

4月20日,无锡颁出了首本居住权不动产登记证明,居住权便广受市民关注,本报微信公众号的后台也收到了众多市民的疑问。针对这些问题,记者采访了法律界人士,听听他们怎么说。

# 关于居住权 你关心的问题这里都有解答

## 释疑一:居住权在家庭内会有何影响?

对居住权这一概念,不少市民都提出了疑问:“为父母设立居住权,是否需要另一半同意”“这是为了预防未来的媳妇不让公婆居住吗”……无锡颁出的第一本居住权不动产登记证明,就有类似的情况:刘先生夫妇退休后来到了无锡,一直住在儿子的婚房中。由于不是自己的房子,老两口住着总觉得不踏实。而居住权这个制度的实行正好能解决他俩的顾虑。在得到儿子的支持后,他们一家三口到窗口申请办理居住权登记。

法舟律师事务所律师王一静解读说,设立居住权是对房屋进行处分的一种形式,《民法典》规

定,处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的,需要经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意。简言之,如果夫妻双方中的另一半是房屋的共同共有人,则设立居住权需要经其同意。如果是房屋的按份共有人,则需要视其享有房屋所有权份额之多少决定设立居住权是否需经其同意,即另一半享有份额少于三分之一时,无需经其同意,反之则需经其同意。

王一静还提醒,父母享有居住权的意思是,父母对所有权归属于孩子的房屋享有居住的权利,居住

权到期前,孩子不可反悔要求父母搬离其所有的房屋,而不是父母对自己购买或租赁的房屋只有居住权的意思。值得一提的是,居住权对于完善现有住房体系、建立“以房养老”制度、保障弱势群体的生存权益、提升住房利用效率都有重要意义。如有的老人想把现居住的房屋在自己生前就过户给子女,以减少遗产税等支出,也让子女安心照顾其生老病死;但另一方面又害怕子女在房屋过户之后对其不孝,让其无所依靠。居住权就能解决这个问题:老人可以与子女签订设立居住权的合同,约定在老人将房屋过户给子女后,仍能在其有生之年享有对于此房屋的居住权。

## 释疑二:能否解决离异或再婚家庭的后顾之忧?

记者了解到,司法案例中存在这样的情况:夫妻双方在婚姻关系存续期间买了一套房屋,后两人因感情破裂离婚,协议约定由男方享有全部的房屋所有权,并由男方补偿房屋折价款给女方。不过女方会担心其放弃了房屋所有权后,男方不能如期向其补偿相应款项,造成自身利益损失。而有了居住权,双方就能约定在男方全额支付补

偿款之前,女方有权在该房屋内居住。在居住权存续期间,女方对于房屋所享有的居住权可以对抗男方的房屋所有权,即使男方将该房屋另行出售,因为该居住权已登记,女方对于房屋所享有的居住权亦可以对抗新的房屋买受人。

此外,再婚婚姻关系中,同样存在一些令人“纠结”的难题:夫妻一方在其婚前所有的房屋产权证上

未加上另一方的名字,另一方的居住权益则无法保障;或者加上另一方的名字,日后再离婚,另一方将会分割财产。王一静表示,此时就可以在婚前所有的房屋上设立配偶方的居住权并明确居住权期限,就能避免上述担忧,既可保证配偶方享有受法律保护的居住权益,又可避免日后离婚财产被分割的风险。

## 释疑三:居住权证明能用于上学区学校吗?

很多市民担心若是设立了居住权,会不会被他人用来上学区学校。江苏恒天律师事务所律师马云飞明确表示,这一点不用担心,居住权证明是不能用来上学区学校的:“《义务教育法》第十二条规定:地方各级人民政府应当保障适龄儿童、少年在户籍所在地学校就近入学。其中并未将居住权所

在地纳入入学条件,因此目前来讲仅有居住权不可以用来上学区学校,还是需要根据户籍所在地确定对口学校。”

需要注意的是,居住权与房屋所有权虽同属于物权,但居住权属于用益物权的一种,是在他人的房屋所有权基础上设定的一种他物权。居住权是一种限制性的权利,

即居住权人只能根据合同约定,对他人的住宅享有占有、使用的权利,而不能对他人的住宅享有出售、抵押、出租经营、收益等权利,其目的是为了居住权人对住宅的居住使用和生活需要,不能用作其他用途如用作办公、商业、娱乐等。因此除了不能用来上学区学校,同样也不能用在商业地产项目上。

## 释疑四:居住权制度会增加二手房购房风险吗?

《民法典》规定,居住权可以对抗所有权,即房屋所有权人不得以自己享有所有权而要求居住权人搬离房屋。这难免让人担心,若是买了房子后发现内部设有居住权,岂不是买了也不能住?王一静表示,这种担心不是没有道理,但不用过分担心:“设立居住权的,应当向登记机构申请居住权登记,居住权自登记时

设立。也就是说,居住权经登记需要公示才具有对外效力。购买二手房时,出于风险防范的考虑,购房人自然要到产监处查询欲购房屋是否存在抵押权、居住权等,如此即可避免买到设有居住权的二手房。”此外,居住权人享有占有、使用房屋的权利,但无权独占房屋。如果购房人买到设立居住权的房屋,作为所有权人,也享

有占有、使用房屋的权利,仍可搬入居住,只是购房人不得强制居住权人搬离房屋。

设有居住权的房屋,在没有特别约定时,房屋所有权人可以对外出售房屋,法院也可强制执行并拍卖房屋,但是因为设有居住权的房屋被查封拍卖,不会导致居住权失效,房屋出售或拍卖时会受到一定程度的影响。

## 延伸

### 居住权如何申请?

《民法典》第三百六十八条规定:居住权无偿设立,但是当事人另有约定的除外。设立居住权的,应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。设立居住权有三种方式:依合同方式设立,遗嘱方式设立,以人民法院、仲裁机构法律文书设立。其中,以合同方式设立居住权的,由居住权合同的双方当事人共同申请;以遗嘱设立居住权的,由不动产权利人的所有继承人和遗嘱明确的居住权人共同申请;以人民法院、仲裁机构法律文书设立的,由生效法律文书确定的权利人。

对于登记机构而言,居住权登记是一项新的业务类型。2021年1月1日起,当事人若至登记机构申请居住权登记,登记机构应予以办理。目前江苏尚未出台相关细则,不过为了居住权登记工作顺利开展,无锡有关部门做了大量基础工作。

据悉,今年以来,无锡市不动产登记中心在市自然资源和规划局的指导下通过组织论证、座谈、研讨会等多种形式,按照《民法典》要求及时研究居住权登记的业务流程、收件材料和法律风险防范,完善了申请材料目录、申请书、居住权合同等示范文本,根据新的不动产登记簿,升级改造不动产登记系统,扩展完善数据库结构和内容,将新增的“居住权登记信息”页纳入登记系统和数据库,保障居住权登记工作顺利开展。

申请居住权,需要准备好不动产登记申请书;申请人身份证明;不动产权属证书;居住权设立的材料:依合同方式设立居住权的,提交居住权合同;依遗嘱方式设立居住权的,提交生效的遗嘱和遗嘱人的死亡证明(已经因继承、受遗赠办理转移登记的,无需提交遗嘱人的死亡证明);以人民法院、仲裁机构法律文书设立居住权的,提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书。不动产已设立抵押权的,提交抵押权人同意设立居住权的材料。

(晚报记者 金勇)