅及其附属设施占有、使用的权利。享有居住权的，可以是所有权人的父母、子女、配偶，也可以是没有身份关系的他人。居住权一旦合法设立，意味着所有权人将自己对住宅占有、使用的权利分离给了他人，即使所有权人死亡或者发生变更，居住权人仍然可以按照原来的约定继续生活在住宅中。

其实,在《民法典》颁发之前,基于特定的身份关系和特定的义务等原因,涉及到“居住权”的纠纷就屡见不鲜,但由于《民法通则》和《物权法》都没有“居住权”的规定,所以这种纠纷以“排除妨害纠纷”的案由出现在民事审判领域。主要包括以下几种情形:

首先，基于特定身份关系产生的居住权。具体包括：父母对未成年子女有抚养的义务，而成年子女对父母也有赡养的义务以及离婚时对生活困难配偶的帮助等等。由于住房为基本的生活需求，所以抚养义务和赡养义务中也包含了住房保障的义务。比如：王老大和她老伴都是知青，回到上海后没有给自己买房子，而是将全部的积蓄给儿子买了婚房，产证也仅登记在儿子一人名下。老伴去世后，王老太就一直和儿子、儿媳生活在一起。但随着家庭矛盾日益突出，儿子提出出资给母亲租房居住，要求母亲搬离他的住宅。对此，法院认为，王老太目前没有自己的住宅，而儿子对母亲有赡养的义务，赡养义务包含了住房保障义务，在赡养可承受的财产及其他能力范围内，应尽量使老年人合理必要的物质与精神需求得到充分满足，故没有支持儿子的诉讼请求。

其次，基于住宅得是来源而衍生的居住权。在我国实行住宅市场化改革政策之前，住宅主要是由职工所在单位以福利分房的形式分配而来，在分配住宅时候，通常考虑受配人的年龄、工龄、婚姻状况、是否独生子女以及现有住宅状况、家庭人口数量等等因素。这种福利分配而来的住宅，目前大部分已经购买了产权成为产权房，仅有少部分还是公有住房。但无论是产权房还是公有住房，住宅的原始受配人在他处没住宅的情况下，对该福利分房应当享有居住权。比如：住宅

为父母单位分配的福利分房，受配人为父母与儿子、女儿四人。父母购买产权后，登记在父母两人名下，父母去世后，房屋按照遗嘱继承由儿子继承，但女儿如果她处没有享受福利分房、国家安置保障房，也没有购买过商品房，则对涉案房屋还是有居住权的。

上述两种居住权是基于婚姻家庭关系以及公房分配政策等产生,其主要受婚姻家庭等法律关系的调整。而《民法典》的规定的居住权,是以合同和遗嘱方式设立,原则上为无偿设立,笔者将其定义为基于所有权人意思表示而产生的居住权,其设立、权利义务的界定等应由《民法典》中的条文予以调整。

具体而言,基于所有权人意思表示而设定居住权时应当注意以下几点:1、应当采用书面形式,特别需要注意的是要明确居住权人享有居住权的期限;2、应当向登记机构申请居住权设立登记和注销登记。此外,设立居住权还特别需要注意以下几个方面:1.行为入设立居住权时应当具备相应的民事行为能力,设立居住权时行为人的真实意思表示,且不违反法律、行政法规规定的强制性规定,不违背公序良俗;2.设立居住权应充分考虑住宅的状况,合理设置;3.行为入设立居住权,不能侵害他人的合法权益。

根据《民法典》的规定，一旦对住宅设定了居住权，则居住权人对住宅享有占有、使用的权利，必然对其他共有人使用住宅产生影响，所以设定居住权，应当视为对住宅的重大处分行为。在住宅为共有的情况下，设定居住权，应当经过全体共有人的同意。

一套上海市宜川路房屋，产权登记在三人名下。房屋购买后，一直由胡某与其女友共同居住。胡某去世前写了一份遗嘱，房屋由兄嫂继承，女友有永久居住权。但涉案的宜川路房屋只有一居室，胡某设定了女朋友“永久居住权”，这种设定必然导致其他两位所有权人无法正常占有、使用两处的房屋，且这种设定也未征得其他共有人的同意，故法院认定该居住权的设定对其他共有人没有约束力。

居住权与所有权冲突的处置规则——“必要限制”与“谦抑原则”

当所有权与居住权产生冲突时,应如何处理?笔者认为,应当遵循保障弱势群体的基本生活,对所有权进行必要的限制,同时居住权人在行使权利时应当遵循谦抑原则。具体分析如下:

1.居住权人之间、居住权人与所有权人之间因共同占有、使用一套住宅而产生冲突问题。目前《民法典》并没有限定一套住宅是否只能设定一个居住权。如果所有权人为一套住宅设定了几个居住权或者所有权人在自己占有、使用住宅同时,为他人设定居住权,则在日常占有、使用住宅过程中,将产生居住权人与居住权人之间、居住权人与所有权人之间的冲突。笔者认为,在产生冲突时,居住权人与所有权人均应秉持“谦抑”与“克制”的原则,妥善行使权利。比如:所有权人A继承了其父亲名下的一套三层别墅。父亲在去世前为朋友B和朋友C设定了对别墅的居住权,而朋友B和朋友C在使用住宅过程中,为了别墅楼顶露台占有、使用产生争议;又或者A继承住宅后要求入住别墅与居住权人B、C对使用别墅的具体部位产生了争议。

对上述问题,笔者认为,在设定居住权登记时,登记机关应当对住宅是否适合登记多项居住权,一项居住权是否适合由多个主体共有进行合理性审查,在具体审查时,可以参照各地对群租的认定标准,各居住人享有的生活面积不得低于最低标准。对于低于最低标准的,应当不予登记。比如,一居室的住宅,就不适合为没有亲属关系的多人设立

居住权。对于这种由于一套住宅内多个居住权、居住权人与所有权人在使用过程中产生的冲突,由于对一套住宅内部具体使用部位无法物理分割,故不当列入人民法院受理民事纠纷案件的审理范围。

2.居住权与抵押权、司法查封、司法执行之间的冲突。所有权人一旦设定了居住权,应当保障居住权人对住宅的占有、使用。但在住宅被抵押、查封或者被作为司法执行标的物时,居住权人享有的占有、使用权必然会与所有权中的收益、处分权能产生冲突。比如:债务人在缺乏清偿能力时,为逃避债务的履行,为自己名下的多套住宅分别设定居住权;又如,已经抵押的房产是否能够设定居住权,如果能够设定居住权,则在抵押权人实现抵押权时,居住权如何保障等等。

对于上述问题,笔者认为,如果居住权设定经过了登记,且设定在抵押、司法查封与司法执行程序之前,则居住权可以对抗抵押权与司法查封、司法执行;如果居住权的设定未经登记或者在抵押与司法查封之后设定,则一般不可以对抗抵押权、司法查封、司法执行。

3. 一个民事主体的多个居住权与所有权之间的冲突。居住权解决了自然人的居住问题,但一个自然人是否能对多个住宅享有居住权,民法典对于这个问题并没有予以明确。当一个民事主体,对多个住宅享有居住权的情况下,其居住权能否排除所有权人对住宅的占有、使用呢?以下案件

为例：父母在生前立了遗嘱：住宅由儿子继承产权，由女儿享有居住权。父母去世后，儿子按照遗嘱登记为住宅所有权人，但女儿一直占有、使用住宅，并拒绝搬离。法院审理中查明，女儿与儿子均享受过国家的福利分房，居住并不困难。女儿占有涉案房屋的理由为她的儿子已经成年，需要婚房，故自己的福利分房让给了儿子，而她则根据遗嘱对涉案房屋有居住权。

笔者认为,在这种居住权与所有权冲突的情况下,应当考查《民法典》设立居住权更加侧重保护哪一种权利——即设立居住权主要是为了保护弱势群体居住问题,还是更加侧重于保护原所有权人的“真实意思表示”而实现物尽其用。如果立法本意更加侧重保护原所有权人的真实意思表示,应当确认女儿对住宅有居住权,并排除了现所有权人对住宅的占有、使用权;如果设立居住权侧重于保护弱势群体的“生活居住需要”,则可以认定女儿的居住权已经由住房保障政策中的福利分房予以解决,女儿对涉案房屋有居住权妨碍了儿子行使其对涉案房屋的所有权,故应当确认女儿不再对涉案房屋有居住权。

此外,如果所有权人为居住权人设定了“终身”居住权,则在居住权人取得国家廉租房、公租房、共有产权房等之后,其对该住宅是否还有居住权;如果居住权人长期不居住,住宅处于空置状态,所有权人能否取消居住权人的居住权等问题,都有待于从立法层面进一步加以明确。

居住权被侵犯时的救济途径——设立居住权的

《归田录》 据宋子思

设定,但并没有规定居住权被侵犯或者由于客观原因无法实现时居住权人的权利救济途径。比如,设定居住权的住宅被拆迁,被拆迁安置人选择货币补偿的情况下,居住权人是否可以请求被拆

对于具体补偿的金额，笔者

认为应当参考居住权人享有居住权的期限、同等住宅的市场租金价格、居住权人对无法享有居住权是否有主观上的过错等等因素

货币补偿。

但对于约定为“终身”享有的

居住权,在计算补偿金额时如何确定居住权人可能占有、使用住宅的时间问题,将是今后司法审判中不得不面对的一个难点问题。

结 语

明者因时而变,知者随事而制。综合本文分析,可以看出《民法典》搭建了“居住权”法律制度的大厦框架,为多渠道保障全体人民的住房需求增加了新的路径。但对于居住权实施中可能存在的权利冲突、权利救济途径等等细节的问题,并没有给出明确的规定。对此,笔者认为在居住权法律规定的实施过程中,既需要居住权人与所有权人秉持“谦抑”与“必要限制”原则;更需要立法、司法解释及时明确具体规定;还需要房地产登记机构在办理居住权登记时以及司法裁判机构在处理居住权纠纷案件时,发挥“服务意识”与“司法智慧”及时回应社会需求,让居住权真正实现“住有所居”与“安居乐业”的社会作用。