

◎广东省哲学社会科学“十四五”规划2022年度学科共建项目“粤港澳大湾区城市群应急管理体系协同构建研究”（项目编号：GD22XGL39）

◎广东海洋大学2022年度人文社会科学研究项目“大型城市群应急管理协同构建——以粤港澳大湾区为例”（项目编号：C22808）

## 我国居住权制度探析

程功舜 黄娟

居住权制度起源于罗马法，是大多数国家一项重要的物权制度，我国《民法典》在物权编首次对居住权进行了规定，这不但有利于对弱势群体的保护，而且有利于纠正司法实践中居住权裁判混乱的现象。居住权本质上是对他人所有的住宅享有占有、使用的权利，然而我国《民法典》涉及居住权仅六个法律规定，存在居住权主体和客体范围不明确、未规定居住权的法定设立方式以及消灭事由过窄等问题，现行司法解释也未对其内容予以填补，相关登记细则和操作规范尚未出台，导致居住权制度自出台以来备受争议。本文从居住权存在的问题入手，探讨完善居住权制度的对策，将有助于推动居住权真正落地，让房屋回归“居住”基本属性。

居住是人类最基本生存权，在我国土地资源越来越稀缺的现实背景下，房价居高不下，对工薪阶层买房族而言，即使倾尽所有都还是存在困难，那么对于收入低甚至没有收入来源的群体而言，一直陷在买房买不起，租房没保障的困境中。住房问题不仅仅是一个经济问题，还是一个社会问题，更是一个困扰中国经济社会发展的难题，尤其在未成年人、老年人以及离异妇女等弱势群体的居住保障上面临困境。近年来，我国司法实践中关于居住权的纠纷越来越多，为解决实践中的迫切要求和我国弱势群体居住问题的现实需求，《民法典》首次建立了居住权制度。但由于我国对居住权制度的研究比大部分的国家要更晚且缺乏司法实践，导致我国对于居住权制度的研究一直停留在纸面与学术当中，因此，将居住权制度纳入《民法典》虽有利于我国居住权制度在理论层面的研究和法律实践的发展与进步，但《民法典》对于居住权制度的规定仅有六条，过于简略，诸多细节有待完善。

### 居住权的起源和主要内容

#### （一）居住权的起源

古罗马法学家盖尤斯曾经说过：“为了更好地了解

一项制度，我们必须走向它的起源。”在罗马法上，居住权之所以出现，是因为“到了共和国末年，无夫权婚姻和奴隶的解放日多，每遇家长亡故，那些没有继承权又缺乏或丧失劳动力的人的生活就成了问题。因此，丈夫和家主就把一部分家产的使用权、收益权、居住权等遗赠给妻子或被解放的奴隶，使他们生有所靠，老有所养”。<sup>[1]</sup>随着社会的发展，离婚的妇女和被解放的奴隶日渐增加，罗马法学家创设了居住权。即在生前，丈夫



《民法典》在物权编首次对居住权进行了规定，这不但有利于对弱势群体的保护，而且有利于纠正司法实践中居住权裁判混乱的现象。