

居住权的司法困境及解决路径

李书静 夏嫣然

云南师范大学 云南 昆明 650500

【摘要】：《民法典》增设居住权制度，但规定原则，条文简略，实践中面临权利属性不清、权能边界模糊、权利冲突等困境。其根源在于居住权兼具人役性与用益物权的双重属性。本文将对居住权的困境进行梳理，提出相应的解决措施。

【关键词】：居住权；司法困境；人役权；用益物权

DOI:10.12417/3041-0630.26.09.029

居住权可追溯至罗马法，属人役权，我国《民法典》将其纳入物权编，体现了我国立法的一大进步，但居住权制度在实践中存在适用的难题，且《民法典》没有作出明确的规定，本文拟系统梳理居住权当前面临困境，并提出相应对策。

1 居住权司法困境的表现

1.1 权利属性难以界定

关于居住权的法律属性，理论界存在争议。居住权源于罗马法，归属于人役权的范畴，旨在解决弱势群体的居住问题，具有显著人役性，然而现代社会对居住权提出了新的要求。我国立法目前没有界定出居住权“人役权”与“用益物权”的具体属性，致使两类规则之间存在冲突。

1.2 权能边界模糊不清

我国居住权仅规定了六个基本条文，且较为原则性，居住权的具体功能仍有许多空白。

关于出租权，《民法典》规定原则上居住权禁止出租，允许“另有约定”，但其形式与效力法律没有明确规定。此外，不同类型的居住权是否应适用不同的出租规则，其条件也不清晰。

关于转让与继承，《民法典》第369明确禁止且未设例外。学理上，部分主张应当对保障性居住与投资性居住区分对待，对于保障性居住应当禁止转让和继承，对于投资性转让存在约定例外，部分主张允许流转，也有部分主张应当坚守人役性的属性。

1.3 设立方式存在争议

《民法典》规定了居住权的合同设立与遗嘱设立。合同设立采用登记生效原则，遗嘱设立《民法典》仅规定了参照适用，是否需要登记生效也存在多种解释；裁判设立的居住权缺乏明确的规范基础，《民法典》规定离婚时的帮助义务被普遍认为可构成裁判设立居住权的规范依据，但立法未作明确的表述；法定居住权的问题更为复杂，征收应保障被征收人居住条件的规定是否可以作为被征收人法定居住权的规范依据，同样有待

厘清。

1.4 权利冲突难以协调

居住权作为在他人房屋上设立的用益物权，可能与其他债权人、抵押权人等产生权利冲突。

针对居住权与抵押权在同一房屋上并存时的优先顺位问题，理论界存在不同观点。有观点主张按登记先后顺序决定效力顺位，有观点认为居住权应享有特殊保护，立法均未明确规定。

居住权与强制执行的关系同样也存在现实困境，当房屋所有权的债权人申请强制执行该房屋时，居住权人能否提出执行异议来阻却拍卖成为司法实践的难点。若允许执行，居住权人的居住利益保障成为难点，若不允许执行，则可能助长债务人利用居住权逃避债务，“带居拍卖”的方案虽被广泛讨论，但其具体操作规则不清。

2 司法困境的成因分析

2.1 立法条文过于简略

居住权制度在《民法典》中仅存在为六个条文。法定居住权、裁判设立、权利冲突的效力顺位等关键问题，立法均未予明确。同时，居住权制度的功能与其他权利法紧密关联但缺乏有效的连接，仅靠“参照适用”规则难以满足复杂的实践要求。

2.2 人役性与用益性的属性定位

居住权制度的核心问题在于其承载了“人役性”与“用益性”双重属性。一方面，“人役性”旨在为弱势群体提供相应的保障，所以规定了无偿设立、禁止转让与继承等规则；另一方面，“投资性”满足社会新需求，所以允许当事人约定例外的有偿或出租，这两种功能存在内在冲突。

3 解决居住权司法困境的路径

3.1 区分居住权类型

解决居住权司法困境需要做好区分，不同类型适用不同规

则。

保障性居住权主要出现在家庭关系领域，其特点是以为人们基本居住需求提供保障，具有较强的身份属性。对于这类居住权，原则上不得转让、继承，不得出租，存续期限以居住权人死亡为默认期限。

投资性居住权主要出现在市场交易领域，其特点是以投资和交易为目的，可以是有偿设立的，当事人之间不一定有身份关系。对于这类居住权，可以允许当事人约定转让、继承、出租，期限也可以由当事人自由约定。

具体实践中，应首先考察居住权的设立目的和真实意图，确定类型后适用相应规则。

3.2 明确权能边界

关于出租权，应区分情形处理。保障性居住权原则上禁止出租，投资性居住权或者当事人约定可以出租的则应当予以允许。

关于转让与继承，保障性居住权应强制禁止，在投资性居住权的场合，当事人通过意思自治约定排除上述限制的，可以承认其效力。

3.3 协调设立方式的效力

遗嘱设立的居住权，不宜套用登记生效主义，较为合理的处理方式应为：居住权自遗嘱生效时设立，不以登记为生效要件；但未办理登记不得对抗善意第三人。既尊重物权变动

原则，保障了居住权人的利益，同时也维护了善意第三人的权益。

裁判设立的居住权，法院判决生效时居住权即设立，但为了清晰界定居住权的权利边界，应要求当事人凭生效判决书到登记机构办理居住权登记。

3.4 确立权利冲突的处理规则

居住权与抵押权冲突时，应当按照登记时间先后决定顺位。尽管居住权承载着保障功能，但不能凌驾于在先登记的抵押权之上。若居住权设立在后，居住权人在设立时已知晓抵押权的存在，应当对抵押权实现过程中的风险负责，反之则应采取“带居拍卖”的方式，由买受人承受居住权上的负担。

关于居住权与强制执行，应遵循“带居执行”的原则。居住权不能阻碍对房屋的强制执行，但法院在拍卖时应即确告知房屋上设立了居住权，由竞买人决定是否接受。若居住权无法存续或居住权人无意继续居住，应从拍卖变价款中优先划出相应部分补偿居住权人，同时注销居住权登记。

4 结语

居住权制度关系到人民群众的居住利益，《民法典》将其纳入物权编意义重大，但由于规定过于原则，加上居住权本身具有人役性与用益性的双重属性，实践中存在不少困难。解决这些困难应当根据案件具体情况，区分不同类型的居住权，适用不同的规则，形成统一的裁判尺度，发挥居住权的制度功能。

参考文献：

- [1] 姚宇.居住权效力的体系化冲突与协调[J].政法论丛,2024,(06):168-182.
- [2] 和丽军.《民法典》居住权应用模式研究[J].河北法学,2025,43(01):100-116.
- [3] 曾大鹏.《民法典》居住权的三层构造之解释论[J].华东政法大学学报,2024,27(02):179-192.
- [4] 马强.《民法典》居住权类型之比较研究[J].中国应用法学,2022,(04):139-150.
- [5] 付子堂,付承为.《民法典》居住权制度的社会功能研究[J].甘肃政法大学学报,2022,(01):1-12.
- [6] 林洋,唐万钰.我国居住权制度的解构模式及其规则重释[J].学术探索,2021,(07):98-112.
- [7] 辜明安,蒋昇洋.我国《民法典》设立居住权的必要性及其制度构造[J].西南民族大学学报(人文社科版),2020,41(02):106-114.
- [8] 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.
- [9] 王利明.论民法典物权编中居住权的若干问题[J].学术月刊,2019,51(07):91-100+148.
- [10] 鲁晓明.论我国居住权立法之必要性及以物权性为主的立法模式——兼及完善我国民法典物权编草案居住权制度规范的建议[J].政治与法律,2019,(03):13-22.
- [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(01):3-15.