

| 法讯观察 |

北京率先出台居住权登记试行办法 居住权登记全面落地还有多远

2021年1月1日起正式施行的《民法典》中新增设了居住权，同年自然资源部选取了武汉、重庆、石家庄等15个城市开展居住权登记试点工作。近日《北京居住权登记试行办法》公开征求意见，这是全国首次以立法的形式对居住权登记予以规范，细化居住权登记规则，依法保障个人居住权利。

设定居住权可以弥补房屋租赁功能缺陷

居住权是居住权人为了满足生活居住的需要，按照合同约定或遗嘱，对他人的住宅享有占有、使用的权利。实务中居住权用途十分广泛，不仅可以在亲属间设立，也可以在没有亲缘关系的个体间设立。例如，老人去世后，如果在遗嘱中标明或与老人签订合同约定保姆享有居住权，保姆则可以继续居住房屋；又如实践中较为盛行的“以房养老”模式，老人将自己的产权房抵押或出租，以定期取得一定数额养老金或接受老年公寓服务。

武汉大学法学院孟勤国教授在接受本报《新法讯》采访时表示，北京《试行办法》的出台正是逐步落实《民法典》居住权规定的又一举措。居住权属于用益物权，必须办理登记，才具有排他效力。与房屋租赁不同，居住权一旦设立不能随意撤销，而房屋租赁当事人双方都可以解除合同。居住权的设立是为了充分利用资源，同时也能弥补房屋租赁功能缺陷，对居住人而言具有更强的稳定性和保护性，因此，建议其他省份尽快跟进解决居住权登记问题。

北京大学法学院楼建波教授表示，15个试点城市的成熟经验对北京开展居住权登记有一定的借鉴意义。例如司法实践中以生效判决确认的居住权，因登记机关缺少登记程序无法登记，就会导致判决无法落地。“试行办法”为解决现实需要，对以人民法院、仲裁机构的生效法律文书



图片来源网络

设立居住权的登记作了规定。

房屋产权人应慎重为他人设立居住权

目前居住权在具体落地过程中仍缺少登记的具体规则和程序。“试行办法”对居住权首次登记、变更登记、注销登记均作出规定，如以合同方式办理居住权登记的，房屋产权人和居住权人应当共同向不动产登记机构申请，提交不动产登记申请书、身份证件、不动产权证书、居住权合同或设立居住权的相关材料。此外，“试行办法”还规定居住权不得转让、继承。

对此，孟勤国表示，居住权具有很强的人身专属性，不能自由转让、继承。这不仅可以保护房屋所有权人的权益，选择信任的居住权人，同时也确保了居住权人稳定地享有居住权，不受他人干涉。如居住权受到侵害时，居住权人有权要求侵权行为人停止侵害、排除妨碍、赔偿损失，保护自己的权利；也可以和侵权人协商处理，协商不成则可以向法院起诉。

楼建波认为，居住权制度兼顾了住宅的财产和居住属性。允许房屋所有权人为他人设立居住权，是对房屋所有权人意思自治的尊重，但居住权在一定程度上又构成对所有权的限制。因此，房屋所有权人应该慎重为他人设立居住

权，以免影响后续的房屋交易；而需提醒购房者的是，务必要前往不动产登记部门查询欲购买房屋是否登记居住权，避免出现买了房子但无权居住的情形。

需细化房屋产权人和居住权人的权利义务

“试行办法”规定的内容较为全面，具有较强的可操作性，但有些规定仍值得商榷。在孟勤国看来，“试行办法”规定居住权设立需以产权登记为前提，但现实中我国有大量的房屋没有办理产权登记，不能设立居住权。这并不符合《民法典》中规定的登记并非所有取得的条件，过多的限制只会背离居住权“物尽其用”的初衷。

楼建波认为，“试行办法”仍需进一步平衡房屋所有权人与居住权人的权益，细化规范、合理确定双方当事人的权利和义务，如居住权的期限、居住的条件和要求、居住权撤销的条件等。对于“试行办法”第四条规定的“同一不动产单元不得重复设立居住权。居住权人可以为一人或多人，但应当满足生活居住的基本要求”，所有权人可否依次为不同的居住权人设立期间顺延但不重复的居住权，一套住宅最多可以为多少人同时设立同一个居住权等，都需要有明确的指引。

(记者 朱非)



—| 扫码读 |—

何以优化营商环境 期待您的金点子

营商环境好不好，经营主体说了算。为进一步提升各类经营主体的获得感，让营商环境的优化更加可感可及，市发改委将会同市区相关部门推出一批实事举措，现面向社会公开征集意见建议。欢迎各类企业、社会机构和广大市民朋友，聚焦企业经营发展中的急难愁盼和痛点难点问题，提出具体问题以及工作建议。

快来扫描下方二维码提出您的金点子！
(朱非)



—— 扫码详读 ——

—| 第三眼 |—

支持大龄失业人员 参加企业职工养老保险

“通知”将领取失业保险金且距法定退休年龄不足1年的失业人员，全部纳入保障范围。

大龄领金人员自行参加企业职工基本养老保险并缴费，可申请领取由失业保险基金承担的费用。

近日，人社部、财政部、国家税务总局联合印发《关于大龄领取失业保险金人员参加企业职工基本养老保险有关问题的通知》，在保障大龄领取失业保险金人员基本生活的同时，支持其参加企业职工基本养老保险。

“通知”将领取失业保险金且距法定退休年龄不足1年的失业人员，含续发失业保险金人员，全部纳入保障范围。同时明确支付标准，大龄领金人员在失业保险金领取地以个人身份参加企业职工基本养老保险并缴费，其中按当地灵活就业人员最低缴费标准的部分由失业保险基金支付。

按照“先缴后补”模式落实政策，大龄领金人员自行参加企业职工基本养老保险并缴费后，可以到经办机构申请领取由失业保险基金承担的费用。同时要求经办机构向符合条件的大龄领金人员主动告知相关政策，政策自2025年1月1日起开始施行，执行至2039年12月31日。(朱非)

上海发布实施方案以消费信贷促进消费 推广演唱会、旅行婚礼等消费信贷服务

□记者 朱非

为更好发挥消费信贷在本市促进消费提质升级中的积极作用，加快推进上海国际消费中心城市建设的市商务委会同市委金融办等12部门印发《本市关于更好发挥消费信贷促进消费提质升级作用的实施意见》。

“实施意见”鼓励互联网平台加强与金融机构合作。针对线上直播、网络购物等场景，丰富支付选择方式，规范发展消费信贷产品，提升消费便利度。

充分利用“618”“双11”等互联网购物节，鼓励推出年化利率券、借款券等优惠活动开展联合促销。

“实施意见”支持金融机构开发面向高校毕业生群体的专属消费信贷产品。鼓励演唱会、体育联赛、巡回展览等“巡回”特性大型活动主办方与金融机构加强合作，完善消费信贷服务，助力打造跨地区、多场次的联动服务消费场景。鼓励婚庆策划公司、旅行社等与金融机构合作，在旅行式定制婚礼等消费场景中匹配相应的信贷产品。

“实施意见”还要求做好消费者权益保护。持续优化消费咨询、投诉处理机制，畅通投诉渠道，积极妥善化解投诉纠纷，加强投诉源头治理，不断提升服务水平，切实保护消费者合法权益。强化金融机构考核评审机制，完善对借款人还款能力和信用情况的准入评价，落实学生信用卡第二还款来源，严格规范产品营销和逾期催收，充分披露金融产品和服务信息，防范过度营销、违规发放贷款等风险。增强消费者风险意识，避免因过度借贷而陷入财务困境。



扫描左侧二维码关注