

□ 上海申同律师事务所 刘桂娥 刘春梅

《民法典》实施后，首次在法律层面确认了“居住权”。但是，相较房屋的物权、所有权、继承权等权利来说，老百姓对于居住权仍然感到比较陌生，实践中由于居住权约定不清晰、设立不规范引发的矛盾纠纷也比较多。笔者通过检索和梳理相关案例，从涉居住权纠纷的主要类型、争议焦点、法院裁判的考量因素以及实务建议这四个方

案件类型

《民法典》通过立法明确了房屋的居住权，可以最大限度地发挥房屋效用，满足多元化的社会需要，一定程度上也能够保障弱势方的居住权益。

从各地发生的真实案例来看，大部分涉及居住权纠纷的案件都发生在家庭成员之间，主要的案件类型有以下这些：

1. 排除妨害纠纷/返还原物纠纷。房屋所有权人起诉要求居住人搬离，居住人则以享有居住权作为抗辩理由。
2. 居住权纠纷。当事人直接诉请确认居住权或要求对方配合办理居住权登记。
3. 居住权合同纠纷。争议核心在于双方签订的协议是否构成有效的居住权合同。
4. 用益物权确认纠纷。诉求范围更广，居住权是其中一种可能被确认的用益物权。
5. 案外人执行异议之诉。在执行程序中提起异议之诉，要求确认居住权以便排除执行。

争议焦点

司法实践中，居住权设立的争议焦点高度集中，主要可归纳为以下四类：

1. 形式要件缺失：口头约定、事实居住能否设立居住权？

争议表现：当事人（通常是家庭成员或亲属）主张基于长期共同居住的事实、对房屋所有权人的照顾、口头承诺或者家庭习惯，认为自己应当享有居住权。

相关判决显示，实践中法院基本都会严格遵守“物权法定”原则。如果仅有长期居住事实、亲属关系、赡养行为或口头约定，都不足以构成《民法典》意义上的居住权。

2. 实质要件争议：何种“书面文件”可被认定为居住权合同？

争议表现：当事人持有《离婚协议》《调解书》《房屋买卖合同》《保证书》《财产分配协议书》等各类书面文件，主张其中包含了设立居住权的意思表示。

相关判决显示，法律并不苛求协议必须命名为“居住权合同”，但其内容必须具备设立居住权的核

心意思表示和关键要素。协议内容的明确性、具体性是法院判断是否构成居住权合同的实质标准。

3. 生效要件争议：未办理登记的居住权约定效力如何？

争议表现：双方签订了明确的书面协议，甚至是以遗嘱方式设立，但并未到不动产登记机构办理居住权登记。

根据相关判决，绝大多数法院认为，根据《民法典》第368条，居住权“自登记时设立”。未经登记，居住权作为一项物权并未生效。因此，不能对抗房屋善意的新的所有权人、抵押权人或法院的强制执行。

但也有法院认为，有效的书面合同或遗嘱在当事人之间产生了建立居住权的债权债务关系。即使未登记，房屋所有权人（义务人）仍有义务遵守约定，配合另一方（权利人）居住并办理登记。若其违约，需承担违约责任。

此外还有一些特殊情况，比如在“(2024)京02民终125号案”

中，法院考虑到北京地区当时办理居住权登记存在客观障碍，认为在遗嘱有效的情况下，不应因未登记而否定居住权的设立，直接确认了居住权的存在。

根据相关判例可以看出，登记是居住权取得物权效力、能够对抗第三人的“护身符”。如果没有办理登记，即使有书面协议，其权利也非常脆弱。因此，当事人应将登记视为设立居住权的最终和最关键一步。

4. 特殊权利来源争议：基于政策性住房或历史遗留的居住主张。比如，拆迁安置人口、公房同住人或经济适用房共同申请人等形成的居住权益，不完全等同于《民法典》规定的居住权，应依据当时的协议和政策主张权利，而非直接套用《民法典》的居住权规定。

有效的「居住权」应该如何设立



资料图片

裁判考量

综合分析相关判例，法院在裁判时主要会综合考量以下几个方面：

1. 形式审查优先。法院首先查看是否存在书面合同或有效遗嘱。这是立案和审理的基础。没有书面文件，主张几乎必然失败。

2. 内容审查为核心。法院会仔细审查书面文件的具体措辞，判断其是否清晰、无歧义地表达了设立居住权的合意，以及是否包含了期限、范围等核心要素。

3. 登记状况定效力。是否办理登记是判断居住权是否最终设立为物权的关键。尤其在涉及第三方（如买受人、债权人）时，登记具有决定性作用。

4. 真实意思表示。法院会探究协

议签订时的真实背景，如离婚、赡养、财产分割等，以判断协议是否为双方真实意愿。

5. 公序良俗与公平原则。在法律规定模糊或存在适用争议时，法院会引入公序良俗和公平原则进行利益衡量。例如，对于需要赡养、无其他居所的高龄老人或残疾人，法院在自由裁量时会给予适当倾斜。

6. 举证责任分配。严格遵循“谁主张，谁举证”的原则。主张享有居住权的一方，必须提供充分、有效的证据来证明其权利的来源与合法性。

律师建议

为确保居住权能够被成功设立并得到法律的有效保护，提出以下几点建议：

1. 设立居住权应当订立书面合同，切忌依赖任何形式的口头承诺。合同名称建议直接使用《居住权设立合同》或者《居住权设立协议》。

2. 合同条款应当完备。参照《民法典》第367条的规定，合同中必须明确、无歧义地载明以下核心条款：

当事人信息：房屋所有权人（居住权设立人）和居住权人的姓名、身份证号、住址。

住宅信息，即房屋的准确地址，具体到门牌号。

居住条件与范围，是整套房屋还是特定房间（如“南向主卧”）、是否与他人共住、水电燃气等费用如何承担？

居住权期限必须明确，通常可约定为“终身”或者“至居住人死亡时止”，也可以确定一个固定的期限。

争议解决方式，一般建议约定诉讼解决。

3. 务必办理不动产登记。

签订书面合同只是第一步。为使居住权从一份普通的“合同约定”升级为受物权法保护的“用益物权”，必须由双方共同前往不动产登记中心办理居住权登记。

合同中应明确约定所有权人的协助登记义务，并规定若不配合登记需承担的违约责任。

登记后的居住权具有对抗效力，即无论房屋所有权是否转移（如被出卖、继承、赠与），或被设立抵押、被法院查封，居住权人的居住权利均不受影响，可以对抗新的所有权人、抵押权人及其他第三方。

4. 遗嘱设立与司法确认。

遗嘱设立：对于希望在自己去世后保障配偶、父母或特定子女居住权利的个人，可以通过订立一份合法有效的遗嘱（建议进行公证）来设立居住权。这是避免继承纠纷，实现精准保障的有效方式。

司法文书设立：在离婚诉讼或财产分割诉讼中，当事人可以在法院主持下达成调解协议，或在离婚协议中明确约定居住权条款。

经法院确认的调解书或判决书具有强制执行力，是设立居住权的有力依据。但同样，最终仍需凭生效法律文书去办理登记。

5. 明晰权利义务。

在设立居住权时，应明确居住权人不得随意转让、继承或（在无约定的情况下）出租房屋。同时，也应约定居住权人对房屋的合理使用和维护义务，避免对所有权利人的房产造成损害。