

遗嘱方式设立居住权的登记效力分析

吴子颖*

四川省社会科学院 四川成都

【摘要】《中华人民共和国民法典》首次确立居住权制度，赋予其用益物权属性，兼具社会保障与家庭伦理价值。通过遗嘱设立居住权作为法定方式之一，其生效节点与登记效力因法律条文适用冲突引发学界争议。本文基于《民法典》相关条款及司法实践，聚焦遗嘱继承与遗赠两种类型，探讨登记效力的差异化认定，认为应采用灵活应变主义：遗嘱继承设立居住权应遵循“登记宣示主义”，即继承开始时物权即生效，登记仅具公示功能；遗赠方式则适用“登记生效主义”，需经登记程序方产生物权效力。灵活应变主义主张打破“一刀切”模式，通过细分遗嘱方式类型，平衡立法初衷与实务需求，避免“遗产空窗期”风险，契合“定分止争”的法治精神。

【关键词】居住权；遗嘱继承；遗赠；登记效力；《民法典》物权编；用益物权

【收稿日期】2025 年 6 月 5 日

【出刊日期】2025 年 7 月 4 日

【DOI】10.12208/j.ssr.20250277

Analysis of the registration effect of establishing a right of habitation by will

Ziying Wu*

Sichuan Academy of Social Sciences, Chengdu, Sichuan

【Abstract】 The Civil Code of the People's Republic of China established the right of habitation system for the first time, endowing it with the attribute of usufructuary right, and it has both social security and family ethical values. The establishment of a right of habitation through a will, as one of the legal methods, has sparked academic controversy due to conflicts in the application of legal provisions regarding its effective date and registration effect. Based on the relevant provisions of the Civil Code and judicial practice, this article focuses on the two types of testamentary succession and bequest, explores the differentiated determination of registration validity, and holds that a flexible approach should be adopted: the establishment of the right of habitation through testamentary succession should follow the "registration declaration principle", that is, the property right takes effect at the beginning of the inheritance, and the registration only has the function of public announcement. The bequest method is subject to the "registration validity principle", and it only acquires the effect of real rights after going through the registration process. The flexible and adaptable approach advocates breaking the "one-size-fits-all" model. By subdividing the types of will forms, it strikes a balance between the legislative intent and practical needs, avoiding the risk of a "gap period" in the estate and aligning with the spirit of the rule of law of "settling disputes by dividing the estate".

【Keywords】 Right of residence; Will inheritance; Bequest; Registration effect; Property Rights Section of the Civil Code; Usufructuary right

居住权置于《中华人民共和国民法典》（下文简称《民法典》）物权编下用益物权分编中，第 366 到第 371 条 6 个条文对居住权进行了阐述。居住权是新增的用益物权，具有不可继承、不可转让、可以无偿设立等特点，具有强烈的人身属性，兼具社会保障功能、经济促进效应以及稳固家庭伦理价值的多重作用^[1]。根据

《民法典》第 367 条和第 371 条，居住权可以通过合同方式设立和遗嘱方式设立。通过合同方式设立居住权属于法律行为设立物权的行为，适用物权变动的债权形式主义及“物债两分”的区分原则，而通过遗嘱方式设立居住权则因《民法典》的适用差异与规定空白，产生了众多争议。

*通讯作者：吴子颖

1 遗嘱方式设立居住权生效节点之争：居住权何时设立？

通过遗嘱方式设立居住权适用《民法典》第 368 条和第 371 条，即采用登记生效主义。而在《民法典》第 230 条和第 1121 条中，规定了因继承取得物权的，是从继承开始时发生效力，继承从被继承人死亡时开始。自被继承人去世那一刻起，物权就发生了变动，无需等待不动产登记或动产的实际交付来确认物权的转移。适用到遗嘱方式设立居住权这个问题上，分歧随之出现：居住权何时设立？究竟是按照第 368 条和第 371 条的规定，自登记时设立？亦或是按照第 230 条和第 1121 条的规定，自继承开始时发生效力？如若采用的是后者，那就意味着登记不是居住权生效的必要条件。就此问题，学界存在广泛的争议，并形成了四种各异观点：登记生效主义、当然继承主义、登记对抗主义及灵活应变主义。

登记生效主义学者认为遗嘱设立居住权应当直接适用《民法典》中第 230 条的规定，登记设立居住权。生效条件不在于设立形式的细分，而是统一以登记作为生效要件^[1]，立遗嘱人去世之际，居住权将直接得以确立^[2]，无论是通过合同方式还是遗嘱方式设立的居住权，其生效时间都始于登记完成之时^[3]。“芦某 1 与芦某 2 等居住权纠纷案”^[4]中，法院认为由于芦某所立的遗嘱中未向相关登记机构申请登记，因此石某对涉案房屋不具备居住权。当然继承主义学者认为，遗嘱方式设立的居住权在遗嘱人死亡时，即开始继承时、遗嘱生效时生效。遗嘱方式设立的居住权不适用《民法典》第 368 条的规定^[5]，遗嘱人的死亡事实应当作为居住权的生效要件^[6]，居住权随着继承程序启动而产生，登记仅作为公示公信方式^[7]。“柯某某诉李某某居住权纠纷案”^[8]中，法院亦持此观点。登记对抗主义学者认为，居住权自遗嘱生效时设立，但登记才能产生对抗效力。遗嘱方式设立居住权未经登记不得对抗善意第三人^[9]。灵活变通主义学者认为，遗嘱方式设立居住权应当具体区分遗嘱继承方式与遗赠方式产生。遗嘱继承方式设立居住权，采登记对抗主义；遗赠方式设立居住权，采登记生效主义^[10]。遗赠方式设立居住权时，登记具备设立效力；遗嘱继承方式设立居住权时，登记则是公示效力^[11]。司法实践中已有法院采用此种观点进行裁判。

“洪某与罗某遗嘱继承纠纷案”、^[12]“余某与涂某继承纠纷案”、^[13]“王某与刘某等遗嘱继承纠纷案”^[14]中以遗赠方式设立居住权的，居住权自登记时设立；“周某某与周某遗嘱继承纠纷案”、^[15]“张某与杨某等遗嘱继

承纠纷案”^[16]及“王某某与范某、顾某某遗嘱继承纠纷案”^[17]中以遗嘱继承方式设立居住权的，居住权自继承开始时设立，无需考虑登记要件。

不管是登记生效主义、当然继承主义亦或是登记对抗主义都倾向于“一刀切”的方式处理遗嘱方式设立居住权生效节点问题。居住权作为有可能影响后半生的用益物权，涉及“老有所居”等社会住房问题，更应当秉持谨慎的裁判态度，不应采用“一刀切”的方法。笔者的观点是依照灵活应变主义，细分遗嘱继承方式和遗赠方式来回答居住权何时设立的问题。遗嘱继承与遗赠都以遗嘱为上位概念，根据两者之间的差异，在遗嘱方式设立居住权上理应有所区分。从主体范围来看，遗嘱继承的主体范围是法定继承人，而遗赠只能是为法定继承人之外的人。

2 遗嘱方式设立居住权的登记效力认定

2.1 遗嘱继承设立居住权：物权效力，采登记宣示主义

按照法定继承的规则，自继承开始时发生物权变动，当被继承人去世后，其民事权利能力随即终止，与之相关的权利、义务以及法律关系也一并消失。如果法定继承取得物权需要遵循一般的“意思表示+公示”物权规则，那么在被继承人去世后至登记或交付之前，遗产可能会陷入无主状态，出现“遗产空窗期”。为了避免遗产被“归入”国家财政，损害继承人的合法权益，在法定继承的情况下，物权在被继承人去世时即已取得，登记或交付并不是物权变动的生效要件。

遗嘱继承设立居住权是否参考法定继承的变动规则，适用自继承开始时设立居住权？对此反对派学者认为，遗嘱继承与遗赠一样，只产生债权债务关系^[18]。这类学者将遗产物权变动划分为两个阶段：第一阶段是遗产处于所有遗产继承人的共同共有状态，第二阶段是在完成相应的登记或交付手续后，各个遗产继承人才能分别获得自己应继承的具体份额。这明显与《民法典》的当然继承主义是相悖的。赞成派学者认为遗嘱继承与法定继承一样，无需经过登记，继承人直接取得物权^[19]。笔者认为遗嘱继承应当产生的是物权效力。

遗嘱继承设立居住权应采用登记宣示主义。根据《民法典》第 230 条所规定的特殊物权变动原则，遗嘱继承与法定继承均遵循同样的规则，即采用当然继承制度。登记并非居住权成立的必要条件，而是起到一个公示和确认的作用，让外界知晓居住权的存在，在居住权实际产生之后，若尚未进行登记，这并不妨碍居住权的法律效力。从体系上看，《民法典》第 366 条明确

界定了居住权为一种用益物权,其设立与变动应遵循关于不动产物权的相关规定。虽然学界部分学者还主张了登记处分主义^[20],但居住权人对其所居住的他人住宅,仅拥有占有和使用的权利,这是一种用益物权,并不包括处分的权力。因此,在居住权的场景下,登记处分主义并不适用。居住权人无权对居住权进行处分,但如果仍进行登记,那么登记行为仅仅是为了表明和确认他对于特定住宅享有居住权,而不会引发居住权的变动或转让^[21]。

2.2 遗赠设立居住权:债权效力,采登记生效主义

遗赠方式设立居住权,实际上是遗嘱人依据个人意愿赋予他人物权的一种法律行为,应当严格遵循区分原则,需要“意思表示+登记”双重完成后居住权方能得以确立,遗赠行为本身仅产生设立居住权的债权效果,完成登记后发生物权效果,完成物权的变动。

从遗赠的遗产角度来看,受遗赠人所获得的遗产具有显著的纯收益性质,这意味着他们所接收的财产是净收益,不包含任何遗产债务。在遗产分配过程中,遗产债务通常会先于遗产分配得到清偿。这意味着在遗产被分配给受遗赠人之前,遗嘱执行人或遗产管理人需要首先处理遗产中的债务问题,如清偿税款、贷款、丧葬费用等。只有在遗产债务得到妥善处理之后,剩余的遗产才会按照遗嘱人的意愿分配给受遗赠人。此外,接受遗赠还存在 60 天的除斥期间,若受遗赠人明确表明其接受意愿,便能取得受遗赠的权利。受遗赠权本质为一种债权属性,赋予的是受遗赠人一项债权请求权,受遗赠人有权要求那些负有居住权登记义务的主体,协助其前往相关政府部门完成居住权的登记手续。

遗赠方式设立居住权应采用登记生效主义。遗赠设立居住权与通过合同方式设立居住权,均彰显了设立主体在居住权设立上的自主意愿,这表明居住权的设立根植于民事法律行为的范畴。根据我国物权变动规则,要取得物权,必须同时达成债权性质的合意,并完成物权公示的程序,两者缺一不可^[22]。为了让受遗赠人在遗赠人去世后能拥有对居住权的债权请求权,受遗赠人必须在 60 天的除斥期间内明确表示接受这一遗赠,以确保其权利的有效性和合法性。如果受遗赠人在 60 天的期限内表示接受遗赠,他们就有权要求居住权登记的主体协助办理登记手续。一旦登记完成,受遗赠人将拥有完全的居住权。如果受遗赠人在 60 天内没有做出任何表示或明确表示放弃,那么这项遗赠将自动失效。

参考文献

- [1] 付子堂、付承为:《民法典》居住权制度的社会功能研究,载《甘肃政法大学学报》,2022 年第 1 期。
- [2] 杨立新:《中华人民共和国民法条文要义》,中国法制出版社 2020 版,第 272 页。
- [3] 汪洋:《民法典意定居住权与居住权合同解释论》,载《比较法研究》,2020 年第 6 期。
- [4] 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。
- [5] 新疆维吾尔自治区(2022)新 0106 民初 633 号一审判决书。
- [6] 高圣平:《民法典物权编的发展与展望》,载《中国人民大学学报》,2020 年第 4 期。
- [7] 房绍坤:《论民法典中的居住权》,载《现代法学》,2020 年第 4 期。
- [8] 李永军:《中国民法学(第 2 卷):物权》,中国民主法制出版社 2022 年版,第 269 页。
- [9] 福建省厦门市思明区人民法院(2021)闽 0203 民初 9023 号一审判决书。
- [10] 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(西北政法大學學報)》,2018 年第 6 期。
- [11] 屈然:《论我国居住权的设立方式与登记效力》,载《法学杂志》,2020 年第 12 期。
- [12] 郭红伟、金俭:《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。
- [13] 江苏省南京市雨花台区人民法院(2020)苏 0114 民初 2168 号一审判决书。
- [14] 湖北省孝感市孝南区人民法院(2021)鄂 0902 民初 450 号一审判决书。
- [15] 山东省东营市东营区人民法院(2020)鲁 0502 民初 428 号一审判决书。
- [16] 四川省天府新区成都片区人民法院(2021)川 0192 民初 2380 号一审判决书。
- [17] 上海市嘉定区人民法院(2021)沪 0114 民初 16641 号一审判决书。
- [18] 上海市浦东新区人民法院(2021)沪 0115 民初 20868

号一审判决书.

- [19] 刘征峰:《嗣后财产灭失、相反行为与遗嘱效力》,载《法学研究》,2021年第5期.
- [20] 刘耀东:《论基于继承与遗赠发生的不动产物权变动——以〈物权法〉第29条为中心》,载《现代法学》,2015年第1期;屈然:《论我国居住权的设立方式于登记效力》,载《法学杂志》,2020年第12期.
- [21] 高富平:《物权法原论》,法律出版社2014年版,第698页.
- [22] 郭红伟、金俭:《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.

- [23] 汪洋:《中国法上基于遗赠发生的物权变动——论〈民法典〉第230条对〈物权法〉第29条之修改》,载《法学杂志》,2020年第9期.

版权声明: ©2025 作者与开放获取期刊研究中心(OAJRC)所有。本文章按照知识共享署名许可条款发表。

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



OPEN ACCESS