

內地物權設新規 保障弱勢社群住有所居

解讀專家



侯國躍

西南政法大學民商法學院教授

買樓行多步 查核居住權



編者按：將於二零二一年正式實施的《民法典》共七編一千二百六十個條文，依次為總則、物權、合同、人格、婚姻家庭、繼承、侵權責任以及附則，其中不少新增、修訂條文，與生活息息相關，對於在內地生活港人，亦有需要留意之處。本報特開設欄目，邀請內地相關領域學者及律師，以模擬案例模式講解值得關注的條文。

《民法典》第二編「物權」自《物權法》演進而來，其中引入居住權受到關注。西南政法大學民商法學院教授、博士生導師侯國躍在接受香港文匯報專訪時指出，在民法典中首設居住權，一為應對老齡化社會的趨勢；二為提高房屋的使用率，貫徹「物盡其用」的立法宗旨。未來在內地進行房產交易更為複雜，購買二手房除了需要查詢房屋權屬、是否有司法查封等，還應在房屋產權中心查詢核實房屋是否登記居住權。

■香港文匯報記者 孟冰 重慶報道

案例①

假設2021年小A於內地購買一套二手房，在查驗對方房產證後，依約繳納了定金，但隨後在產權登記過戶時卻被告知：原業主小B在售賣房屋前，曾與他人訂立「居住權」合同且在主管部門登記。小A後悔沒能進行詳細的產權調查，現在購買房屋後，卻無法入住。

房子到手無法入住

解讀

《民法典》將居住權規定為「用益物權」，「居住」優於買賣的商業價值受法律保護。居住權設立後，會影響所有權人對房屋的佔用、使用收益，故設置房屋居住權會在一定程度上影響房屋的商業價值。

對於設置居住權的房屋，究竟是在不動產登記證上予以呈現，還是僅能通過登記部門的查詢獲知？目前內地未出台明確政策。侯國躍提醒置業者「多個心眼」，他認為房屋居

住權或許不會在房產證上有直接體現。

此案例中，購買人小A即使獲得不動產權屬證書，取得所有權，也無法改變居住權已經存在的事實，其所有權必然承受居住權「負擔」。不過，小A可考慮起訴房屋出售人小B簽訂合同時存在故意隱瞞行為，構成法律上的欺詐，從而進一步依據《民法典》之規定要求撤銷該房屋買賣合同，並追究其締約過失責任。



■未來買家應到房屋產權中心查詢核實房屋是否登記居住權。圖為不動產登記中心工作人員為市民辦理業務。 資料圖片

案例②

假設小B的父親因病逝世前，為防止子女之間爭奪遺產，留下遺囑：將其名下的房屋留給大兒子小B繼承，但同時為老伴設置了居住權。這樣一來，小B的兄弟姐妹都沒有繼承房屋的權利；此外，無論小B如何抵押、交易該房屋，誰都不能將作為居住權人的老伴驅逐，直至居住權人壽終。

確保遺屬老有所養

解讀

居住權具有物權性法律地位，可以對抗房屋的所有權人以及其他任何人。中國傳統多由父母為子女購置或建造房產，此時將所有權登記在子女名下，同時為父或母設置居住權，能夠避免一人去世後，另一人「無房可住」的悲慘情況；尤其是對於再婚家庭，逝者的配偶與逝者的子女之間不具有血緣關係或養父母子女關係時，房產爭奪的官司不勝枚舉，而居住權的預先設置則可確保逝者的配偶之生活居住需要得以保障。

《民法典》設置「居住

權」，是基於離婚婦女、老年人、保姆等弱勢群體需要安身之處的社會現實，根本目的是實現「住有所居」。此外，居住權人對於房屋具有更強的支配力，可以根據生活需要對房屋進行多樣化利用或者靈活的裝飾，也無需受制於租賃最長20年的限制，故而，從這個意義上講，居住權比房屋租賃債權更具優勢。

未來，「居住權」的場景可能會覆蓋更多領域，譬如婚姻財產約定、公租房、以房養老等。



■《民法典》設置「居住權」，根本目的是實現離婚婦女、老年人、保姆等弱勢群體住有所居。圖為居家上門服務員為獨居老人添衣。 資料圖片

法律索引

居住權的設立

《民法典》第366條至369條：

◆居住權人有權按照合同約定，對他人的住宅享有佔有、使用的用益物權，以滿足生活居住的需要。

◆設立居住權，當事人應當採用書面形式訂立居住權合同，並向登記機構申請居住權登記。居住權自登記時設立。

◆居住權不得轉讓、繼承。設立居住權的住宅不得出租，但是當事人另有約定的除外。

居住權的消滅

《民法典》第370條：

◆居住權期間屆滿或者居住權人死亡的，居住權消滅。居住權消滅的，應當及時辦理註銷登記。

房屋續期不免費 繳納比例待定音

根據內地政策規定，房屋所有權、土地使用權合二為一，購房者對房屋本身享有所有權，對房屋之下的土地擁有40年、50年或70年不等的使用權。在實施了13年之久的《物權法》裏，明文「住宅土地使用權到期後，自動續期」。《民法典》則進一步規範：續期費用的繳納或減免，依照法律、行政法規的規定。這可解讀為：確定了「自動續期」並不免費，但只做了

原則規定，而卻未出台細則。

「自動續期」入民法典

2009年，山東青島出現了全國首例住宅用地到期的情況，到了2016年4月，浙江溫州的一批土地使用證期只有20年的房產引發關注。近年來民間不斷對此討論，2017年，李克強總理在面對中外媒體時，重申「恆產者恆心，房屋產權

可續期」。此次「自動續期」入民法典，符合社會各界期待。

但截至目前，國家層面尚未出台內地關於出讓土地續期的實施細則和收費標準。對於未落地的另一隻靴子，侯國躍教授在接受香港文匯報記者採訪時表示，房屋續期費用並非純粹法律問題，需要更高層面的國家智慧和更加深入的調研思索，相信未來會逐漸出台響應政策。

居住權設立 外國有先例



居住權起源於羅馬法，是將房屋所有權和居住權分離的房屋權能分離方式——即在他人的住房所有權之上設立的用益物權。法國、比利時、瑞士等大陸法系國家民法典中已有規定，主要功能在於解決寡居婦女、孤寡老人等弱勢群體的住房困難問題。

全國人大常委會法工委主任沈春耀此前表示：規定居住權，是根據中共十九大報告裏「加快建立多主體供

給、多渠道保障、租購並舉的住房制度」的要求作出的安排。

居住權在中國屬於全新概念，完善補充尚需更多的司法解釋與法律實踐；譬如新設居住權的房屋，其入學權益、落戶權益歸誰所有；若開徵房產稅，究竟是居住權人繳納還是所有權人繳納；如何在司法途徑中規避部分老賴借居住權逃避債務等。

糖衣毒品頻出 青少年重災

香港文匯報訊（記者于珈琳 瀋陽報道）6月26日是國際禁毒日。隨著毒品種類和犯罪手段日益多樣化，戒毒工作也面臨諸多新挑戰，其中新型毒品由於其偽裝性和迷惑性，正不斷侵蝕最易受誘惑的青少年群體。日前揭牌開診的東北首家自願戒毒公立醫療機構、遼寧瀋陽市安寧醫院將在周日（28日）迎來首批自願戒毒者。該院戒毒病房主任胡長波在接受香港文匯報記者專訪時表示，青少年是當下遭受毒品侵蝕的重災區，特別是冰毒、K粉等新型毒品，以及東北地區較多出現的泰勒寧、可非、大力等「小藥」，常常對青少年造成以身試法的誘惑。

無知趕潮流易上當

外形看起來是精緻誘人的「小熊軟糖」，內裏卻是含有大麻成分的「毒糖」，食用後會出現心率過速、雙腿疼痛，以及眼前發花，甚至是幻覺症狀；外觀酷炫且有香味的彩煙，吸起來有特殊煙霧，極具迷惑性，曾在我國台灣地區流行……胡長波介紹，新型毒品正披上青年人接受度更高的迷惑外衣，以糖果甚至奶茶、咖啡包的形式出現。

與新型毒品迷惑性加大相對應的，胡長波認

為，青少年對毒品以及毒品危害的認知缺乏也會導致其以身試法的惡果，「青少年接觸毒品有幾種典型的心理，有一部分孩子會有『別人吃，我也能吃』的心理，這是一種對毒品的無知。」胡長波介紹，「還有一部分孩子是為追求潮流，不吃就覺得自己『out』了，而也有一部分孩子是在家裏得不到尊重和關愛，需要尋找一種安慰或者刺激。」

中西醫結合斷「心癮」

他同時強調，青少年一旦沾染上毒品，對身心的損傷是不可估量的。「之所以青少年戒毒很難，就是因為很多患者在急性脫毒之後，會出現一種稽延性戒斷症狀反應。」他介紹，這種反應會表現為戒毒者對毒品再次的心理渴求，「想『用藥』，出現一種焦慮、抑鬱的情緒。軀體上會反覆的腹瀉、嘔吐、肚子痛、全身關節痛、肌肉疼痛，這都是造成很多患者難戒斷（毒品）非常重要的原因。」

胡長波的團隊成員均來自於瀋陽市安寧醫院醫護一線，其中多位醫生都有多年戒治青少年毒癮的經驗。「以前我們的戒毒患者基本上都會去戒

毒所，但其實這些人是患有心理障礙，他們本身非常可憐，是需要同情的，吸毒本身也是一種心理疾病。」該院自願戒毒病房主任助理李德利表示，「我也曾經收過幾個患者，跟他們談心的時候總是潸然淚下，在做心理治療的時候，他們有非常多的苦衷，家屬是很不理解他們的。」

區別於強制戒毒，自願戒毒更具人文關懷，更強調以中醫等多種輔助手段幫助吸毒者戒斷「心癮」。特別是在青少年戒毒的過程中，以中西醫結合的方式攻克心魔、進行及時專業的心理治療，被認為是目前降低復發率的有效手段。

此次落戶瀋陽市安寧醫院的東北首家自願戒毒公立機構，將延續該院中西醫結合的醫療特色，「即將用於臨床的脫毒一號、脫毒二號，能夠修補被毒品所損害的軀體，修復患者的神經系統，從而消除稽延性戒斷症狀，進一步的消除『心癮』。」該院自願戒毒病房主任助理曹偉說。

據悉，該院首創的「中西醫結合進階戒毒治療體系」以及多學科聯合會診診療模式，開創了東北地區醫學自願戒毒的先河，並為戒毒治療的科研攻关提供更多有益嘗試。



▶胡長波介紹病房。香港文匯報記者于珈琳攝

◀「小熊軟糖」內含大麻成分。受訪者供圖



■戒毒病房中的音樂治療設施，有助重建健康心理。香港文匯報記者于珈琳攝

