

上海高辉律师事务所崔冬春律师, 遗失律师执业证, 证号: 13101200410315971, 声明作废。

上海虹桥正瀚律师事务所许诗婕律师, 遗失律师执业证, 证号: 13101202011282655, 声明作废。

国外法律如何保障居住权

居住权, 是指居住权人对他人所有房屋的全部或者部分及其附属设施所享有的占有、使用的权利。各国《民法典》均有关于居住权的规定。我国《民法典》也有关于居住权的专门规定。建立居住权制度, 有利于保障弱势群体的基本居住利益。

立法规制 各国立法已比较完备

居住权制度最早产生于罗马法。时至今日, 国际社会的立法以及各国的立法, 已经十分完备。

在国际法层面, 《世界人权宣言》规定, 人人有权享有为维持本人和家属的健康和福利所需的生活水准, 包括食物、衣着、住房。《经济、社会与文化权利国际公约》强调, 人人有权获得足够的食物、衣着和住房。

法国、德国、意大利、英国等国通过立法或判例, 对居住权制度作了规定。《法国民法典》几乎完整地移植了罗马法中的居住权制度, 法国法中用益权、使用权与居住权单独成编。《德国

民法典》规定了居住权制度, 但不够完整和具体, 作为补充, 又颁布了《住宅所有权及长期居住权法》, 该法确立的“长期居住权”, 居住权人可以独立地转让、继承或者抵押, 可以出租。《意大利民法典》共有 7 编, 其中“所有权”编下共有 9 章, 而用益权、使用权和居住权独立成第 5 章, 用益权、使用权和居住权各为一节。《英国家庭法》的第 4 章“家庭住宅与家庭暴力”中依次规定的是“婚姻住宅居住权”“居住令”“互不妨害令”“关于居住令及互不妨害令的附加条款”等, 对家庭成员及相关人员的居住权作出了规定。

居住权的设立和消灭, 事关相关各方切身利益, 容易引发矛盾纠纷, 所以各国都有具体规定。

居住权的设立。居住权的设立一般有以下几种情形。一是依法律规定设立。二是依时效确定设立。三是依遗嘱设立。智利规定, 以遗嘱设立居住权, 且在遗嘱人死亡之前符合条件或期限已届满, 该居住权有效。四是依赠与设立。五是依登记设立。智利规定, 以生前行为设立居住权的, 须以登记的公文书的方式做成, 否则不发生效力。六是以提供清单或担保设立。意大利规定, 居住权人可以自费编制房屋清单并提供适当担保。

居住权的消灭。一是因法律

设立和消灭 法律消解矛盾纠纷

关系消灭。德国规定, 居住权因法律关系废止和消灭。二是因届满消灭。德国规定, 居住权因约定存续期限届满消灭。意大利规定, 居住权人因 20 年不行使权利而消灭。三是因居住权人死亡而消灭。意大利和阿尔及利亚规定, 居住权因居住权人死亡而消灭。德国规定, 在居住权为一对配偶而设定时, 随最后生存者的死亡而消灭。四是因居住权人的放弃而消灭。智利规定, 居住权人的放弃可构成居住权的消灭。五是因房屋的全部灭失而消灭。德国联邦最高法院通过判例认为, 在房屋全损时居住权消灭, 且所有人不负有重建或在再建房上重新赋予居住权之义务。

权利内容 用益权、占有权、使用权

根据居住权理论, 某人对某房屋的居住权一经设立, 就可以把该房屋当成自己的来享用。为此, 居住权又被解释为多种权利, 最主要的有用益权、占有权、使用权等。

用益权。法国规定, 用益权是指如同本人是所有人, 享有所有属于他人之物的权利。用益权包含了用益权人以各种方式对房屋进行使用和收益的权利。当用益权人不是自然人时,

其期限不超过 30 年。

占有权。意大利规定, 居住权人对房屋有占有的权利。英国规定, 占有权包括任何作为住所的车辆、可供居住的船或结构物, 以及一切属于住宅并与其一起占有的院子、花园和附属小屋。

使用权。意大利规定, 居住权人对房屋有使用的权利, 但是应当按照房屋的经济用途进行使用。德国最高法院认为, 在居住权人需要长期住院就医时,

其居住权并不当然消灭, 此时所有权人可允许居住权人将其出租。

转让权。阿尔及利亚规定, 使用权和居住权不得转让给第三人, 但有明示的条款或重大理由的除外, 这里实际上就表示允许将居住权让给第三人。

大修费用请求权。智利规定, 房屋非因居住权人之过错导致的大修, 应由所有权人负责, 如居住权人垫付了费用, 有权在居住权终止时要求返还此项费用。

义务内容 居住权人应履行维护义务

居住权一经设立, 居住权人便自然负有法定义务。居住权人必须保管好房屋, 适当进行修缮, 按照一定的规则处理相关事务。

注意义务。意大利等国规定, 居住权人在行使居住权时要以善良家父的意识对房屋履行注意义务。

通知义务。德国等国规定, 如遇标的物灭失, 或需要大修而其费用超出所有权人负担能力, 或需要采取一定防护措施避免不可预见的风险, 或

第三人标标的物主张权利时, 居住权人对所有权人负有通知的义务。

不得出租出借义务。智利规定, 居住权不得转移于继承人, 也不得出借、出租或以任何名义让与。对于行使其权利所涉及的物件, 居住权人不得出租、出借或转让, 但居住权人可以以合法消费的孳息用于个人需要。

维护义务。德国规定, 居住权人必须维持房屋原来的用法与状态, 并按照通常的规则处置房屋。可以在房

屋通常维持限度内修缮与更新。智利规定, 居住权人未在重大事项上履行其义务, 或者给房屋造成相当损害或损失时, 房屋所有人可以向法院请求判令终止居住权。

费用分摊义务。阿尔及利亚规定, 居住权人在享用房屋时, 必须承担被课加于房屋的一切正常费用。智利规定, 居住权人有义务按收益的比率分担保存房屋的普通费用, 智利这个规定便于操作, 不容易产生分歧。

婚姻家庭 保护弱势者居住权益

各国《民法典》在规定居住权时, 用了较多的条款来规定婚姻家庭居住权, 特别注重保护家庭弱势者的居住权益。

夫妻共同选择。法国规定, 家庭住所应是夫妻一致同意选定的住所。马耳他规定, 如果发生任何争议, 配偶一方可向适格法院申请协助。

成员全体入住。意大利规定, 享有居住权家庭的范围, 应当包括在居住权设立后的养子女、

认领的私生子女和领养的子女, 还应当包括与权利人一起生活的其他服务人员。

配偶保护。英国规定, 享有婚姻住宅权的一方配偶可向法院申请居住令。法院在决定是否赋予婚姻住宅权时, 应考虑各当事人及相关子女的住宅需要及当事人的经济来源等因素。若该配偶正占有住宅, 另一方配偶不得将其逐出该住宅, 除非法院作出指令予以许可; 如配偶未占有住宅, 经

法院许可有权进入并占有该住宅。

监护权保护。在美国, 如果当事人对婚姻住宅未达成协议的, 法院会将婚姻住宅判给对孩子行使监护权的一方。同时, 有居住权的一方享有优先购买权。

离异家庭子女保护。英国规定, 在离异家庭存在子女与谁生活的问题时, 法院可以发布居住令进行妥善安置, 其他人只要获得法院的事先同意也可申请, 包括儿童。

(来源: 人民法院报)

环保公益广告

