

《民法典》不动产部分新规解读

居住权最大 70年产权到期自动续



随着5月28日十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》(下称“民法典”),“民法典时代”正式到来。这部民事权利的法典将物权法、合同法、担保法、婚姻法、收养法、继承法、侵权责任法等全部串联打通,引起人们的广泛关注。从《民法典》通篇内容来看,无论在哪个个人生阶段,它都会保护人民的人身权利和财产权利。

《民法典》中关于不动产部分的篇幅不短——最大的变化是居住权的设立,同时还解决了70年产权到期怎么办、二手房交易方不付中介费怎么办、不动产抵押期内能否交易等问题。为此,记者对山西省房地产业协会法律事务部副主任、北京中伦文德太原律师事务所副主任张秋峰律师,太原房地产交易服务中心,太原不动产登记中心等相关人士进行了采访,对《民法典》相关重要规定做一解读——

A 居住权必须登记 但不可转让

“从《民法典》中可以看出,居住权最大。”山西省房地产业协会法律事务部副主任、北京中伦文德太原律师事务所副主任张秋峰律师表示。举个最简单的例子,假如夫妻双方离婚时在离婚协议中约定,离婚后的房屋所有权归一方使用,另一方对其中的一部分房屋享有一定期限或者终身的居住权。

关于居住权,从第三百六十六条至三百七十一条进行了详细阐述。居住权人有按照合同约定,对他人的住宅享有占有、使用的用益物权,以满足生活居住的需要。当事人采用书面形式订立居住权合同,其中包括姓名和住所、住宅位置、居住权期限等信息,设立居住权。设立居住权后,当事人应当向登记机构申请居住权登记。居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租,另有约定除外。居住权期限届满或者居住权人死亡的,居住权消灭。居住权消灭的,应当及时办理注销登记。以遗嘱方式设立居住权的,参照适用本章的有关规定。

张秋峰表示,《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)“第二编物权”的“第十四章居住权”为《民法典》新增内容。居住权是民事权利,是用益物权的一种,居住权是在他人所有的住宅上设定或享有的权利,是为了解决居住权人的居住问题而使用他人所有的住宅。居住权是一种长期存在的物权,由于居住权的设定是一种恩惠行为,具有不可转让性。

居住权作为用益物权具有特殊性,即居住权人对权利的客体即住宅只享有占有和使用的权利,不享有收益的权利,不能进行出租等营利活动。

居住权可以通过合同方式设立,也可以通过遗嘱方式设立。通过合同设立居住权,是房屋所有权人通过与他人签订书面合同,设定居住权。

北京华贸硅谷太原律师事务所律师李宁表示,需要注意的是,居住权只有经过登记,才能设立居住权。之所以对居住权设立要求应当登记,是因为居住权与租赁权相似,但租赁权是债权,而居住权是物权,性质截然不同,如果不要求经过登记设立居住权,居住权就可能与租赁权相混淆。因此如果没有登记,就没有设立居住权。

居住权不得以转让、继承的方式流转,设立居住权的住宅不得出租,但是当事人另有约定的除外。居住权期限届满或者居住权人死亡的,居住权即消灭。

B 70年住宅 到期自动续

《民法典》第三百五十九条明确,住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期。但就续期费用上,分具体情况而定。根据规定,续期费用有的仍需缴纳,有的会减免。不存在到期后产权消失的问题。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋以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。

张秋峰解读,该条规定,解决了很多关于住宅与非住宅建设用地使用权期限届满如何处理的疑惑。根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定,建设用地使用权出让的最高年限为:居住用地70年。该条对住宅建设用地使用权和非住宅建设用地使用权的续期分别规定,明确规定住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期。续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定办理,即依据使用权期间届满时我国的《土地管理法》《土地管理法实施条例》等法律法规的有关具体规定办理。

李宁说,对非住宅建设用地使用权期限届满的续期问题,没有规定自动续期,仅规定依照法律规定办理。这就要依据使用权期间届满时我国的《土地管理法》的法律规定办理。同时,还规定了非住宅建设用地使用权期限届满时,该土地上的房屋以及其他不动产归属进行确定的规则。

D 购买房产 近亲优于承租人

《民法典》第七百二十六条规定,出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利;但是,房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。

张秋峰表示,法律规定的优先购买权,是指当出租人出卖租赁房屋时,承租人在同等条件下可以优先购买自己承租的房屋;对出租人出卖的其他房屋,承租人不享有优先购买权。同时,房屋按份共有人(不是共同共有人)或者出租人

的近亲属(一般是指配偶、父母、子女、兄弟姐妹祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女),可以行使比承租人的优先购买权更优先的购买权。

在出卖房屋时,出租人履行通知义务后,承租人在十五日内未明确表示购买的,视为承租人放弃优先购买权。出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋的,应当在拍卖五日前通知承租人。承租人未参加拍卖的,视为放弃优先购买权。出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形

C 抵押房产 今后可以转让

一直以来,如果房产属于抵押状态一般是不进行交易转让的。记者从太原市不动产登记中心转移科、抵押科获悉,由于技术上操作复杂,转让这类房产涉及当事人较多,所以几乎没有在抵押期间转让房产的案例。记者咨询了贷款银行获悉,截至目前的情况是,如果要转让,需要先还清贷款,办理解抵押,才能过户。

《民法典》第四百零六条明确,抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。另有约定按照其约定。抵押财产转让的,抵押权不受影响。抵押人转让抵押财产的,应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的,可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有,不足部分由债务人清偿。

张秋峰表示,该条规定改变了之前抵押期间抵押财产转让应当遵循的规则。

原《物权法》规定,在抵押期间,在抵押关系存续期间,抵押人转让抵押财产的,抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的,应当将转让所得的价款向抵押权人提

前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有,不足部分由债务人清偿。抵押期间,抵押人未经抵押权人同意,不得转让抵押财产,但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

《民法典》在抵押期间转让抵押财产的规则时,改变了原《物权法》的规定,采取了从宽的规则。

首先在抵押期间,抵押人可以转让抵押财产,只是在转让时应当及时通知抵押权人。其次,如果当事人对此另有约定的,按照其约定。在此,在抵押期间,抵押人将抵押财产转让的,抵押权不受影响,即抵押财产是设有抵押权负担的财产,若进行转让,则抵押权随着所有权的转让而转让,取得抵押财产的受让人在取得所有权的同时,也负有抵押人所负担的义务,直到抵押权的约束。同时还需要注意但是,抵押人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的,可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有,不足部分由债务人清偿。

E 中介遭遇“跳单” 有法可依

《民法典》第九百六十五条规定,委托人在接受中介人的服务后,利用中介人提供的交易机会或者媒介服务,绕开中介人直接订立合同的,应当向中介人支付报酬。

张秋峰表示,在委托人“跳单”的情况下,按照该条规定,委托人仍应支付中介人报酬的规定。“跳单”是中介行业的行话,就是指委托人在接受了中介人的服务

后,利用中介人提供的交易机会或者媒介服务,绕开中介人直接订立合同。该条规定就是为了加强对中介人工作价值的保护,防止委托人损害中介人合法权益,因此明确规定,即使委托人“跳单”,委托人也应当向中介人支付报酬。在实践中,该条规定即起到了防止委托人“跳单”的作用,又为中介人维护自身合法权益提供了依据。

太原市不动产交易中心负责二手房中介业务的相关负责人表示,跳单行为,不仅会让中介的辛苦付出得不到回报,也会增加房产交易的风险,如房屋产权问题、房屋查验、资金安全、物业纠纷都会存在一定的风险隐患,一旦交易发生问题,轻则“花钱买教训”,重则“钱房两空”。这条对市场进行了极大规范。

此外,《民法典》明确,中介人未促成

的,承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是,出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。

李宁表示,如果出租人出卖房屋未通知承租人,或者出租人有其他妨害承租人对承租的房屋行使优先购买权情形的,承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是,出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。这样规定,主要是为了保护第三人与出租人已经形成的房屋买卖合同交易关系的稳定性和有效性。



合同成立的,不得请求支付报酬;但是,可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支出的必要费用。也就是说,只有委托人与中介签订的合同中明确约定了中介未促成合同签订可以要求委托人支付从事中介活动支出的必要费用时,中介才能要求委托人支付相关费用,这样中介就不能随便要求委托人支付必要费用。(张磊) 据《山西晚报》