

居住权登记制度司法实践困境与完善对策

马双强

临沂职业学院, 中国·山东 临沂 276017

摘要:《中华人民共和国民法典》所规定的居住权登记制度,有公示公信、保障弱势群体的居住权利、优化不动产资源配置等重要作用,是完善我国不动产物权体系的重大举措。但是该制度落地司法实践之后,由于缺乏配套立法细则和权利设立边界不明,造成多元化权利冲突不断发生、恶意登记现象屡禁不止、瑕疵救济机制不完备等一系列问题,从而造成各地登记标准不同、司法裁判尺度失衡。本文对居住权登记的法律定位和设立形式进行梳理,分析制度立法价值以及司法实践中存在的主要问题,从立法配套、审查标准、权利冲突化解等角度提出完善措施,以期规范居住权登记秩序,统一司法裁判标准。

关键词:居住权登记; 不动产物权; 司法实践; 权利冲突

Judicial Practice Challenges and Improvement Strategies for the Right of Residence Registration System

Ma Shuangqiang

Linyi Vocational College, China Shandong Linyi 276017

Abstract: The right of residence registration system stipulated in the Civil Code of the People's Republic of China plays a significant role in publicizing and ensuring credibility, safeguarding the housing rights of vulnerable groups, and optimizing the allocation of real estate resources. It represents a major step toward improving China's real property rights system. However, after implementation in judicial practice, this system has encountered various problems due to the lack of supporting legislative details and unclear boundaries regarding the establishment of rights. These include frequent conflicts among multiple rights, persistent cases of malicious registration, and an incomplete mechanism for remedying defects, resulting in inconsistent registration standards across regions and uneven judicial rulings. This article reviews the legal positioning and forms of establishing the right of residence, analyzes the legislative value of the system and its main issues in judicial practice, and proposes improvement measures from perspectives such as legislative support, review criteria, and resolution of rights conflicts, aiming to standardize the registration order of the right of residence and unify judicial standards.

Keywords: Right of residence registration; Real property rights; Judicial practice; Rights conflict

0 引言

为了满足社会居住权益保障的需求,改善不动产资源的利用方式,我国《中华人民共和国民法典》正式确立了居住权制度,把居住权益从债权保护提升为独立的物权保护。居住权登记制度在确立了物权公示公信的基础之上,在保护老人、离异人等弱势群体的居住权、盘活不动产资源、完善物权体系等各方面起着重要的作用。但是该制度目前只是依靠原则性的法律条款来落实,没有细化实操规则和司法配套规范。在司法实践过程中所出现的各类登记、纠纷解决等各方面问题也越来越多地限制了制度功能的发挥。本文从居住权登记的基础理论、立法价值入手,对实践中存在的问题进行深入剖析,并就如何解决这些问题给

出具体的建议,从而为居住权制度的规范化运行提供借鉴。

1 居住权登记制度基础概述

1.1 居住权登记的法律定位

居住权登记是《中华人民共和国民法典》所确立的不动产物权登记的重要类型,是居住权从设立到生效、对抗第三人的重要法定程序,具有公示、公信两个主要的法律效力。从物权体系上看,居住权属于新型用益物权,不同于所有权、租赁权等权利,而登记制度则是确定物权性质、区分债权和物权效力的重要载体。其法律性质既有程序上的属性又有实体上的属性,既是不动产登记机构的行政履职行为,又是司法机关认定居住权归属、判定权利效力、解决居住权纠纷的主要裁判依据,决定居住权是否具有排

他性的物权效力。

1.2 居住权登记的法定设立形式

我国居住权登记主要有两种法定设立形式,即合同设立登记和遗嘱设立登记,两种形式都以登记为生效要件。以居住权合同为标的设立权利的,当事人应当订立书面合同,就居住主体、居住期限、房屋范围等主要条款做出约定,并共同向不动产登记机构申请登记。以遗嘱方式设立的,在遗嘱生效并且继承事实发生之后,权利人可以单方面申请办理居住权登记。除此之外,司法裁判还可以通过生效判决裁定设立居住权并完成登记,形成法定补充设立形式,构成完整的居住权登记设立体系。

2 居住权登记的立法价值

2.1 夯实居住权物权公示效力

物权公示原则是不动产物权制度的基础,居住权登记是落实物权公示原则的主要措施。未经登记的居住权只有债权效力,不能对抗善意第三人,依法登记的居住权可以通过不动产登记簿对外公开公示,使社会公众、交易相对方清楚地知道房屋上存在权利负担。该制度可以消除不动产交易中信息不对称的问题,明确居住权的存续状态、权利范围和期限,固定物权归属和效力边界,给市场交易提供清楚的权利公示依据,从根源上减少由于权利不透明造成的物权争议,奠定居住权物权属性的基础。

2.2 保障弱势群体居住权益

居住权登记制度的核心民生价值就是倾斜保障社会弱势群体基本居住权益,弥补传统房屋产权制度的保障缺陷。司法实践当中,老人、离异一方、未成年子女、无房亲属等群体常常会因为无房屋所有权而存在居住权丧失的风险。通过法定登记程序设立独立、排他的居住权,把弱势群体的居住权益从口头约定、普通合同的债权保护,提升为有强制执行力的物权保护。即使房屋所有权发生了转让、抵押、拍卖等变更之后,登记在先的居住权仍然有效,可以很好地保护弱势群体的基本居住权,体现民法的公平和人文精神。

2.3 优化不动产资源配置效率

居住权登记制度把房屋所有权和居住使用权分开,打破传统不动产“所有权一体”的使用模式,提高房屋资源利用率。房屋所有权人可以设立居住权,保留房屋处置权,将居住使用权转让给特定主体,实现房屋权属的分层利用。登记制度对不同的层次权利作出明确区分,赋予其相应的法律效力,消除分割后的权利分拆后所产生的法律风险,使闲置的房屋得到最大程度地充分利用,满足了部分人长

久居住的需求,并且也保护了所有人财产的处分权利,实现不动产资源在居住价值和财产价值上的双重释放,适应了社会多样化房产使用的需求。

2.4 完善我国不动产物权体系

在《中华人民共和国民法典》实施前,我国不动产物权体系长期缺乏独立的居住用益物权,房屋居住权益仅能依托租赁、借用等债权关系保护,物权保护体系存在明显短板。居住权及配套登记制度的确立,填补了不动产用益物权的制度空白,丰富了我国不动产物权的权利类型。其以登记为生效核心,衔接不动产统一登记制度,完善了物权设立、公示、变动、消灭的全流程规则,实现了所有权、抵押权、居住权等不动产权利的体系兼容,让我国不动产物权制度更加完整、规范,推动物权体系向精细化、民生化方向完善。

3 居住权登记制度的司法实践核心困境

3.1 登记配套规则缺失

目前我国只用《中华人民共和国民法典》的原则性条款来规范居住权登记,缺少细化的登记操作细则和司法配套规则,造成实践操作标准混乱。不动产登记条例及有关司法解释没有对居住权登记申请材料审核、登记程序、特殊情形处理、登记档案管理等作出具体规定。各地不动产登记机构自行制定操作规范,登记口径、材料要求、办理流程不同,部分地区对于遗嘱登记、司法裁定登记、共有房屋居住权登记等特殊情形没有统一的规范。规则缺失造成同案不同判、同登不同果,给司法裁判的尺度统一带来极大的阻碍。

3.2 权利设立边界模糊

司法实践中居住权的设立边界、权利行使范围没有明确的界定,成为纠纷高发的主要原因。现行法律没有明确居住权的主体范围、居住房屋的使用边界、权利存续期限的认定标准,也没有规定居住权能否出租、继承、转让等问题。部分当事人在设立居住权时条款约定不清,没有对居住人数、使用范围、维修责任等作出明确的规定,登记机构只做形式上的审查,造成登记内容存在先天的缺陷。进入司法程序之后,法院对于居住权的权利扩张、限制情形认定标准不一,很容易造成所有权人和居住权人之间产生权利纠纷,增加司法裁判的难度。

3.3 多元权利冲突频发

不动产之上常常会叠加着所有权、抵押权、租赁权、居住权等诸多权利,权利位阶及效力冲突的问题在司法实践中十分明显。房屋抵押登记在前、居住权登记在后的,

或者居住权设立在先、后续房屋被抵押查封的情形十分普遍,现行法律没有对各种权利的优先顺序作出明确规定。房屋买卖、继承、赠与过程中,新所有权人和已登记的居住权人之间常常会因为权益纠纷而发生诉讼,租赁权和居住权的权利边界以及效力优先级也没有统一的裁判标准。多元权利叠加下没有形成法定的化解规则,造成大量的同类型案件裁判结果存在较大差异,影响了司法公信力。

3.4 恶意登记行为泛滥

伴随着居住权制度的普及,利用居住权登记规避法律、恶意损害他人权益的行为也越来越多。部分房屋所有权人为了逃避债务、规避司法执行、阻碍房屋交易过户,恶意为亲属或者无关人员设立长期居住权并完成登记,造成房屋无法正常拍卖、转让。当事人利用虚假的合同、遗嘱骗取居住权登记,恶意侵害债权人、买受人的合法权益。由于登记机构实行形式审查为主,缺少实质性的核查手段,对于恶意登记行为的识别、筛查能力欠缺,且现行法律对于恶意登记的惩戒规定不够健全,因此此类违法行为的成本很低,泛滥成灾。

3.5 登记瑕疵救济机制不完善

居住权登记瑕疵种类繁多,包含登记信息错误、遗漏、虚假登记、违规登记等各类情况,但是我国还没有建立起完善的瑕疵救济机制。目前只能依靠不动产登记更正登记、异议登记等通用规则来救济,没有针对居住权的专门救济程序。瑕疵登记之后,利害关系人的维权途径单一,更正登记、撤销登记的申请条件、举证责任、办理流程没有具体的规定。司法实践当中,行政诉讼同民事诉讼之间的救济界限不清,一些案件存在着救济推诿、审理时间长、维权成本高之状况,众多登记瑕疵纠纷不能得到有效、公正的解决。

4 居住权登记制度的完善对策

4.1 完善立法配套

加快创建出多层次、有条理的具体完善的立法和规范体系。立法机关应当根据司法实践,制定居住权登记专项司法解释,对居住权设立、登记、变更、注销的法定条件和操作标准作出规定。不动产主管部门要统一全国居住权登记操作规范,确定各种登记情形的申请材料、审核要点、办理流程,统一各地登记口径。补充特殊场景登记规则,对遗嘱登记、司法裁判登记、共有房屋登记、未成年人居住权登记等特殊情形的适用规则作出规定,填补制度空白,使登记工作有法可依、有规可循。根据各地登记实操的不同,整理出基层登记过程中存在的主要问题及难点,制定

出台地方性适配细则。

4.2 统一审查标准

统一不动产登记审查和司法裁判两个方面的审查标准。登记机构应该优化审查模式,在形式审查的基础上加入适度实质审查,主要对居住权设立合同、遗嘱的真实性、合法性进行审核,确定居住主体、居住范围、存续期限、权利限制等核心条款的必填内容。司法机关应当对典型案例进行梳理,并出台裁判指引来统一居住权权利边界的认定标准、行使范围的认定标准以及限制情形的认定标准,明确居住权不得转让、继承、违规出租的情形。以登记和司法标准双向统一为手段来减少由于权利边界不清而引起的纠纷。创建登记与司法联动沟通机制,就业务展开会商,协调标准,化解因登记审查与司法裁判标准不同造成的同案不同办、同案不同判的情形。

4.3 化解多元权利冲突

确定各种权利的效力等级和冲突解决规则。从立法角度上要明确居住权同抵押权、租赁权、所有权、查封权的优先顺序,确定以登记在先、效力优先为原则,兼顾弱势群体居住权益的特殊保护。就房屋抵押、查封、交易中出现的居住权冲突问题进行细化处理,确定已经登记的居住权对于以后物权变动的约束效力,在先抵押房屋设立居住权的限制条件。在司法实践中建立权利冲突甄别机制,依照登记时间、权利性质、立法初衷加以综合考量,从而达到各类不动产权利之间的有序兼容。在维护物权交易安全的同时考虑民生居住的需要,对弱势群体的利益进行倾斜保护,使市场交易秩序和基本居住权利之间达到平衡。

4.4 规制恶意登记行为

创建事前预防、事中审核、事后惩罚的全流程监管体系。登记机构应当设立虚假登记筛查程序,对于大额债务、即将交易、被诉的房屋等涉及居住权的登记事项予以特别审查,对登记事由和当事人身份关系加以考察。完善恶意登记惩戒制度,对虚假合同、虚假遗嘱登记的民事赔偿责任做出具体的法律规定,对恶意规避执行、侵害他人合法权益的登记行为进行确认,依法认定登记无效,并对责任人予以相应的惩罚措施。建立失信黑名单制度,把恶意登记行为列入不动产登记失信人员名单,加大违法成本,整顿登记秩序。依靠大数据、信息化手段创建智能筛查预警系统,准确找出异常登记行为。

4.5 完善瑕疵救济机制

健全居住权登记瑕疵专属救济机制,丰富多元化的救济途径。优化更正登记、异议登记、注销登记的适用条件,

简化利害关系人维权的程序，确定登记机构瑕疵纠错的法定期限和责任划分。明确民事诉讼和行政诉讼的救济界限，区分登记行为瑕疵和基础法律关系瑕疵，确定不同的瑕疵情形下维权途径。建立瑕疵登记过错追责机制，就登记机构工作人员违规登记、审核失误造成瑕疵损害的情况加以规定并落实赔偿责任。对当事人故意造成瑕疵登记行为依法判决其承担责任，保证当事人合法权益的全部实现。

5 结语

本文梳理居住权登记制度的价值和司法适用的困境，明确居住权登记制度在民生保障、物权体系完善、不动产资源优化配置中发挥的作用，针对立法完善、标准统一、权利冲突解决等提出相应的建议，可以给司法裁判、登记操作提供一定的参考，促进居住权登记秩序的规范。本文还存在着研究上的不足之处，没有对各地的司法判例进行详细的实证分析，对于特殊疑难登记场景的处理也较少。后续研究可以依靠司法大数据、典型的个案，对于特殊的场景下适用规则做进一步的细化，不断充实居住权登记制

度适用体系，使居住权登记制度持续发挥作用，释放居住权制度的民生和法治价值。

参考文献：

- [1] 秦倩. 居住权登记的实践分歧与规范优化[J]. 齐齐哈尔高等师范专科学校学报, 2024(2):53-56.
- [2] 陈琪玉.《民法典》视域下法定居住权的设立问题研究[J]. 上海房地, 2025(5):50-53.
- [3] 李轩, 付淑娥. 我国居住权制度现状分析与完善路径[J]. 法制博览, 2025(28):118-120.
- [4] 李若瑄. 居住权登记制度的问题与对策研究[J]. 产业与科技论坛, 2026,25(1):33-35.
- [5] 黄晔菲.《民法典》居住权法律适用问题研究[J]. 上海房地, 2023(11):55-59.

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。