

居住权的理论问题

□ 李前伦

(武汉大学 法学院, 湖北 武汉 430072)

摘要: 居住权, 是指特定的自然人对他人所有的房屋及其附属设施享有的占有、使用的权利。居住权可以通过遗嘱、遗赠、合同等方式设立。居住权的内容主要表现为居住权人对房屋的使用权、对房屋有限的收益权、物权请求权以及房屋灭失后请求适当安置的权利, 合理使用房屋的义务、保管房屋的义务、承担房屋的日常负担的义务以及居住权消灭后返还房屋的义务, 等等。居住权因居住权设定的期限届满、居住权人死亡、混同、抛弃、滥用、房屋灭失等原因而消灭。

关键词: 居住权; 概念; 设立; 内容; 终止

中图分类号: D923.8

文献标识码: A

文章编号: 1007-8207 (2007) 02-0123-03

收稿日期: 2006-11-18

作者简介: 李前伦 (1979—), 男, 湖北建始人, 武汉大学法学院民商法专业博士研究生, 研究方向为民法学。

2005年7月10日, 全国人大常委会公布了《中华人民共和国物权法(草案)》。该草案第十五章规定了一种新的用益物权类型——居住权。从我国社会生活的现实需要来看, 较之此前的两部物权法草案学者建议稿, 这显然是一个很大的进步。但从具体规定的条文来看, 居住权制度在我国物权法中的确立显然还有理论准备不足的缺陷。本文针对居住权制度的几个基本理论问题进行探讨, 以期对完善我国物权法中的居住权制度有所助益。

一、居住权的概念与特征

居住权, 是指特定的自然人对他人所有的房屋及其附属设施享有的占有、使用的权利。它包括如下几层含义:

首先, 居住权以占有为前提, 以使用为目的, 这就当然排除了居住权人对住房的收益。居住权涉及的是人的生存利益, 满足的是人的基本生活需要。因此, 居住权人将其所居住的房屋全部或部分予以出租, 或者将其权利予以转让, 或者利用其居住的房屋从事经营活动, 都有违居住权设立的目的和宗旨, 构成权利滥用。当然, 对居住权人收益的限制也不宜过于严苛。在维持居住这一基本目的的前提下, 应当允许居住权人对房屋享有有限收益的权利。特别是在房屋所有权人同意的情况下, 更应当如此。例如, 居住权人利用房屋从事一定的经济活动, 或者出租一部分房屋以维持基本生活, 都是可以的。另外, 在一些农村地区, 对于房屋所附树木的果实等天然孳息, 也应当允许居住权人收取孳息并取得所有权。^{[1](p534)}

其次, 居住权的标的物以他人所有的房屋为限。居住权是在他人所有的住房之上设定的用益物权, 因此, 居住权的标的物以他人所有的房屋为限, 这是这一特定的权利的基本内涵。当然, 为了居住的便利, 居住权也包括对住房的附属设施的使用。在我国, 居住权的常态是所有权人为居住权人在一栋房屋或公寓或住宅中的一套住房设定的。例如, 夫妻离婚后, 房屋归一方所有, 另一方没有住房。在有住房的一方为另一方设定居住权的情况下, 由于房屋所有权人仍得使用该已设定居住权的房屋, 就只有对一套公寓或住宅具体划分为对卧室的使用和对客厅、厨房及卫生间的共用。这一权利的客体, 实际上是对已经区分的建筑物再作了一次区分, 构成物权客体特定原则的又一例外。同时, 这种情况也使得房屋

所有权人与居住权人的关系以及居住权的范围呈现出一种更为复杂的状态。^[2]

最后, 居住权的主体以特定的自然人为限。居住权主要是基于婚姻家庭关系而产生, 主要是源于赡养、扶养和抚育的需要, 往往涉及到的是家庭成员、配偶的特有或应有的利益, 这就决定了居住权的享有者只能是自然人, 而且一般是特定的, 法人或其他组织不可以享有居住权。^[3]在我国, 居住权主要解决四类人的住房问题: 一是离婚后没有房屋所有权的一方的住房问题; 其二是未成年人的住房问题; 其三是老年人以房养老的问题(即老年人出卖自己所有的住房以换取养老金, 但保留自己的居住权); 其四是主人死亡后保姆的住房问题。可以看到, 居住权仅仅与人们的日常和家庭生活有关, 体现了温情脉脉的人际关系。

作为一种具体的用益物权, 居住权当然具有用益性(限于使用)、独立性、占有性、不动产性等, 除此以外, 居住权还具有如下几个方面的特征:

其一, 人身性。如前所述, 居住权主要是基于婚姻家庭关系而产生, 主要是源于赡养、扶养和抚育的需要, 其主体限于特定的自然人, 因此, 居住权具有鲜明的人身性的特征。^{[4](p533)}从起源上看, 居住权是罗马法中入役权的一种。入役权是指为了特定人的利益而利用他人所有之物的权利, 即以他人之物供自己使用和收益的权利。而这里的“特定人”, 在早期则仅指家庭成员。居住权设立的最初目的, 就是使某些有继承权的家庭成员, 特别是继承权被剥夺的寡妇或未婚女儿以遗赠的方式取得一种供养。^{[5](p6)}也正是出于这种供养的目的, 居住权具有高度的人身性。

其二, 社会保障性。居住权的主体以特定的自然人为限, 这些特定的自然人, 主要是由老人、妇女和儿童等社会弱者形成的特殊人群。而在社会保障相当健全的情况下, 这类人的居住问题是可以得到解决的。但是, 一个国家的财力总是有限的, 通过社会保障解决所有人的居住问题不大可能。特别是在我国, 经济发展水平有限, 社会保障制度又不健全, 因此, 通过在物权法中建立居住权制度解决这类人的居住问题, 无疑是必须的, 也是可行的。可以看到, 居住权一定程度上已经具备了社会保障的性质。也正因为如此, 主张将居住权的适用范围从生活领域扩展到商业领域的观点是不恰当的;^[6]以居住权与社会经济效益相冲突为由反对在

我国建立居住权制度的做法也同样值得商榷。^[7]

其三,长期性。居住权是一项长期、稳定的权利。关于居住权的期限通常应当由当事人在合同中特别约定或根据遗嘱、遗赠来确定,并应当在登记机关登记。登记机关登记的期限与根据合同等确定的期限不一致的,应当以登记机关登记的期限为准。如果对期限没有做出明确规定,则应当推定居住权的期限:成年居住权人的居住权期限至其死亡时止,未成年居住权人的居住权期限至其独立生活时止。^[8]

其四,不可转让性和非继承性。为特定人设定的居住权,只能为该特定人享有,不能由他人享有。因此,居住权设定以后,居住权人不得将其所享有的居住权予以转让;居住权人死亡后,也不发生权利的继承问题。

其五,无偿性。居住权是为了特定人的基本生活而设定的权利,因而设定居住权一般是一项无偿的、具有恩惠性质的行为。^{[9](p533)} 权利人可以不支付住房使用费,不承担重大维修费用。不过,本着私法自治的原则,当事人也可以特别约定以有偿的方式取得居住权,如果当事人没有约定,居住权应推定为无偿取得。

二、居住权的设立

在罗马法中,居住权的设立可通过合同、遗嘱、分割裁判、法律和时效来设定。法国法中,设立居住权,主要是通过合同的方式。德国法中,居住权的设定,合同也是主要的设立方式,但是居住权的设立,不仅需要当事人之间设定权利的合意,而且必须在不动产登记簿上登记。我国物权法草案规定,设立居住权,可以根据遗嘱或者遗赠,也可以按照合同约定。^[10] 设立居住权,应当向登记机构申请居住权登记。可以看到,在居住权的设定上,可采取以下几种方式:

一是按照遗嘱的方式设立居住权。例如,房屋所有权人在遗嘱中规定,房屋由其子女继承,但必须留出一间房屋供其配偶终生居住。

二是按照遗赠的方式设立居住权。例如,某人立下遗嘱,规定子女继承其房屋,但在遗嘱中表示,应留出一间房屋由照顾其多年生活的保姆终生居住。

三是按照合同的方式设立居住权。例如,男女双方离婚时在离婚协议中约定,离婚后房屋归男方所有,但女方对其中的一间房屋享有一定期限的居住的权利。

须强调的是,当事人设立居住权,必须进行登记。居住权是一种不动产物权,因而必须通过登记予以公示,否则不产生物权的效力。也就是说,如果房屋的所有权人只是立下遗嘱、遗赠,或者订立合同,但没有到登记机关予以登记,则有关居住权的规定,只能对抗立遗嘱、遗赠的人,或者只能在合同当事人之间发生效力,而不能对抗第三人。如果房屋发生继承、转让,则不能对抗新的所有权人。居住权经过登记公示以后,即产生公信力,登记记载的居住期限、居住面积等内容与遗嘱、遗赠或合同约定不一致的,应以登记记载为准。^{[11](p535)}

此外,从权利取得的角度而言,除了通过遗嘱、遗赠与合同取得居住权外,当事人还可以根据法律规定和取得时效取得。因而居住权又分为意定居住权和法定居住权。法定居住权根据法律的直接规定而产生(例如法律可以规定父母作为监护人,对于未成年子女所有的房屋享有居住权,或者未成年子女对其父母所有的房屋享有居住权),由特定的人当然享有,任何人不得予以限制和剥夺。^{[12](p535)}

三、居住权的内容

居住权的内容,即为居住权的效力,主要是指居住权人享有的权利和承担的义务。既然居住权是一种特定人使用他人房屋的物权,那么,对居住权人权利义务的设定,就既要考虑居住权人为满足其个人需要对房屋的充分利用,又要考虑居住权主要是从家庭关系的基础上形成的特征,以此平衡房屋所有权人与居住权人之间的利益关系,并设置居住权的权利义务结构。

(一)居住权人的权利

居住权人的权利主要包括以下几个方面:

1. **对房屋的使用权**。首先,居住权人可因居住的目的使用房屋,并据此可以对抗房屋的所有权人和其他任何第三人对其使用权的干涉。其次,如前所述,居住权人只能自己因居住而使用房屋,不得将住房用于商业目的,更不得将住房予以出租或将使用权予以转让。再次,居住权人可以与其家属共同居住房屋,还可以让其所雇佣的保姆或其他为生活所需的服务、护理人员居住。最后,居住权人为了充分使用其享有居住权的房屋,可合理的对房屋的各种附属设施的使用。住房所有权人应当保障居住权人对住房及其附属设施占有、使用的权利。居住权人对部分住房享有居住权的,可以使用该住房的共用部分。此外,居住权人还可以行使附属于房屋所有权的各种其他权利,如房屋区分所有权的持分权、成员权、对地基的地上权、相邻权、地役权等。不过,对附属设施的使用仅以满足居住权人基本生活需要为限,因此,如对网球场、停车位等公共设施的使用就不应包括在内。

2. **对房屋有限的收益权**。如前所述,居住权的设立以满足居住权人的基本生活需要为目的,这就当然排除了居住权人对房屋进行收益的权利。但对这一标准的把握不宜过于严格。居住权人在自身和家庭需要的范围内,利用房屋从事维持生计的经营,或者在没有其他生活来源的情况下将一部分房屋予以出租以维持基本生活,或者对房屋所属果木的天然孳息予以收取,都是应该得到允许的,并不构成权利的滥用。

3. **物权请求权**。居住权为直接占有、使用标的物的权利,其有排除所有权人和第三人妨害的权利。因居住权为物权,居住权人为排除他人妨害可行使物上请求权,包括请求侵权人停止侵害、排除妨碍、消除危险的权利。^{[13](p536)}

4. **房屋灭失后请求适当安置的权利**。因住房灭失,住房所有权人获得赔偿金的,应当给予居住权人适当补偿;没有独立生活能力的居住权人,也可以放弃补偿,要求适当安置,但因居住权人故意或者重大过失致使住房灭失的除外。^[14]

(二)居住权人的义务

居住权人的义务主要包括以下几个方面:

1. **合理使用房屋的义务**。首先,居住权人为了正常地使用房屋,可以对房屋进行必要的修缮和改良,但这种修缮和改良必须限定在合理的范围之内,不得因修缮和改良而改变房屋的结构和用途。其次,居住权人不得将房屋予以出租、转让或者设定抵押,否则构成居住权的滥用,将导致居住权的消灭。

2. **保管房屋的义务**。居住权人应当合理保管房屋及其附属设施,在居住期间内应当尽到善良管理人的注意义务。不得从事任何有损于房屋的行为。如果房屋存在毁损的隐患,应当及时通知所有权人,或者采取必要措施予以修缮。但此项费用,因属重大修缮,原则上应由所有权人负担。

3. **承担房屋的日常负担的义务。**居住权人应当承担住房及其附属设施的日常维护费用和物业管理费用。由于居住权的目的使然,居住权人占有、使用房屋及其附属设施,可以不承担重大维修费用,但要承担房屋的日常维护费用和物业管理费用。这一方面是为了最大限度地保存房屋的价值,另一方面也是为了居住权人更适宜地居住。许多国家民法典都规定,居住权人对享有独立居住权的房屋应负担通常的保养费用,包括日常维修费、修缮费。因为居住权人居住他人所有的房屋,却仍然由他人承担该房屋的日常负担是不合理的。但如果房屋确有必要进行重大修缮,在当事人没有特别约定的情况下,居住权人没有义务支付对房屋的重大修缮费,该费用应由房屋的所有权人承担。当然,在设定居住权时,当事人也可以对此有明确的约定。

4. **居住权消灭后返还房屋的义务。**居住权消灭后,居住权人有返还房屋的义务。如果居住权是因居住权人死亡而消灭的,则其继承人有返还房屋的义务。但是,对于房屋在正常情况下使用所产生的折旧,居住权人不负有返还的义务。

四、居住权的终止

居住权的终止是指居住权因一定原因的存在或一定事由的出现而归于消灭。在法制史上,居住权终止的原因经历了一个演变的过程。在罗马法中,居住权终止的原因主要有:(1)居住权成立要件的欠缺,如房屋的灭失;(2)居住权人对权利的抛弃;(3)居住权期限的届满或解除条件的成就。不过,由于习惯上的原因,罗马法上的居住权并不像其他役权那样因权利不行使而终止。法国法上居住权终止的原因与用益权大致相同,包括:(1)居住权人自然死亡或民事上的死亡;(2)同意设立居住权的期限届满;(3)居住权人与所有权人之身份集合于一人;(4)经过30年未行使居住权;(5)设立居住权的客体物灭失。德国法上居住权终止的原因主要有:(1)居住权人死亡;(2)居住权设定的期限届满;(3)居住权与所有权混同;(4)居住权人对标的物不当使用,所有权人通过诉讼终止居住权。此外,权利人放弃居住权或者住房灭失也将导致居住权的终止。我国物权法草案规定,居住权因下列原因而终止:(1)居住权人放弃居住权的;(2)居住权期间届满的;(3)解除居住权关系的条件成就的;(4)居住权被撤销的;(5)住房被征收的;(6)住房灭失的。^[15]

综合而言,居住权主要因下列原因而终止:

1. **居住权设定的期限届满和居住权人死亡。**就以合同方式设立的居住权而言,当事人可以在合同中约定居住权存在的期限。期限届满,居住权当然终止。此外,由于居住权的人身性和社会保障性,居住权不得继承,因而居住权存在的最长期限为居住权人终生。因此,居住权人死亡,居住权也当然终止,任何人不得再主张居住权。不过,根据我国物权法草案的规定,对于未成年人,居住权因其成年而终止。就设立居住权的目

的而言,这一规定较为合理,但应以其成年时有独立的生活能力的情况下终止为宜。

2. **居住权人取得房屋的所有权。**居住权人取得房屋的所有权,也就是居住权人与所有权人合二为一,即为混同。在此情况下,居住权终止。混同的原因是多种多样的,有可能是居住权人的经济实力增强足以购买房屋,也有可能是原所有权人干脆将房屋赠与给居住权人。总之,只要居住权人取得房屋的所有权即导致居住权的终止。在自己的房屋之上享有用益物权意义上的居住权是不可能的。

3. **居住权人抛弃居住权。**居住权为居住权人所享有的权利,他当然可以在任何时候任何情况下予以抛弃。不过,这种抛弃的意思表示应以明示的方式向所有权人作出,并且,抛弃的意思表示非经所有权人同意不得撤销。

4. **居住权人滥用居住权。**权利禁止滥用。如果居住权人滥用居住权,房屋的所有权人可以以此为由终止居住权。滥用居住权的情形主要包括:(1)居住权人未经许可,擅自出借、出租、抵押房屋;(2)将房屋用作生产经营活动;(3)故意侵害住房所有权人及其亲属的人身权或者对其财产造成重大损害的;(4)危及住房安全等严重影响住房所有权人或者其他合法权益的。^{[16](p538)}房屋所有权人的终止权在性质上为形成权,居住权因所有权人单方面行使而终止。不过,由于居住权的终止涉及居住权人的重大利益,所以其行使应以诉讼的方式为宜。

5. **房屋灭失。房屋灭失,权利的存在无可依凭,当然导致居住权的终止。**房屋灭失分为事实上的灭失和法律上的灭失。事实上的灭失如房屋因不可抗力而倒塌,当然导致居住权的终止。此时所有权人无继续翻盖、交付新的房屋的义务,居住权人也无需对房屋的毁损负责。法律上的灭失如房屋被征收,同样导致居住权的消灭。不过,居住权设立后,住房所有权人变更的,不影响居住权。

居住权终止后,居住权人应当向房屋的所有权人返还房屋,居住权人死亡的,由其继承人负责返还。另外,居住权终止后,房屋所有权人应当及时办理注销登记。

【参考文献】

- [1][4][9][11][12][13][16]王利明.物权法论(修订本)[M].中国政法大学出版社,2003.
- [2][3]钱明星.关于在我国物权法中设置居住权的几个问题[J].中国法学,2001,(5):18-19.
- [5]民法大全·学说汇纂(第七卷)[M].米健译.法律出版社,1999.
- [6]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):83-85.
- [7]陈信勇,蓝邓俊.居住权的源流及其立法的理性思考[J].法律科学,2003,(3):74.
- [8][10][14][15]中华人民共和国物权法(草案)[N].法制日报,(2005-7-10)(03).

(责任编辑:张雅光)

On the Fundamentals of the Right of Inhabitation

Li Qian-lun

Abstract: Habitatio means the one that a given person possesses and uses another's house and its attachment. One person can set up the right of inhabitation by willing, bequeathing, contracting and so on. The beneficiary has the rights such as use, limited income, claim of right in rem and the claim to be installed after destruction of the house. Meanwhile, he must use reasonably, keep the house, bear everyday expenditure, return the house after habitatio is terminated, etc. expiration, death of the beneficiary, confusion and so on will all cause the termination of habitatio.

Key words: habitatio; conception; instauration; content; termination