

对该住宅的买卖或者是抵押比较容易发现其中存在居住权，且要求具有亲属关系的当事人设立居住权一定要进行登记才能成功设立，不能实现我国设立居住权的初衷。综上所述，法定居住权不适用登记生效主义。

（三）增加居住权人的优先购买权

优先购买权是法律赋予特定对象的先于其他权利人主张自己财产权利的权利。优先购买权这一古老制度，其历史源远流长，早在我国北魏时期就有亲族的优先受田权。^[9]我国目前对于住宅的优先购买权主要是承租人的优先购买权以及住宅共有人的优先购买权，对于承租人都享有优先购买权，居住权人更应当享有优先购买权。承租权只是一项债权，而居住权是一项物权，在两项权利都是为了社会居住权利益而设立时，债权的效力在这时不应当比物权的效力更强。^[10]居住权人所享有的优先购买权要优先于承租人的优先购买权。当然，对于住宅的共同所有人而言，因住宅的共同所有人享有的是所有权它应当要强于居住权，所以居住权人的优先购买权应当弱于住宅共同所有人的优先购买权。

（四）补充居住权的消灭事由

鉴于我国《民法典》对于居住权的消灭事由仅规定了居住权期限届满和居住权人死亡这两种情形，建议我国居住权的消灭事由应当予以扩展，主要可以增加以下四种情形：

1、居住权客体灭失

倘若住宅已经毁损灭失，那么居住权的设立基础也随之消失，此时，居住权当然随之消失。故居住权客体的消灭应当成为居住权的消灭事由之一，居住权人一般不得再请求住宅所有权人为其在其他住宅设立新的居住权。但在约定有偿设立居住权的情况下，居住权人可以在住宅所有权人就该住宅所获得的补偿或者是赔偿范围内请求获得一定的金钱来弥补居住权人的损失。

2、住宅被依法征收


出于公共利益的要求，设立居住权的住宅依照法定程序被征收，该住宅原所有人丧失所有权，在原所有权人基于该住宅获得补偿金或者是被重新安置了住宅的情况下，对于居住权人的权益应当进行一定的补偿，不过也要分情况来讨论。在原住宅所有权人就该被征收的住宅获得补偿金的情况下，居住权人可以就补偿金要求所有权人进行适当弥补，弥补居住权人居住利益的损失。

3、在特定条件下赋予所有权人撤销权

根据《民法典》第二百四十一条的规定，用益物权人应在不损害所有权人利益的前提下行使权利。据此，居住权设立期间，为使所有权人的利益免受居住权人的

侵害，应当在特定条件下赋予所有权人撤销权，主要是居住权人滥用居住权以及居住权人故意侵害所有权人或是其亲属的人身权、对他们的财产造成重大损害这两种情形。基于我国居住权制度的无偿性，与赠予行为具有相似性，增加该种居住权的消灭事由可以更好地保护居住权双方当事人的利益，且能够完善居住权制度。

4、混同

在住宅所有权人将住宅出卖、赠予给居住权人或者是居住权人因为继承成为该住宅所有人时，居住权人与所有权人同归于一人。此时居住权人已经对该住宅享有所有权，不仅享有对该住宅占有和使用的权利，还可以对该住宅进行收益或者处分，居住权没有存在的必要，因而，混同也应当成为居住权的消灭事由之一。

参考文献

- [1]周枬：《罗马法原论（上册）》，商务印书馆，1994：361页。
- [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》，《中国法学》，2005（5）：77-92页。
- [3]房绍坤：《民法典物权编之检视》，《东方法学》，2020（4）：74-89页。
- [4]薛砚凝：《居住权的设立、主客体与限制》，《上海房地》，2022（6）：52-55页。
- [5]孙华鹏：《居住权制度研究》，湖南工业大学学位论文，2022。
- [6]房绍坤：《论民法典中的居住权》，《社会科学文摘》，2020（9）：69-71页。
- [7]王艳慧：《继承法上配偶法定居住权与后位继承》，《黑龙江社会科学》，2015（2）：118-121页。
- [8]付一耀：《论裁判方式设立居住权》，《社会科学研究》，2022（6）：55-65页。
- [9]袁志丽：《论不动产优先购买权的确立基础及其有效行使》，《河南司法警官职业学院学报》，2007（1）：94-96页。
- [10]陈耀东、贺立群：《论居住权制度在我国的建立》，《南开学报》，2005（2）：108-115页。

作者简介

程功舜 广东海洋大学法政学院副教授，研究方向为民商事法律研究

黄娟 广东海洋大学法政学院硕士研究生，研究方向为民商事法律研究