民法典首提 居住权 与 使用权 有何 区别

法典关于居住权的相关条文

第366条 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。

第367条设立居住权，当事人应当采取书面形式订立居住权合同，居住权合同一般包括下列条款：

一 当事人的姓名或者名称和住所

二 住宅的位置。

三 居住的条件和要求

四 居住权期限

五 解决争议的方法。

第368条居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记，居住权自登记时设立。

第369条 居住权不得转让，继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

第370条居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。

第371条以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章的有关规定。

**居住权 是指 居住权人对他人所有房屋的全部或部分享有占有，使用的权利。**

居住权设定的目的在于将房屋所有权在居住权人和所有权人之间进行分配，从而满足各自不同的需求，既可以实现特定弱势群体的住房保障，也可以灵活地满足当事人的其他住房需求，更重要的是，现行法律只承认房屋所有权和以及租赁权两种。房屋的利用形式难以完全满足当事人的多样化需求，而居住权同时具有稳定性和灵活性，能够充分保障所有权人对房屋的自由支配，为利用房屋提供了更多方式，还可以补充填补房屋所有权和租赁期的中间地带，有利于最大限度地发挥房屋的效用。事实上住在一个地方，还真不意味着你拥有对这个房屋的法定居住权。夫妻之间共同居住，未成年车子女居住在父母家，这些基于婚姻家庭关系的情况统统不属于居住权，民法典中所指的居住权也并不等于日常租赁关系中获得的对房屋的使用权。居住权与租赁权在根本上是不一样的。同样是对于他人财产的使用，在租赁过程中产生的居住关系属于债权，也是一种契约关系。承租人可以基于房屋租赁合同取得的对他人房屋进行使用收益的权利，但承租人的权利仅限于用意而无法直接支配。而在物权编中规定的居住权则具有独立性和直接支配性，能以自己意思无需借助他人的行为对房屋直接进行管理，实现权利内容。不难看出，居住权是增加规定的一项新型用益物权，在明确居住权原则上无偿设立，居住权人有权按照合同约定或者遗嘱，经登记占有，使用他人的住宅，以满足其稳定的生活居住需要。

**居住权会给我们带来什么样的影响呢？**

首先，这一规定，对于日后二手房的买卖有了一条必备的手续，因为购房时不仅需要查询房屋的权属，司法查封，设立抵押等情况，还应注意查询房屋是否登记有居住权。**一旦房屋的居住权在房管局登记了，就算成立，没有登记则不成立。**买房一定要查册，看房屋有没有被设置居住权。因为新房东也不能赶走居住权人。

举个例子，老人一旦给保姆或亲戚设立居住权，老人去世后，即使房子为子女所继承，保姆或亲戚仍享有居住权。如果居住权是终身的，保姆或亲戚可以住在自己死去为止。子女即便拿到了不动产证，也没有权利将其赶出，也不得再次用于出租，当然，保姆或亲戚只能居住，没有资格进行转卖转让买卖，其子女也无法获得继承权。至于居住要不要另付租金。这要看当时约定，如果没有约定，一般都是无偿的，这只是一种可能存在的应用场景，未来居住权的应用场景可能会覆盖到更多领域，婚姻财产约定，公租房，以房养老，子女继承纠纷，离婚后居无定所。

其一 男女结婚，婚前财产为个人所有，要不要加名字，往往代理诸多家庭矛盾。如今居住权的存在，提供了新的解决方案;给来一方居住权，而不用让出所有权。

其二 公租房未来可能会通过居住权加以确认。

目前，公租房所有权一般为地方政府所有，住户只是租赁关系，基本权益很难得到保障，如果能明确居住权，无疑这些中低收入者的权益能得到更多保障。

其三 这几年以房养老问题层出不穷，所谓以房养老，是指老人将房子抵押给金融机构获得养老金直到去世。一些机构以此为名，骗取老人房产，导致老人不知不觉中房产被贱卖，最终赔了房子又失去了住所，如果在签订以房养老协议的同时，保障老人的居住权不到去世，这一权利就一直存在，有生之年谁都无法剥夺，这无疑能让许多金融骗局无处藏身。另外，居住权的用益物权实际上是把居住权和所有权分开，设立了居住权的房屋，其自由处置到限制受到限制，在房屋交易过程中可能会遇到障碍，因为即使是房屋能够过户，但可如果合同约定的居住时间还在持续，依然需要保障居住权人的权益。作为购房者，如果房子是用来自住，一般也不会考虑此类房子。民法典关注居住权的规定，意味着房屋一旦设立居住权，房屋流通价值将大幅降低，即便该房屋产权人变更后，只要在居住期限内，新产权人无法将居住权人赶走的。预计今后。在下面这些关系中，可能会需要设立居住权协议：

一 以夫妻关系，夫妻关系中，由于房产登记在一方名下，或房产为另一方婚前财产，为了保障夫妻另外一方的利益，可以设立居住权。

二 父子关系，目前很多家庭购房者都是父母出资首付，子女贷款的方式购房，而产权又登记在子女名下，为了保障父母权益，可以对房屋设立居住权。

三 其他关系 ，这类关系可能各种各样，均是基于要维护另一方的合法权益，给予一方稳定的居住保障设立居住权。