

以房养老模式下居住权制度的适用风险探析

马双强

临沂职业学院, 中国·山东 临沂 276017

摘要: 伴随人口老龄化的加剧, 以房养老成为完善多层次养老保障体系的重要补充, 居住权制度的落地给该养老模式提供坚实的法治保障。依靠物权属性可以固化老年人居住权益, 破解传统以房养老的债权保障问题, 盘活存量房产价值, 缓解社会养老压力。当前制度适配实践存在立法细则缺乏、登记机制不健全、市场动力不足等现实问题。明晰制度适应性逻辑与适用原则, 消除实践中的风险障碍, 最大程度发挥出制度的民生效用, 推动养老体系规范、长效运转。

关键词: 以房养老; 居住权; 制度适用; 权益保障

An Analysis of the Application Risks of the Right to Dwell in the Reverse Mortgage Model

Ma Shuangqiang

Linyi Vocational College, China Shandong Linyi 276017

Abstract: With the intensification of population aging, reverse mortgage has become an important supplement to a multi-tiered elderly care security system. The implementation of the right to dwell provides solid legal support for this model. By leveraging property rights, the living rights of the elderly can be secured, resolving the traditional issue of debt protection in reverse mortgage schemes, revitalizing existing real estate value, and alleviating social pressure on elderly care. However, current practice faces practical challenges such as insufficient legislative details, inadequate registration mechanisms, and weak market incentives. Clarifying the logic of institutional adaptability and application principles, eliminating risks and barriers in practice, and maximizing the social welfare benefits of the system will help promote standardized and sustainable operation of the elderly care system.

Keywords: Reverse mortgage; Right to dwell; Institutional application; Rights protection

0 引言

人口老龄化已经成为我国社会发展的常态问题, 传统的养老保障模式已经无法满足多元化的养老需求, 盘活不动产资源促进养老事业的发展是社会发展的新方向。居住权是民法典新增加的一种用益物权, 与以房养老的民生保障内核相契合, 为破解养老资源短缺、完善养老保障体系赋予新途径。推进两项制度深度适配, 既可以保证老年群体的安居权益, 又可以提高晚年的生活质量, 还可以调动不动产的社会价值, 平衡民生保障与市场发展的需求, 对完善社会化养老体系具有重要的现实与法治意义。

1 以房养老与居住权制度的适配逻辑

1.1 核心内涵界定

以房养老属于不同于传统养老模式的一种新型养老方式, 其本质就是老年人通过处置自己所拥有的房屋使用权或者收益权, 把固定资产转变为持续性的养老资金, 从而保证自己晚年的生活质量。现阶段我国主流的以房养老形式为住房反向抵押养老保险, 老年人将自有住房抵押给金

融机构, 在保留房屋居住权的基础上, 定期获得金融机构发放的养老资金, 待老人身故后, 金融机构通过处置房屋结清债权。居住权是《民法典》明确规定的一种独立的用益物权, 是指权利人按照合同约定或者遗嘱规定, 对他人所有的房屋及其附属设施享有占有、使用的专属权利, 具有人身专属性、保障性、无偿性等特点。

1.2 制度适配的合理性

居住权制度设立之初的目的就是保障弱势群体的基本居住权益, 与以房养老保障老年人安居养老的目标是一致的。传统的以房养老模式运行过程中, 老年人抵押房屋之后, 居住权益缺少物权保障, 只能依靠债权约定来约束双方的行为, 很容易出现房屋被擅自处置、老人被迫搬离等问题。居住权的物权属性可以把老年人的居住权益固定化、法定化, 即使房屋所有权发生变动, 老年人仍然可以合法占有使用房屋, 完全克服了债权保护的局限性。居住权的人身依附性特点, 可以很好地契合老年人终身居住的需求。

1.3 制度适配的价值

居住权同以房养老深度契合,可以很好地盘活居民存量房产资源,提高不动产的社会利用价值,减轻社会养老保障体系运行的压力。就个人而言,该种制度模式可以使老年人在不丧失居住权的情况下,将房产的价值变现出来,改善晚年的生活质量,解决低收入老年群体的养老问题。从社会层面来讲,规范化的以房养老模式可以分流社会养老压力,弥补基本养老保险的保障短板,丰富多层次养老保障体系。就法治而言,居住权制度精准适用可以填补以房养老领域法律空白,规范市场交易秩序,减少养老房产纠纷。

2 以房养老模式下居住权制度适用原则

2.1 弱势群体权益倾斜保护原则

以房养老和居住权制度相结合的价值核心,就是依靠物权制度兜底保障老年人基本居住权益,弱势群体权益倾斜保护是制度适用的第一原则。老年群体生理机能和社会参与能力较弱,在房产交易、金融抵押、合同订立等商事活动当中处于天然的弱势地位,不能依靠自身的能力来规避交易风险。以房养老场景下的各项规则适用、权利义务划分、纠纷裁判处理等均应当对老年群体予以一定的倾斜,保障老年人终身安居住所权益和基本财产权益,避免市场交易中资本权益凌驾于民生保障权益之上,守住以房养老的民生底线。

2.2 物权法定与公示公信原则

物权法定、公示公信是物权法的基本原则,也是在房养老场景中居住权规范适用的基本准则。居住权属于法定用益物权,权利的设立、内容的范围、效力的界限以及消灭的事由,都严格按照现行法律的规定来执行,民事主体不能私自创设、变更或者废止居住权的权利内容。居住权的设立和变更都要经过不动产登记公示,公开登记信息可以清楚地表明房屋的权利负担情况,使所有的交易主体都能清楚地知道房屋的权属状况以及权利限制,从而保证以房养老交易的合法性和安全性。

2.3 利益均衡与可持续发展原则

以房养老模式包含老年人、金融机构、房屋继承人等诸多主体的权益,多方利益协调均衡才是制度长期有效运行的重要准则。制度适用要保持养老保障的公益属性,维护老年人的居住权益、财产安全,又应该尊重金融机构的市场化经营合法权益,对金融机构风险诉求、收益要求合理包容。在保证各方合法利益的基础上,兼顾制度短期适应性与长期发展性,不断改善居住权和以房养老的适配体系,消除制度运行中的障碍,使以房养老模式规范化、可

持续化地发展,达到社会效益和市场效益的双赢。

3 以房养老模式下居住权制度的适用风险

3.1 制度立法细化规则缺失风险

我国《民法典》对于居住权的条文内容比较简略,只对居住权的设立、变更、消灭等基本内容作出原则性的规定,对于以房养老特殊场景的细化规则存在明显的空白。现行法律没有明确规定以房养老场景下居住权的设立标准、权利期限、权责边界等主要方面,造成司法裁判以及市场运作缺少统一的标准。以房养老牵涉到老年人、金融机构等诸多主体的利益,权利义务关系比较繁杂,原则性法律条文很难涵盖所有的交易情形。在一些交易中会出现居住权设立约定不明、权责不明的情况,若出现纠纷后司法机关无法确定各方责任,就会出现同案不同判的现象,进而影响制度的公信力和适用性。

3.2 权利登记与公示机制不完善风险

居住权的物权效力依靠登记制度来确定,完善的登记公示体系是保证以房养老交易安全的重要保障。目前我国不动产登记体系不能完全适应居住权制度落地的要求,各地不动产登记机构操作流程、登记标准没有统一的标准。部分地区的专门居住权登记通道没有开通,登记材料要求、办理程序不一样,给老年人办理业务带来不便。同时居住权公示信息不完整,公示内容只包含基本权利信息,没有明确标注以房养老专属居住权的权利属性、存续期限、限制条件等内容。市场交易主体不能全面了解房屋权利负担状况,容易造成房屋所有权交易和居住权冲突,产生隐性交易风险。

3.3 金融机构参与动力不足引发的市场运行风险

以房养老模式的市场化运行高度依赖金融机构的参与,但是居住权制度的特殊性大大降低了金融机构参与的积极性,造成市场运动力量不足的风险。居住权存续期间,房屋所有权的处置权限受到严格的限制,金融机构反向抵押之后,不能随意处置房产,资金回笼时间被大大延长。房地产市场价格有波动风险,房屋价格会随着市场行情的变化而上下波动,金融机构的投资收益存在不确定性。居住权具有人身专属性,不能进行流转,金融机构无法用市场化手段化解经营风险,长期资金占用的压力使得大多数金融机构对于以房养老业务持谨慎态度。由于缺乏市场参与主体,以房养老模式的覆盖面很窄,居住权制度的养老价值无法得到充分发挥。

3.4 老年群体权益保障机制不健全风险

老年人认知能力、风险防范能力较弱,属于交易中的

弱势方,在以房养老的交易中,现有的制度体系对于老年群体权益保障存在不足。以房养老的交易流程繁杂,牵涉到物权登记、金融抵押、合同签订等诸多环节,大多数老年人缺少专业的法律知识和金融知识,不能察觉到交易中的隐藏陷阱。部分机构存在着利用信息不对称误导老年人签订不平等合同的现象,不合理地缩减了老年人的居住权益,降低了养老资金的额度。现阶段对于以房养老纠纷的维权渠道不畅通,缺乏专门的法律援助机制,老年人权益受到损害之后,会陷入维权成本高、维权周期长的困境之中,合法居住权益和财产权益很难得到有效的保障。

3.5 权利终止与善后处置规则模糊风险

居住权的终止衔接机制存在问题,这是现阶段以房养老模式运行中遇到的主要风险。现行法律只规定居住权自权利人死亡时消灭,没有对以房养老场景制定不同的终止规则和善后处理方案。老年人身故之后,房屋所有权的流转、抵押债权的清偿、房屋附属权益的归属等都没有明确的规范。部分家庭存在多名老年权利人、房屋共有等情况,居住权终止时间节点、权利分割方式没有统一标准,容易引起家庭内部房产纠纷和金融机构的债权纠纷。权利终止后房屋处置流程不规范,会造成房产处置效率低,加重金融机构经营风险,阻碍以房养老模式的可持续发展。

4 以房养老模式下居住权制度适用风险的应对对策

4.1 完善专项立法细化制度规则

根据以房养老场景的特点,立法机关要结合司法实践以及市场需求,出台居住权制度司法解释、专项实施细则,弥补立法的空白。确定以房养老居住权专属设立条件,规定参与反向抵押养老的主体是老年群体,统一合同必备条款,统一权责划分标准。确定以房养老居住权的权利期限、权利限制、义务边界,区分普通居住权和养老型居住权的法律适用标准。就司法裁判的乱象而言,统一纠纷裁判尺度,明确各种纠纷责任认定标准,杜绝同案不同判现象。用精细化的制度规则给以房养老模式的规范化运行赋予明确的法律支撑,加强制度契合度。

4.2 统一规范居住权登记公示体系

不动产登记管理部门要加快建立居住权登记管理制度,统一全国的登记标准和操作程序,创建起标准化、规范化的居住权登记公示平台。开通以房养老居住权专项登记通道,简化登记程序、精简登记材料,给老年人提供方便的登记服务。完善登记公示内容,在不动产登记信息中专门注明以房养老居住权的主要信息,即权利存续期限、

抵押情况、权利限制、终止条件等。完善不动产信息公开查询制度,使交易各方可以全面、真实地了解房屋权利负担情况,防止交易纠纷、隐性风险的发生,保证以房养老市场的交易安全。

4.3 优化市场运行机制激发金融主体活力

政府、金融监管机构要出台相关扶持政策,降低金融机构经营风险,提高市场主体参与积极性。建立房养老风险补偿机制,就房地产市场价格波动风险而言,创建起专门的风险准备金,对金融机构的合理损失予以一定的补贴和兜底保证。对房产处置流程进行优化,缩短老年人身故后抵押房产处置过程中金融机构资金回收的时间。支持金融机构研发针对居住权制度特点的房养老金融产品,设计出不同的抵押养老方案,实现金融机构收益和风险之间的平衡。依靠政策扶持和市场创新的结合,丰富以房养老市场的供给,扩大模式的覆盖范围。

4.4 构建全方位老年群体权益保障体系

创建多元化的老年人权益保障体系,构筑起老年群体权益的防护墙。建立以房养老交易事前审核制度,对交易合同、交易流程进行合规审查,杜绝不正当交易条款的出现,从源头上防止侵权问题的发生。开展常态化的普法宣传教育活动,用社区宣讲、公益科普等形式,向老年人宣传以房养老法律知识和金融常识,提高老年人风险识别能力以及自我保护意识。完善法律援助制度,创建养老房产纠纷专门法律援助通道,给权益受损害的老年人提供免费法律咨询、诉讼代理等服务,削减维权费用。加强市场监管力度,严厉打击误导、欺诈老年人的市场行为,整顿市场交易秩序。

4.5 明确权利终止与善后处置规范

细化以房养老居住权的终止规则,根据养老模式运行特点,确定不同的居住权终止节点及处置标准。根据单人、多人共有、房屋权属特殊等情况的不同,制定出不同的权利终止方案,明确房屋所有权流转、债权清偿、权益分割的具体程序。规范老年人身故后房产处置的程序,确定金融机构和继承人之间的权利义务关系,简化房产过户和清算的手续,提高房产处置的速度。建立权利终止备案制度,居住权终止后及时办理登记注销手续,保证不动产权利信息的真实性、有效性,防止以后的产权纠纷,保证以房养老模式闭环稳定运行。

5 结语

居住权同以房养老相适应融合,是物权制度为民生保障、社会养老提供服务的实践创新。制度落地运行可以很

好地弥补传统养老模式的制度缺陷和法律空白,实现个人养老权益保障、社会养老压力缓解和法治体系完善三者的有机结合。就实践中出现的立法、登记、市场、权益保障等各种各样的风险而言,完善精细化制度规则、规范交易流程、改善市场环境、健全保障机制,可以充分发挥制度协同的价值,促进养老事业的高质量、可持续发展。

参考文献:

[1] 万方. 居住权的双重立法目标及其问题[J]. 北京社会科学, 2024(12):25-34.

[2] 史宇.《中华人民共和国民法典》视域下居住权制度对“以房养老”功能的实现[J]. 文化学刊, 2024(8):122-125.

[3] 向芷钰, 彭申, 陈德群. 以房养老视角下居住权制度的实施困境和规则完善[J]. 齐齐哈尔高等师范专科学校学报, 2024(1):62-66.

[4] 刘杰. 居住权视角下以房养老模式的探究[J]. 财富时代, 2023(5):121-123.

[5] 李宇.《民法典》居住权制度的确立与完善——从“以房养老”的法律保障角度出发[J]. 乐山师范学院学报, 2021,36(6):85-91.

作者简介: 马双强(1979.01-), 男, 汉族, 江苏东海, 硕士研究生, 大学讲师, 主要研究方向: 民法、法制史。