

关于《北京市居住权登记试行办法（征求意见稿）》的起草说明

一、制定的背景

2021年1月1日起《中华人民共和国民法典》开始施行，新增设了居住权，共计六条条款，明确了居住权的内涵、设立方式、设立要求、登记要求等内容。

随着《民法典》的颁布实施和普及解读，居住权的有关内容引起了社会的广泛关注。2021年，自然资源部选取了15个城市开展居住权登记试点工作，我市虽未被纳入试点城市，但同步持续开展政策研究。为解决现实需要，落实司法判决，市规划自然资源委研究草拟了《北京市居住权登记试行办法（征求意见稿）》（以下简称《居住权登记办法》）。

二、起草过程

按规范性文件印发要求，我委多次组织研讨座谈，深入开展调研，系统开展重点问题研究，支撑文件起草工作，并广泛征求了司法部门、住建部门、金融监管部门等单位意见。对《居住权登记办法》进行修改完善。

三、主要内容

《居住权登记办法》共26条，包括总则、首次登记、变更登记、注销登记、其他规定及附则六方面内容。

总则部分明确了办理居住权登记的法律依据、适用范围等内容。强调了设立居住权的基本要求，即设立居住权的不动产用途必须为“住宅”，居住权利人必须为自然人，并且居住权不得继承和转让。

首次登记中，明确了以合同设立和以遗嘱设立两种方式的具体办理要求；依据不动产登记有关法规规定，增加以生效法律文书设立居住权的情形；明确了已办理查封登记、预告登记、异议登记的不动产，不予设立居住权。同时，以列举方式明确不动产登记机构办理首次登记时审查的内容。

变更登记，明确了居住权人姓名、身份证件类型或身份证件号码和居住权期限、居住权人增加或减少、不动产转移等发生变化的情形，可以办理居住权变更登记。

注销登记，以列举方式明确了居住权灭失的情形，并区分具体情形规定双方或单方申请办理注销登记。

除明确相应登记规范外，《居住权登记办法》同时对涉及不动产登记簿填写要求、不动产登记证明核发、居住权登记信息查询等工作予以一并规范。

四、需要说明的问题

（一）农村宅基地上住宅设立居住权问题

根据法律规定，宅基地是农村集体经济组织成员依法享有的生活资料，具有强烈和鲜明的人身属性，以及生活必需的保障性。同时，法律规定农村村民一户拥有一处宅基地，户内成员可以依法居住使用宅基地房屋，其相应物权和生活保障性已充分予以体现，因此，暂不将农村宅基地房屋纳入居住权登记的适用范围。

（二）以共有不动产设立居住权的问题

根据《民法典》的规定，共有包括按份共有和共同共有，处分共有的不动产应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意。以不动产设立居住权应当属于对不动产的处分行为，而设立居住权与将不动产出售相比，对占少数份额的不动产权利人的所有权权益影响较大，其无法因设立居住权直接获得对价补偿，同时可能无法继续占有使用不动产。因此，试行期间对于共有不动产设立居住权的，宜采取全体共有人一致同意为前提的办理方式。

（三）同一不动产重复设立居住权的问题

《居住权登记办法》明确规定同一不动产，只能设立一个居住权，不得重复设立。按照“一物一权”的基本原理，一个标的物上原则上不能同时拥有两个相互冲突的用益物权。因此，一个住宅上只能设立一个居住权。但是，居住权人可以为多个人，所有权人可以为多个自然人在自己的住宅上设立居住权，从而形成

居住权的共有，并且允许登记后通过居住权的变更登记增加或减少居住权人。