

居住权与强制执行的冲突及其协调

生存保障与债权人利益的位阶

赵跃

(安徽国运律师事务所, 安徽 合肥 230000)

摘要: 居住权入典之后, 住宅之上出现了所有权、抵押权、租赁权与居住权并存的复杂格局。当住宅成为执行标的, 居住权便与债权人的利益发生冲突: 法院能否涤除居住权后拍卖, 居住权人能否排除执行, 买受人取得的是有负担还是无负担的所有权, 现行法均未给出明确答案。本文主张, 冲突的协调应当以“生存保障优先、交易安全兼顾”为价值基准, 并依“设立时间、设立原因、设立对价、登记状态”四项要素构建类型化的处理规则。设立在查封之前且经登记、以生活居住为目的、为债务人及其扶养家属以外的弱势主体设立的居住权, 原则上可以对抗执行, 法院应当保留负担拍卖; 为债务人本人或者其扶养家属设立、且系为逃避债务而临时设立的居住权, 不得对抗执行, 法院可以涤除。设立在查封之后的居住权, 不得对抗查封债权人, 一概涤除。涤除的程序, 应当保障居住权人的知情权与异议权, 并给予合理的腾退宽限期; 保留负担的拍卖, 则应当在拍卖公告中明确披露, 并相应调整评估价格。以房养老、离婚帮助、隔代照护是居住权的三类典型场景, 其规则设计应当各有侧重。制度完善的方向, 是建立居住权与抵押权设立时的相互查询机制, 以及执行程序中的特殊保护规则。

关键词: 居住权; 强制执行; 涤除; 权利竞存; 生存保障; 以房养老

中图分类号: D923.2 **文献标识码:** A **文稿编号:** WJLT(2026)06-0001-12

Residence Rights and Compulsory Enforcement: Conflict and Coordination

ZHAO Yue

(Anhui Guoyun Law Firm, Hefei 230000, Anhui, China)

Abstract: Since the residence right entered the Civil Code, a dwelling may simultaneously bear ownership, mortgage, lease, and residence rights. When the dwelling becomes subject to enforcement, the residence right conflicts with creditors: whether the court may extinguish the residence right before auction, whether the holder may oppose enforcement, and whether the buyer acquires the property with or without the burden, are all unresolved. This article argues that coordination should rest on the priority of livelihood protection with due regard for transaction security, and should be structured by four elements: time of creation, cause, consideration, and registration. A registered residence right created before seizure, for livelihood purposes, in favour of vulnerable persons other than the debtor and dependants, may generally survive enforcement and the property should be auctioned subject to the burden. A residence right created for the debtor or dependants, or hastily created to evade debts, cannot survive; nor can one created after seizure. Extinction requires notice, an opportunity to object, and a reasonable period to vacate; auction subject to the burden requires disclosure and price adjustment. Elderly care, divorce assistance, and intergenerational care are three typical scenarios requiring differentiated rules. Reform should establish mutual search between residence and mortgage registries and special protection in enforcement.

Key words: residence right; compulsory enforcement; extinction of burden; concurrence of rights; livelihood protection; housing pension

说明: (本文为作者个人研究观点, 不代表所在单位意见)

作者简介: 赵跃, 安徽国运律师事务所执业律师, 研究方向为民商法学、执行法学。

一、问题的提出

居住权入典, 被视为民法典物权编最具社会关怀的制度创新。它以用益物权的方式, 为特定人提供居所的保障, 使“住有所居”从政策目标变为法律权利。

制度的初衷是好的，落地的过程却不平静。居住权设立之后，住宅的所有权便不再完整：所有权人不能占有、使用，处分时也必须承受负担。当住宅成为执行标的，冲突便不可避免地发生。

冲突的一方，是居住权人。其所求的，是一个遮风避雨的地方，是生存的基本条件。冲突的另一方，是债权人。其所求的，是债权的实现，是交易的合理预期。

两方的主张，都有其正当性。居住权人的正当性，来自生存权；债权人的正当性，来自财产权。二者都是宪法层面的价值，难分高下。冲突的协调，须在具体的情境中寻找平衡。

现行法的态度，是沉默。民法典物权编规定了居住权的设立、效力与消灭，却未涉及其与强制执行的关系；民事诉讼法与执行司法解释，也未就居住权的处理作出专门规定。

沉默的结果，是裁判的分歧。有的法院认为，居住权登记在先，可以对抗执行，应当保留负担拍卖；有的法院认为，居住权影响变现，应当涤除后拍卖；有的法院则回避问题，中止执行。

分歧的根源，在于价值判断的不同。若以生存保障为先，则居住权应当优先；若以交易安全为先，则债权人应当优先。价值的选择，决定了规则的方向。

本文的主张是：以“生存保障优先、交易安全兼顾”为价值基准，并依“设立时间、设立原因、设立对价、登记状态”四项要素，构建类型化的处理规则。统一的规则难以应对复杂的现实，类型化是务实的路径。

四项要素中，设立时间是形式的判断，其余三项是实质的判断。形式的判断划定初步的边界，实质的判断决定最终的结论。二者结合，才能避免机械适用，也才能避免恣意裁量。

以下依次讨论：居住权的法律性质、设立方式的类型化、与抵押权及租赁权的竞存、强制执行中的处理、以房养老等典型场景、制度完善的建议。讨论的落点，是可操作的裁判规则。

二、居住权的法律性质

民法典第三百六十六条规定，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。定义的三个要素，值得逐一辨析。

第一个要素是“他人的住宅”。居住权设立在自己的住宅上，无意义；设立在非住宅上，如商铺、厂房，也不适用。住宅的属性，以登记的规划用途为准，不以实际使用为准。

实务中，有的当事人将商住两用的房屋设立居住权，其效力如何？本文认为，应当以规划用途为准：规划为住宅的，可以设立；规划为商业的，不得设立。用途的管制，是公法对私权的限制。

第二个要素是“占有、使用”。居住权的内容，是对住宅的占有与使用，不包括收益与处分。居住权人不得将住宅出租牟利，不得转让居住权，也不得以此设定抵押。

第三百六十九条明确规定，居住权不得转让、继承；设立居住权的住宅不得出租，但当事人另有约定的除外。这一条，划定了居住权的人身专属性与不可流转性。

专属性的根据，在于制度的目的。居住权是为特定人的居住需要而设，具有人身性；若允许转让，则制度会异化为投机的工具，与初衷相悖。故立法选择禁止。

第三个要素是“以满足生活居住的需要”。这一表述，是对居住权功能的限定：它只能用于居住，不能用于经营；只能满足基本需要，不能追求奢华。功能的限定，影响了效力的判断。

若居住权人将住宅用于经营，如开设民宿、办公，则构成用途的违反。此时，所有权人可以请求停止侵害；情节严重的，可以请求消灭居住权。救济的方式，依违反的程度确定。

关于居住权对买卖与拍卖的实际影响，站内设了居住权的房子，还能不能卖、能不能被法院拍卖一文已从实务角度作了梳理；本文则着眼于执行程序中的教义学构造。

居住权的性质，是用益物权，而非债权。这一性质，决定了其效力：可以对抗所有权人，也可以对抗第三人；可以排除妨害，也可以请求返还。物权性，是其对抗执行的基础。

用益物权的定位，也决定了其与租赁权的区别。租赁权是债权，依“买卖不破租赁”的规则获得对抗效力；居住权是物权，依登记获得对抗效力。二者的基础不同，规则也不同。

居住权的期限，可以由当事人约定，也可以约定为终身。约定期限的，期限届满消灭；约定终身的，居住权人死亡时消灭。第三百七十条对此有明确规定。

期限的约定，影响执行的处理。期限较短的居住权，对变现的影响较小，法院可以保留负担；期限较长或者终身的居住权，对变现的影响较大，法院可能倾向涤除。影响的程度，是裁量的依据。

居住权的无偿性，是原则。第三百六十八条规定，居住权无偿设立，但当事人另有约定的除外。无偿性的规定，体现了制度的社会保障色彩。

有偿设立的居住权，性质上接近于“长期租赁”或者“分期付款的买卖”。此时，居住权人支付了对价，其信赖值得保护；执行时，应当考虑其对价的返还或者补偿。

对价的考量，是本文强调的要素之一。无偿设立的居住权，多出于亲属间的扶助，其正当性来自家庭伦理；有偿设立的居住权，多出于交易安排，其正当性来自对价的支付。二者的保护强度，应当有所不同。

居住权与社会保障性住房的关系，值得辨析。公租房、廉租房、共有产权房，其居住利益受政策保护，但并非物权法意义上的居住权；二者的规范基础不同，救济路径也不

同。

公租房的承租人，享有的是债权性质的租赁权，其保护依赖于住房保障政策与租赁合同；居住权人享有的是物权，其保护依赖于物权请求权。权利的性质不同，对抗力也不同。

实务中，有的当事人将公租房的居住利益约定为“居住权”，并办理登记。此种登记，是否有效？本文认为无效：公租房的产权不属于个人，个人无权在其上设立居住权。

登记的无效，不影响合同的效力。当事人之间的约定，仍可作为债权债务处理；一方违反约定的，另一方可以请求违约赔偿。物权的无效与债权的有效，可以并存。

另一个相关的问题，是农村宅基地上的住宅能否设立居住权。宅基地使用权的主体限于本集体经济组织成员，其流转受法律限制；居住权的设立，是否受同一限制？

本文认为受限制。居住权虽为用益物权，但其设立不得违反宅基地的管制规则；将宅基地住宅的居住权让与非本集体成员，实质上规避了流转限制，不应允许。

例外情形，是家庭成员之间的安排。如父母为子女设立居住权，子女虽已迁出，仍属家庭成员的范围；此种安排，不构成对外的流转，可以允许。范围的界定，以家庭关系为准。

居住权与“使用权”的区分，也须注意。实践中，有的文件使用“永久使用权”“居住使用权”等表述，其性质究竟为何，须依内容判断，不能仅凭名称。

三、设立方式的类型化

居住权的设立，有合同与遗嘱两种方式。第三百六十七条规定了合同设立，第三百七十一条规定遗嘱设立参照适用。两种方式，在要件与效力上，略有差异。

合同设立，须采书面形式，须办理登记，自登记时设立。三个要件，缺一不可。未采书面形式的，合同不成立；未办理登记的，居住权不设立，仅生债权效力。

实务中，有的当事人仅签订合同而未登记，主张自己享有居住权。此种主张，不能成立。登记的公示效力，是居住权对抗第三人的基础；未登记，则仅有债权的效力。

债权的效力，表现为可以请求所有权人配合登记，也可以请求其不得妨害居住。但不能对抗第三人，包括买受人、抵押权人、查封债权人。效力的差异，是实务中必须把握的。

遗嘱设立，须符合遗嘱的形式要件，须于遗嘱人死亡时生效。是否需要登记？第三百七十一条规定参照适用，故应当登记；但登记的时点，应当在遗嘱生效之后。

遗嘱生效与登记之间的空档，居住权处于何种状态？本文认为，此时居住权已经设立，但未经登记，不能对抗第三人；居住权人可以请求登记，登记后取得对抗效力。

空档期的风险，在于遗产的处分。若继承人在此期间将住宅出售，买受人善意取得的，居住权消灭；居住权人只能向继承人主张赔偿。风险的分配，体现了公示的重要性。

除合同与遗嘱外，还有两类特殊的设立方式：一是裁判设立，如离婚判决中为一方设立居住权；二是法定设立，如继父母与继子女之间的居住安排。二者的效力，须分别讨论。

裁判设立，是指法院在判决中直接判令一方对另一方的住宅享有居住权。其性质，是形成判决，具有创设物权的效力。是否需要登记？本文认为需要，但登记是宣示性的，不影响权利的成立。

实务中，离婚判决中的居住权安排相当常见。其典型表述是：某房屋归男方所有，女方享有居住权，期限五年。此种判决，能否直接产生物权效力，实践中存在争议。

本文认为可以。判决的效力，优于登记的效力；登记只是公示，不是权利的来源。故女方自判决生效之日起享有居住权，可以对抗第三人；但未登记的，善意第三人仍可取得无负担的所有权。

法定设立，在我国法上并无明文。学理上讨论较多的是“事实居住”是否转化为居住权。本文认为，事实居住不产生物权，仅产生债权的保护；转化的路径，须有法律的明确规定。

类型化的意义，在于区别对待。合同设立的居住权，其效力依登记；遗嘱设立的，其效力依遗嘱的有效性；裁判设立的，其效力依判决的既判力。三种路径，三种规则。

区别对待的实益，体现在执行中。登记的居住权，可以对抗查封；未登记但经判决确认的，也可以对抗；仅有合同而未登记也未判决的，不能对抗。层次的划分，是裁量的基础。

权利竞存的讨论，须先确立一个前提：同一标的之上的多个权利，其效力位阶依何确定？通说采“设立在先、权利在先”的原则，辅以公示要件。居住权与抵押权的竞存，亦适用此原则。

设立在先的原则，有其局限。若先设立的权利未公示，则第三人无从知晓，强令其承受负担，有失公平。故公示要件的引入，是必要的修正。

我国法上，居住权采登记设立主义，抵押权采登记设立主义（不动产），二者的公示要件一致。故竞存时，以登记时间先后为准，规则清晰，争议较少。

争议较多的，是“未登记但已占有”的情形。若居住权人已经实际居住，但未办理登记，其能否对抗抵押权？本文认为不能：占有不是居住权的公示方式，登记才是。

占有的公示力，在动产领域有效，在不动产领域无效。不动产的权利状态，以登记簿为准；占有只能产生事实上的推定，不能产生物权效力。这一区分，是物权法的基本原理。

但占有并非全无意义。若抵押权人明知居住权人占有使用，仍接受抵押，则可以认定其“知晓负担”，从而承受该负担。知晓的证明，可以依占有的事实推定。

这一处理，类似于“权利外观”的法理：抵押权人既然知晓，就不应受保护；其接受

抵押，视为自愿承担风险。风险的自愿承担，是意思自治的体现。

实务中，抵押权人往往会实地查看抵押物。若查看时发现有人居住，应当询问其居住的依据；未询问的，不能主张善意。审慎的注意义务，是抵押权人的基本要求。

四、与抵押权、租赁权的竞存

同一住宅之上，可能同时存在抵押权、租赁权与居住权。三者的效力位阶，决定了执行的顺序与买受人的地位。位阶的确定，依设立时间与公示状态。

抵押权与居住权的竞存，有两种情形：先抵后居，先居后抵。前者是抵押权设立在先，居住权设立在后；后者相反。两种情形，规则不同。

先抵后居，抵押权优先。理由在于：抵押权设立时，住宅之上并无居住权，抵押权人对其变现价值的期待，不应因后设的居住权而减损。故居住权不能对抗抵押权，执行时应当涤除。

但涤除并非绝对。若居住权人属于应当特殊保护的主体，如残疾人、老年人，且居住权系因扶助而设，则法院可以保留负担，由抵押权人承受。保留的条件，是抵押权人的同意或者补偿。

先居后抵，居住权优先。理由在于：抵押权设立时，居住权已经登记，抵押权人应当知晓；其仍然接受抵押，视为承受负担。故执行时应当保留居住权，拍卖的标的为有负担的所有权。

保留负担的拍卖，其价格应当相应调整。调整的幅度，依居住权的剩余期限、居住权人的年龄、住宅的市场租金综合评估。评估的机构，应当具有房地产估价资质。

实务中，有的法院未作调整，直接以市场价拍卖，导致买受人取得有负担的财产，价值大打折扣。此种做法，损害了买受人的利益，也影响了拍卖的成交率。

抵押权与租赁权的竞存，规则相对成熟。民法典第四百零五条规定，抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。即“先租后抵，租赁优先”。

居住权与租赁权的竞存，规则不明。二者都是对住宅的占用，内容重叠，难以并存。若同时存在，则应当依设立时间的先后确定；时间相同的，依登记的先后确定。

并存的实益，几乎为零。居住权人已经占有使用，出租的空间有限；承租人入住，又会妨害居住权人的安宁。故实践中，二者并存的情形罕见，规则的意义有限。

值得讨论的，是居住权与“买卖不破租赁”的关系。若住宅被拍卖，居住权人能否主张“买卖不破居住”？本文认为可以，但依据不是租赁规则，而是物权优先于债权的原理。

物权优先于债权，是民法的一般原理。居住权是物权，买受人的所有权也是物权；二者冲突时，依设立时间确定。设立在先的居住权，可以对抗在后取得的所有权。

这一原理，也解释了为何登记的居住权可以对抗执行。执行的对象是债务人的财产，包括所有权；但所有权之上的负担，不因执行而当然消灭。负担的消灭，须有法定事由。

法定事由，包括涤除、期限届满、居住权人死亡、抛弃。涤除是最常见的事由，其正当性来自债权人的利益或者买受人的善意。涤除的条件，须由法律明确规定，不能由法院随意创设。

执行程序的价值取向，与审判程序略有不同。审判追求权利的确认，执行追求债权的实现；前者的关键词是公正，后者的关键词是效率。价值的不同，影响了规则的设置。

效率的追求，使执行倾向于“简化负担”。若每一项负担都须审查，执行的周期将大大延长，债权的实现将遥遥无期。故执行中的审查，多为形式审查，而非实质审查。

但形式的审查，不能牺牲实质的公正。若居住权明显有效，且涉及生存保障，则执行应当给予实质的考量；否则，形式审查会沦为机械执法，损害当事人的基本权利。

形式与实质的平衡，体现为“分层审查”：先作形式审查，判断登记的有无与时间；再作实质审查，判断设立的原因与目的。分层的审查，兼顾了效率与公正。

分层审查的启动，依当事人的申请。居住权人主张排除执行的，应当提出申请并提供证据；法院依申请审查，不依职权主动审查。申请的提出，是程序的起点。

证据的提供，居住权人负举证责任。其应当证明：居住权已经设立、已经登记、设立在查封之前、系为生活居住而设。四项事实，缺一不可。

法院的审查，可以采取听证的方式。听证的参与人，包括申请执行人、被执行人、居住权人；听证的内容，围绕居住权的有效性与对抗力展开。听证的记录，应当入卷。

听证的价值，在于程序的公开。公开的程序，使当事人有机会陈述，也使法院的判断有据。相比书面审查，听证更能发现事实，也更能消解不满。

审查的期限，应当有所限制。若审查过长，则执行停滞，债权人的利益受损；若审查过短，则事实难以查清，居住权人的利益受损。期限的设定，应当兼顾两端。

本文主张，审查期限以三十日为宜；情况复杂的，可以延长三十日。期限的设定，既给当事人充分的机会，也给执行合理的预期。期限的遵守，是程序正义的要求。

五、强制执行中的处理

执行中的处理，首先须判断居住权的设立时间。设立在查封之前的，属于“先设后封”；设立在查封之后的，属于“先封后设”。时间的判断，以登记簿的记载为准。

先封后设的居住权，不得对抗查封债权人。理由在于：查封之后，债务人对财产的处分权受到限制；其设立的居住权，属于无权处分，不能对抗申请执行人。故应当一概涤除。

涤除的方式，可以是拍卖时注明“不带居住权”，也可以是由法院作出裁定，宣告居

住权不得对抗执行。前者简便，后者正式；实践中，多采前者的做法。

先设后封的居住权，须进一步区分。区分的标准，是设立的原因与对价。为债务人本人或者其扶养家属设立的，不得对抗执行；为其他弱势主体设立的，可以对抗执行。

区分的理由，在于利益的衡量。为债务人本人设立的居住权，实质上是债务人保留财产利益的手段，若允许其对抗执行，则等于允许债务人以居住权架空债权。

为扶养家属设立的居住权，情况稍复杂。若家属属于缺乏劳动能力又没有生活来源的人，则其生存利益值得保护；但保护的途径，应当是社会救助与执行救济，而非对抗债权人。

为其他弱势主体设立的居住权，如为离异配偶、年迈父母、残疾子女设立，其正当性较强。此时，居住权人所求的是基本居所，与债务人的清偿能力无直接关联。

须注意，上述区分并非绝对。若居住权的设立明显具有逃避债务的目的，如债务人在诉讼期间突击设立，则无论受益人为谁，均不得对抗执行。目的的审查，是实质判断的核心。

目的的审查，可以借助间接证据：设立的时间与诉讼的时间是否吻合，设立的对价是否合理，居住权人与债务人是否具有亲属关系，住宅是否为债务人的唯一财产。综合判断，方能接近真实。

涤除的程序，应当保障居住权人的程序权利。法院在作出涤除裁定前，应当通知居住权人，听取其意见；居住权人提出异议的，应当审查；异议成立的，不得涤除。

程序的保障，不仅是正当程序的要求，也是减少执行异议的途径。若居住权人未获通知，其可能提起执行异议之诉，导致执行中止，反而延误了执行的进程。

腾退的安排，应当给予合理的宽限期。居住权人被涤除后，需要时间寻找新的居所；若立即强制腾退，可能造成其流离失所，与制度的人文关怀相悖。宽限期的长度，依具体情况确定。

宽限期的设定，可以参考“唯一住房”执行的经验。执行司法解释规定，执行唯一住房时，应当为被执行人及所扶养家属提供居住房屋或者给予五至八年的租金补偿。居住权的涤除，可以类推适用。

保留负担的拍卖，应当在拍卖公告中明确披露。披露的内容，包括居住权人、期限、范围、是否有偿。披露的意义，在于使竞买人知晓负担，避免成交后的纠纷。

未披露的后果，是拍卖的可撤销。若买受人因不知负担而竞买，其可以请求撤销拍卖；拍卖撤销后，重新拍卖，费用由过错方承担。披露的义务，是拍卖程序合法性的要件。

评估的调整，应当与披露同步。评估机构在评估时，应当考虑居住权的影响；影响的幅度，依剩余期限与市场租金计算。评估的报告，应当作为拍卖保留价的依据。

实务中，有的法院将居住权视为“无价值”，不予考虑，导致评估价过高，拍卖流

拍。流拍后降价再拍，反而损害了债权人的利益。评估的准确，是拍卖成功的前提。

买受人的地位，依拍卖的条件确定。保留负担的拍卖，买受人取得有负担的所有权，须承受居住权；涤除后的拍卖，买受人取得无负担的所有权，可以请求交付。

若买受人取得有负担的所有权后，居住权人死亡或者期限届满，则负担消灭，所有权恢复完整。此时，买受人可以请求注销登记，也可以直接占有使用。

若居住权人违反约定，如将住宅出租、用于经营，则买受人可以请求停止侵害；情节严重的，可以请求消灭居住权。请求的依据，是物权请求权与合同约定。

执行异议之诉，是居住权人的救济途径。若法院涤除居住权，居住权人可以在法定期限内提起执行异议之诉，主张其对执行标的享有足以排除强制执行的权益。

异议之诉的审理，应当围绕两个问题：居住权是否有效设立，居住权是否足以排除执行。前者是权利的判断，后者是价值的判断。二者结合，方能得出结论。

若居住权有效设立且足以排除执行，则判决不得执行，已经执行的，应当回转；若不足以排除，则判决驳回，执行继续。判决的说理，应当具体，避免笼统。

场景的归纳，来自对裁判文书的梳理。近年来的居住权纠纷，多集中于三类：以房养老、离婚帮助、隔代照护。三类的共同点，是居住权承担着社会保障的功能。

功能的承担，使居住权区别于一般的用益物权。一般的用益物权，追求的是物的使用价值；居住权追求的是人的居住保障。目的的不同，决定了规则的差异。

规则的差异，体现在三个方面：设立的审慎、执行的保护、消灭的限制。设立的审慎，要求书面与登记；执行的保护，要求原则上保留负担；消灭的限制，要求不得随意剥夺。

三方面的差异，共同构成了居住权的“社会法色彩”。它不完全是意思自治的产物，也承载着公共政策的考量。理解这一点，才能理解为何执行中要给予特殊保护。

社会法色彩的另一面，是防止滥用。若当事人以“保障”为名，行“逃债”之实，则制度会被异化。故实质审查不可缺，目的判断不可少。

滥用的典型形态，包括：诉讼期间突击设立、以明显不合理的低价设立、为不具有亲属关系的人设立、设立后仍由债务人实际使用。四种形态，可以作为判断的参考。

判断的方法，是综合全案事实。单一的事实，往往不足以认定；多个事实的结合，才能形成心证。心证的形成，须在判决中说明，不能仅凭直觉。

六、典型场景

场景一：以房养老。老年人将住宅转让给金融机构或者养老机构，同时为自己设立居住权，取得一笔养老金，继续居住至终老。此即“售房养老”或者“以房养老”的模式。

这一模式的法律构造，是“买卖加居住权”。买卖使机构取得所有权，居住权使老人保有居所。二者结合，既盘活了资产，又保障了居住。制度的价值，在于破解“房产富

人、现金穷人”的困境。

执行中的问题，是机构破产时老人的地位。若机构破产，其名下的住宅成为破产财产，老人的居住权能否对抗破产管理人？本文认为可以，因为居住权已经登记，具有对抗效力。

但破产管理人可以主张，居住权无对价或者对价过低，属于“无偿行为”，依企业破产法第三十一条请求撤销。此时，老人须证明其对价的合理性，如养老金数额与房屋价值相当。

场景二：离婚帮助。民法典第一千零九十条规定，离婚时，一方生活困难，有负担能力的另一方应当给予适当帮助。帮助的方式，可以是金钱，也可以是房屋的居住权。

以居住权作为帮助方式，优点是精准：既解决了困难方的居所，又不必分割房屋的所有权。缺点是执行中的冲突：若房屋成为执行标的，居住权能否对抗，取决于设立的时点与登记。

若居住权系判决设立，且已经登记，则可以对抗执行；若仅有判决而未登记，则不能对抗善意买受人。登记的缺失，是实务中常见的问题，须引起重视。

场景三：隔代照护。祖父母将住宅为孙子女设立居住权，条件是孙子女承担照护义务。此种安排，兼具扶养与传承的功能，实践中并不罕见。

其法律性质，是附负担的居住权。负担的内容，是照护义务；负担的违反，可能导致居住权的消灭。约定的效力，依合同自由的原则，但不得违反公序良俗。

执行中的问题，是照护义务的审查。若居住权人未履行照护义务，所有权人可以请求消灭居住权；但消灭的请求，须通过诉讼，不能自行驱逐。程序的保障，是弱者的保护。

三类场景的共同点，是居住权承担着社会保障的功能。功能的实现，依赖于制度的配套：登记、执行、救助，缺一不可。单靠物权编的几条规范，难以支撑。

制度的完善，不能只靠立法的修改。司法的解释、行政的配套、行业的自律，都是制度运行的组成部分。多主体的协同，才能形成完整的制度生态。

司法的解释，可以由最高人民法院通过司法解释或者指导性案例的方式作出。解释的内容，应当包括涤除的条件、保留的情形、评估的方法、程序的保障。

行政的配套，主要是登记制度的完善。登记的内容应当细化，登记的信息应当共享，登记的查询应当便捷。配套的完善，是规则落地的前提。

行业的自律，主要是估价机构与拍卖机构的规范。估价的准确、披露的充分，直接影响拍卖的成败；行业的标准，应当逐步建立。

三者的协同，需要时间的积累。制度的演进，往往是“实践先行、规范跟进”的过程；先有案例的探索，后有规则的确认。急不得，也等不得。

在规则尚未明确之前，法官的判断尤为重要。每一个裁判，都是一次规则的试验；试验的积累，会形成共识；共识的形成，会推动立法。司法的功能，不止于解纷。

七、制度完善

第一项建议，是建立居住权与抵押权的相互查询机制。设立居住权时，应当查询是否存在抵押；设立抵押时，应当查询是否存在居住权。查询的记录，应当留存。

查询机制的意义，在于减少信息不对称。抵押权人知晓居住权的存在，可以评估其影响；居住权人知晓抵押的存在，可以预判其风险。信息的透明，是交易安全的基础。

第二项建议，是完善居住权的登记规则。登记的内容，应当包括居住权的范围、期限、对价、是否专属于特定人。范围的明确，可以减少执行中的争议。

现行登记规则，对居住权的记载较为简略，往往只记“居住权”三字，未及其范围与期限。简略的记载，使第三人难以判断负担的程度，也影响了评估的准确性。

第三项建议，是确立执行中的特殊保护规则。对于以居住为目的、为弱势主体设立的居住权，可以规定“原则上保留负担”，例外情形下方可涤除。原则与例外的设置，体现价值取向。

特殊保护的另一面，是对恶意设立的规制。对于明显具有逃避债务目的的居住权，可以规定“一律涤除”，并追究设立人的责任；情节严重的，可以构成拒不执行判决裁定罪。

第四项建议，是建立居住权的替代保障。涤除居住权后，若居住权人无处可居，应当由其所在地的民政部门提供救助，如公租房、养老机构。社会救助的跟进，是物权保障的补充。

替代保障的意义，在于避免“法律上的正义、事实上的困境”。若只讲物权规则，不讲社会保障，则涤除之后的居住权人可能流离失所，与制度的人文关怀相悖。

第五项建议，是加强裁判说理。居住权的执行涉及价值判断，说理应当充分：为何涤除，为何保留，为何如此评估。说理的充分，是裁判可接受性的关键，也是规则形成的途径。

最后须强调一点。居住权的执行，涉及的是人的基本居所，而非单纯的财产。裁判的冷冰冰的条文背后，是一个个具体的家庭、一段段具体的生活。

故法官在裁判时，除了法律的适用，还须有常人的体察：这个人搬走之后，能去哪里？这个家庭解体之后，孩子住在何处？体察不是法外施恩，而是法律的内在要求。

体察的边界，是不能损害债权人的合法权益。若一味体察，则债权落空，交易的安全受损；若全然不顾，则弱者流离，社会的底线失守。边界之内，才是裁量的空间。

空间的大小，取决于制度的精细。制度越精细，裁量的空间越小，裁判越统一；制度越粗糙，裁量的空间越大，裁判越分歧。精细，是制度成熟的标准。

愿制度日渐精细，愿裁判日渐统一，愿每一个居住权人的居所，都能在法律的框架内得到安顿。此即本文的期许。

还有一个技术细节，常被忽略。居住权的登记，往往与户籍、学籍、社保挂钩。涤除

居住权后，居住权人的户籍能否迁移，子女的学籍能否保留，须与相关部门协调。

协调的缺失，会使裁判的效果大打折扣：法律上居住权已经消灭，事实上却无法迁出；或者人已迁出，户籍仍留在原址。法律的判断与行政的记录，应当保持一致。

一致的实现，须有信息的共享。法院的裁判文书，应当及时推送至登记机构与户籍管理部门；相关部门应当据此办理变更。信息的流通，是裁判落地的最后一公里。

最后一公里打通了，制度才算真正闭环。闭环的制度，才能既保护居住者，也保护债权人；既实现裁判的意图，也实现社会的效果。

八、结语

回望全文，居住权与强制执行的冲突，表面是物权的竞存，实质是价值的权衡：生存与财产，何者优先？保障与效率，如何兼顾？答案不在条文，而在具体的情境。

本文的方案，是类型化的处理：以设立时间为形式边界，以设立原因、对价、登记为实质标准，形成“可以对抗、不得对抗、部分对抗”的三分格局。格局的精细，是平衡的体现。

平衡的把握，需要法官的判断。判断的依据，是法律的价值取向，也是个案的具体事实。抽象的规则无法覆盖全部现实，具体的判断才能接近公正。

对立法者而言，居住权的制度设计，应当更注重与执行程序的衔接。物权的静态规则，须有程序的动态配合，才能真正落地。衔接的缺失，是现行法的短板。

对执业者而言，居住权的设立，应当更注重登记与披露。登记使权利可见，披露使风险可查。可见与可查，是交易安全的前提，也是纠纷预防的关键。

愿居住者有其屋，愿债权人得其偿，愿规则的运行既有力度，也有温度。此即本文的初衷。

参考文献

- [1] 《中华人民共和国民法典》第三百六十六条、第三百六十七条、第三百六十八条、第三百六十九条、第三百七十条、第三百七十一条、第四百零五条、第一千零九十条。
- [2] 《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》（法释〔2015〕10号）第二十条、第二十八条、第二十九条。
- [3] 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）第六条、第十三条、第三十一条。
- [4] 《中华人民共和国企业破产法》第三十一条、第三十二条。
- [5] 王利明：《居住权制度的立法构造与适用》，《中国法学》2020年第4期。
- [6] 房绍坤：《居住权的性质与效力》，《法学研究》2021年第2期。
- [7] 肖建国：《居住权与强制执行的冲突与协调》，《法律适用》2023年第5期。