

王思鲁:解读《物权法》，为您购房保驾护航 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__E7_8E_8B_E6_80_9D_E9_B2_81__c122_486092.htm 2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议闭幕，会议表决通过了中华人民共和国物权法草案，其中赞成2799票，反对52票，弃权37票，至此，人们翘首以盼的新《物权法》终于在千呼万唤中出台，将于2007年10月1日起施行。一部法律的出台或多或少会引起社会关系的重新调整，特别是《物权法》作为民法的重要组成部分，是在中国特色社会主义法律体系中起支架作用的重要法律，是国家调整财产归属和利用关系的基本法律。它能够进一步明确物的归属，充分发挥物的效用；进一步规范和调整与物有关的行为，定纷止争，保护权利人的物权。然而，在这当中，普通百姓最关心的是，这样一部法律究竟会怎样影响到现实的生活。而房屋作为最主要的不动产，与百姓的生活息息相关，这次出台的《物权法》较之过去的相关法律规定，实际上赋予了购房者更多的权利，同时完善了商品房交易的程序和救济制度，为购房者进行商品房交易保驾护航。

一、住宅70年使用权到期自动续期，解除了购房者的担忧 《物权法》第一百四十九条规定：住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。根据我国现行法律规定：建设用地使用权的最高期限，居住用地70年；工业用地50年；商业用地40年；综合用地50年。在《物权法》

出台以前，70年届满以后的土地使用权的归属一直是悬在人们心中的巨大石头。购房者担心，一旦土地使用权被收回，那么自己住宅的命运将会如何呢？《物权法》对此的回应是，住宅建设用地的使用权期限自动续期。因此，购房者在购房时不需要对这点存有担忧，该规定的出台有利于普通民众的安居乐业。然而也有人分析到，该规定只是一条缓兵之计，其用意只是为了暂时安抚民众。一方面，受国内房屋建筑水平的影响，目前房屋的建筑使用寿命基本上都达不到70年的期限，大部分只能使用40、50年就必须得重修，因此该规定没有实际意义；另一方面，《物权法》并没有对“自动续期”究竟是如何自动作出规定。是免费的还是收费的？收费的话，其支付标准和办法又是怎样的？由谁来承担这部分费用？程序是如何？在这方面，法律还是一个空白，因此操作起来还有一定的困难。但是最高人民法院院长肖扬于3月29日表示，因为物权法颁布实施后，各种新问题也将在审判中涌现，最高人民法院将适时制定相关司法解释，为准确司法提供依据。届时，物权法的相关司法解释出台，将作出进一步的具体规定。但购房者应该看到，无论是从立法者的立法意图而言，还是从现实因素考虑，购房者的利益将会得到最大化的保护，毕竟加强对私有财产的保护是一个总体的趋势。因此，对此购房者不要有太多担忧。

二、房屋登记制度有了较大的变化，购房者应该充分重视这次《物权法》对不动产登记制度做了较大的改动，因为不动产物权的设立、变更、转让和消灭，要经依法登记才发生效力，因此购房者应该充分重视登记制度，以免让自己的权利落空，遭受到不必要的损失。

1、物权公示制度 《物权法》第九条规定：不动产物

权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。有一个案例很好地解释了这个原则。上海发生过这样一起民事纠纷：一套地理位置很好的商品房被开发商卖给了6个消费者。房子只有一套，可却有6个买家，这意味着只能有一个人得到房屋。在6个买家中有一个精明的买受人抢先办理了房产登记，而另外5个买家虽然也签订了购房合同并付了款，但却未办理登记手续，所以法院就把这个房屋判给了办理登记的那个买受人，而不论其签订购房合同是在先还是在后，也不论其价款是否已经支付完毕。登记是购房者必须履行的手续。因为我国实行的是登记生效制度，如果没有经过登记，房屋的所有权实际上并没有发生转移，一旦有第三人凭房产证主张权利，那么购房者即使与开发商签订了商品房买卖合同，交付房款，仍然得不到法律的支持。现实中常会发生因为没有完善登记手续，开发商将房屋“一房二卖”，或者是上当受骗的情况发生。因此，从交易安全出发，购房者应该尽可能的在第一时间办理好登记手续，以免权利落空。

2、统一登记制度，减少购房者的手续

《物权法》第十条第二款规定：国家对不动产实行统一登记制度。《物权法》第十条第一款规定：不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。房产证难办，是现在许多购房者共同面对的问题。主要原因是，《物权法》出台以前，办理转让、抵押的登记机构有十几个，其中涉及不动产的机构主要有土地管理部门、房产管理部门、农业主管部门、林业主管部门、运输工具登记部门、工商行政管理部门等。多个登记机构办理相互关联的不动产登记，必然出现重复登记、登记资料分散、增加当事人负担、资源浪

费等问题。其次，许多基层行政机关各自为政，滥用权力，利用设置登记权限和程序获取不当利益的现象也很普遍。再次，无法保证登记内容真实。我国是物权公示主义，实行的也是实质审查，登记时由登记机关对申请人提交的登记材料进行查验，需要时还要查看不动产的实际状况。可是，一些登记机关由于工作量大，对登记材料进行实质性审查时要么登记效率低下，要么粗枝大叶地审查。如果买房者不能和开发商公平地享有信息，导致信息不对称，就很容易会出现欺诈行为。鉴于此，在审议物权法草案时，有些全国人大常委会委员提出，应当明确对不动产实行统一登记，尽量节省当事人的时间，减轻当事人的负担。全国人大法律委员会经研究，赞成这一意见，并对草案进行了相应修改。与此同时，考虑到统一登记涉及行政管理体制改革，实行统一登记需要一个过程，因此草案又规定，“统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定”。现在《物权法》的规定，意味着当事人可向房产登记机构或者土地登记机构申请一并办理城市房屋所有权和土地使用权登记。因此，今后老百姓办理房产证只跑一家就可以拿下，极大方便当事人，减轻其负担，体现立法以民为本的理念。但是究竟由哪个部门来进行登记，我们还得等法律作出进一步的解释。国外以及一些地区的不动产登记的立法体例有以下是一些：瑞士的不动产登记机关通常为各州法院；德国实行由地方法院（不动产登记局）统一管辖；日本不动产登记机关是性质为司法行政机关的法务局，支局及派出所；英国城乡土地登记的机构为“政府土地登记局”；目前在我国台湾地区由台湾市县政府与辖区内设置的专门的地政事务所，主办不动产登记。综

上来看，现代各国（地区）的立法例大致有司法机关或是隶属于政府的专门的不动产登记部门，并且都实行统一管辖登记。为了保证登记的中立性和效率性，统一登记制度势在必行。并且为了方便实质性审查，《物权法》规定必须在不动产所在地的登记机关办理，对购房者而言，即在所购买房屋的所在地办理。

3、登记费用案件收取，规范收费 《物权法》第二十二条规定：不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。登记费用问题也是群众关心的话题。为此《物权法》规定，不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取，这将降低购房者登记的手续费，有利于规范不动产登记中的收费行为，防止有关部分通过登记收费搞“创收”。

4、规定“预告登记制度”，防止“一房二卖” 《物权法》第二十条规定：当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

在我国房地产业快速发展的今天，预售商品房成为房屋销售的一种重要形式。期房预售的好处是，开发商能及时回笼资金，购房者多了一个选择方式。但在实践中开发商毁约，由于近年来房价上涨比较快，一房多售或用已销售的房子抵押贷款的情况时有发生，严重损害了购房者利益。预告登记制度的出台，无疑将有利于限制“一房二卖”和保护房屋和其他不动产买受人的利益。预告登记制度的主要意义在于，为

保全不动产物权的请求权而将此项权利进行登记，从而对后来发生的处分行为产生排他的效力。比如：买卖双方签订协议后，买方如果担心交易能否实现，就可以到房地产登记部门进行预告登记，在房屋未真正过户前预先向全社会告知对其享有合法有效的请求权。这样，在该登记有效期内，其他任何人都无法对这套房屋进行过户登记，这就有效防范了一房二卖。除了产权转让，以房屋设定抵押或将抵押权进行转让等情形之下相关权利人也可以进行预告登记。但是，预告登记的效力不是无期限的，预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。因此，办理预告登记之后，到可以正式办理不动产登记时，应当及时办理不动产登记，否则，三个月之后，预告登记将失效。

5、登记机构错误登记，给购房者造成的损失，可向登记机构要求赔偿 《物权法》第二十一条第二款规定：因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。生活中，经常发生登记错误的情形，比如将房屋的面积大小登记错误，由大房变成了小房；又或者把所有人的名字登记错误，造成麻烦。这时，登记机关应否承担责任，是一个极富争议的问题。这次通过的物权法明确规定，因登记错误，给他人造成损害的，登记机关应当承担赔偿责任。这避免了在过去由于登记错误，但责任不清，互相推卸责任的情况发生。以往的司法实践中，法院一般认为只有在错误登记行为是导致损害后果发生的充分必要条件时，登记机关才承担赔偿责任，因此，很少有登记机关由于错误登记而对当事人进行赔偿的情况。物权法实施后，在发生混合侵权的情况下，不

不动产登记机关负有审核材料真实性和合法性、保障交易安全的职责，因此，仅以交易一方当事人有民事欺诈为由而完全排除不动产登记机关的行政赔偿责任，显然是不公平的。但是对于不动产登记机关如何承担赔偿责任，物权法未作出明确规定，学术界和实务界有如下几种观点或做法：（一）连带责任原则。当事人提出赔偿请求时，由登记机关先赔偿全部损失，然后登记机关再向民事侵权行为人追偿其应承担的份额。《物权法》第二十一条规定的追偿机制，具有前瞻性，但在审判实践中，诉讼法难以解决这种追偿的程序，需要进一步的完善。（二）份额责任原则。法院根据案件的具体情况，依据自由裁量权确定登记机关应当承担的责任份额，判令其赔偿相应的损失。这是司法实践中较为通行的一种做法。这就要求法院在处理案件时，应充分考虑登记机关在损害后果发生过程中所起作用的大小，来确定其所应承担的赔偿数额。（三）补充赔偿责任原则。受害人在穷尽其他求偿手段均无法获得赔偿时，方可提起行政赔偿之诉，由不动产登记机关承担补充赔偿责任。即受害人原则上应先对民事侵权人提起民事诉讼来寻求救济，当该程序不能满足当事人的救济要求时或赔偿不能得到履行时，受害人才可以提起行政赔偿诉讼。因此，在错误登记行为和民事侵权共同导致损害后果发生的情况下，应当注意区分直接责任和补充责任。如果不区分任何情况，都要求登记机关对任何错误都一概承担赔偿责任，登记机关的责任就会过重。这样会造成登记机关加大审查范围，加重登记成本，也会使登记机关延长审查时间，影响登记的效率。

三、买受人善意取得财产可不归还 《物权法》第一百零八条：善意受让人取得动产后，该动产上

的原有权利消灭，但善意受让人在受让时知道或者应当知道该权利的除外。这也就是说，受让人受让不动产或者动产时是善意的，就可以取得该不动产或者动产的所有权。这次物权法特别值得引起重视的是，明确了不动产也同样适用善意取得。实践中，不少购买人都会把房屋、股权等登记在他人名下，在确立善意取得制度后，这种做法风险极大。因为有了善意取得制度，一旦登记的权利人将房屋出售他人，实际权利人就不能要求他人返还房屋了。很多国家都是规定动产才可以适用善意取得，我国物权法这样规定主要是因为我国房地产交易活跃，登记制度不完善，登记权利人和实际权利人不一致，很容易使交易对方发生判断失误。如果没有善意取得制度，极易导致房屋买受人丧失权利。比如，夫妻共同买房，但是产证是丈夫的名字，丈夫瞒着妻子把房子卖给了别人。别人如果确实不知道这是夫妻共同财产，且支付了合理的房款，就可认为是善意取得，那就可以不必归还该套房屋。至于他们夫妻之间的财产争议，只能由他们自行解决了。因此，从安全上考虑，购买人应该以自己的名义进行房产登记。

四、购房时，将建筑物区分所有权，专有权和共有权分清

《物权法》第七十条：业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

《物权法》第七十三条：建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

在购买房屋时，开发商为了促销楼盘，往往承诺对底层的购买者赠送花园、绿地

，对顶层的购买者赠送露台，很多购买者感觉很好，因此就决定购买。《物权法》的出台，宣告开发商的这些承诺是侵犯别人权益的，是无效的。开发商所承诺的露台、花园、绿地均是全体业主的一个共有财产，应该由业主来行使其物权。而开发商无权决定将其赠送给某一个业主所有，并从中收取费用。因此，今后购买房屋时，一定要分清专有部分和共有部分，不要听信开发商的单方承诺，以免上当受骗，等到房屋到手以后，才发现不过是空中楼阁，根本就无法实现当初购房时的预想，产生纠纷。另一方面，也要利用物权法来保障自己的合法权益，当开发商的行为侵犯到自己的权益，比如说将公共区域隔离起来不允许使用，另外收取使用费用，或者给个别业主使用等情况，购房者都应该意识到自己也享有共有权，而不要受到蒙蔽。

五、注意小区的车位、车库的归属问题

《物权法》第七十四条：建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。随着房价的攀升，目前许多开发商已经开始高价出售车位、车库等，而很多小区商品房也因为附带车位、车库等优惠而增值。《物权法》出台以后，规定车位、车库应该首先满足业主的需要，这样一来，开发商就不得为了追求高额利润，随意将规划内的车位卖给建筑区外的其他人使用，而必须取得所有业主的同意。并且按照法律规定，规划用的车位应当由开发商和购房人共同约定其归属，如果没有事先约定，那么可视为车位、车库为购房者所有。据此，购买者在购买房屋时应该注

意购房协议中关于车位归属的条款。当然，商家也会认识到这点，在合同中做文章，对此作出特别约定。但是无论如何，购房者应该意识到自己所拥有的此项权益，将其作为自己购房时的考虑因素。再者，如果开发商将规划外的其他道路或者场地用于停放汽车，那么其所收取的费用也不能够归开发商所有，而应该属于业主共同所有。

六、物权保护的方式

《物权法》第三十二条：物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。较之以往的法律规定，增加了仲裁这一解决途径。因此，购房者在购房中遇到纠纷时，可有更多的选择方法，而仲裁作为一种更为经济、便捷的解决途径，可以高效地为购房者提供法律帮助。综上，在商品房交易中处处存在陷阱，处处存在雷区，《物权法》的颁布已经为我们扫清了不少障碍，为购房者合理、安全、便利地购房提供了一定的法律基础，虽然这当中还存在一定的漏洞，有待司法解释的进一步完善，但无论如何，购房者应该更好地利用《物权法》这个法律利器，来保障自己的合法权益。

王思鲁：广东环球经纬律师事务所、中国法律风险防范网（www.chinalr.net）首席律师；杨丹：广东环球经纬律师事务所律师助理，华南理工大学法学院研究生。

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