

泰安市居住权登记操作规范

（试行）

一、一般规定

在我市国有土地上规划建设的住宅，居住权人为满足生活居住的需要，对他人的住宅设立居住权的，应当向不动产登记机构申请居住权登记，居住权自登记时设立。居住权登记申请符合登记条件的，登记机构应当依法登记并向居住权人核发不动产登记证明。

居住权登记申请有下列情形之一的，登记机构应当不予登记，并书面告知申请人：

- （一）不动产为非住宅的；
- （二）申请登记的居住权人为非自然人的；
- （三）不动产尚未办理国有建设用地使用权及房屋所有权登记的；
- （四）不动产已经存在查封登记的；
- （五）已经办理预告登记，预告登记期间申请居住权首次登记，未经预告登记权利人同意的；
- （六）已经办理抵押权登记，抵押期间申请居住权首次登记，未经抵押权人同意的；
- （七）同一不动产单元的住宅上重复设立居住权的；
- （八）未经过全部产权人同意设立居住权的；
- （九）法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

二、居住权首次登记

（一）适用

有下列情形之一的，当事人可以申请居住权首次登记：

1. 以合同约定设立的；
2. 以遗嘱设立的；
3. 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书设立的。

（二）申请主体

以合同约定设立居住权申请首次登记的，由居住权合同的双方当事人共同申请，其中一方是不动产登记簿记载的全部房屋所有权人。

以遗嘱申请居住权首次登记，能够与继承、受遗赠转移登记一并办理的，应当一并办理，由遗嘱设立的居住权人与继承人（受遗赠人）共同申请；不能一并办理且先于继承、受遗赠转移登记的，由遗嘱设立的居住权人单方申请；因继承（受遗赠）已办理转移登记的，由遗嘱设立的居住权人和现房屋所有权人共同申请。

因人民法院、仲裁机构的生效法律文书办理居住权首次登记的，由生效法律文书确定的享有居住权的当事人单方申请。

（三）申请材料

1. 居住权登记申请表；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；
4. 设立居住权的材料：

(1) 以合同约定设立居住权的，提交居住权合同（或者有完整居住权约定条款的其他协议）；

(2) 以遗嘱设立居住权的，提交生效遗嘱（且是最后一份遗嘱）和遗嘱人的死亡证明；

(3) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的，提交人民法院、仲裁机构生效的法律文书，无需提交不动产权证书；

5. 已设立抵押权、已预告登记的不动产，申请居住权登记的，应提交抵押权人、预告登记权利人同意设立居住权的书面材料；

6. 法律、法规规定的其他材料。

（四）审查要点

1. 申请材料齐全、符合法定形式；

2. 申请登记的申请人与登记申请材料记载的主体一致，且符合本规范规定的申请主体要求；

3. 申请设立居住权的房屋应当在不动产登记簿记载的范围内，并取得不动产权属证书；

4. 申请设立居住权的房屋登记规划用途（房屋用途）为“住宅”；

5. 已设立居住权的不动产单元不得再次设立居住权；

6. 无查封登记记载，无正在办理的其他登记；

7. 已办理异议登记的房屋，需申请人出具知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺；

8. 已办理抵押权登记或预告登记的需经抵押权人、预告登记权利人书面同意。

9. 以遗嘱方式设立居住权的，应当由全部继承人到场对遗嘱的真实、有效性等进行书面确认；

10. 在未成年人的不动产上设立居住权，首先看不动产的取得方式，父母或者其他长辈赠与可以为赠与人设立居住权，单独在未成年人的不动产上无偿设立居住权等纯义务性法律行为不可以，同时需提交监护关系证明和为被监护人利益而处分不动产的书面保证。

设立居住权的不动产申请转移、抵押权登记时，受让方或抵押权人应出具“已知悉存在居住权登记的情况”的书面材料。

三、居住权变更登记

（一）适用

已经登记的居住权，有下列情形之一的，可以申请变更登记：

1. 居住权人姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；

2. 居住权合同中居住权期限、居住条件等发生变化的；

3. 因不动产发生转移导致居住权义务人变化的；

4. 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权变更的；

5. 居住权变更的其他情形。

（二）申请主体

1. 居住权人的姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，由居住权人单方申请；
2. 因居住权期限、居住条件和要求发生变化的，居住权义务人变化的，由居住权人和房屋所有权人共同申请。

（三）申请材料

1. 居住权登记申请表；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产登记证明（双方申请的，同时提交不动产权证书）；
4. 居住权变更的材料：

（1）居住权姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，提交能够证实其身份发生变化的材料；

（2）居住权期限、居住的条件和要求等发生变化的，提交能够证实发生变化的证明材料；

（3）因不动产转移导致居住权义务人发生变化的，提交新的房屋所有权人与居住权人签订的变更协议；

（4）涉及居住权变更的其他证明材料。

（四）审查要点

1. 申请材料齐全、符合法定形式；
2. 申请变更登记的居住权已记载于不动产登记簿内；
3. 申请变更事项与登记申请材料记载的变更事实一致；
4. 无查封登记记载，无正在办理的其他登记，但姓名、身

份

证明类型或者身份证明号码发生变化的变更登记除外；

5. 涉及居住权合同中居住权期限延长、居住条件等发生变化，有异议登记记载的，适用本操作规范首次登记的规定；

6. 因不动产转移导致居住权义务人发生变化的，不动产转移登记应当与居住权变更登记一并办理。

四、居住权注销登记

（一）适用

已经登记的居住权，有下列情形之一的，当事人可以申请居住权注销登记：

1. 居住权人死亡的；
2. 居住权期限届满的；
3. 居住权人放弃居住权的；
4. 居住权协议解除的；
5. 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致居住权消灭的；
6. 居住权消灭的其他情形。

（二）申请主体

1. 居住权人死亡的，由房屋所有权人单方申请；
2. 居住权期限届满的，可由居住权人或房屋所有权人单方申请；
3. 居住权人放弃居住权的，由居住权人单方申请；
4. 协议解除居住权合同的，由居住权人和房屋所有权人共

同申请；

5. 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致居住权消灭的，由生效法律文书确认的当事人单方申请。

（三）申请材料

1. 居住权登记申请表；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产登记证明；
4. 居住权消灭的材料：

（1）居住权人死亡的，提交居住权人死亡证明；

（2）约定的居住权期限届满，提交期限届满的材料（居住权期限届满的材料可以是原居住权合同和登记簿记载的居住权期限）；

（3）居住权人放弃居住权的，提交居住权人放弃居住权的材料；

（4）居住权合同解除的，提交居住权合同解除的材料；

（5）人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致居住权消灭的，提交生效法律文书等材料；

（6）居住权消灭的其他材料。

（四）审查要点

1. 申请材料齐全、符合法定形式；
2. 申请注销登记的居住权已记载于不动产登记簿内；
3. 存在其他登记记载的不影响居住权注销登记；
4. 申请注销事项与登记申请材料记载的注销事实一致。