

的推定效力。其次,民法典第二百六十七条规定,私人的合法财产受法律保护,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、破坏。因此,对于不动产异议登记来讲,在民法典等法律、行政法规未作出明确规定限制登记权利人进行处分的前提下,异议登记不能限制登记权利人自由处分不动产。

居住权的制度构造、适用场景与社会影响

管洪彦

(山东政法学院民商法学院教授,山东 济南 250014)

民法典中的制度和规范设计及时地反映了中国特色、时代特色和现实需求,居住权制度就是反映现实需求的重要制度创新之一。民法典中确立居住权制度旨在贯彻实施党的十九大提出的“多渠道保障住房制度”的基本要求,实现“居者有其屋”,该制度能够实现对弱势群体的居住利益进行满足和关照之目的,也是落实“以人民为中心”的发展思想的重要法律制度设计。在《物权法》制定过程中就曾经讨论过居住权问题,学界对此观点不一,最终《物权法》没有规定居住权制度。民法典首开制度先河,设置专章(第十四章)对居住权作了宏观的制度设计。本文对民法典中居住权的制度构造、适用场景与社会影响进行粗浅探讨。

一、居住权的制度构造

居住权在性质上属于用益物权、人役权,只能用于生活居住的目的。其一,居住权作为一种独立的用益权制度,是一种他物权。居住权人对房屋直接行使其权利,其本质上属于物权。居住权只有在他人所有的房屋上设定,故其本质上属于他物权。其二,居住权属于人役权,它是对特定人设定的。只有居住权合同约定的特定人才能享有权利,人在,权利在,人不在,权利随之消灭。其三,居住权只能用于生活居住的目的,不能是商业的目的。

居住权制度的核心功能有二:一是居住权的设立实现了物尽其用的立法宗旨,能够使得有限的资源实现最大化的利用;二是居住权制度设立后,可以实现房屋的所有权权能的更加科学、合理、公平的分配,更好地满足所有权人、居住权人等各方主体的利益诉求,特别是能够为社会中的弱势群体提供更具稳定性的基本居住保障。总之,民法典中规定居住权,不仅可以实现住房资源的更加有效率利用,更重要的是有利于完善居民之住房保障体系,应对老龄化的挑战,保障弱势群体的居住权,实现“住有所居”的目标。

目前立法中对房屋的利用形式已经进行了制度设计,一方面确认了所有权人对房屋之所有权,实现所有权人对自己所有房屋之使用;另一方面,允许房屋所有权人可以在房屋上设立租赁权,以满足租赁权人对房屋之债权性使用,并满足所有权人增加财产性收入之目的。但是,上述两种房屋的利用方式仍存在较多弊端,难以实现对房屋使用价值之充分利用,且没有充分考虑弱势群体对房屋使用之目的。民法典设立居住权制度从一定程度上可以弥补现行制度体系之缺陷。具体体现在两个方面。一方面,居住权比租赁权更能保障人们长期性稳定居住的需求。居住权的设立,双方可以对居住期限自由约定,可以是二十年、三十年甚至是五十年,而租赁权在法律上最长只允许二十年。另一方面,居住权制度更能够满足人们,特别是弱势群体对居住利益稳定性的要求。承租人依据租赁合同所取得之承租权本质上属于相对权性质的债权,仅仅可以对相对人主张而不可以对抗之第三人。但是,居住权之本质属性为用益物权。用益物权在基本属性上属于绝对权,可以对抗包括所有权人之内的任何第三人,依法设定后无需相对人之配合就可以实现权利之内容,这就为居住权人提供了较多的稳定感和安全感。

居住权的设立方式主要有两种:一种是根据合同方式设立;一种是根据遗嘱方式设立。民法典主要

规定了根据居住权合同设立居住权的情形,并且规定了以遗嘱方式设定居住权的方式。^① 根据民法典的规定,以合同方式设立居住权的,应当采用书面形式订立居住权合同。这意味着居住权合同属于要式合同。民法典对居住权合同的内容也作了规定。^② 值得关注的是,居住权的设立应该坚持无偿原则,当事人另有约定遵照其约定。作为一种具有对抗效力的物权,仅仅有居住权合同还不能成立居住权,设立居住权还应当登记。因为,居住权是用益物权,会影响到买房人等其他人的利益,为了维护交易的安全,立法要求设立居住权还应当向登记机构申请居住权登记。这里的“应当”是必需的含义,意味着设立居住权必需进行登记,居住权自登记时设立。如果不经登记,则不能产生居住权的物权效力。但是,当事人之间签订的居住权合同,只要符合法定的合同成立和生效要件,则会在当事人之间产生合同之债的效力。

居住权不能转让和继承。这主要是因为居住权是为特定人的生活居住利益而设立的人役权,具有特定性和人身专属性。对此,民法典否定了居住权的转让和继承权能。^③ 设立居住权的目的在于使用,这就要防止在同一房屋上设立两个内容相同的均以使用为目的的权利,以避免权利人行使权力过程中产生冲突。因此,民法典规定,设立居住权的住宅不得再行出租,但是,当事人另有约定可以遵守其约定。这就意味着,除非另有约定,房屋设立居住权后则不能出租,否则将导致承租人和居住权人之使用房屋的权利的产生冲突。居住权可因法定和约定的法律事实而消灭。居住权作为一种有期限物权,根据民法典之相关规定,居住权可基于“居住权期限届满”和“居住权人死亡”两种法律事实而消灭。惟应该注意的是,居住权消灭的,同样应当及时办理居住权的注销登记手续。不然,已经存在的居住权将继续作为一种权利负担存在于房屋之上,这将可能会影响房屋的未来交易。

二、居住权的适用场景

民法典规定居住权制度,主要是为了满足一些特殊弱势人群的生活居住需要。居住权制度具有广泛的适用空间,典型的适用场景有五。场景一,满足生存老人的居住权益。例如,一对老夫妻中的男性去世后,由其子女继承其房屋的所有权,但可以赋予老母亲居住权,直到她去世,从而保障其母亲“老有所居”。场景二,解决再婚老人的居住难题。如在现实生活中,会出现老年人再婚,子女却担心父母的再婚对象“目的不单纯”等情形。电视剧《都挺好》中苏大强和小保姆的故事就反映了这个问题。那么针对这类矛盾,居住权就可以发挥作用。有房老人可以把房屋所有权留给子女,同时为再婚的配偶设定居住权,这样子子女既不会失去房屋的所有权,再婚的配偶也不至于在老人过世之后面对居无定所的窘境,这是一个有效维护家庭和谐、社会稳定的两全之策。场景三,避免出现婚前房屋加名的尴尬。男女结婚,房屋为一方个人所有,要不要加名,往往带来诸多家庭矛盾。如今居住权的存在,提供了新的解决方案:给另一方设定居住权,而不用让出所有权。既能把所有权保留在自己手中,又可以让另一方安心居住。场景四,满足公租房承租户的稳定居住利益。目前公租房所有权一般为地方政府所有,而住户只是租赁关系,基本权益很难得到保障。如果能明确“居住权”,承租户将获得稳定的居住权,这无疑将使这些中低收入者的权益能得到更多保障。场景五,有助于解决“以房养老”问题。以房养老,是指老人可以把房子卖掉或者抵押,同时要求设立居住权——有生之年要让自己无偿居住。这样,就可以把原本只能用来当作遗产的房子,提前变现用来治病、养老和改善生活及降低子女的生活压力。

三、居住权制度的社会影响

居住权制度作为民法典中的重要制度创新,将对相关产业发展和相关利害关系人的利益产生影响。

① 民法典第三百七十一条:以遗嘱方式设立居住权的,参照适用本章的有关规定。

② 民法典第三百六十七条:设立居住权,当事人应当采用书面形式订立居住权合同。居住权合同一般包括下列条款:(一)当事人的姓名或者名称和住所;(二)住宅的位置;(三)居住的条件和要求;(四)居住权期限;(五)解决争议的方法。

③ 民法典第三百六十九条:居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租,但是当事人另有约定的除外。

其一,居住权制度将对有关产业发展产生影响。在产业发展上,居住权制度或带动以房养老模式的发展,为其提供制度保障。同时,居住权制度的灵活性也可能为廉租房、公租房等既有住房模式提供法治支撑。但是,也有观点认为,居住权并不具有普适性,市场上设置居住权的房产应该仅是个别情况,只会占市场的很小比例,很大一部分绑定居住权的房产会是在公租房、法拍房等特殊领域。因此,居住权制度虽然会对二手房的流通产生一定影响,但对整个房地产市场影响甚微。

其二,居住权制度将对相关利害关系人产生影响。一方面,对于房屋的所有权人而言,居住权成立后会对其权利产生一定限制。对所有权人来讲,设立居住权后,房屋所有权人的权利肯定受到限制。例如,房屋所有权人不能再把房屋进行出租,否则将和居住权人的利益产生冲突。但是,房屋所有权人可以继续转让房屋。虽然在房屋上设立了居住权,但是,房屋的所有权人是不会变的。但是,无论将房屋转让给谁,居住权都是不变的。也就是说“房屋转让不能打破居住权”。这就意味着,设立居住权后,房屋的所有权人在出售房屋的时候肯定会有较多障碍。另一方面,买房人将会面临更多的审查义务。居住权属于用益物权,可以对房屋的所有者进行对抗,所以在进行房产交易的过程之中,买房人不能忽略是否存在居住权。买房人不仅仅需要查询房屋的所有权归属、有无查封、有无抵押等情况,还必须确认房屋上是否登记了居住权,防止出现房子购买之后无法行使使用权等问题。买房人经过查询房屋的登记情况,如果发现房屋上有居住权,则意味着买房人买房后既不能居住,也不能出租,这就导致买房的交换价值和使用价值受到很多限制。因此,在《民法典》正式施行之后,二手房交易中,买房人要尽到更为谨慎的买方注意义务,对所购买之房屋上的抵押权、居住权等权利负担进行更为详尽的审查,避免出现“买者风险自担”之不利后果。

总之,民法典设置专章规定居住权,反映了“以人民为中心”的发展思想,反映了民事立法对人民群众现实居住需求的积极回应。有理由相信,民法典的居住权将对百姓的日常生活带来明显的变化。我们应该充分利用好居住权制度实现“房尽其用、住有所居”的美好愿望。但是,也应该重视居住权制度的引入对有关产业和利害关系人可能产生的影响,积极采取措施,对有关问题提前作出制度安排。

合伙合同法律规范对合作开发房地产合同纠纷审判的意义

曹 慧

(山东省济南市中级人民法院民一庭法官,山东 济南 250001)

随着房地产制度改革的推进,房地产市场得到迅速发展,但由于现阶段我国房地产市场功能尚不健全,市场交易行为不规范,引发了众多纠纷。^①合作开发作为房地产行业常见的运营模式,合作开发主体间的纠纷在房地产纠纷案件中占有很大比例。合作开发房地产合同^②大量存在于房地产开发实践中,但《合同法》并未规定此种合同类型,与法律规范缺失形成对比的是,合作开发合同已经在实践中发展出极其多样化的形态,因此长期以来审判实务中在处理相关纠纷时常陷于法律适用的困境。

民法典合同编设立专章规定了“合伙合同”,确立合伙合同的基本规则,填补了我国关于合伙合同法律调整的漏洞。实务中的合作开发房地产合同具备合伙合同的属性,民法典合同编新增“合伙合同”这一

^① 最高人民法院民事审判第一庭:《最高人民法院国有土地使用权合同纠纷司法解释的理解与适用》,人民法院出版社2015年版,第6页。

^② 合作开发房地产合同的概念在立法中并未体现,《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第十四条规定了此概念,即合作开发房地产合同是指当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资,共享利润、共担风险合作开发房地产为基本内容的协议。