

分类号：
学号：20222102056

密级：
单位代码：10759

石河子大学

硕士学位论文



遗嘱方式设立居住权问题研究

学位申请人	谢小群
指导教师	胡永平 副教授
申请学位类别	专业硕士
专业名称	法律（法学）
研究领域	民法学
所在学院	法学院

中国·新疆·石河子

2024年5月

分类号：
学号：20222102056

密级：
单位代码：10759

石河子大学

硕士学位论文



遗嘱方式设立居住权问题研究

学位申请人	谢小群
指导教师	胡永平 副教授
申请学位类别	专业硕士
专业名称	法律（法学）
研究领域	民法学
所在学院	法学院

中国·新疆·石河子

2024年5月

Study on the establishment of residence right by will

A Dissertation Submitted to

Shihezi University

In Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of

Master of Law

By

Xie Xiao-qun

(Civil Law)

Dissertation Supervisor: Prof. Hu Yong-ping

May, 2024

石河子大学学位论文独创性声明及使用授权声明

学位论文独创性声明

本人所呈交的学位论文是在我导师的指导下进行的研究工作及取得的研究成果。据我所知，除文中已经注明引用的内容外，本论文不包含其他个人已经发表或撰写过的研究成果。对本文的研究做出重要贡献的个人和集体，均已在文中作了明确的说明并表示谢意。

研究生签名：谢小群

时间：2024年5月5日

使用授权声明

本人完全了解石河子大学有关保留、使用学位论文的规定，学校有权保留学位论文并向国家主管部门或指定机构送交论文的电子版和纸质版。有权将学位论文在学校图书馆保存并允许被查阅。有权自行或许可他人将学位论文编入有关数据库提供检索服务。有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

研究生签名：谢小群

时间：2024年5月5日

导师签名：胡永平

时间：2024年5月5日

摘要

随着《民法典》的颁布，居住权这一制度被正式纳入进我国的物权法中，并且通过专章的形式对居住权的法律框架作出了规定。这是从立法层面对国家关于住房相关宗旨的践行，也是对人民群众住房现实需求的回应。

然而，我国对这一全新制度规定的内容较少，尤其是通过遗嘱方式对居住权进行设立的有关问题，《民法典》仅用第三百七十一条对其内容作出了规定：“以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章的有关规定”。这一规则较为含糊，显然难以为司法实践中解决遗嘱设立居住权相关纠纷的争议提供明确的依据。此外，设立遗嘱这一民事法律行为与订立合同这一行为之间存在着区别，并且与合同设立居住权的规则相比，通过遗嘱方式设立的居住权，其适用规则不仅与物权编的规定有关，而且与继承编的一些内容也有联系。因此，居住权通过遗嘱方式设立的，其基础法律关系的登记效力、表现形式等与合同方式设立居住权的均有所不同。故在讨论遗嘱设立居住权的有关问题时，应该结合物权编与继承编的相关内容，对“参照适用”有辨别的取舍。

本文主要从立法和司法两个角度入手，探讨了我国遗嘱设立居住权当前的状况以及存在的主要问题，具体表现如下：非书面遗嘱形式设立居住权的效力难以确定；遗嘱设立居住权的登记效力存有争议；协助居住权进行登记的主体缺位等问题。

通过对域外有关国家关于居住权制度的规定进行分析和总结，在立足我国国情以及结合该项制度在我国运行中的实际情况，有取舍的对域外关于遗嘱设立居住权制度的成熟经验予以借鉴。

在文章的最后对遗嘱设立居住权存在的有关问题进行了分析，指出设立居住权的遗嘱形式不应该局限于书面性这一狭小的范围，通过非书面形式的遗嘱设立的居住权也应该是有效的。接着，关于遗嘱设立居住权采用何种登记效力这一问题，本文是从遗嘱继承方式设立居住权与遗赠方式设立居住权两个角度进行的论述。由于遗嘱继承取得物权是基于非法律行为的物权变动，基于此讨论出，居住权通过遗嘱继承方式设立的，其生效规则适用登记对抗主义；而因为遗赠取得的物权是基于法律行为的物权变动，因此居住权通过遗赠方式设立的，效力规则应该采取登记生效主义。此外，对遗嘱中附义务的存在是否会打破居住权无偿性的问题进行了阐述，得出二者之间并不矛盾，但为了减少纠纷的发生，因此需要对所附义务的成就条件做出规定。最后，本文还探讨了协助居住权人对居住权予以登记的义务主体范围，主要包括继承人以及遗产管理人。

关键词：居住权；遗嘱设立；书面形式；登记效力规则；附义务

Abstract

With the promulgation of the "Civil Code", the residence right system has been incorporated into the property right system for the first time, and the legal framework of the residence right has been stipulated in the form of a special chapter. This is the practice of the country's housing-related purposes from the legislative level, and it is also a response to the actual housing needs of the people.

However, China has less provisions on this new system, particularly when it comes to determining the legal right to reside based on a will, the Civil Code only provides in Article three-hundred seventy-one: to establish the right to reside through a will, please consult the applicable regulations within this chapter: This rule is relatively vague, and it is obviously difficult to provide a clear basis for resolving the disputes related to the establishment of residence right in the judicial practice. In addition, on the one hand, the civil legal act of will is very different from the legal act of contract, on the other hand, establishing the right of residence in a will entails considering both the title's provisions and the pertinent details of the inheritance, in contrast to the rules governing contract establishment of the entitlement of habitation. Hence, for the building of the right of housing in the modality of will, the external form of the basic legal relationship, registration effect and so on are different from the way of contract. Therefore, when discussing the issues related to the establishment of the right of residence in a will, we should combine the relevant contents of the title and inheritance, and have a discernible choice of "reference and application".

This thesis analyzes the condition and main problems of the right of habitation in the form of non-written will from the legislative and judicial levels, as follows: The effect of the right of habitation in the form of an unwritten will is difficult to determine; There is a dispute over the validity of registering the right of residence granted by a will; Whether there is a conflict between the absence of the subject helping the enrollment of the right and the freewill nature of the will determines both the entitlement to residency rights and the responsibilities that come with it.

Through the analysis and summary of the relevant foreign countries' regulations on the right of habitation system, based on China's existing realities and the actual situation in the operation of the system, we can benefit from the valuable expertise gained from implementing the foreign wills' right of residence system.

At the end of the article, this thesis concludes by examining the current issues surrounding the right of residency in wills, emphasizing that the concept should not be confined solely to written formats, and the effect of the right of residence in non-written wills should follow the provisions of wills themselves. In addition, as for the registration effect of the right to establish residence by will, this thesis divided it into the right to establish residence by testamentary succession and the right to establish residence by legacy.

Because the acquisition of real right by testamentary succession is based on the change of real right by non-legal acts, and the acquisition of real right by legacy is based on the change of real right by legal acts, it was suggested that the registration process for inheriting a residence through a will should involve some form of conflict resolution. Conversely, obtaining the right to live through inheritance is based on the principle of registration. The subject of the obligation to assist in the registration of the right of residence has been clarified. This thesis analyzes the obligation attached to the will to establish the right of residence, affirms that the existence of the obligation will not destroy the non-compensation of the will to establish the right of residence, and makes provisions on the conditions of the fulfillment of the obligation.

Key words: residence right; Establishment of a will; In written form; Rules on the validity of registration; Accessory obligation

目录

绪论	1
一、研究背景	1
二、研究意义	1
(一) 理论意义	1
(二) 现实意义	1
三、国内外研究现状	2
(一) 国内研究现状	2
(二) 国外研究现状	4
(三) 研究现状评述	5
四、研究方法	5
(一) 文献研究法	5
(二) 比较分析法	5
(三) 案例分析法	6
第一章 遗嘱设立居住权概述	7
一、《民法典》居住权制度	7
(一) 居住权制度概述	7
(二) 居住权与其他权利的辨析	9
二、遗嘱设立居住权的构成要件	11
(一) 遗嘱设立居住权的主体	11
(二) 遗嘱设立居住权的客体	12
(三) 遗嘱设立居住权的权利义务	13
三、遗嘱设立居住权的价值分析	13
(一) 保护弱势群体的居住权利具有正义价值	13
(二) 体现遗嘱人的意思自治具有自由价值	14
(三) 维护社会的稳定具有秩序价值	14
第二章 遗嘱设立居住权的法律适用现状与问题	15
一、遗嘱设立居住权的现状	15
(一) 遗嘱设立居住权的立法现状	15
(二) 遗嘱设立居住权适用的司法现状	16

二、遗嘱设立居住权存在的问题	19
(一) 非书面遗嘱形式设立居住权的效力难以确定	19
(二) 遗嘱设立居住权的登记效力存有争议	19
(三) 协助居住权进行登记的主体缺位	20
(四) 遗嘱设立居住权的无偿性与附义务遗嘱之间存在冲突	21
第三章 遗嘱设立居住权制度的域外考察	22
一、域外对遗嘱设立居住权制度的规定	22
(一) 法国遗嘱设立居住权制度	22
(二) 德国遗嘱设立居住权制度	23
(三) 意大利遗嘱设立居住权制度	23
二、对域外遗嘱设立居住权制度的评析	24
(一) 对相关国家居住权规定的评价	24
(二) 对我国遗嘱设立居住权的启示	24
第四章 遗嘱设立居住权相关问题的厘清	26
一、非书面遗嘱设立居住权效力的认定	26
(一) 非书面遗嘱设立居住权具有有效性的依据	26
(二) 对非书面设立居住权遗嘱的限制	27
二、区别遗嘱继承与遗赠方式设立居住权的登记效力	28
(一) 遗嘱继承设立居住权：登记对抗主义的适用	29
(二) 遗赠方式设立居住权：登记生效主义的适用	30
三、明确遗嘱设立居住权的登记义务主体	31
(一) 遗产继承人具有履行协助登记的义务	31
(二) 遗产管理人具有履行协助登记的义务	32
(三) 义务不履行的责任承担	33
四、合理履行遗嘱设立居住权附义务的规定	34
(一) 遗嘱附义务的存在不会破坏遗嘱设立居住权的“无偿性”	34
(二) 设定所附义务的成就条件	35
(三) 规定义务不履行的法律后果	36
结语	38
参考文献	39

绪论

一、 研究背景

习近平总书记在党的二十大报告中提到“要让全体人民住有所居”。这充分展示出党对解决好人民群众住房需求的重视。随着《民法典》的颁布，居住权这一新型的用益物权第一次得以正式确立，这是从立法层面对党关于住房相关宗旨的践行，也是对人民群众住房现实需求的回应。

居住权制度作为一项新入典的制度目前存在着一些不足，尤其是遗嘱方式设立居住权，由于法律规定的模糊性，由此引起了学界对该制度的有关问题进行了持久、激烈的讨论。为了更好地适用居住权制度，我们需要对其存在的问题予以解释，以更好地保障弱势群体的居住权益。因此，基于上述背景，本文在我国现有的制度基础上分析借鉴域外的相关经验探讨我国遗嘱方式设立居住权现存的问题，旨在为完善相关制度提供一定的理论基础。

二、 研究意义

(一) 理论意义

居住权作为一项新入典的用益物权是理论界研究的热点话题。出于遗嘱设立居住权具有其特殊性，因此学界对其应当如何适用有关规则的问题存在不少的争议。此外，对该制度进行系统化研究的内容也较为缺乏。因此，本文拟通过对遗嘱设立居住权的问题进行分析，从而促使遗嘱设立居住权的规范性效力向实际进行转化，进一步完善相关理论，挖掘制度本身的优势。对重点问题进行深入研究，也可以对该制度的发展提供对策与建议，以期能为之后的研究提供一些思路，希望能为完善遗嘱设立居住权制度起到一定的积极作用。

(二) 现实意义

在实践方面，通过明晰遗嘱设立居住权的适用形式、生效规则以及明确遗嘱设立

居住权的登记义务主体等问题，从而减少我国司法审判过程中适用法律的困惑。为类案的审判提供一个标尺，从而减少“同类案不同判”的情形，降低当事人权利救济结果的不可预知性。

三、 国内外研究现状

(一) 国内研究现状

在 2001 年之前，我国民法从来没有对居住权制度做出规定。第一次对我国设立居住权制度提出建议和观点的是钱明星教授，于 2001 年在其发表的文章中提出的。此后，在编撰物权法的过程中，居住权制度就曾被规定在物权法草案中，但最后因其适用范围狭窄而被删去。直至《民法典》的出台，该项制度才被正式地纳入法典之中。在居住权被纳入法典之后，关于遗嘱设立居住权的讨论持续不断，甚至对于一些问题的争论愈演愈烈。通过梳理和归纳学界对于这一制度的看法，可以看出当前关于遗嘱设立居住权的争议主要集中在以下几个方面。

1. 遗嘱设立居住权是否只能通过书面形式设立

对于是否只能以书面形式设立居住权，学界主要有以下两种观点。观点一是，居住权通过遗嘱方式设立的应该采用书面的形式。支持该观点的学者有席志国教授，其认为依照《民法典》第三百七十一条的规定，设立居住权必须通过书面形式为之，通过遗嘱方式为他人设立居住权的前提必须要满足书面形式的要求。^①观点二是设立居住权的遗嘱，其形式可以是非书面的，遗嘱通过非书面形式设立的居住权是具有效力的。赞同该观点的学者有申卫星教授，其认为遗嘱的形式要件不应该局限于书面，只要满足有两个以上无利害关系人见证的条件时，口头形式也应该被采纳，通过口头遗嘱设立的居住权，其有效性也应该得到认可；^②冯建生教授认为，如果强制要求设立居住权的遗嘱必须采用书面形式，则会剥夺立遗嘱人在危机情况下通过非书面形式为他人设立居住权的权利。因此，以遗嘱方式设立居住权不应该局限于书面这一种形式，只要符合遗嘱的形式要求即可；^③房绍坤教授也认为，我国法律并没有对设立居住权的遗嘱形式作出规定，而遗嘱属于单方民事法律行为，这类遗嘱的形式和效力可以参照继承编中遗嘱形式的规定加以认定。^④

^① 参见席志国：《居住权的法教义学分析》，载《社会科学文摘》2020年第9期，第92页。

^② 参见申卫星：《〈民法典〉居住权制度的体系展开》，载《吉林大学社会科学学报》2021年第3期，第55页。

^③ 参见冯建生：《民法典居住权规范适用的疑难问题研究》，载《法治研究》2023年第3期，第104页。

^④ 参见房绍坤：《论民法典中的居住权》，载《社会科学文摘》2020年第9期，第86页。

2. 遗嘱设立居住权是否需要参照适用“登记生效主义”

学界对遗嘱设立居住权的效力规则是否必须采用登记生效主义，存在不同的看法。

第一种观点认为，通过遗嘱方式设立的居住权需要参照适用“登记生效主义”。其中，刘阅春教授对该观点持赞同态度，其认为居住权不论是依据遗嘱、遗赠设立还是根据合同予以设立，都应该向登记机构申请登记，居住权自登记之时设立；^①杨立新教授也曾在其文章中指出，居住权的设立应当遵循严格的要求：一是订立书面的居住合同；二是完成登记。^②

第二种观点认为，遗嘱方式设立居住权不需要参照“登记生效主义”这一规则。而对于这一观点，学界又存在着以下两种不同的看法：看法一认为，居住权通过遗嘱方式设立的应当采用登记对抗主义。比如：温世扬教授就曾指出，通过遗嘱方式设立的居住权，其产生效力的时间应该自遗嘱生效时发生，但未经登记不能够对抗善意第三人。^③单平基教授也认为，由于设立居住权时可能会对第三人的利益带来影响，因此，居住权设立以后需要对其进行登记以产生对抗第三人的效力，只有这样才可以使权利人与第三人之间实现利益的平衡；^④看法二则认为，遗嘱方式设立居住权应当采用登记宣示主义。房绍坤教授对该观点持支持态度，他认为不管是采取登记对抗主义还是登记生效主义，致使物权发生变动的的原因，都是基于双方民事法律行为而导致的，而遗嘱的物权变动是由于遗嘱人死亡这一事实的发生带来的。因此，根据《民法典》第二百三十条的规定，可以认为居住权的设立自继承开始时发生效力，而不是将办理登记作为生效要件。^⑤

最后一种观点认为，可以根据遗产承受人的不同，将遗嘱分为遗赠和遗嘱继承两种方式分别予以讨论。郭红伟学者认为，由于二者物权变动的效力存在争议，且法律效力的不同会对遗嘱设立居住权采用何种物权变动效力带来影响。因此，需要分别对遗赠和遗嘱继承适用的物权变动效力进行区分；^⑥申卫星教授也提出，不管是通过遗嘱方式还是遗赠方式设立居住权的，是否必须要进行登记这一问题都需要结合遗嘱与遗赠各自的特性进行讨论。^⑦

3. 附义务遗嘱是否突破了居住权的“无偿性”

我国《民法典》规定，合同设立居住权要满足无偿性的要求，遗嘱设立居住权要

^① 参见刘阅春：《居住权的渊源及立法借鉴意义》，载《现代法学》2004年第6期，第159页。

^② 参见杨立新、李怡雯：《民法典物权编对物权规则的修改与具体适用》，载《法律适用》2020年第11期，第4页。

^③ 参见温世扬：《从《物权法》到“物权编”——我国用益物权制度的完善》，载《法律科学(西北政法大学学报)》2018年第6期，第162页。

^④ 参见单平基《〈民法典〉草案之居住权规范的检讨和完善》，载《当代法学》2019年第1期，第9页。

^⑤ 参见房绍坤：《论民法典中的居住权》，载《社会科学文摘》2020年第9期，第85页。

^⑥ 参见郭红伟、金检：《遗嘱方式设立居住权的法律适用冲突及消解路径》，载《南京社会科学》2022年第7期，第81页。

^⑦ 参见申卫星、杨旭：《中国民法典应如何规定居住权》，载《比较法研究》2019年第6期，第70页。

参照适用合同的方式。但是在继承编中，规定了遗嘱可以附带义务。因此，附义务的遗嘱是否会对居住权设立的无偿性构成突破。申卫星教授认为，可以将混合赠与、附义务赠与等情形纳入其中，并准用于附义务的遗嘱、遗赠。刘阅春教授认为，如果赠与中所附带的义务与赠与的内容构成对价，那么该义务的存在则会破坏基础关系的性质。^①而史尚宽教授认为，所谓无偿与有偿是一组相对应的概念，有偿是指二者之间存在对价关系，而二者是否构成对价关系，这就取决于当事人的主观认识。^②

4. 遗嘱设立居住权登记义务

就登记义务的主体而言，席志国教授认为，根据遗嘱指示而取得居住权的权利人，在遗产分割时，其可以向遗产继承人或者遗嘱指定的执行管理人协助完成居住权的登记。^③申卫星教授认为，通常情况下，对不动产办理登记时都需要双方当事人的协作，居住权也不例外，并且房屋的所有权人负有主要的登记义务，而居住权人则仅需要提供协助，接受对方的给付。^④王建平和罗德轲老师认为，根据遗嘱的内容向登记机构申请居住权登记时，应该由遗嘱指定的居住权人和遗产继承人共同提出申请。^⑤

(二) 国外研究现状

最初，罗马法设立居住权制度的宗旨在于，保障那些没有继承权的家庭成员或者奴隶的居住权益。家长通常会通过遗嘱的方式在住宅上为其设立居住权，使得他们能够依靠住宅实现生活的安定。此后，这项制度在欧洲大陆被多国继受了下来，为了顺应时代的发展以及社会发生的巨变，这些国家都对继受的居住权的内容做出了不同程度的扬弃。自此，居住权制度的法律价值更加丰富。

就遗嘱设立居住权的设立方式而言。有学者主张，居住权的创设应该受到所有权的约束，应当参照用益物权的规定，从而使居住权的设立更加严格。然而，德国学者沃尔夫曾提到，在有需要的情况下，德国的法律实践会允许物的所有权人在该物上为自己设立限制物权。^⑥

就遗嘱设立居住权的客体而言，德国学者鲍尔·施蒂尔纳指出，居住权的客体既可以是整个的房屋，也可以是房屋的组成部分。此外，居住权人不仅对住宅享有占有、使用权外，还享有土地的使用权。^⑦学者本德·吕特斯认为由于房屋的各个组成部分无

^① 参见宋刚、刘阅春：《婚姻与继承法教程》，对外经济贸易大学出版社2007年版，第282页。

^② 参见史尚宽：《债法各论》，中国政法大学出版社2000年版，第120页。

^③ 参见席志国：《居住权的法教义学分析》，载《社会科学文摘》2020年第9期，第92页。

^④ 参见申卫星：《民法典居住权制度的体系展开》，载《吉林大学社会科学学报》2021年第3期，第56页。

^⑤ 参见罗德轲、王建平：《法定居住权制度的法理基础与类型化展开——兼评《中华人民共和国民法典》居住权制度》，载《南海法学》2021年第3期，第25页。

^⑥ 参见[德]曼弗雷德·沃尔夫：《物权法》，吴越、李大雪译，法律出版社2004年版，第414页。

^⑦ 参见[德]鲍尔·施蒂尔纳：《德国物权法(上)》，张双根译，法律出版社2004年版，第655-661页。

论在经济上还是在法律上都不具备独立的价值。因此，房屋只能被视为一个独立的物并且只可以存在一个所有权，而房屋的组成部分不可以单独设立居住权。^①

就遗嘱设立居住权中权利人的义务而言，学者彼德罗·彭梵得认为居住权人在不改变房屋的居住用途以及房屋结构的前提下，对房屋及其附属设施享有占有权和使用权。但是在行使权利时，必须要遵守善良管理人的义务。^②

（三） 研究现状评述

综上，居住权制度最早设立于罗马法，这项制度在欧洲大陆多国被继受了下来。域外国家有关居住权制度的规定都主要集中在法典之中，而详细完善的制度体系是值得我国借鉴的。但是，基于我国与其他国家在制定遗嘱设立居住权制度时的时代背景、文化背景的不同，因此，应当结合我国的具体国情，进行有选择性的吸收和创新，以形成具有中国特色的居住权制度，并在此基础上进一步完善相关制度。

虽然我国相比国外有关居住权制度发展较晚，但是自居住权入典以来，我国学界就对适用居住权制度有着重要意义的内容和规则进行了解释和说明，这对于完善我国居住权制度发挥着重要的作用。目前我国对该项制度的讨论多是立足于整个居住权这一大框架下进行的，关于遗嘱设立居住权制度理论的专门性研究较为缺乏。尽管如此，目前学界的研究成果为本文的研究提供了理论范式，并奠定了理论基础。

四、 研究方法

（一） 文献研究法

通过对中国知网、维普等中文期刊服务平台中的文献进行检索、梳理，结合阅读相关领域的著作，对我国目前理论界和实务界对遗嘱方式设立居住权制度现状进行掌握，了解该项制度的理论基础，从而为本文对遗嘱方式设立居住权制度的研究提供依据。

（二） 比较分析法

本文通过探讨包括法国与德国在内的一些国家有关遗嘱设立居住权制度的内容，立足我国国情的基础上，结合我国现有制度存在的问题，通过对有关国家的优秀成果

^① 参见[德]本德·吕特斯：《德国民法总论》，于馨淼、张姝译，法律出版社2017年版，第101页。

^② 参见[意]彼德罗·彭梵得：《罗马法教科书》，黄风译，中国政法大学出版社1992年版，第260页。

予以借鉴，解释和论证我国关于遗嘱设立居住权制度的适用规则。

(三) 案例分析法

对于遗嘱设立居住权制度，实务中也存在着一些纠纷。鉴于我国目前对于该制度的规定仍待完善，因此，分析司法实践中的判例具有意义。因此本文在中国裁判文书网以及北大法宝中检索了相关案例，通过分析，对遗嘱设立居住权制度进行研究。

第一章 遗嘱设立居住权概述

居住权制度滥觞于罗马法，后被欧洲大陆各国继受了下来，随着时代的发展各个国家也对承继的居住权制度做了不同程度的扬弃。该项制度的设立对于保障弱势群体的住房利益有着重大的意义。但是，我国《民法典》对遗嘱方式设立居住权的规定过于简单，使得该项制度存在争议。

探究遗嘱设立居住权的有关法律适用问题，需要对居住权制度的相关内容进行整体地把握。通过对遗嘱设立居住权的具体内容进行解读，明确遗嘱设立居住权的构成要件以及其存在的价值。

一、《民法典》居住权制度

为了满足人们生活居住的基本需要，《民法典》将居住权制度纳入其中。研究居住权制度的有关问题时应该先从其基本概念作为切入点，厘清该项制度的性质，从而为后续分析遗嘱设立居住权制度的有关问题奠定基础。

(一) 居住权制度概述

1. 居住权的概念及其性质

在我国《物权法（草案）》征求意见稿中，第一次对居住权作出了规定，将其定义为：利用他人所有的住房及其配套设施的权利。但在物权法编撰的过程中，由于其适用范围太过狭窄而最终没有被纳入进物权法当中。直至2020年，随着《民法典》的出台，居住权制度才被正式地确立下来。从《民法典》对居住权规定的内容来看，可以将该制度的概念简单的概括为：居住权就是特定人因居住需求而对他人房屋进行的占有、使用的权利。^①

从不同的视角来看，居住权具有不同的性质。关于居住权性质的观点包括以下两种：第一种是人役权说，该说认为居住权的人役性主要表现在主体、目的以及流通性三个方面。就主体而言，居住权人的范围限定在家庭成员以及为其提供生活服务而共同居住的人员之间；就设立的目的而言，居住权设立的目的具有伦理性，主要是为了

^① 参见钱明星：《关于在我国物权法中设置居住权的几个问题》，载《中国法学》2001年第5期，第17页。