

浅析住宅权 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/486/2021_2022__E6_B5_85_E6_9E_90_E4_BD_8F_E5_c122_486368.htm 通常所说的住宅权有两种，一是刑法上关于非法侵入住宅罪中的住宅权。这一权利来源于宪法上的住宅不可侵犯权。即没有主人的允许，或者法律规定的情况，任何人不得进入、搜索或封锁住宅。违者要承担刑事或行政责任。二是社会保障法中作为基本生存条件的住宅权（又称住房权），即任何人及其家庭，在任何地方，都有通过合法途径得到适当住宅的权利。对于无法依靠个人的努力（主要是私法途径）获得适当住宅的个人和家庭，国家有扶助和积极保障的义务和责任。本文主要讨论第二个意义上的住宅权。住宅权最初是国际人权法的概念。1948年《世界人权宣言》第25条第1项规定：“人人有权享有为维持他本人以及家属的健康和福利所必需的生活水准，包括食物、衣着、住宅、医疗和必要的社会服务。”所谓“必需”，实际是一种最低标准。按照法理解释，则国家对住宅权的积极责任以保障最低标准为限，超过此标准的则国家无保障责任。1966年《经济、社会和文化权利公约》第11条第（1）款规定：“本公约缔约各国承认人人有权为他和家庭获得相当的生活水准，包括适足的食物、衣着和住宅，并能不断改进生活条件。”1991年，经济、社会和文化权利委员会又就“适当住宅权”发表了著名的第4号意见，对适当住宅权一词做出了更详细的解释。根据该意见，所谓适足的住宅，包括：“适足的独处居室、适足的空间、适足的安全、适足的照明和通风、适足的基本基础设施和就业和基本设备的合适地点----一切费用合情合理。”这要求政府从整个社

会和谐发展的角度来考虑住宅权问题，而不是单纯的穷人观点或富人立场或平均主义。片面强调对弱势群体的全面保障或者对富人改善居住环境的无条件支持，或者一味打压富人改善住宅的努力甚至剥夺私人财产以求实现所有人的住宅权，都是不理性、不公平且违背适当住宅权的基本原则的。如果说适当住宅权确立了住宅权的保障对象，廓清了弥漫在住宅权概念上的迷雾的话，那么保障住宅权的理由和价值在于，住宅对人类生存的重要性。人生约有3/4时间都要在住宅里度过。住宅对人类健康、安全和幸福至关重要。联合国经济、社会和文化权利委员会关于获得适当住宅权的第4号意见明确指出，不应狭隘或限制性地解释住宅权利，譬如，把它视为仅是头上有一遮瓦的住处或把住所完全视为一商品而已，而应该把它视为安全、和平和尊严地居住某处的权利。现代财产法理论也认为，住宅不仅是普通的不动产，还是生存财产和人格财产。所谓生存财产，是为维持所有人最低限度的生存所必要的财产。所谓人格财产，指与人格紧密相连、其灭失造成的痛苦无法通过替代物补救的财产（如金钱之类）。住宅作为家庭成员私生活的根据地，无疑应当归属于上述两种财产，因此应该享受远高于对一般不动产的保护。政府之所以要以积极干预、而不满足于单纯的消极保障住宅权（如刑法上对非法侵入住宅的出发），还因为在工业社会下，农村人口大量集中到城市，土地日益昂贵且集中到少数人手里，个人无法完全通过私法途径（买卖、租赁和继承）解决住宅问题，必须政府干预，实施积极保障。这在社会转型时期尤其如此。自20世纪初期以来，国家对住宅权的保障措施可以分为两个方面，一是积极方面，对于没有住宅或住宅条

件恶劣的人群提供或保障基本住宅，如救济无家可归者，给买房者提供贷款，建设经济适用房和廉租房，并采取措施不断提高住宅的面积、质量和其他配套设施，从整体上提升住宅权的享有水平。二是消极方面，如实行以保护承租人为主的房租管制，限制租金，强制空屋出租，禁止不法驱逐等。对此，反对者批评说，限制租金等房租管制措施违背了市场经济规律，将导致房主无利可图，消极对待住房维修，使住房短缺的状况持久的维护下去。政府建设廉租房等公有房屋的政策同样违背了市场经济规律，也将挫伤建筑商降低建筑成本的积极性，从而阻碍住房条件的普遍改善。更严重的是，这将使民众的人身自由或个人自由受到严重的威胁。“如果连获得公寓或住房都须由权力当局来决定，那么我们便不难发现权力当局对个人生活拥有着何等的控制权”。而人们在这样的管制下也失去了追求自由和主张权利的勇气与热情，甚至出现所谓的懒汉和骗子，等着政府分房或骗取公房。但这只是历史的一个方面。事实上，英国正是由于政府干预住宅问题较早，私人经营房地产利润有限，才导致大量私人资本纷纷转向殖民地。这不但为英国赢得了数以万计的财富，更为英国奠定了比较正常的房地产市场。自古代以来，中西先贤都曾提出许多关于住宅的美好设想。在我国，从周公时代的“五亩之宅，树之以桑”（《孟子#8226.货殖列传》：“各安其居而乐其业，甘其食而美其服”，以及唐代诗人杜甫“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”的诗句，无不体现了国人对住宅权的向往与追求。在西方空想社会主义的乌托邦里，都建设有适当的住宅，供应人们居住。而且，无论中西，都有不少先贤将这些美好的理想付诸实践，如中国

古代的居养院、安济坊，英国1844年创立的第一个现代意义上的住宅合作社??罗墟代尔公平先锋社等。自20世纪以来，住宅权运动在世界范围内广泛开展。二战以后，在《世界人权宣言》和《经济、社会和文化权利公约》的影响下，住宅权运动向纵深发展。不少国家都成立了无家可归者组织。2002年成立的联合国人居署指导和影响着全球住宅运动的开展。目前，许多国家都颁布了专门的住宅法。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com