

天津市居住权登记操作规范（试行）

为贯彻落实《中华人民共和国民法典》，全面实施不动产统一登记，切实保障群众对居住权登记的需求，维护相关权利人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》等有关规定，结合我市实际，制定本操作规范。

一、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、仲裁机构的生效法律文书设立的。

（二）申请主体

1. 申请设定居住权的居住权人应当为自然人；
2. 以合同约定申请居住权首次登记的，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；
3. 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；开展遗产管理人参与不动产继承登记的，遗产管理人应当到场协助办理；

4. 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书申请居住权首次登记的，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. 不动产登记申请书；
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，提交生效遗嘱和遗嘱人的死亡证明；遗产管理人协助办理的，还需提交遗产管理人资格确认材料；

（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；

5. 已设立抵押、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用途应当为住宅；

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. 有异议登记记载的，适用《天津市不动产登记规范》第17.3.1条规定；

8. 以遗嘱方式设立居住权的，应当按照《天津市不动产登记规范》1.8.7相关规定，由全部继承人到场对遗嘱的真实、有效性等进行书面确认；

9. 农村宅基地上的住宅设立居住权的，居住权人应为本集体经济组织成员，但房屋权利人的法定继承人除外；

10. 《天津市不动产登记规范》第4章要求的其他审查事项。

登记经办机构应当自受理登记申请之日起1个工作日内完成审核。符合登记条件的，登记机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，向居住权人核发《不动产登记证明》；不符合登记条件的，不予登记并书面通知申请人。

已设立居住权登记的不动产，申请转移、抵押登记时，登记经办机构工作人员应询问受让方或抵押权人已知悉存在居住权登记的情况，并制作询问记录。

二、变更登记

（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变更登记：

1. 居住权人的姓名、身份证明类型或者身份证明号码等发生变化的；
2. 因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，导致居住权义务人发生变化的；
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等发生变化的，由居住权人单方申请；

2. 因居住权合同中居住权期限、居住条件等发生变化的，由居住权人和房屋所有权人共同申请；

3. 因不动产发生转移，导致居住权义务人发生变化的，由居住权人和现房屋所有权人共同申请；

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，可由居住权人、房屋所有权人或者相关不动产权利人单方申请。

（三）申请材料

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；

4. 不动产登记证明；

5. 居住权变更的材料：

(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，提交能够证实其身份信息发生变化的材料；

(2) 因居住权合同中居住权期限、居住条件等发生变化的，提交居住权变更协议或者能够证实发生变化的证明材料，其中申请变更登记对抵押权人、预告登记人产生不利影响的，还应提交抵押权人、预告登记人同意变更的书面材料；已设立多个居住权人，其中部分居住权人申请居住条件变更的，还应提交其他居住权人同意变更的书面材料。

(3) 因不动产发生转移，导致居住权义务人发生变化的，提交不动产所有权转移的证明材料；

(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，提交生效的法律文书；

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《天津市不动产登记规范》第 17.3.1 条规定；

6. 《天津市不动产登记规范》第 4 章要求的其他审查事项。

登记经办机构应当自受理登记申请之日起 1 个工作日内完成审核。符合登记条件的，登记机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，向居住权人核发《不动产登记证明》；不符合登记条件的，不予登记并书面通知申请人。

因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权变更，无法收回《不动产登记证明》的，在登记完成后，登记经办机构应当在其门户网站上或者当地公开发行的报刊上公告作废。

三、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. 居住权合同解除的；
5. 因不动产权利灭失或者权利人放弃不动产权利导致居住权消灭的；
6. 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权消灭的；
7. 居住权注销的其他情形。

（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，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. 解除居住权合同的，由解除居住权合同的当事人双方共同申请；
5. 因不动产权利灭失或者权利人放弃不动产权利的，可由房屋所有权人和居住权人在申请办理不动产注销登记的同时申请居住权注销登记；
6. 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权消灭的，可由居住权人、房屋所有权人或者相关不动产权利人单方申请。

已设定居住权的房屋灭失当事人未申请办理注销登记的，登记经办机构可同时依职权办理房屋注销登记和居住权注销登记。因房屋被依法没收、征收等原因导致居住权消灭的，登记经办机构可同时依嘱托办理房屋注销登记和居住权注销登记。

（三）申请材料

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；
4. 不动产登记证明；
5. 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) 居住权人放弃居住权的，提交居住权人放弃居住权的材料；

(3) 居住权合同解除的，提交居住权合同解除的材料；

(4) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权消灭的，提交人民法院、仲裁机构生效的法律文书；

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；

5. 《天津市不动产登记规范》第4章要求的其他审查事项。

登记经办机构应当自受理登记申请之日起即时完成审核。符合登记条件的，登记机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人核发《核准注销通知书》；不符合登记条件的，不予登记并书面通知申请人。

登记经办机构依职权、依嘱托办理居住权注销登记或者由房屋所有权人单方申请居住权注销登记等情形，无法收回《不动产登记证明》的，在登记完成后，登记经办机构应当在其门户网站上或者当地公开发行的报刊上公告作废。

四、登记资料查询

居住权登记资料的查询，按照《不动产登记资料查询暂行办

法》的有关规定办理。

有买卖、租赁、抵押不动产意向，或者拟就不动产提起诉讼或者仲裁等，但不能提供利害关系证明材料的申请人可查询不动产是否存在居住权登记的信息。