

老年人居住权设立纠纷的司法困境与精细化适用路径

冯媛 向歆*

西南医科大学法学院, 中国·四川 泸州 646000

摘要: 我国老龄化程度不断加深, 老年人居住权益的保障也成了法治实践中的重要问题。《民法典》所规定的居住权制度由于规则比较原则, 在老年人设立居住权纠纷中产生了登记效力、住宅客体界定、规范溯及力三个主要争议。本文以 2022 年 4 月 1 日至 2025 年 4 月 1 日 311 份居住权纠纷生效判决为实证样本, 选出涉老案件 190 件, 占全部的 61%。根据典型的裁判实践, 整理出在不同的设立方式下居住权登记规则冲突、客体范围认定不清、溯及力标准不一等实践难题, 并提出类型化登记规则、功能化客体界定、双重审查溯及标准的完善路径, 统一司法裁判尺度, 加强老年人居住权益的物权保障, 实现“住有所居”的立法目的。

关键词: 老年人; 居住权; 登记效力; 住宅界定; 溯及力

Judicial Challenges and Refined Approaches in Disputes Over Elderly People's Residential Rights

Feng Yuan, Xiang Xin*

Southwest Medical University Law School, China Sichuan Luzhou 646000

Abstract: China's population is aging at an increasing rate, and protecting the residential rights of older adults has become an important issue in legal practice. The residential rights system stipulated in the Civil Code, due to its relatively general rules, has led to three main disputes in cases where older adults establish residential rights: registration effectiveness, definition of the residential object, and retroactive applicability. This article takes 311 effective court rulings on residential rights disputes from April 1, 2022, to April 1, 2025, as an empirical sample, selecting 190 cases involving older adults, accounting for 61% of the total. Based on typical judicial practices, the article summarizes practical problems such as conflicts in registration rules under different establishment methods, unclear scope of the residential object, and inconsistent retroactive standards, and proposes solutions including standardized registration rules, functional definitions of the residential object, and dual-review retroactive standards to unify judicial practice, strengthen protection of older adults' residential rights, and achieve the legislative goal of "housing for all."

Keywords: Older adults; Residential rights; Registration effectiveness; Residential definition; Retroactive applicability

1 老年人设立居住权纠纷案件实证考察

我国老龄化程度不断加深,《民法典》专章设立居住权制度,保障老年人居住权益,但过于原则化,因此本文以居住权纠纷为案由,在 2022 年 4 月 1 日—2025 年 4 月 1 日期间公开的生效判决中,选取有效样本 311 件。以 60 岁为标准,得到老年人案件 190 件、年龄不明案件 41 件、重复案件 7 件、非老年主体案件 73 件,涉老案件占全部案件的 61% 左右。“一案多计”的方法对 190 件涉老案件的主要争议进行分类统计,登记效力争议 42 件、溯及力适用争议 32 件、住宅范围争议 12 件。据此可看出老年人设立居住权纠纷的实务难点较为集中,190 件涉老案件当中,登记效力、溯及力和客体范围的相加所占比例超过了 45%,并且三者间存在着嵌套的递进关系,即第一,登记效力的不同是由设立方式的法律属性不同所决定的,直接决定居住

权能否产生对世效力;第二,客体范围的界定直接影响到权利边界是否能够涵盖老年人实际的居住场所,从而决定权利能否落地;第三,溯及力标准的选择会直接影响到新旧法衔接时期老年群体基于信赖利益做出的居住安排能否得到物权保护,从而决定权利能否回溯。只有沿着效力认定、客体承载、时效统摄这条逻辑链条进行审视,才能准确地找到涉老居住权纠纷的司法症结。因此,本文将从上述三个法律适用困境入手进行详细论述。

2 老年人设立居住权纠纷的司法适用困境

2.1 多元设立模式下登记效力规则适用冲突

登记是不动产物权公示公信的主要载体,具有物权公示、交易安全和权利保障的功能,也是我国不动产物权变动的主要法定要件^[1]。《民法典》第二百零九条规定,不动产物权登记的基本规则为,登记决定物权效力。不动产物

权登记设置的本质就是用法律手段来达到物权公示、交易安全、权利保护和社会治理的统一^[1]。根据《民法典》的规定,居住权可以通过合同、遗嘱两种法定方式设立,在司法实践中又逐渐发展出以裁判文书设立居住权的补充路径,其登记要件在现行法中没有明确规定^[2],例如薛某香、王某亮居住权纠纷案(参见(2023)鲁02民终8107号民事判决书)中法院明确了以裁判方式设立居住权适用登记对抗规则,但在廖某炳与廖某文居住权案(参见(2024)鄂08民终1207号民事判决书)和吴某凤、龙某英与吴某贵案(参见(2022)湘31民终1909号民事判决书)中法院并没有明确是否需要登记。三种设立方式在权利基础、行为性质、生效逻辑等方面存在着本质的不同,现行立法只对合同设立居住权的登记规则作出了规定,对于遗嘱设立、裁判设立的登记效力没有做出明确的规定,直接造成了登记规则体系内部出现适用冲突,成为涉老居住权纠纷中最为突出的司法难题^[3]。依照物权变动法理和裁判实践,须要对各种设立方式的登记规则实施细致的整理,明晰效力界限,化解裁判争议。

2.1.1 以合同方式设立

以合同方式设立居住权,是常见的设立方式,登记规则明确。《民法典》第三百六十八条规定,合同设立的居住权采取登记生效主义,当事人就居住权达成的合意只具有债法上的效力,须经登记方可具有物权效力^[4]。如在夏树某、夏惠某居住权纠纷案(参见(2023)粤01民终15638号民事判决书)中,一审法院以案涉居住权协议未办理登记为由,认定其不具有物权效力,契合登记生效主义的规则。遗赠扶养协议属于《民法典》继承编规定的双务有偿合同,关于其是否需要登记,学界主流观点认为,遗赠扶养协议中约定的居住权须按照合同设立居住权的登记生效规则来执行,不能豁免登记^[5]。对于遗赠扶养协议项下的居住权豁免登记,一方面会造成物权变动规则的不统一,另一方面也会导致所有权人擅自处分房屋、第三人善意取得等权利冲突,直接侵害老年人的权利。因此遗赠扶养协议应直接参照合同方式,通过登记实现物权公示,以保障老年人居住权的法定效力。

2.1.2 以遗嘱方式设立

以遗嘱方式设立居住权,《民法典》第三百七十一条只规定“参照适用”规则,未明确登记效力,而遗嘱继承和遗赠在法律性质上存在本质区别,机械参照合同规则会导致权利保障失衡,须进行类型化区分^[5]。第一,遗嘱继承设立居住权应当采取登记宣示主义。就体系解释而言,

《民法典》第二百三十条规定因继承取得物权的,自继承开始时发生法律效力,该规则属于物权变动的宣示性规定,不需要登记就可以生效。因遗嘱继承属于单方死因行为,以遗嘱人最终意思表示为核心^[6],如果强行适用登记生效主义,以未登记而否定遗嘱效力,会违背遗嘱人的真实意思表示。实务中也是如此,在李某和朱某居住权纠纷案(参见(2024)京02民终125号民事判决书)中,法院认为合法有效的遗嘱所设立的居住权,不应因为没有登记而失去效力,以保护遗嘱自由和老年人生存权益。故以遗嘱继承方式设立的居住权,自继承开始时具备物权效力,登记只是对外公示的宣示作用,不改变权利本身是否成立。第二,遗赠设立居住权应采登记生效主义。遗赠与遗嘱继承不同,遗赠是需要受遗赠人在法定期限内作出接受意思表示的双方法律行为,仅具有债权效力,不能直接发生物权变动^[7]。从规范逻辑上看,遗赠设立居住权和赠与合同设立居住权的法理基础是一致的,应该直接参照登记生效规则,以登记确保受遗赠人取得具有对世性的居住权。

2.1.3 以裁判方式设立

以裁判方式设立居住权是实务中创设的特殊途径,其登记规则适用《民法典》第二百二十九条非基于法律行为的物权变动规则,采登记对抗主义^[2]。目前,多数法院认为,通过裁判设立的居住权自判决生效时起具备物权效力,若未登记,则不得对抗善意第三人。例如上述薛某香、王某亮居住权纠纷案中,法院指出以裁判方式设立的居住权没有登记就不具有对世性。裁判设立居住权的主要目的就是保障老年人等弱势群体的生存权益,如果将登记作为生效要件,就会使权利人在判决生效后、完成登记之前面临房屋被处分的风险。综上,裁判方式设立的居住权采取登记对抗主义的规则:自判决生效时产生物权效力,但未经登记不得对抗善意第三人^[2]。

2.2 居住权客体“住宅”司法界定标准混乱

《民法典》规定居住权的客体为“他人的住宅”,但没有对其内涵和外延做出明确规定,在物权编中多次出现的住宅概念也没有统一的解释,导致了实践中客体认定标准的模糊。目前对“住宅”的认定存在两种不同的观点:严格解释者认为应当以行政规划用途为限,只认可规划性质为住宅的建筑可以设立居住权;功能主义解释者则从居住权保障弱势群体居住需求的立法目的出发,将“住宅”扩大解释为具有居住功能的适居空间^[8]。同时在实务中,对于宅基地房屋、养老公寓、保障性住房等特殊建筑是否属于适格客体,不同的裁判机构所采取的认定标准也不相

同。如赵甲居住权纠纷案（参见（2023）京02民终9752号民事判决书）中，法院根据当事人长期居住的事实和养老的需求，认可房屋的部分空间可以作为居住权的客体，确定了功能化认定的裁判思路。但是整体上，现有的规则不能涵盖农村宅基地住房、养老公寓等老年人高频居住场景，过于严格的规划用途标准和居住权的养老保障功能相违背，使得老年人的居住权益无法通过居住权制度得到充分的物权化保障，客体界定不清已经成为制约涉老居住权纠纷公正裁判的主要因素。

2.3 居住权规则溯及适用裁判尺度分歧

关于居住权的溯及力，具体而言是指在《民法典》设立居住权之前发生并完成的民事法律事实，或者在《民法典》施行前发生但一直持续到施行后的民事法律事实，是否可以适用《民法典》中关于居住权的相关条款。关于溯及力，通常遵循“法不溯及既往”的原则，但《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第3条规定了一般原则的例外情形之一，也即空白溯及规则。就居住权能否适用空白溯及规则而言，观点不一，其主要争议点在于以下两点：

其一，民法典施行以前的居住权协议是否具有物权性质。否定溯及适用观点认为，协议签订时我国尚未形成居住权物权制度，按照物权法定原则，该约定只具有债权效力，不能认定为物权意义上的居住权，前文的夏树某、夏惠某案二审法院也以该理由驳回了原告的诉讼请求。除此之外，在32件有关溯及力的案件中，有10件案件的法院也持相同的观点，如曹某1与曹某2等居住权纠纷案（参见（2023）沪0106民初26719号民事判决书）。而肯定溯及适用的观点认为，部分旧协议已经具有了终身居住、排他使用等物权的特征，实质上符合居住权的制度内涵，可以适用新法进行物权化的确认^[9]。

其二，溯及适用是否违反当事人的合理预期，扩大了法律义务。法院对此大多采取自由裁量，但是没有统一的判断标准，夏树某案中法院认为原告未实际居住、另有住房等事由，认定溯及适用超出当事人缔约预期。由于立法没有规定居住权规则的溯及适用条件，司法裁判只能根据个案情况作出裁量，同案不同判的现象比较严重。对于以养老、赡养为目的的旧居住权协议，法院在适用空白溯及规则的时候没有统一的标准，一方面会因为机械地否定溯及力而损害老年人的生存权，另一方面又会因为任意溯及而侵害房屋所有权人的合法权益，溯及力标准不统一已经成为制约老年人居住权保障的主要司法障碍。

3 老年人设立居住权纠纷裁判精细化完善路径

3.1 构建审查机制与登记规则

3.1.1 以合同方式设立的居住权的审查机制

对于以合同方式设立的，应严格践行登记生效主义规则，并构建详细的审查机制。第一，在合同效力认定阶段主要审查条款是否权利失衡、是否符合老年人真实意思表示、是否显失公平等。第二，建立与不动产登记机构的协同审查机制，对于涉及老年人重大财产权益的居住权登记申请实行优先办理和实质审查，对于以房养老、遗赠扶养协议中有关居住权的条款，核查有无欺诈、胁迫、显失公平的情形，必要时对老年人民事行为能力作出专业的认定。第三，加强裁判文书和登记程序的衔接效果，促使登记机构做好居住权登记簿的专项标注工作。法院在作出裁判文书时应当明确居住权设立的法律依据，防止由于登记信息不全而造成权利上的冲突。对于遗赠扶养协议中约定的居住权，要注明以生存为原则，防止继承人擅自处分房产损害老年人的合法权益。

3.1.2 以遗嘱方式设立的居住权的类型化登记规则

目前司法裁判对于遗嘱设立居住权的效力认定存在认识上的分歧，机械套用以合同方式设立的居住权的登记规则，没有考虑到老年人作为权利主体的现实需求。究其原因，就是没有对遗嘱设立居住权进行类型化^[10]：当居住权通过遗嘱继承设立时（老年人为保障丧偶配偶的居住而设立），其本质是家庭内部的生存权益，具有很强的人身依附性，应当适用登记宣示主义，自遗嘱生效之日起即产生物权效力；而在遗赠型居住权中（老年人将房屋赠予照料者但保留终老居住权），因为涉及非亲属间的财产流转，需要遵循登记生效主义来维护交易安全，但是应该设置补登记救济程序，防止登记障碍剥夺弱势老年群体的实际居住利益。采用类型化区分机制，在家庭继承方面加强老年人权益保护，又给意定监护等新型养老方式赋予制度弹性，达成法律刚性与人文关怀的有机融合。

3.1.3 以裁判方式设立的居住权的审查内容

司法实践中以裁判方式设立的居住权属于意定居住权的补充形式，必须严格限制适用范围，防止自由裁量权被滥用。首先，以裁判方式设立居住权的必须严格遵循登记对抗主义。其次，限定适用场景为赡养、抚养或扶养义务的老年人居住权益保障。最后，强化审查：第一，对“赡养、抚养与扶养义务”的客观性审查，审查材料为亲属关系证明、法院判决书以及其他文件。第二，权利人生活能力审查，包括健康状况、日常活动能力等。第三，对意思自治的实质审查，排除欺诈、胁迫等情形。第四，所有

权人负担能力审查,房屋所有权人能否承担设立居住权的额外费用。第五,房屋权属审查,包括房屋的所有权归属、是否存在抵押等可能影响设立居住权的情形,以提高裁判规则的可操作性。

3.2 构建“住宅”的功能化界定标准

《民法典》规定了居住权的客体为“他人的住宅”,但未明确其范围或者认定标准,故学界和司法实践中都存在分歧。因此,首先需要明确“住宅”的界定标准,故笔者提出对“住宅”的认定,应当以“实际用于居住”为核心并结合以下要素:一是具备物理属性,包括具备独立空间、基本生活设施。二是符合使用目的,即长期、稳定居住;三是具有适法性,不违反土地管理法律法规等。其次,就司法实践而言,法院在审理涉及养老公寓等案件时,应优先考虑居住权的立法目的(保障居住权益),而不是只考虑该建筑物的行政规划用途。养老公寓等新型居住形态的出现是老龄化社会的必然产物,若将其排除在“住宅”范围之外,将导致居住权制度无法实现对老年人的保障功能。最后,建议在《民法典》的司法解释中补充“住宅”的定义,明确其包含“实际用于长期居住的适居空间”,并列举典型类型(如养老公寓、政策性住房)或者明确农村宅基地上所建房屋等特殊建筑^[8]。

3.3 明确居住权法规的“溯及力”认定规则

本文认为,在民法典施行之前签订的涉及老年人居住权益的协议,可以适用空白溯及规则,具体应当满足以下认定要件。

第一,对协议本身的认定。形式上,协议应当具备有效性、合法性,符合法定的合同生效条件;标的物为合法住宅,加强对不动产登记簿等证书的认定。非住宅性质的建筑物属于法官自由裁量范围。实质上,当事人的意思表示应当具有明确性,如果缺少明确性,可以结合赡养协议、居住事实等推定;符合居住权设立目的(生存保障)的,可以结合弱势群体的身份、赡养义务的关联性、居住的必要性等进行审查。如果协议满足上述条件,那么权利人就可以直接向登记机构申请居住权登记。

第二,关于溯及力具体适用条件。一是民事法律事实具有持续性,符合《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》。二是有“物权”效力,可以证明当事人设立居住权的真实意思表示。三是不侵犯当事人的合法权益、扩大当事人的法律义务或者违背当事人的合理预期,即子女不得以处分房产、限制居住权等方式逃避赡养义务。对于民法典施行以前设立的、没有办理登

记、有长期居住事实或者遗嘱约定的居住权,法院可以依据公序良俗原则认定其有效,同时考虑当事人合理的期待。

4 结语

在老龄化社会下,居住权制度是债权性居住约定向物权性生存保障过渡的立法期待。本文以190份涉老纠纷裁判文书作为窗口,发现实践中存在登记效力规则错位、住宅客体认定范围小、溯及力裁量不规范这三个结构性问题。因此,司法裁判应精细化转向,在设立方式上类型化适用登记规则,在客体认定上摒弃单一标准,引入物理适居性和保障目的性的双重功能审查,在时间效力上建立以生存利益持续性、当事人合理预期为坐标系的溯及力适用体系。以此类型化、功能化的司法续造,化解《民法典》原则性规定同复杂养老现实之间的矛盾。

居住权制度的存续依靠家庭伦理、物权秩序和弱势保障三者之间的一种平衡。未来随着以房养老、遗赠扶养等新型养老模式的普及,司法应该坚持老年人居住利益优先的价值取向,依靠裁判规则的不断完善,把居住权由“纸上权利”变为老年群体安享晚年“现实护身符”,用司法的能动性来回应“住有所居”的时代命题。

参考文献:

- [1] 孙宪忠.论不动产物权登记[J].中国法学,1996(05): 51-62.
 - [2] 付一耀.论裁判方式设立居住权[J].社会科学研究,2022(06): 55-65.
 - [3] 屈然.论我国居住权的设立方式与登记效力[J].法学杂志,2020,41(12): 90-99.
 - [4] 游巧玲.居住权登记问题研究[D].辽宁师范大学,2022.
 - [5] 焦富民.以遗嘱方式设立居住权“参照适用”规范之适用[J].政治与法律,2024(10): 100-112.
 - [6] 房绍坤.论民法典中的居住权[J].现代法学,2020,42(04): 83-98.
 - [7] 房绍坤.遗赠效力再探[J].东方法学,2022(04): 189-200.
 - [8] 王荣珍.解释论视角下的居住权客体[J].比较法研究,2021(06): 46-57.
 - [9] 李永军.论居住权在民法典中的体系定位[J].比较法研究,2024(01): 63-75.
 - [10] 刘琬乔.以遗嘱方式设立居住权对登记规则的参照适用[J].贵州财经大学学报,2022(4): 101-110.
- * 通讯作者:向歆。