

浅论我国的居住权法律制度

刘昊鑫

(大连海洋大学海洋法律与人文学院, 辽宁省大连市, 116023; 2890348969@qq.com)

摘要: 居住权作为用益物权的一种, 旨在保障特定主体对他人住宅的占有、使用权, 是我国《民法典》新增的一项重要制度。本文围绕我国的居住权法律制度, 从立法背景、权利性质、设立方式及现实意义等方面展开分析, 探讨其在司法实践中的适用问题, 并提出相应的完善建议。研究表明, 居住权制度在保障弱势群体住房需求、优化资源配置等方面具有积极作用, 但其具体规则仍需进一步细化, 以更好地适应社会发展的需要。

关键词: 居住权; 民法典; 民事权利; 用益物权; 居住利益

引言

随着我国社会经济的快速发展和人口结构的变化, 住房问题日益成为关乎民生的重要议题。为回应社会对多元化住房保障的需求, 《中华人民共和国民法典》(下称《民法典》) 首次设立了居住权制度(第三百六十六条至第三百七十一条), 这一创新既继承了传统物权理论, 又体现了现代法律的人文关怀。居住权的确立, 不仅为老年人、离婚配偶等弱势群体提供了法律保障, 也为盘活不动产资源、丰富物权体系提供了新路径。然而作为一项新兴制度, 其在司法实践中的具体适用仍存在争议。本文将通过梳理居住权的立法框架与实践困境, 为完善我国居住权法律制度提供理论参考, 推动其更好地服务于社会公平与居住正义。

1. 居住权制度的渊源与发展

1.1. 居住权制度的历史渊源

居住权法律制度最早可以溯源至罗马法时期, 制定于当时罗马社会中的婚姻家庭领域。此时期的罗马法学家们对役权已有研究, 当时的罗马法对役权制度采用二分体系, 即分为人役权与地役权。此时罗马社会的居住权法律制度在性质上属于人役权的范畴, 主要发挥着扶养、救助的作用, 所谓人役权, 是指为了特定人的利益而对他人的特定物所享有的权利, 从优士丁尼(又译查士丁尼)在《法学阶梯》一书中对于人役权的解释来看, 罗马法的人役权体系被分为用益权、使用权以及居住权三种权利, 三者之间为并列关系 [1]。优士丁尼的这本著作在当时社会具有很大的影响力, 被誉为“西方文化的基础设施”, 其中的很多思想也被人们所广泛接受。居住权制度足以体现罗马法的先进性, 该制度也被以后的各个国家所继承沿用并发展至今天, 成为大陆法系国家物权法律制度体系中的重要组成部分之一。

罗马法影响着周边国家乃至全球, 十一世纪、十二世纪罗马法复兴, 对欧洲社会产生着巨大的影响, 在德国、法国表现的尤为明显。对罗马法人役权制度体系进行借鉴的主要是大陆法系国家, 但经过长期的发展, 各自也呈现出不同的特点。在对于传统的居住权法律制度适用的进程中, 诸多的大陆法系国家也认识到其中的不足, 传统的居住权制度只关注社会正义层面而忽视了社会效益的弊端, 德国的商品经济发展较为发达, 其必然会追求对财产效益利用的最大化, 随着商品性住房成为广大人民群众的需求, 德国此时再照搬罗马法中的传统居住权法律制度显然是不合时宜的, 因此德国通过多次修改法律来完善居住权制度。

法国与德国则大不相同, 《法国民法典》中基本上全面继受了罗马法对于居住权的有关规定, 以专编的方式对用益权、使用权和居住权三种权利进行详细规定 [2], 《法国民法典》规定居住权的主体范围包括居住权人以及其家庭, 而在居住权的设立方式上却对罗马法中的规定进行了改进与完善, 其规定当事人之间可以根据自己的意思设立居住权, 并且可以协商确定居住权的范围等事项, 其对于此的规定即是意定居住权。法国对居住权制度的创新与发展, 能够更好的适应其国情, 对公民权利的保障具有积极的促进作用。

众所周知,法律会不断的继承和移植,在居住权制度近时期的发展过程中,亚洲东部的一些国家却没有引用,日本、韩国以及我国的台湾地区的民法体系中未明确规定居住权法律制度,究其原因,是因为国情与德国、法国等国家不同,因而在法律上也存在着诸多的差异。评判法律优劣的标准在于是否符合国情、是否符合社会发展的需要,倘若这些国家社会发展到需要居住权法律制度来维护公民合法权益的时候,相信其也会制定相应的法律法规。

1.2. 居住权制度在我国的发展

住房权即获得适足或充分住房的权利,随着住房制度的深化以及住房保障体系的完善,住房权的含义从一开始的“居者有其屋”到“住有所居”转变[3]。我国居住权制度的立法探索始于2002年《中华人民共和国物权法》(下称《物权法》)征求意见稿,该草案首次以条文形式提出居住权概念,引发学界广泛讨论。在后续立法审议过程中,相关条款虽经多次修改完善,但在2006年第五次审议时,立法机关认为居住权本质上属于用益物权范畴,其法律关系可通过现有用益物权制度及《中华人民共和国婚姻法》、《中华人民共和国合同法》等予以调整,故最终删除了居住权条款,导致该制度未能在《物权法》中确立[4]。一直到了2020年5月28日,第十三届全国人民代表大会第三次全体会议表决通过的《民法典》首次对居住权制度作了有关规定,居住权被规定在了《民法典》物权编的用益物权部分。居住权制度入典是对新时期社会发展状况的切实回应,也是我国法学理论发展进步的重要体现,具有鲜明的中国特色、时代特色。

2. 我国居住权制度概论

2.1. 居住权的主体

谈及居住权的主体,我们首先会想到的是民事主体,但对于居住权而言,其主体和民事主体的范围不可直接等同,我们所说的民事主体一般为自然人、法人以及非法人组织,而我国《民法典》规定居住权的主体则是居住权人,居住权制度保护的是自然人在年老时期、离婚或者丧偶时生存一方的居住利益,因此居住权的主要限定为自然人。《民法典》第三百六十六条设定了居住权的定义以及设立目的,在本条中称设立居住权的目的是为了“满足生活居住的需要”,基于此可知,居住权的主体即是自然人。

但值得说明的是,《民法典》第三百六十七条对居住权合同应当包含的内容作了具体的列举规定,本条指出居住权合同的内容应当包含“(一)当事人的姓名或者名称和住所”,从本条则可以看出居住权的主体并不仅仅局限于自然人,也应当包含法人和非法人组织,因为“名称”所对应的主体为法人及非法人组织。目前,我国正处于经济高速发展时期,社会现实状况也在不断的发生变化,我国《民法典》将法人和非法人组织纳入居住权的主体来调整,这也是为未来法律的发展保留了必要的空间。有学者曾言“法律从制定出来的那一刻起就已经落后于我们这个社会了”,事实情况确实如此,也即法律本身具有滞后性,但是立法仍需具有一定的前瞻性,对于居住权法律制度而言,其主体范围包括法人和非法人组织便是其立法前瞻性的体现,为未来法律的发展保留了必要空间。

2.2. 居住权的客体

从《民法典》第三百六十六条的规定足以看出居住权的客体被限定为“他人的住宅”。居住权的设立目的主要是保障一些弱势群体的居住权益,如果权利人对住宅拥有了所有权,则说明权利人的居住利益有所保障,即原则上不再需要居住权法律制度对其予以保护。《民法典》第三百六十六条所用的词语为“住宅”,而不是使用“房屋”等其他词语,深究其含义可以得出为权利人设立居住权是为了满足其居住利益,从而在一定程度上就排除了不是用于生活居住的商铺、厂房、办公楼等房屋或建筑物的适用空间[5]。有学者认为,可以设定居住权的住宅包括普通商品房住宅(含存量房与预售商品房)、取得政策性住房完全产权的住宅、商务公寓、服务型公寓和酒店式公寓、农村村民住房、有私权限制的住宅,政策性住房、被查封的住宅不得设立或者限制设立[6]。

2.3. 居住权的性质

居住权制度被规定在《民法典》物权编的用益物权部分,其性质上属于用益物权。从该权利的构成上来看,居住权具有主体范围特定、客体为他人住宅、原则上无偿、在例外情形下有偿设立等特征。对居住权及相关权利进行研究,需要了解居住权其具有以下性质:

第一,居住权属于物权的范畴。学理上对于物权的分类可以分为自物权和他物权,自物权即所有权,即权利人对特定物的支配权限处于圆满状态,而他物权不同于所有权,其对特定的物的支配权利并不圆满,根据其不同的用途和性质等,又可以把他物权分为用益物权和担保物权,就居住权而言,通常情况下居住权人对他人的住宅只享有占有和使用的权利,因此居住权属于用益物权。早在古罗马时期,人们对于居住权属于

物权还是债权存在着疑问，但是随着社会状况以及法学理论的发展，居住权的性质归属也逐渐变得明确，其属于物权的范畴是没有疑问的。居住权属于物权具有以下体现：第一，居住权人可以在一定的范围内对物加以支配，其表现为对住宅及其附属设施的占有和使用；第二，物权具有排他效力，即排除他人非法干涉的权能，居住权同样如此，包括住宅所有权人在内的其他人不得干涉居住权人在住宅内居住等活动；第三，居住权人享有物权请求权，表现在其居住权利受到不法侵害之后，居住权人可以请求停止侵害、排除妨害、赔偿损失等权利。

第二，居住权属于人役权的范畴，所谓人役权就是特定人利用他人所有物的权利，利用他人的所有物的特定人为需役人，以自己所有物供他人利用的人为供役人。与人役权相对的为地役权，即是按照合同约定利用他人的不动产，用以提高自己不动产效益的权利，地役权在我国民法体系中早已有规定。人役权与地役权最大的区别在于二者的主体不同，需要指明的是，人役权的主体是人，表现为为了自己的特定利益而利用他人特定的物，而地役权则表现为相邻不动产之间发生的权利义务关系。人役权的体系概念对现代的居住权立法产生了深远的影响，居住权被看作是人役权体系中附着于用益权的“子权利”，罗马法居住权经验中的“人役权”、“类使用权”和“强人身性”这三要素为现代居住权定义模式确定了轨道[1]。人役权的核心内容是人身属性，设立居住权的自然人之间大多都具有亲属关系，由此也可以看出居住权体现了人役权的属性。

第三，居住权具有财产性质，大多数的物权都具有或者包含财产属性的，都涉及动产或者不动产与相关权利人之间的关系。居住权是有关居住的权利，而多数的居住利益都体现为有偿的特点，从《民法典》第三百六十八条规定可看出，虽然设立居住权原则上是无偿设立，但是在本质上其具有财产属性是不可否认的，故在例外情况下居住权体现为有偿设立，其中所体现的对价关系可由当事人之间进行约定，这也体现了我国民法最大限度的尊重当事人之间的意思自治。居住权的财产性质也体现在权利受到侵害时，居住权人可以行使相关的物权请求权，例如可以要求侵权人给予经济补偿等。

3. 我国居住权制度存在的问题

尽管居住权制度长时间以来在我国学术界被广泛讨论，但由于被正式写进法律中的时间较短，在《民法典》中也仅仅规定了六个法条，难免会在许多方面存在着问题，甚至会出现同案不同判的现象，发现这些问题并对其进行完善，这也是研究居住权法律制度的意义之一。

3.1. 现有居住权设立方式的不足

我国《民法典》对居住权的设立遵循意思自治原则，即允许当事人以合同的方式约定设立居住权，按照当事人的意思确定各方的权利与义务。《民法典》第三百七十一条规定以遗嘱方式设立居住权的，参照有关居住权的有关规定适用。《民法典》第三百六十七条第一款规定当事人应当采用书面形式订立居住权合同，此处使用“应当”一词，即表示设立居住权必须采用书面的形式，该行为是一个要式行为。结合《民法典》第一百三十五条规定，由此产生的一个问题是：即设立居住权的当事人之间能否约定书面形式之外的其他形式？结合我国的立法以及实践应用，可得出的答案是否定的，当事人不能采取书面形式之外的其他方式设立居住权。立法把设立居住权规定为要式行为，采取书面形式，旨在能够明确当事人之间达成合意的内容，督促当事人依法向国家规定的登记机关进行登记，以此更好的保护各当事人的合法利益。只有满足特定形式，该合同才能发生物权变动的效力，立法以此来规范当事人之间达成合意的形式，合理督促当事人行使权利和履行义务，具有极大的实用价值。

目前我国《民法典》对居住权的设立只规定了意定的方式，从当今社会现实状况来看，只有此种设立方式是不能满足现实需要的，这也是该制度尚不成熟的体现之一。

3.2. 居住权客体范围不明确

民法中的客体，是指民事主体之间得以形成民事法律关系内容的目标性事物[7]，在不同的民事法律关系中体现为不同的客体。《民法典》对居住权的客体范围限定为“他人的住宅”，对于“自己的住宅”能否设立居住权，法律并没有明确具体的规定；根据《民法典》可知，住宅的整体可以作为居住权的客体，那么住宅的一部分是否可以作为客体不得而知；住宅的附属设施是否属于客体也无明确规定。目前我国社会经济的发展情况日新月异，法律若不做出明确具体的规定，则难以确定其具体的适用范围，例如对居住权的客体范围规定的不明确，便难以应对实务中出现的居住权纠纷案件，涉及居住权的案件如果强行适用不明确的法律规范，那么其裁判结果也会显得苍白无力。

3.3. 对居住权人的权利义务未予明确

谈及居住权人的权利，我国《民法典》只明确的规定了居住权人对住宅具有占有、使用的权利，即居住权人为其设立居住权的住宅内能够满足其居住的需要，其可以在所居住的范围能够自由活动，能够保障其最基本的生存需要。我国《民法典》对于居住权人的权利义务仅有这些，至于居住权人是否能够在住宅内实施经营活动，例如开设小卖部等，法律对此没有规定。权利和义务往往是相伴而生的，享有权利的同是也会承担相应的义务，《民法典》对此也未明确规定。我国《民法典》对于居住权人的具体权利和义务没有明确规定，这也是其缺陷之一。

3.4. 居住权消灭事由不全面

居住权是一种有期限的物权，法律允许当事人之间自由设定，当事人设定的居住权期限届满，则居住权消灭。我国《民法典》第三百七十条对居住权的消灭做出规定“居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭”。由于该权利具有保障公民基本生活利息的功能，在很多的的情况下没有期限的约束，即居住权人的居住权自居住权人死亡时消灭，至于当事人之间的其他约定，可以遵从他们达成的约定。在居住权人合法占有使用住宅的期限之内，包括居住权人在内的其他人均不得非法干涉。

《民法典》第三百七十条虽然规定了居住权的消灭事由，但是该条的规范却过于简单，只规定了期限届满和居住权人死亡两种情形，这种列举式的规定并没有涵盖完整的消灭事由，显然与事实情况不符。该条的规定没有使用“等”以及其他文字来作为兜底的立法技术，其列举不充分会导致在现实应用中出现新的问题，如基于人民法院的生效判决居住权能否消灭？如果不能消灭，那么法院基于何种规范做出裁判？显然明确的法律规范是当前社会所需要的。

3.5. 居住权与抵押权存在冲突

房屋所有权人为居住权人设立居住权之后，仍然有权将设立居住权的房屋住宅抵押给他人，这是司法实践中经常出现的现象，这也是为了对物实现充分利用，是符合我国民法的立法目的和精神的。现实情况复杂多变，法律具有滞后性无法避免，在《民法典》规定居住权制度之前，司法实践中就出现过很多居住权纠纷，现在出台了相关的制度，居住权纠纷案件更是只增不减。

从居住权制度的司法实践可以看出，通常情况下的居住权纠纷案件，并不单是涉及居住权的案件，而是与其他的案由相结合而形成的综合案件。司法实务中出现的一个问题是同一住宅上既存在抵押权又存在居住权，该种情况既可以是居住权设立在先，也可以是抵押权设立在先。在居住权与抵押权并存场景中，当两者出现权利冲突时，究竟何者应优先保护，对此法院的裁判结果并不一致，有些法院为保障债权实现，认为抵押权的效力优先于居住权；也有些法院认为，仅有协议约定但未登记的居住权益，可优先于抵押权 [8]。当二者产生冲突时该如何处理，我国民法对于此未作出明确的规定，也没有相关的司法解释予以明确。居住权与抵押权之间存在冲突也是我国居住权法律制度尚不完善的体现之一。

4. 我国居住权制度的完善

一个制度完善与否在司法实践中才能得到体现，发现问题解决问题才是法律制度科学发展的关键所在，对于居住权的客体范围、设立方式、居住权人的权利义务以及居住权与抵押权冲突时如何处理等规定不明确的问题，立法机关或者最高司法机关应该制定相应的策略。法律经过解释才能适用，法律解释具有弥补法律漏洞的功能，由此也产生了专门研究法律解释的法律解释学。法律规定不明确的问题可以以立法解释或者司法解释的方式对其进行补充。

4.1. 增加法定居住权

随着经济社会的飞跃式发展，房屋资源的稀缺和房地产行业的发展使得人们赋予房屋过高的投资保值价值，人人有房的美好愿望无法全部实现。党的十八大以来，习近平总书记做出“让全体人民住有所居”的庄严承诺，始终把实现全体人民住有所居作为一项重要目标。党的十九大报告明确指出：“中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。”习总书记强调：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，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”。从“房住不炒”定位到房地产长效管理机制，从住房保障到住房供应体系建设等等，他始终亲自推进，把“不断满足人民日益增长的美好生活需要”作为党的使命不懈追求。

在比较法上，居住权的设立方式一般包括合同、遗嘱、取得时效、法律规定和法院裁判 [9]。目前我国《民法典》对居住权的设立方式只规定了合同设立和遗嘱设立两种方式。但是根据我国目前的司法实践状况

来看，仅此两种设立方式是不能满足现实需要的，应当再增加法定居住权的设立方式，也即居住权人取得居住权的依据是法律的相关规定，而不是由当事人之间协商。

增加法定居住权是符合司法现状、能够满足实践需要的。为了能够真正发挥居住权保障无房居住的社会弱势群体在特殊情形下有房屋居住的功能，应当允许法院得依裁判创设居住权 [10]。实行居住权法律制度的目的就是要保障民事主体，特别是其中弱势群体的居住利益，如果仅规定意定居住权的设立方式，那么对于限制民事行为能力人以及无民事行为能力人的居住权则无法得到保障。我国民法要求，民事主体从事民事法律行为必须要具有相应的民事行为能力，行为能力不完满的民事主体则无法实施设立意定居住权的法律行为。增加法定居住权的设立方式有利于保障老年人等弱势群体的居住权益以及离婚后一方无房居住的问题，在司法实践中具有可行性，因此，增加法定居住权是有必要的。以法定的方式设立居住权之后，某些弱势群体可以直接依据法律规定取得居住权，而无需征得房屋所有权人的同意，或者根据人民法院的生效裁判而取得居住权，这样弱势群体的居住利益能够得到更好的保障，这也是人权发展的必然要求。例如对于将房屋赠与给子女而自己无房居住的老年人，其可以直接依据法律规定居住该房屋，而无需征得子女的同意；夫妻双方离婚后，未取得房屋所有权且暂时无房居住的一方，可以依据法律规定而享有居住权，以此保障其基本的生存利益，对于夫妻离婚居住权的设立，法律可以规定居住权的期限，法律有其他规定的可以从其规定。

4.2. 明确居住权的客体范围

对于居住权的客体范围不明确的问题，目前学术界尚存不同的看法，此处有三个问题需要明晰。

一是关于居住权的客体是否包含自己的住宅。笔者认为这个问题的答案是肯定的，即居住权的客体范围应该包括自己的住宅，目前我国有大量的老年人口由于种种原因而没有下一代的人为其负养老的义务，为此部分学者提出了保留居住权的房屋买卖，即将房屋的所有权转移给他人，原所有权人只享有居住权，现所有权人按照约定支付给原所有权人货币，现所有权人可以是自然人，也可以是公司、企业等组织。保留居住权的房屋买卖不同于《民法典》继承编规定的遗赠扶养协议，签订遗赠扶养协议的扶养人需为遗赠人负生养死葬的义务，而保留居住权买卖中的买受人则只有支付价款、不非法干涉居住权人行使居住权等义务。居住权设立的初衷，是为了保护老年人等相对弱势群体的居住利益，也是回应社会上的“以房养老”的问题。居住权在他人的住宅上设立后，如果房屋的所有权人处分自己的房屋，居住权人的居住权利是否会受到影响也是需要指明的，出现此种情况时，居住权人可以继续对该房屋享有居住的权利，以此来保护居住权人的利益。

二是关于居住权的客体是否包含住宅的附属设施等。答案也是肯定的，在居住权人居住他人住宅的时候，不可能仅仅局限于他人住宅的一小部分，对于住宅内的共用设施的使用也是不可避免的，对于居住权人这一部分的权益也应该得到保障。社会现实状况多种多样，不乏存在一个住宅上设立多个居住权的问题，这也有助于充分地实现物尽其用，是符合民法的立法目的和精神的，对该行为也应予肯定。

三是关于住宅的一部分能否成为居住权的客体。对此存在不同的观点，有学者认为，居住权的客体并不一定指向房屋的全部，房屋所有者为他人设定居住权之后自己仍在房屋中居住或者为多人设定居住权都意味着房屋的部分也可成为居住权客体，即在一个房屋之上可能成立数个居住权 [11]。

4.3. 细化居住权人的权利义务

我国《民法典》对于居住权人的具体权利和义务没有明确规定，这会导致居住权人不知道自己对于该权利怎么行使以及自己有哪些义务，同样法官在裁量居住权相关的案件时，也不知道居住权人该有哪些权利义务，因而不能做出合理合法的判决。明确居住权人的权利义务，具有重要的法律意义。

我国《民法典》只规定居住权人享有对住宅占有、使用的权利，却没有对其进行细化。笔者认为居住权人还应当享有对住宅附属设施的占有、使用的权利，因为居住权人在对住宅居住的时候，仅仅居住并不能满足正常的生活需求，还需要对其他物的使用来使该权利完满。如果居住权人所居住的住宅为商品房，那么居住权人也应该享有业主的部分权利，对于业主的权利，我国民法体系中规定了建筑物区分所有权，在此居住的居住权人应该享有这其中的部分权利，如对小区共有部分的使用权以及部分共同管理的权利。只有这样，居住权人的基本居住权利才得以保障。

对居住权人的义务，民法虽未明确，但根据立法的目的和精神，我们可以明晰其部分权利义务。例如，居住权人应当妥善占有、使用住宅，不能给他人的住宅造成损坏，造成损坏的，应当承担赔偿责任。居住权人对住宅享有居住权，应当在所有权人设立的居住范围内行使，不得超越此范围。所有权人正当行使自己的权利时，居住权人不得非法干涉或者妨碍，而应当积极配合。

4.4. 明确居住权的消灭事由

从设立到消灭,居住权动态过程的每一环节都不能有任何的问题,必须依照法律的规定行使权利和履行义务。目前我国居住权的消灭事由只规定了两种情形,但在司法实践中实际存在的居住权应当消灭的是由却不只有此两种,可以概括为因权利客体灭失导致的消灭和因权利人行为导致的消灭两种,因权利客体灭失导致的消灭如房屋遭遇自然灾害或人为破坏而灭失,因权利人行为导致的消灭如当事人订立的居住权合同被依法撤销等[12]。

对于居住权的消灭事由,我国《民法典》采用的是列举式的方法,这种方法的弊端是无法穷尽列举现实中可能出现的全部情形,在立法中往往需要以其他方式来补足,例如采用“等”、“法律规定的其他事由等”作为兜底,以此来应对法律滞后性等带来的不足,这也是立法技术的体现。居住权消灭事由的规定可以采取此种方式,避免因现实情况的需要立法却不能满足的情况,国家立法机关以及最高司法机关应该审时度势,及时发布相关的解释来弥补法律滞后性的缺陷。

4.5. 居住权与抵押权冲突解决方式

目前居住权现实发展情况较为复杂,而《民法典》对于此制度的规定又不清晰,这就导致出现一些与其他权利冲突的情况,其中最典型的的就是居住权与抵押权冲突。对于设立在前的抵押权与设立在后的居住权冲突的问题,抵押人在抵押物上设立居住权不能影响抵押权人行使抵押权,抵押权的设立不得影响抵押物的价值,如果抵押权人认为在抵押的不动产上设立居住权影响了抵押物的价值,则可以要求抵押人恢复抵押财产的价值或者另行提供与减少价值相对等的担保。由于两种权利的设立均需要登记,在后设立居住权不能影响抵押权,依据是《民法典》物权编关于抵押权的有关规定。

对于设立在前的居住权与设立在后的抵押权冲突的解决方法,应当结合我国法律的有关规定、居住权制度的立法目的以及我国的司法现状加以研究。当居住权与抵押权在权利行使过程中出现冲突时,应当充分认可不动产登记所具有的公示公信力。解决这一冲突的关键在于对比两者设立的时间先后:若居住权设立在前,那么在抵押权实现时应遵循“不破居住权”的原则,而非简单判定在后设立的抵押权无法行使。通过这种方式,力求在保障居住权的同时兼顾抵押权的实现,从而最大限度地发挥房屋的使用价值与交换价值[8]。居住权主要保护的是弱势群体的居住权益,而抵押权是为了维护财产性利益,由于两种权利均需要登记,也即在后设立抵押权的抵押权人知道或者应当知道抵押的不动产上已经设立居住权,从保障人权的角度来看,如果二者发生冲突时,则应当优先保护弱势居住权人的居住权益。意即在后设立的抵押权不能影响在先设立的居住权,设立抵押权后,居住权仍然存续。

5. 结语

居住权法律制度在我国的建立与发展,既是对社会现实中住房需求的回应,也是对人权保障理念的深化。从制度设计来看,其在平衡房屋所有权与使用权、保障特定群体居住利益等方面发挥着独特价值,但在权利冲突解决、登记程序完善、司法适用细化等方面仍有提升空间。未来,需通过立法的持续完善、司法实践的积极探索以及社会认知的不断强化,让居住权制度更贴合我国国情,既为弱势群体筑牢居住安全的底线,也为财产权的灵活运用提供制度支撑,最终实现“住有所居”的法治愿景与社会公平正义的有机统一。

参考文献

- [1] 肖俊.居住权的定义与性质研究——从罗马法到《民法典》的考察[J].暨南学报(哲学社会科学版),2020,42(12):79-89.
- [2] 申卫星.视野拓展与功能转换:我国设立居住权必要性的多重视角[J].中国法学,2005(5):77-92.
- [3] 金俭,梁鸿飞.公民住房权:国际视野与中国语境[J].法治研究,2020(1):153-160.
- [4] 肖业忠.居者有其屋语境下的居住权研究[J].理论学刊,2022(4):125-131.
- [5] 焦富民.我国《民法典》居住权设立规则的解释与适用[J].政治与法律,2022(12):145-156.
- [6] 王荣珍.解释论视角下的居住权客体[J].比较法研究,2021(6):46-57.
- [7] 王利明等主编.民法学[M].北京:高等教育出版社,2019:36.
- [8] 单平基.居住权与抵押权的并存及优先位序[J].东方法学,2023(6):154-166.
- [9] 曾大鹏.居住权的司法困境、功能嬗变与立法重构[J].法学,2019(12):51-65.
- [10] 席志国.居住权的法教义学分析[J].南京社会科学,2020(9):89-97.

[11] 单平基.《民法典》草案之居住权规范的检讨和完善 [J].当代法学, 2019, 33(1): 3-15.

[12] 何丽新, 朱欣蕾.《民法典》视域下居住权的养老功能与实现路径 [J].厦门大学学报(哲学社会科学版), 2022, 72(2): 129-140.