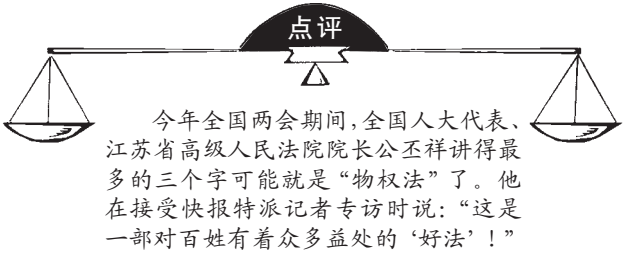


物权法 让业主真正“当家做主”



今年全国两会期间,全国人大代表、江苏省高级人民法院院长公丕祥讲得最多的三个字可能就是“物权法”了。他在接受快报特派记者专访时说:“这是一部对百姓有着众多益处的‘好法’!”

全国人大代表、省高院院长公丕祥:
这是一部有益百姓的“好法”



有利于社会安定制止纷争

谈到物权法对经济、社会以及普通老百姓的影响,公丕祥不禁连用了四个排比句加以概括:“物权法是创造财富的法律,将大大激发全社会成员争取和创造财富的巨大活力与动力;物权法是保障基本人权的法律,把以人为本的要求转化为具体实在的所有权制度;物权法是安定社会的法律,有助于市场经济主体对物权的归属、利用与保护形成稳定的预期;物权法是定纷止争的法律,为人民法院议物权纠纷提供了统一法律依据和司法尺度。”

“市场交易主要是‘物’,物权法首先要解决物的归属、利用和保护,这正是物权法的三个基本点。”公丕祥表示,制订物权法是社会发展的要求。如今,社会主义市场经济已经发展到了一个重要关头,需要一部基本法来保驾护航。在民法典一时无法出台的情况下,先出合作为民法典重要内容的物权法,是市场经济健康发展的本质要求。

车库纷争处理更“顺”

公丕祥说,物权法是“定纷止争”的法律,而最能体现这一点的,莫过于小区车库、车位之争。此前,每当遇到此类纠纷时,人们就会感叹:“要是物权法出台了就好了。”

的确,这次正式通过的物权法“不负众望”,其中明确规定:建筑区内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要,其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。

上述规定与公丕祥在两会审议之前看到的物权法草案并不相同。草案中曾经出现过“如开发商与业主就停车位问题无约定或约定不明时车位归业主”的条款,而在这次审议稿里这一条款已删除。在公丕祥看来,删除这一条款可以避免更多的问题。而且明确“应当首先满足

业主的需要”,并且“其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定”,这些条款均有望从源头上避免纠纷,体现了保护业主利益优先的原则。

土地自动续期百姓心更“安”

物权法是“安定社会”,公丕祥是从“土地使用权期满自动续期”这一规定引发的。老百姓买房时都会遇到这么一条:居住土地使用年限70年。那么,70年到期后,我们的房子算谁的?而正式通过的物权法明确规定:“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。”公丕祥评价说,这无异于给老百姓吃了颗“定心丸”,“物权法将有助于市场经济主体对物权的归属、利用与保护形成稳定的预期。”

不过,物权法在明确了上述原则之后,却没有对续期的土地使用费支付标准和办法作出明确规定。公丕祥表示,物权法毕竟是一部基本法,至于类似问题具体将如何操作,还有待进一步明确,“时间不会太长。”

土地租用要符合“公共利益”

另外,既然物权法确定了“保护私有财产”的方针,是否意味着今后只要所有人不同意,征地、拆迁等便没法进行呢?非也。公丕祥指着物权法第四十二条说:“

为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。”虽然紧随其后还规定“征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的社会生活保障,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益”等,但这也意味着,在特定情况下,私有财产不能与公共利益相冲突。不过,至于“公共利益”如何界定,公丕祥认为,同样有待进一步明确。

快报记者 郑春平

【热点解读】

“《物权法》专门辟出了第六章——业主的建筑物区分所有权,从第七十条到第八十三条,总共有十四条,篇幅很大,这充分考虑且保障了业主的利益。”南京煦典律师事务所主任律师罗利军对此进行了解读,初步列出了五大亮点,认为其中对业主财产价值和小区自治的“突出”是重中之重。

物权法专章 突出业主财产价值和自治权

■亮点一

小区共有绿地不准卖

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。

解读:肯定了小区公共绿地不能卖,但个人绿地除外,让一些开发商不能“借一楼送院子之名,侵占小区业主共有绿地”。而开发商如果确实是盖了个人的绿地,是可以赠送或者出售的方式给住户的,而一些业主(以一楼住户为多)也享有了合法的绿地使用权。

■亮点二

房屋面积大投票分量大

第七十六条:下列事项由业主共同决定:(一)……(七)(省略)决定前款第五项和第六项规定的事项,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之

二以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

解读:以前在决定物业的有关事项时,只是要求2/3或者1/2的业主同意,而这次还另行要求是“占建筑总面积2/3以上的业主”,因为很有可能2/3的业主在面积上只有1/2,这样规定强调了业主的房产价值,面积大价值大,投票分量也重了。第八十条也是如此,收益的分摊中也提及了建筑面积,没有约定或不明确的,要按照面积来确定,而不是笼统地按户分收益。

■亮点三

维修资金可修电梯水箱

第七十九条:建筑物及其附属设施的维修资金,属于业主共有。经业主共同决

定,可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。

解读:之前对于小区维修资金的使用,争议最大的是电梯和水箱能不能修,怎么修的问题(水箱已经可以修),这次《物权法》在具体的条款中特别提出了这两项,属于“法律特指”的部分。

■亮点四

业主可不请物管自管小区

第八十一条:业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务企业或者其他

管理人管理。对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人,业主有权依法更换。

解读:“自行”二字的话外音就是“业主自治”,小区物业管理完全可以自己管,而不是必须要聘请物业管理公司,赋予业主的权利很明确。另外,这里面还注明了一个“其他管理人”,这个其他管理人可以由业主自己聘请,而不是一个物业公司。

■亮点五

业主权益受损可直接起诉

第八十三条:业主应当遵守法律、法规以及管理规约。业主大会和业主委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损

他人合法权益的行为,有权依法请求法律、法规以及管理规约,要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为,可以依法向人民法院提起诉讼。

快报记者 尹晓波



■要点速览

基金份额、股权可以质押

一切“物”均可抵押吗?物权法规定,债务人或者第三人有权处分的法律、行政法规未禁止抵押的财产可以抵押。可抵押的财产包括建筑物和其他土地附着物,但是规定将建筑物及其他占用范围内的建设用地使用权进行了“捆绑”。也就是说,土地及建在这块土地上的房子是一体的,不能“一女多嫁”。同时,物权法还规定,正在建造的建筑物、船舶、飞行器可以抵押。

另外,公益事业单位、社会团体、教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施是不得抵押的。那么民办医院、民办学校是否在此之列?清华大学法学院副教授申卫星表示,这还需要最高法出台司法解释,来进一步明确。

可以转让的基金份额、股权、注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权等,可以质押。但以基金份额、股权出质,双方应当订立书面合同,出质后未经双方协商同意不得转让。王才亮表示,股权、基金份额允许出质是全世界通行的做法,在物权法实施后,这种质押行为在我国也会越来越多。

悬赏寻物 应按承诺付酬

一直以来,拾金不昧都被誉为中华民族的传统美德,甚至成为衡量人道德素质的一个标准。拾金索要报酬一直以来被认为是不道德的;但如果那丢金的人悬赏重谢的话,是否该另当别论?如果悬赏重谢了,原物到手又反悔,拾金者是无可奈何还是有据可依?物权法规定:拾得遗失物,应当返还失主;若失主悬赏寻找遗失物,在领取遗失物时应当按照承诺向拾得人支付报酬。

对于领取遗失物是否要支付费用,中国政法大学教授李曙光的话是,保管费等必要费用指的是因为丢失物品保管而引发的成本费用,例如误工费、交通费等。对于合理费用,失主在领取时应当向有关部门,在领取费用时支付这些费用。如费用不合理,失主有权拒绝支付。

但在实践中会出现合理不合理之争,这个与传统观念等因素有关。对此,物权法没有规定。李教授认为,这就要通过双方当事人协商,如不能解决只能诉诸法院。

拾金不昧一直被认为是传统美德,拾金索要报酬被认为是

不道德的,但物权法对此作出了可以索要的规定。李曙光说,如果失主曾悬赏寻物,那他一定要支付。否则拾得人可以依照失主的承诺索要。但如果失主没有承诺,拾得人是否可以索要呢?比例是多少?李教授称,物权法回避了这些问题,但国际上有将遗失物价值3%-20%作为报酬的惯例。

在现实中还有一个问题,即书信、文件、钥匙等物品的报酬如何界定,物权法也没有说明。李教授认为,这在以后的执行中会遇到一些障碍。并称,上述问题在以后的实践中会逐渐发现,并通过物权法实施细则来调整界定。

“当家做主”

【焦点热议】

物权法规定,小区车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定

车库如何卖,南京10月1日前会有说法

物权法规定:“建筑区内,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。”

而南京市《商品房附属房屋转让等问题的若干规定》对车库的归属规定为——“相当于标准配件总量15%的室内机动车停车位以及全部露天机动车停车位为业主共用停车位,其余为房地产开发企业可销售的业主专用停车位。”这一规定是否与物权法矛盾,能否继续执行,引起了各方的争议。

解读:

小区车位车库应首先满足业主需要

全国人大常委会法工委副主任王胜明说,物权法规定“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”主要针对现实生活中的一些情况:有的开发商将车位、车库高价出售给小区外的车停放;不少小区没有车位、车库或者车位、车库严重不足,占用共有的道路或者其他场地作为车位等问题。

对于在小区共有道路上停放汽车,并收取相关费用的现象,北京大学法学院教授尹田指出,法律规定,占用业主共有道路停放汽车的车位,属业主共有。这就意味着,开发商、物业公司不能将车位收费所得据为己有;如果需要收费,在扣除必要管理费用后的所得款应属于全体业主共有。

尹田说,如果有车的业主无偿占据了小区的公共道路,则损害了无车业主的利益,因此只有让全体业主共同分享停车位利益,天平才能得到平衡。

而针对实际生活中由于开发商和业主信息不对称,许多开发商利用“协商”机制在格式合同中变相决定



车位归自己所有的情况,有职业律师指出,可以通过具体的地方条例来补充完善物权法的规定。

房产局:

10月1日前,怎么卖车库会有说法

“对于目前南京对车库的销售办法以后能不能继续推行,我们正在研究这部《物权法》,还不好下定论。”南京市房产局人士表示,从《物权法》的车库规定来看,“对业主不见得有好处”,现在的房地产市场是开发商处于强势地位,是卖方市场,让开发商通过附赠的方式将室内车库“赠送”给业主,现在肯定难以做到。

该局一名负责人也表示,对车库的问题“现在不好说”,要先仔细研究《物权法》,原来规定南京的“房地产开发企业可销售的业主专用停车位主要是室内的机动车车位”,这个比例是85%,15%是业主共有的。不过,在10月1日《物权法》正式实施时,肯定会有明确说法。

律师:

南京的车库规定,可继续执行

“《物权法》对车库的规定有好也有坏。”南京煦典律

师事务所主任律师罗利军认为,“首先满足业主需要”是从国家大法上明确了小区车库不能卖给小区以外的业主,使“炒车库”的可能性降低到“零”,还有共有道路等的停车位问题,都明确了属业主共有。

“但是,对地方政府能否制定细化的地方性行政法规来约束车库权属,这个没有明确。”他说,现在南京开发商可以销售85%的室内机动车车位,应该属于细化的一个地方性行政法规,“我个人认为南京的规定与国家《物权法》的规定不矛盾,可以照章执行”,因为《物权法》也没有规定地方政府可不可以细化,那就可以继续执行。

市民:

物权法回避了车库有没有进房价成本的问题

“如果按照《物权法》这样规定,我们以后买了房子,肯定还是要买车库。”市民黄先生对这次《物权法》中关于车库的规定很是不理解。他说,《物权法》回避了车库成本有没有进房价成本的问题,让老百姓消费的不清楚。并且,如果开发商说“我这个小区的车库全部要出售,我不买的话,岂不是车子根本就停不去了?”

快报记者 尹晓波

■立法规划

阳光权如何索赔将立法

相邻关系也就是“不动产的相邻各方因行使所有权或使用权而发生的权利义务关系”,中国政法大学教授李曙光说,相邻关系涉及日常生活的方方面面,例如在阳台晾晒衣物、养花、种草、养鸽子宠物、楼上噪音、通风采光都属于相邻关系调整的范围。

李教授说,提供的便利范围前提是自愿的,如果由此造成损失,受损害一方有权获得赔偿。因此,物权法规定,不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害;造成损害的,应当给予赔偿。”赔偿的数额由双方协商,“如协商不成怎么办?李曙光表示,可以请求相关部门调解,或者提起诉讼。

此外,物权法还规定了权利人的义务:不动产权利人因建造、修缮建筑物等必须利用相邻土地、建筑物的,该权利人应当提供必要的便利。

李曙光教授表示,“必要便利”的前提必

须是唯一的。简单地说就是,你要做的事是以我为唯一前提的,没有我给你提供便利,你是做不成事的,而我因此必须提供。比如楼房,一楼住户的下水管就是楼上其他住户下水的必要便利。

李教授说,提供的便利范围前提是自愿的,如果由此造成损失,受损害一方有权获得赔偿。因此,物权法规定,不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害;造成损害的,应当给予赔偿。”赔偿的数额由双方协商,“如协商不成怎么办?李曙光表示,可以请求相关部门调解,或者提起诉讼。

据民法专家王利明介绍,物权法明确了物的权属,侵权责任法则将明确权属受到侵害该怎么办。全国人大常委会2007年全国立法计划安排的9件预备立法项目中就包括制定侵权责任法。

■业内预测

物权法对楼市影响巨大

13年酝酿,集思广益;八次审议,千锤百炼;《物权法》终于在大家的期盼声中瓜熟蒂落。这样一部牵涉到中国不动产的政策,究竟会对怎样的中国楼市产生怎样的影响呢?

“有了房,扎了根。”这是贯穿于百姓心目中的传统观念。就目前中国现状而言,一般的百姓辛苦大半辈子才能攒下足够的钱买下一套房。但让宋坚等专家担心的是,无论是去年建设部的多位官员传递出的消息,还是在今年的两会上委员代表的建议,一个名叫“物业税”的新调控手段有望出炉。”

此前一直不征,主要是住宅的私有财产还未完全确定。”宋坚说,《物权法》的出台,为物业税的征收提供了支撑。“一旦政府采取开征物业税的调控手段,对楼市的打击可能是巨大的。”

对于楼市的具体走向,宋坚的观点是“眼下继续火爆”但“前途扑朔迷离”,需要进一步观察。

快报记者 尹海峽

本版稿件除署名外,均由新华社、新京报供稿

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
GIUSEPPE 啤酒	十三季	美肤宝	谈江卫视	天王表	贵州茅台	空档	裕民	完达山	雷蒙欣	北方新报	江苏都市报	依波表	大晚报	武夷晚报	三阳都市报
★本节目由北京其欣然协办 E-mail: lucky52@qixinran.com 电话: (010)82015522 传真: (010)62018669	<p>开创央视九个第一的金牌栏目</p> <p>★3月23日</p> <p>请在幸运商标揭晓前登陆www.qixinran.com 或者至北京9829信箱(以邮戳为准),邮编:100029,参与幸运商标竞猜,赢取丰厚奖品!</p>											21	22	23	24
<p>首档: 周五19:30 重播: 周六12:30 周三16:05</p>												25			
<p>一、“越洗越水嫩,越洗越滋润,水嫩肌肤洗出来”是哪个品牌的广告语(1-4)</p> <p>二、“自然醇香,喝了再说好”是哪个酒业品牌的广告语(5-12)</p> <p>三、在安徽省发行量最大的报纸媒体是(13-16)</p> <p>四、湖南省城市发行量最大的综合性日报是(17-20)</p> <p>五、在江苏地区发行的城市主流日报是(21-25)</p>												25			
<p>★本期节目大奖券 意大利乔治白 最新推出 http://www.giuseppe.com 招商电话:021-54878866</p>												25			