

论房屋强制执行中居住权人的保护

陆福贤

贵州财经大学 法学院，贵州贵阳，550025；

摘要：《民法典》物权编新增的居住权制度在保障以房养老和老年人婚姻权益等方面具有积极作用。居住权的设立方式包括合同约定、遗嘱设立及判决文书确认等，但现行法律对强制执行程序中居住权的处理缺乏明确规定，实践中存在通过虚假设立居住权逃避债务的情形，因此对居住权真实性的实质性审查是保障居住权人合法权益的基础。在房屋强制执行过程中，对人役性居住权应以维持存续为原则；对于非人役性居住权，则需严格审查其设立时间，若人役性居住权设立在先，可参照“买卖不破租赁”规则予以保护，以平衡各方权益。

关键词：居住权；强制执行；居住权保护

DOI：10.69979/3041-0673.25.09.066

目 次

- 一、问题的提出
- 二、居住权设立的形式与实质判断
- 三、房屋强制执行中居住权人保护问题的分析
- 四、房屋强制执行中居住权人保护理论思考

自《中华人民共和国民法典》确立居住权制度以来，立法已对居住权的设立要件、生效规则等作出规范。然而，在强制执行实践中，居住权保护仍面临诸多挑战：一方面，执行机关因形式审查局限，难以甄别居住权设立的真实意图，部分债务人通过不当设立居住权贬损房屋价值，侵害债权人利益；另一方面，现行法律既未明确居住权与抵押权的实现顺序，也未对居住权进行精细化区分，致使执行过程中难以平衡债权人与居住权人的利益，若一味“涤除”居住权又有悖其立法初衷，若始终优先保障居住权，则可能损及债权人合法受偿；此外，房屋所有权的变更亦可能侵害居住权人的利益，现行制度未对居住权人在房屋所有权变更情形下的权利保障作出明确规定。为此，本文首先梳理居住权的法律特征及设立时点，详述遗嘱设定、协议设立与法定设立等多种路径；进而剖析实践中产生问题的深层原因；最后提出完善救济机制和审查标准的对策建议，旨在为居住权人权益保护与强制执行实践提供切实可行的理论指导和操作方案。

1 居住权设立的形式与实质判断

1.1 居住权设立的形式判断

《民法典》第366条对居住权作出了明确规定：“居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。”值得注意的是，《民法典物权编草案》（二审稿）第159条将此前“对他人的住宅享有占有、使用的权利”的表述修改为“对他人的住宅享有占有、使用的用益物权”。从这一修订来看，立法者将“权利”明确为“用益物权”，突出了居住权作为一种新型用益物权的法律属性。居住权的设立途径多样化，除通过合同方式设立外，根据《民法典》第371条和第229条的规定，还可以通过订立遗嘱或人民法院的判决文书设立。而在物权变动的时间问题上，因法律行为和非因法律行为发生的物权变动，其生效时间存在显著差异。前者以公示为生效要件，即只有在完成公示程序后，物权变动才具有法律效力；后者则无需公示即可生效。具体而言，当事人通过合同设立居住权时，依据《民法典》第368条的规定，“居住权自登记时设立。”因此，仅在当事人携带设立居住权的合同及相关材料到不动产登记机关办理登记并产生公示效果后，居住权才正式成立。而对于以遗嘱方式设立居住权，《民法典》第371条规定：“以遗嘱方式设立居住权的，参见适用本章的有关规定。”无论在理论界还是实践中，对遗嘱设立居住权的生效时间存在不同观点。本文认为，以遗嘱方式设立的居住权，自继承开始时设立，登记仅具有推定作用，即便当事人未办理登记手续，案外人也同样享有居住权。此外，对于通过判决文书直接导致居住权设立的情形，根据《民法典》第229条的规定，通

过判决设立的居住权自法律文书生效时即成立，无需额外办理登记手续。上述分析为强制执行程序中判断第三人是否享有居住权提供了依据，如果案外人并未依法享有居住权，则无需进一步探讨其是否具有阻止强制执行的权利。总的来说，当事人以合同设立的，自公示时成立，以遗嘱设立的，自继承开始时成立，以法律文书确认的，自法律文书生效时成立，居住权的设立时间及方式在司法实践中具有重要意义，为执行救济及相关争议的解决奠定基础。

1.2 居住权设立的实质判断

居住权作为一种新型的用益物权，其真实性审查在司法实践中具有重要意义。真实性审查的核心在于确认居住权是否依法设立、权属是否明确以及意图是否真实。在合同设立、遗嘱设立和判决设立三种方式中，尤其以合同设立和遗嘱设立的居住权涉及意图真实性的问题最为突出。司法实践中，当所有权人所有的房屋被列为或将被列为执行标的时，通过在房屋上设立居住权来逃避债务的承担的情形屡见不鲜，从而对债权人的合法权益造成不利影响。故在执行过程中应当对居住权设立的真实意图进行实质审查，应重点关注以下几个方面，第一，居住权的设立必须符合法律规定的形式和内容要求，这是确保其法律效力的前提。无论是合同条款的明确性、遗嘱形式的合法性，还是判决依据的正当性，都需接受严格审查，确保居住权符合法律规范。第二，居住权的设立必须具备一定的事实基础。需审查设立时是否基于法定的特殊需求，防止虚假设立、恶意串通或滥用权利等情形。例如，当居住权人设立的时间与所有权人面临强制执行的时间接近时，虚假设立的风险较大，反之亦然。此外，还可以对居住权人的救济状况等进行审查。第三，居住权设立的范围、期限及行使方式应明确具体，避免因条款模糊引发争议。

2 房屋强制执行中居住权人保护问题的分析

2.1 房屋强制执行中抵押权与居住权相冲突

居住权作为用益物权，根据用益物权的效力优于一般债权，在以一般债权为基础的强制执行程序中不会因所有权的转移而消灭。即当不动产的所有权被其他买受人受让时，买受人须承受其上设立的居住权，如果居住权人的权利因普通债权人的强制执行程序受到影响，则意味着普通债权优先于用益物权，这显然违背了“物权

优先于债权”的基本法律原则。

在房屋强制执行中，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第二十八条第二款明确：拍卖、变卖财产后，原有的租赁权及其他用益物权不因程序而消灭，原则上应当保留。但该款同时规定了例外——若此类用益物权影响在先担保物权或其他优先受偿权的实现，人民法院可以依法对其予以涤除。然而，现行法律并未对居住权与先设抵押权的冲突如何处理作出明确规定，导致实践中对是否“涤除”居住权存在分歧。有观点认为应当若抵押权设立在居住权之前，则应当涤除，但又有观点认为居住权是为了保障特需人群的基本利益，不应当无差别的被涤除，明确居住权与抵押权的处理规则，是维护居住权人权益的制度基础。

2.2 房屋强制执行中所有权人变更对居住权行使的限制

所有权人的变更通常伴随着对居住权行使的制约，这种制约不仅表现在居住权人对房屋使用方式的调整，甚至可能涉及居住权的消灭或限制条件。居住权可以根据其功能进行不同的分类，学理上，居住权主要分为人役性居住权和非人役性居住权；人役性居住权是指为解决特定个体的住房困难而设立的居住权，旨在保障特定人群的基本居住需求，具有财产之外的特殊人身属性。非人役性居住权是指，可以在不同主体之间有偿流转房屋占有、使用权能的居住权。

尤其针对人役性居住权，通常在具有特定关系的主体之间设立，其功能的有效实现依赖于房屋所有权人的配合。然而，在房屋所有权发生转移时，如果新所有权人不予配合，居住权人可能面临无法保障基本生存利益的困境，所有权人的变更对人役性居住权的行使构成了实质性的限制，这一问题在司法实践中已得到多次验证。例如，在邱某光与董某军的案件中，董某峰通过遗嘱将案涉房屋的居住使用权赋予邱某光，然而，董某军作为新的所有权人，邱某光担心房屋出售后自己被赶出家门，遂向法院申请居住权强制执行。所有权人的变更可能使居住权人面临被驱逐的风险，但居住权人应当如何进行保护自身合法权益，尚需得到进一步的规范。综上所述，所有权人变更情形下，居住权的保护面临来自所有权行使的制约与冲突，需要法律与司法实践进一步明确和完善，以实现房屋所有权人和居住权人之间利益的平衡。

3 房屋强制执行中居住权人保护理论思考

3.1 房屋强制执行中人役性居住权人的保护

人役性居住权的设立初衷主要是为了满足特定人群的基本住房需求，这种权利常常在具有特定关系的个体之间建立，如家庭成员之间。其核心目的是为了保障那些没有继承权或缺乏劳动能力的家庭成员。因此，人役性居住权的设计着重于保护居住权人的利益，确保他们在房屋所有权变更后仍能维持稳定的居住条件，从而实现其基本的居住需求。鉴于此，笔者认为，在执行程序中，应严格审查抵押权人的经济状况，排除恶意串通、虚假设立居住权等情形后，无论居住权与抵押权的设立先后顺序如何，均应确认居住权的效力优先于抵押权的实现，以切实保障被执行人及其所扶养家庭成员的基本居住权益。这一立场契合居住权的立法初衷，也可从最高人民法院相关规定中得到印证，该规定明确，被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋一般不得拍卖、变卖或用于抵债。因此，在实际执行中，人民法院应综合考量债权人利益与人役性居住权人之间的冲突，在保障居住权人合法权益的基础上，兼顾债务人和债权人的合理利益，确保强制执行程序的公正与妥当。

3.2 房屋强制执行中非人役性居住权人的保护

非人役性居住权是指以房屋的用益功能为核心，不以特定人的身份关系或生存保障为唯一目的，而是基于商业、投资或财产利用需求设立的居住权。其本质是突破传统人役性居住权的身份依附性，将居住权从“特定人利益保障”扩展为“物尽其用”的现代用益物权。非人役性居住权的设立主要基于经济利益，因缺乏人身属性，其保护强度弱于人役性居住权。在强制执行程序中，可参照“买卖不破租赁”原则，建立居住权审查机制，区分诚信设立与恶意规避行为：对设立于抵押权之后的居住权，可予以涤除，以实现抵押权人的优先受偿；但在排除恶意设立的前提下，仍应保护非人役性居住权人的合理利益，可通过补偿损失、提供替代居住或其他救济方式，保障其设立居住权时所追求的经济利益得以实现。

4 结语

居住权作为一种新型用益物权，虽然目前的规范还未对其进行进一步的细化，笔者认为，居住权不仅在维

护弱势群体基本居住需求方面具有人役性价值，也在促进不动产市场化利用方面体现非人役性的优势，实践中，居住权与抵押权、所有权变更之间的冲突，使得执行标准不一，应当严格审查抵押权人与居住权人之间的设权动机，排除恶意串通与虚假设权；对人役性居住权，应确立优先于抵押权的强制执行效力；对非人役性居住权，则可在确保其合法经济利益的前提下，参照“买卖不破租赁”原则审慎处理。同时，应构建电子化居住权审查机制，明确各方权利义务和救济路径，平衡债权人与居住权人利益，切实保障被执行人及其所扶养家属的基本居住权益，推动执行程序的公平、高效与可持续发展。

参考文献

- [1]房绍坤.论民法典中的居住权[J].现代法学, 2020 (4) : 83-98.
- [2]孙宪忠, 朱广新.民法典评注: 物权编 [M]. 北京: 中国法制出版社, 2020: 192-194.
- [3]张善斌, 翟宇翔.论房屋强制执行中案外居住权人的保护[J].河南社会科学, 2024, 32 (04) : 78-86.
- [4]肖俊. “居住”如何成为一种物权——从罗马法传统到当代中国居住权立法[J]. 法律科学, 2019 (3) : 102.
- [5]刘颖.论债权请求权人可否提起案外人异议之诉[J].暨南学报(哲学社会科学版), 2020 (4) : 91-100.
- [6]常鹏翱.先抵押后租赁的法律规制[J].清华法学, 2015 (2) : 42-58.
- [7]孟睿偲, 范旺.《民法典》可容纳非人役性居住权[J].新疆社会科学, 2023, (03) : 84-93+151.
- [8]马强.民法典居住权规定所涉实务问题之研究[J].法律适用, 2022, (05) : 114-121.
- [9]汪洋.民法典意定居住权与居住权合同解释论[J].比较法研究, 2020 (06).
- [10]房绍坤.论民法典中的居住权[J].现代法学, 2020 年 7 月.
- [11]李亚彬.试论居住权排除执行的裁判规则[N].人民法院报, 2020-07-09 (008).
- [12]常鹏翱.先抵押后租赁的法律规制[J].清华法学, 2015 (2) : 42-58.