



《民法典》中的“居住权”

□ 金 辰

我国《民法典》的创新之处之一，在于增加了“居住权”这一新型的用益物权，并以物权编专章规定了居住权制度。《民法典》第366条规定，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。设立居住权制度，是对党的十九大报告提出的“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”政策的贯彻落实，是立法层面面对“房子是用来住的，不是用来炒的”理念的回应，也是国家对养老问题、住房问题等现实问题的关照。《民法典》之所以专章规定居住权，归根结底是为了回应我国社会对居住权制度的需求，具有重要的社会意义和法治价值。

居住权，是指居住权人对他人所有房屋的全部或者部分及其附属设施，所享有的占有、使用的权利。该权利来源于古罗马法，近代以来，欧洲大陆国家的主要民法典，如《法国民法典》《奥地利民法典》《德国民法典》《瑞士民法典》《意大利民法典》等均明文规定了居住权；英美国家也存在终生地产权等与居住权在功能上相似的制度。在我国《物权法》制定过程中，是否将居住权制度纳入，曾是当时最大的争议点之一，尽管最终未能在法律中作出规定，但在此过程之中，理论和实务界对居住权制度进行了积极探索，并形成了诸多成果，这些探索也为《民法典》中居住权制度的设计打下了良好基础。

从形式上看，居住权与房屋租赁权存在相似之处，但二者实际上存在明显区别。第一，居住权作为一种独立的用益物权，租赁权则属于债权。居住权具有物权对世性、绝对性、直接支配性等所有特征，居住权人对房屋可以进行专属的、排他的利用，从根本上有效地保障居住权的稳定与安全。而作为债权的租赁权则具有相对性，租赁权人的权利义务受制于与债务人的预先约定，同时也只能对抗特定的债务人。第二，居住权必须以登记为要件，自登记时才设立，未登记的，不发生设定居住权的效力。而租赁权本质上是一种债权，是否登记一般并不影响租赁关系的成立。第三，取得租赁权，是以支付租金为条件，而居住权原则上是无偿的。第四，居住权的设定期限没有限制，而租赁期限则最长不超过20年。根据《民法典》的规定：“居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。”这就使居住权人有更为稳定的居住利益。在居住权的期限内，如果没有法定或约定的事由，不但房屋的所有权人不能要求居住权人搬离，即使该房屋被卖掉或者被继承，购买或者继承取得该房屋的人也不能要求居住权人搬离。

完善住房保障体系

我国目前已经建立起廉租房、公租房、经济适用房、限价房等多层次的保障性住房体系，在一定程度上解决了中低收入群体的住房问题。但是，这些保障性住房的覆盖人群有限，手段不够完备，相关制度在实施过程中也滋生了一些社会问题，尚不能完全解决目前的住房问题。例

如，廉租房的保障对象仅限于低收入家庭，覆盖范围小；公租房虽然范围有所扩大，但各地标准不一、发展较不平衡；经济适用房虽然面向中低收入家庭，但其价格实际上一般的低收入家庭仍然难以负担。相比之下，居住权制度在实现“住有所居”的住房保障目的方面具有更大的制度优势。一方面，在商品房以外的住房保障房领域采取以保障居住为目的的居住权方式保障，可有效解决保障房领域的违规申请、炒作投机等问题。另一方面，居住权人有权在权利存续期间占有、使用房屋，以满足其生活居住的需要。公租房、经济适用房、集资房等大量出现，若将承租人的权利仅仅解释为租赁权，在稳定性、公示性方面不足，但有了居住权制度，居住权人在发生第三人侵害房屋的权利的现象时，则可以物权人的身份向第三人主张排除妨碍、消除危险等物权性救济。当然，居住权也有严格的设立条件，一是要有书面合同或遗嘱为依据，且需要到登记机构申请居住权登记；二是居住权不得转让、继承，除非另有约定，否则也不能出租；三是居住权期限届满或居住权人死亡，居住权消灭，须办理注销登记，之后住宅所有人享有完全支配权。

增加制度的弹性

居住权的一大优势就在于其内容的弹性化，既可以通过法律限制其转让、抵押等权能，从而实现社会保障功能，又可以由当事人约定部分或者全部排除上述限制，从而满足人们利用财产形式多样化的要求。例如，当事人合资建房或者购房时，可以采取同时约定所有权和居住权的方式来合理分配房屋的价值。又比如，分时度假酒店、酒店式公寓等房产投资行为兴起，但在过去的房地产制度下，投资人只能选择购买公寓或酒店所有权，或与出售人以合同约定使用权的方式进行投资，其投资成本对于单个人来讲，明显过高，而合同约定的使用权又受制于债权相对性，投资人权益很难得到保障，若从居住权的角度解释，则相对合理，既能有效降低投资成本，又能克服债权保障力弱的劣势，对当事人之间的权益分配也更为均衡。有了居住权制度，在上述情况下，既能坚持物权法定原则，又能增加实现房屋权益的途径，为



级党委（党组）一定要履职尽责、不辱使命”。重庆必须慎终始如、保持定力，全面夯实脱贫攻坚政治责任、领导责任、工作责任，为决战决胜、全面收官提供坚强保证。

拧紧责任链条。坚持“市负总责、区县抓落实”“五级书记一起抓”和“双组长”制，压紧压实各级党委和政府主体责任、职能部门属事责任、纪检监察机关监督责任，强化各级领导干部特别是市级领导干部定点包干责任，不折不扣落实脱贫攻坚各项任务。

凝聚扶贫合力。整合政府、社会和企业资源，优化区县对口帮扶机制，充实市级扶贫集团和区县对口帮扶力量，营造主动关心扶贫、积极参与扶贫、共同助力扶贫的浓厚社会氛围。深化鲁渝扶贫协作和中央单位定点扶贫，加强工作衔接、促进项目对接，拓展合作领域、提升合作层次，以高水平扶贫协作助推高质量脱贫攻坚。

抓好普查督查。针对面上工作开展常态化督导，围绕重点工作开展集中督查，聚焦重点乡（镇）村开展定点攻坚。优化脱贫攻坚成效考核方式，强化

未来的物权制度创新留下了充分的空间。

为弱势群体保障兜底

《最高人民法院、国家发展和改革委员会关于为新时代加快完善社会主义市场经济体制提供司法服务和保障的意见》指出，准确把握民法典关于居住权的立法目的与成立条件，依法妥善审理涉居住权案件，充分发挥居住权扶弱、施惠的社会保障功能，保护弱势群体的居住权益。在现实中，离婚案件的弱势一方、孤寡老人等群体常常面临住房基本需求难以得到满足的困境。例如，《婚姻法》第42条规定：“离婚时，如一方生活困难，另一方应从其住房等个人财产中给予适当帮助。具体办法由双方协议；协议不成时，由人民法院判决。”针对这一规定，最高人民法院在《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（一）》中规定：“离婚时，一方以个人财产中的住房对生活困难者进行帮助的形式，可以是房屋的居住权或者房屋的所有权。”但是，关于居住权的具体范围和设立条件，司法解释并未细化，加上当时我国法律尚未规定居住权，因此这条司法解释在实践中的作用难以有效发挥，而此次《民法典》将居住权纳入法律之中，那么这一问题将得到较好解决，弱势一方的居住权保障将有望可依。

值得注意的是，尽管居住权制度在《民法典》中被首次规定，为今后相关案件的审理提供了法律依据，也限缩了裁判者自由裁量的范围，有利于矛盾纠纷化解，但关于居住权的许多问题还需要进一步明确。比如：新设居住权的房子落户权益、入学权益的归属；居住权与抵押权、担保物权等权利的冲突；居住权是否能够分割分享、撤销等；这些问题均是居住权目前设立过程中的未尽事宜。而且，居住权的相关问题往往争议复杂，关涉人民群众的基本生活，在具体案件的审理中，必须慎之又慎，有必要通过法律解释和漏洞填补等方法，实现法律推理逻辑和个案公平正义的平衡。



考核结果运用，充分调动干部决战决胜脱贫攻坚的积极性、主动性、创造性。依法开展脱贫攻坚普查，严把数据质量关，坚决杜绝数字脱贫、虚假脱贫，为党中央适时宣布打赢脱贫攻坚战、全面建成小康社会提供数据支撑，确保经得起历史和人民检验。

锤炼过硬作风。巩固“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，深化整顿软弱涣散基层党组织，深入推进扶贫领域作风建设和反腐败工作，认真落实为基层减负各项措施，坚决反对形式主义、官僚主义。加强扶贫机构及干部队伍建设，确保扶贫干部队伍在状态、在岗位、在一线，以优良作风决战决胜脱贫攻坚。

脱贫攻坚已经到了最后冲刺、决战决胜的关键阶段。重庆市广大干部群众将更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记关于扶贫工作重要论述和对重庆的重要指示要求，坚决落实党中央、国务院决策部署，坚决打赢打好脱贫攻坚收官之战，确保如期完成脱贫攻坚目标任务，确保全面建成小康社会。



我国《民法典》诞生于数字经济蓬勃发展的时代背景之下，对个人信息保护、网络数据利用、电子合同效力、平台责任认定等互联网新型问题进行了积极回应。基于个人信息保护的重要性，结合《民法典》的规定，我们应当对个人信息保护的立法策略、目标和限度进行准确理解和把握。

《民法典》是对于个人信息保护的阶段性立法回应。鉴于个人信息在社会生产和生活中的作用日益突出，《民法典》人格权编采用专章的方式对个人信息与隐私权一并予以保护，并对个人信息的类型、收集、更改或删除做了初步规定。《民法典》涉及个人信息的规定可以归纳为以下特征：一是对个人信息的回应具有零散性的特点，选择性地回应了超前发展的网络社会实践。二是对个人信息的规定带有阶段性、宣誓性的特点，具体操作有待后续立法完善。三是对个人信息还未进行属性判断和定位。四是仅是针对私法领域的个人信息问题进行了回应。

但上述特点并不意味着《民法典》具有滞后性或立法偏差，其定位本身应当是对个人信息问题的阶段性立法回应，针对这些问题需要一个完善过程。当下各国的立法实践，对于个人信息保护仍处于一个构建、探讨的阶段，并没有现成的模式，但《民法典》的颁布为我们系统化研究个人信息保护问题提供了一个重要契机，个人信息能否纳入传统的人格权和财产权保护范畴，个人信息保护的价值目标和科学路径又应当为何，值得我们深入思考。

个人信息民法保护的难题。个人信息是否属于一项独立的人格权益？现行《民法典》将个人信息作为人格权项下的一种新型人格利益予以保护，但仍然存在两个重要的理论障碍。一是个人信息与隐私难以区分。个人信息明确规定包括隐私信息，若将个人信息笼统称为独立的人格利益，如何处理与隐私的关系将会成为难题。二是个人信息的范围过于宽泛，难以概括认定为人格权益。虽然将“可识别性”作为个人信息的判定标准已成为共识，但这引发了一系列问题。例如，由于当代数字处理技术中“个人画像”的出现，通过间接个人信息的分析来识别个人身份的概率大大增加，那么是否这些间接信息都属于个人信息，从而属于人格利益呢？目前还很难形成共识。

个人信息是否可以通过传统的财产权加以保护？一方面，个人信息极易被分享，分享后就会存在多个主体同时

控制个人信息的情形。个人信息财产权无法解释现实生活中的信息交互性问题，即一项信息为多个主体共同分享的情形。比如，一次小型聚会的信息应为所有参与者分享，无法由某个参与者独享财产权，否则就会造成权利的直接冲突；又比如，在买方与电商平台商家的交易中，此交易信息因买方和卖方共同参与而应共同分享，无法归于任何一方。另一方面，个人信息也极易被利用，个人实际上缺乏必要手段对个人信息加以控制，不动产登记保护、动产占有保护等传统财产权保护路径对个人信息都难以适用。

个人信息保护的價值目標。个人信息保护的價值目標如何定位？关于这一点，我们首先需要明确个人信息保护问题为什么会产生。在计算机、互联网出现之前，个人信息虽然也一直存在，但其保护问题始终未能进入大众视野，这是因为当时个人信息泄露造成的社会危害性还远未达到由法律介入处理的程度。因此，将个人信息作为人格要素进行保护，只解决了个人信息保护中个人维度的利益表达。个人信息保护的真正目的应当是，防止互联网信息时代，大规模、高效率收集个人信息给个人和社会所带来的不确定性风险。

正是由于这些因素，“可识别性”成为法律实践中判定个人信息的基础，而“同意原则”则构成个人信息利用的前提。之所以各国都将“可识别性”作为个人信息的判断标准，原因在于一旦相关信息可以分析、识别出特定个体，那么个体可能会暴露在各种潜在的社会风险之中。各国之所以都将主体的“同意”作为获取和利用个人信息的前提基础，原因在于信息主体的同意表明其对于因个人信息被利用而可能增加的社会风险表示出接受与认可。

个人信息保护需要发挥好公法的作用。个人信息保护的途径不应当仅仅着眼于个人权利保护，还应从公法上的社会风险控制这一角度来理解。在数字经济日益深入发展的今天，对于个人信息的保护不应当阻碍信息、数据的正常流动已经形成了社会共识，而个人信息的民法保护路径与上述理念还存在相悖之处。从民法角度来讲，给予某个主体承担某种行为义务，应当和相应的法律后果所对应。但在个人信息保护领域，只要行为人未能履行特定义务，不论存在损害后果与否，都需承担民事责任。个人信息保护的责任认定方式，与民事责任承担强调损害结果与

《民法典》如何保护个人信息

□ 梅夏英

因果关系的逻辑证成存在矛盾。

有鉴于此，个人信息的控制与保护，有必要强调公法的作用。对于个人信息保护问题，《网络安全法》重在系统运行安全的保障，《电子商务法》则立足于消费者权益保护，“数据安全法”兼顾数据防护和个人信息脱敏化处理，“个人信息保护法”重点防止信息被滥用和泄露等。在实施好《民法典》相关要求的同时，系统化地运用公法路径对个人信息进行科学的控制，不过分依赖民法的权利保护模式，应当是个人信息保护未来不断探索的方向所在。



（上接1版二条）

思想是行动的先导。当今世界正经历百年未有之大变局，全球经济发展动力不足，局部冲突和动荡频繁，特别是在全球新冠肺炎疫情冲击下，我们面对的是一个更加不稳定不确定的世界。但世界多极化、经济全球化、社会信息化、文化多样化正在深入发展，各国相互联系和依存日益加深，和平发展大势不可逆转。学深悟透党的创新理论、做到知行合一，亟须提高觉悟、志存高远，坚定信心、敢于担当，着眼本国和世界，着眼全局和长远，切实担负起时

代赋予的重任，决不当是非不清、什么都同意的“点头人”，决不当好人主义、什么原则都不顾的“和事佬”，决不当自以为是、什么事都不在乎的“糊涂官”。

问题是时代的声音。新时代坚持和发展中国特色社会主义，必须以解决问题为导向，以科学的方法论和高远的境界为指引，化解矛盾、破解难题。问题导向就是效果导向。《习近平谈治国理政》第三卷一经出版发行，就引起国内外广泛关注，根本在于习近平新时代中国特色社会主义思想“接地气”，读起来“解渴”，用起

来“好使”，行起来“有效”，不仅为国际社会读懂中国的发展成就、发展动因、发展前景打开了一扇“思想之门”，而且牢牢占据人类文明制高点、人类道义制高点，为解决世界问题提供了“中国方案”。我们要以学习《习近平谈治国理政》第三卷为重要抓手，把习近平新时代中国特色社会主义思想这一新时代中国特色社会主义思想旗帜，高高举起、牢牢举稳，让闪耀思想光芒的旗帜飘扬在中华大地上，辉映在干部群众的心坎里。

（作者系人民日报社理论部哲学·科社室主编）

习近平总书记强调，“脱贫攻坚越到最后越要加强和改善党的领导”，要求“各