

居住权登记培训

2021年12月

目录

一

《民法典》居住权规定

二

居住权登记有关问题

三

文件讲解和登记实务



一、《民法典》居住权规定

第二编 物权编---第三分编 用益物权---第十四章 居住权（共6条规定）

居住权制度设立背景

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；英美国有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，最终删除的理由主要是认为居住权的使用范围可能较窄。党的十九大报告指出：“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”本次《民法典》将其确定为法定用益物权，是一项住领域供给侧改革的重要成果，体现了以人民为中心的发展思想，既沿袭为达到赡养、抚（扶）养目的的传统法律制度基础，又拓展了其社会保障属性，还凸显了房屋价值利用多无化的功能，对实现“人民群众住有所居”的目标具有现实意义。



一、《民法典》中居住权相关规定

第二编 物权编---第三分编 用益物权---第十四章 居住权（共6条规定）

居住权的概念

第三百六十六条 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。

特征：

- （一）主体：自然人（特定自然人，带有人身属性）
- （二）客体：他人的住宅
- （三）权能：占有、使用



一、《民法典》中居住权相关规定

第二编物权编---第三分编用益物权---第十四章居住权（共6条规定）

居住权设立方式

以合同设立：

第三百六十七条 设立居住权，当事人应当采用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。

以遗嘱设立：

第三百七十一条 以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章的有关规定。

以生效法律文书设立：

第二百二十九条 因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。



一、《民法典》中居住权相关规定

第二编物权编---第三分编用益物权---第十四章居住权（共6条规定）

居住权设立原则（无偿设立、登记生效原则）

第三百六十八条 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。

居住权权利限制

第三百六十九条 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。



一、《民法典》中居住权相关规定

第二编物权编---第三分编用益物权---第十四章居住权（共6条规定）

居住权的消灭

一般原因：

第三百七十条 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。

其它原因：

1. 居住权因住宅灭失而消灭
2. 居住权因住宅被依法征收而消灭
3. 因居住权人放弃居住权而消灭
4. 所有权人依照法定或约定事由解除居住权合同的，居住权消灭
5. 居住权因与所有权混同而消灭

二、居住权登记制度有关问题

居住权产生的情形

(一) 以合同设立居住权的情形：

1. 父母将房产赠与或者买卖过户给子女的同时，子女为父母设立居住权。
2. 夫妻离婚时，约定一方取得住宅所有权，同时为另一方设定居住权。
3. 父母出资为子女购买房屋，房屋登记在儿女名下，子女为父母设立居住权。
4. 以房养老。产权人年老时将住宅出卖，同时约定受让人在房屋上为其设定居住权，并一次性或分期向其支付价款，以作为其养老金。
5. 公共租赁住房，出租人与承租人签订书面租赁合同的同时，为保障承租人的权益，同时为承租人设立居住权。
6. 政府有关部门组织建设的公房，为政府和机关事业单位人员设立居住权。
7. 在拆迁安置过程中，拆迁单位为被拆迁人在被安置房屋中设立居住权。

▶ 二、居住权登记制度有关问题

居住权产生的情形

(二) 以遗嘱设立居住权：

即遗嘱人用遗嘱的方式为其生存的配偶（包括再婚配偶）、保姆等居住权人设立居住权，而指定其住宅的所有权由其子女或其他继承人继承。

(三) 因人民法院生效判决设立居住权：

(1) 夫妻双方由人民法院判决离婚的，人民法院将住宅所有权判决给一方，居住权判决给另一方的；

(2) 人民法院关于继承事宜的判决中，对居住权进行判决的。

▶ 二、居住权登记实务问题

居住权登记规范制定的相关背景

自然资源部选取重庆在内的11个省份的15个城市作为全国居住权登记工作联系点，联系点主要通过探索明确居住权登记的情形、要件、流程、审核要点等，开成规范化做法和典型案例，发现问题，提出意见建议，支撑部制定出台相关办法，健全居住权登记制度。

自然资源部7月来渝调研，期间召开多次座谈会，充分听取了我市及广州、成都、福州等地规划自然资源局以及我市法院、农业农村局、司法局、高校学者、律师、银行等部门及专家意见。

2021年12月 日市局下发《关于做好居住权登记工作的通知》〔2021〕

▶ 二、居住权登记实务问题

居住权登记的几个焦点问题

- (一) 宅基地上住宅设定居住权问题。
- (二) 同一不动产上抵押权与居住权登记问题。
- (三) 遗嘱设立居住权的申请主体和审查内容。
- (四) 居住权范围是否登记。



三、本次《通知》内容和登记实务

依据：《民法典》、《不动产登记暂行条例》

● 《民法典》关于不动产登记的规定：

第二百一十二条 登记机构应当履行下列职责：（一）查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；（二）就有关登记事项询问申请人；（三）如实、及时登记有关事项；（四）法律、行政法规规定的其他职责。申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

第二百二十二条 当事人提供虚假材料申请登记，造成他人损害的，应当承担赔偿责任。因登记错误，造成他人损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

● 《不动产登记暂行条例》

第十八条 不动产登记机构受理不动产登记申请的，应当按照下列要求进行查验：（一）不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况是否一致；（二）有关证明材料、文件与申请登记的内容是否一致；（三）登记申请是否违反法律、行政法规规定。



三、本次《通知》内容和登记实务

一、依法审查居住权登记的申请条件

(一) 依法审查居住权登记的**客体**

1. 已办理国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记（预售房屋、仅办理土地或房屋权属登记的不得办理）
2. 登记用途为“住宅”，以登记簿记载为准（非住宅类的公寓、酒店等不得办理，认为用途登记有误的应先就登记用途更正登记）
3. 他人的住宅。（房屋权利人不得为自己设立居住权）

(二) 依法审查居住权登记的**主体**：自然人

(三) 依法审查**限制事项**：

存在查封登记、行政限制、征收冻结、异议登记、预告登记，不得办理；
嘱托单位、抵押权人、预告登记权利人书面同意，可予办理。



三、本次《通知》内容和登记实务

二、依法开展居住权登记（登记类型+情形+申请主体+申请材料）

（一）首次登记（合同设立）

情形：以居住权合同申请设立居住权的

申请主体：双方申请（不动产登记簿上记载的全部产权人、合同约定的居住权人）

申请材料：

- （1）不动产登记申请书
- （2）居住权合同
- （3）双方身份材料
- （4）存在抵押权的，抵押权人同意设立居住权的书面材料。



三、本次《通知》内容和登记实务

二、依法开展居住权登记（登记类型+情形+申请主体+申请材料）

（一）首次登记（法律文书设立）

情形：以生效法律文书设立居住权的

申请主体：单方申请（法律文书上载明享有居住权的当事人）

申请材料：

- （1）不动产登记申请书
- （2）人民法院、仲裁机构的生效法律文书
- （3）申请人身份材料

特别注意：

1. 不予办理情形：申请前，房屋所有权人或继承人已将房屋转移或抵押给第三人。（基于保护善意取得权利人利益）
2. 查验生效法律文书内容，判决内容居住权合同有效的，应由合同双方申请。

依嘱托办理程序：嘱托；接受嘱托；审核；登簿（对法律文书不作实体审查）



三、本次《通知》内容和登记实务

二、依法开展居住权登记（登记类型+情形+申请主体+申请材料）

（一）首次登记（遗嘱设立）

情形：以遗嘱设立居住权

申请主体：单方申请（遗嘱上载明的居住权人）

申请材料：

- （1）不动产登记申请书
- （2）遗嘱
- （3）遗嘱人死亡证明
- （4）申请人身份材料



三、本次《通知》内容和登记实务

二、依法开展居住权登记（登记类型+情形+申请主体+申请材料）

（一）首次登记（遗嘱设立）

遗嘱的查验：符合法定形式+材料之间一致性+询问

第1134条 **自书遗嘱**由遗嘱人亲笔书写，签名，注明年、月、日。

第1135条 **代书遗嘱**应当有两个以上见证人在场见证，由其中一人代书，并由遗嘱人、代书人和其他见证人签名，注明年、月、日。

第1136条 **打印遗嘱**应当有两个以上见证人在场见证。遗嘱人和见证人应当在遗嘱每一页签名，注明年、月、日。

第1137条 录音录像遗嘱

第1138条 口头遗嘱

第1139条 **公证遗嘱**

第1142条 立有数份遗嘱，内容相抵触的，以最后的遗嘱为准。



三、本次《通知》内容和登记实务

二、依法开展居住权登记（登记类型+情形+申请主体+申请材料）

（一）首次登记（遗嘱设立）

死亡证明的查验：

- 1.经救治死亡或正常死亡的，自2014年1月1日起，各地医疗卫生机构使用全国统一制定的新版《居民死亡医学证明（推断）书》
- 2.未经救治的非正常死亡的，由公安司法部门出具
- 3.公民已被火化的，可要求殡葬部门出具火化证明
- 4.人民法院宣告死亡
- 5.公安机关出具的死亡户籍注销证明

《国家卫生计生委公安部民政部关于进一步规范人口死亡医学证明和信息登记管理工作的通知》（国卫规划发〔2013〕57号）
《民政部 国家发展改革委 公安部 司法部 人力资源社会保障部 国家卫生健康委关于改进和规范基层群众性自治组织出具证明工作的指导意见》（民发〔2020〕20号）



三、本次《通知》内容和登记实务

二、依法开展居住权登记（登记类型+情形+申请主体+申请材料）

（一）首次登记（遗嘱设立）

居住权登记与继承转移登记的先后顺序：

一并办理；

先居住权登记后继承转移登记；

先继承转移登记后居住权登记（但应在再次转移登记之前）。

要求：办理过程中,不得重复收取遗嘱人死亡证明等材料。



三、本次《通知》内容和登记实务

二、依法开展居住权登记（登记类型+情形+申请主体+申请材料）

（二）变更登记

情形：居住权人姓名、身份信息变化

申请主体：居住权人单方申请

申请材料：

- (1) 不动产登记申请书
- (2) 姓名、身份信息变化的证明材料
- (3) 记载居住权的不动产登记证明

居住权期限变化

居权住人和全部产权人双方申请

(1) 不动产登记申请书
(2) 居住权期限变化的约定
(3) 记载居住权的不动产登记证明



三、本次《通知》内容和登记实务

二、依法开展居住权登记（登记类型+情形+申请主体+申请材料）

（三）注销登记

情形	申请主体	申请材料 (1) 不动产登记申请书 (2) 不动产登记证明 (3) 身份材料
居住权人放弃居住权	居住权人	
居住权人死亡	房屋所有权人	(4) 居住权人死亡证明
依生效法律文书终止居住权	房屋所有权人	(4) 生效法法律文书
当事人约定注销居住权	居住权合同双方	(4) 注销居住权约定
居住权期限届满	居住权人或房屋产权人	
房屋灭失	居住权人或房屋产权人	程序: 实地查看
房屋被征收	依嘱托办理	嘱托文书、人民政府征收决定



三、本次《通知》内容和登记实务

三、调整完善配套事项

(一) 完善不动产登记簿

增加“居住权登记信息”页，“居住权期限”项；

“居住权期限”录入居住权合同约定的起止时间，如：至2030年12月30日；

对约定为长期、永久或至居住权人死亡为止的，填写“终身”；

其他栏目按照《国土资源部关于启用不动产登记簿样式（试行）的通知》规定填写。

(二) 调增居住权登记业务

在不动产登记系统增加居住权登记业务类型，制定居住权电子申请书格式，纳入电子签批屏申办模式办理登记。



三、本次《通知》内容和登记实务

四、其他事宜

- (一) 已办理居住权登记的，不影响办理不动产转移、抵押登记。
- (二) 居住权人查询：按照《不动产登记资料查询暂行办法》有关规定执行。
房屋客体、权利主体信息；限制事项；居住权登记原始资料
- (三) 居住权登记不收费。
- (四) 办理时限：受理后当场办结。
- (五) 执行时间：本通知自印发之日起执行（2021年12月 ）。

感谢聆听！

