

住宅用地使用权为何突破70年大限? PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/469/2021_2022_E4_BD_8F_E5_AE_85_E7_94_A8_E5_c67_469301.htm “有恒产者有恒心，无恒产者无恒心”，在物权法出台之前，“恒心”在法律上缺乏完备的“恒产”的支撑和保护，最为典型和极端的例证就是住宅用地70年使用权的问题。直到现在，还有不少人对“70年大限”之规定耿耿于怀，认为这是典型的“拍脑袋决策”，毫无科学性可言。但这种以现有的认知水平去衡量一个近20年前政策合理性的做法，难免有不切实际之嫌，不仅有失公允，而且也不够客观和理性。不妨让我们从土地使用权的演变来谈这个问题。由于我国实行的是严格的土地公有制，在国家和集体之外再无土地所有权人。在“一大二公”、国家包揽一切的计划经济年代，国家和集体不仅是土地的所有权人，更是土地用益物权的权利人，如基地使用权(在法律上称地上权)这样的用益物权，无从也没有必要进入市场交易，因此国家作为土地的“绝对权利人”，不论在理论逻辑上，还是在实践操作中，都不会存在矛盾和问题。但随着对市场经济的探索和实践，却对国家土地权利的“全盘所有”进行了操作层面的“解构”，最为明显的表现是土地使用权进入市场流转之中。1987年作为经济改革试点的深圳特区，已经开始尝试国有土地使用权的市场交易。1990年出台的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》从具体的操作层面确定了70年这一住宅用地的使用权期限。从当时的背景看，“市场经济”还处于“摸着石头过河”的阶段，由此导致了在所有权的等级序列中，国家所有权具有高于一切其他所

有权的神圣不可侵犯的地位。这一根深蒂固观念的“直接效果”是，对进入市场流转的土地使用权必须设置一个期限，否则无限期的土地使用权，在“无所有权之名”但有其“实”中，会“解构”掉国家对土地所有权的神圣不可侵犯性。“大限”之所以是70年，而不是60年或者80年，差别不在理念层面，而仅仅在于技术层面的实际操作中。至少在当时的立法者看来，70年的土地使用权足以保证一个拥有房产的成年人“生也有涯，而权也同涯”。此外，房屋的折旧期限也是立法者所考虑的重要因素，虽然70年能否让房屋折旧为零还有待商榷，毕竟这不仅是一个需要科学论证的问题，而且也是一个科技水平发达程度问题，但能够将住宅用地的使用权限定在“70年”的刻度上，在当时的语境下实属不易。完善的市场经济奉行的是“藏富于民”以及“国不与民争利”，在历经8审的物权法(草案)中，关于土地使用权期限届满后使用费收取规定的变化，充分印证了这一点。十届全国人大常委会第24次会议上6审物权法(草案)时，由于认识到住宅土地使用权70年到期是否需要支付相关费用的问题，关系到广大居民的切身利益，并且存有巨大争议，此次审议取消了以前草案中有关需要支付费用的规定。而在最终通过的物权法中，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”则被保留下来。不能轻视这“一删一留”之于公众物权保护的意义，删除“续费条款”意味着立法者在这一存有争议的问题上，不仅没有简单地将立法权“下放”给国务院另行规定，而依然保留在基本法规范的层面，而且也表明立法者在无法“把这纷扰看个清清楚楚明明白白”时，选择了以一种审慎的姿态去“让利于民”。在法律上，费用的收取遵循的是“法

无授权即为禁止”，把这和“自动续期”的规定结合在一起，说明的是附着于土地之上的房屋所有权，要优先于“土地使用费”受到保护。更为关键的是，“自动续期”体现了“用益物权”突破“70年大限”的延续性，而删除“续费条款”体现的则是“国家债权”的不必然性。这样，即便日后通过法律界定在到期后需要缴纳一定的土地使用费，根据法律上“物权优于债权”的原则，“债权”的存在并不能构成对“用益物权”以及在此基础上的房屋“所有权”的剥夺和侵犯，这无疑是法律在最大程度上保护房屋所有人“恒产”的“恒心”。至于说有论者担心这种“自动续期”会让“永续”的“用益物权”转变为实质上的“土地所有权”，从而导致土地“变相私有化”，这实在是杞人忧天。所有权固然有永久性的特征，但作为建筑物的房屋，必然有一个使用年限的问题，无论怎样的“自动续期”，土地使用权的期限也终将随着房屋而“寿终正寝”，毕竟，“皮之不存，毛将焉附”？“有涯”的房屋使用期限永远无法对“无涯”的土地所有权公有制进行釜底抽薪。从这个意义上讲，“70年大限”不过是计划经济的尾声，而物权法中公产私产平等保护、自动续期等规定所体现出的对物权的尊重，才是市场经济的序曲。公众有理由相信，随着民主参与程度的提高、市场经济的不断深入，以及“恒心”对“恒产”期许意识的高涨，“大限”后是否收取土地使用费，以及收取土地使用费的确定程序和收取标准，不过是民主程序下的一个技术性问题，不会影响到物权法在私产保护尤其是房屋所有权保护上奏出的华彩乐章。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