

试论物权法的颁行对现行房地产法的影响 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E8_AF_95_E8_AE_BA_E7_89_A9_E6_c122_480634.htm 现行房地产法是改革开放的产物，无不打上改革开放进程的烙印。面向市场经济的改革需要可流转的房地产市场，因此，房地产立法必不可少。但是迄今为止我国所颁布的房地产法律、法规以及规章均是从管理的角度或者是从行政规范和监督的角度制定的。现行房地产立法的思路或者出发点是：土地使用权是国家出让的结果，仍然是国家所有权的一部分，国家无论是基于所有者还是管理者的角色均有权管理土地使用权和土地上的建筑物。这样，两种权利混同在一起自然使得国家管理权利过分膨胀，使得房地产权人的权利萎缩。实际上，管理的前提首先是要发育私权利，管理是对私权利行使的规范和管理，在私权利没有充分发育成熟的情形下，以管理思路的立法必然导致私权利的萎缩或发育不良，导致过多行政干预、过多国家利益保护的倾向。物权法的制定和颁布为房地产法的整合提供了契机。物权法是以人对物支配关系为规范内容的法律体系。尽管可纳入物权法规范的物的种类很多，但以房产、地产为核心的不动产是物权法调整的主要对象，不动产法是物权法的主体部分；除了动产所有权取得、动产质押涉及动产外，物权法基本上是关于不动产的立法。因此，物权法的制定和颁行必然要将目前房地产规范中属于民事法律规范的那部分内容吸收到物权法中。特别是将出让后形成的土地使用权作为一种纯粹的财产权（物权）这项规则，确立为我过可流转不动产立法的基础。物权法中包含了许多房地

产立法中涉及民事权利或者民事法律关系的规范。具体来说，有关土地所有权及其土地使用权的设定、有关房地产权的转让、抵押、租赁、有关房地产登记、有关建筑物区分所有、有关相邻关系登房地产相关内容都应列入物权法规范的调整范围内。物权法作为基本法律，其效力必然高于现行的法规和规章。而且根据《立法法》的规定，民事基本权利只能由全国人大及全国人大常委会以法律的形式加以规范。因此，只有在法律没有明确规定的情况下，经全国人民代表大会及其常务委员会授权，国务院才能制定行政法规来加以规范。而部门规章规定的事项只应限于法律或者国务院的行政法规执行细则。因此，物权法的制定将会对现行房地产法律、法规、规章加以清理和整合。但是，物权法只是调整已经确定的物权法性质的财产权利，并不调整房地产开发中的法律关系。而房地产开发，不仅涉及房地产开发行业本身的管理问题，而且涉及土地使用权出让的基本条件和程序性规则，也涉及土地利用总体规划的问题。现行房地产法的一个重要特点是，将房地产业作为一种特殊的行业而加以规范。而这个行业的主体资格及一系列程序规则，均具有行政管制的特征。显然，这一部分内容是无法纳入物权法的调整范围内的。另外，土地归国家所有的规定决定了只有国家才能出让土地使用权，决定了国家在房地产业中的地位和作用。在国家对土地的所有权和管理权力难以清晰界定的情况下，我国房地产法具有浓厚的管理色彩在所难免。也就是说，纯粹的物权法还无法调整我国的不动产。因此，我国在颁行物权法之后，仍然需要一些配套的单行的房地产立法。因此，房地产法律法规的整合、清理并不是完全废除现行的单行立法，而

是剔除其与物权法相冲突的部分，保留必要的部分，并对之加以整理，形成以管理为主导的房地产法律法规体系。这部分单行法的主体内容是规范规范物权法调整不到的内容，特别是涉及房地产行政管理方面的内容，比若土地行政管理、房地产开发管理、施工管理、商品房交易等。而其他内容是属于执行法律的范畴。而房地产法律只能是对房地产物权的扩展和合理的限制，只能以物权法为依据，而不能与之相冲突，更不能替代物权法。总之，单行法要围绕物权法而制定，由此形成和谐的立法体系。而要达到这样的理想状态，有许多问题要研究，有许多工作要做。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