

开启社会财富创造新时代

本报记者 李万祥

物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。小到一根针、一块表,大到一栋楼、一片森林,莫不有其归属——《中华人民共和国物权法》让老百姓深刻认知了这一点。

近年来,物权领域的立法执法,极大激发了企业和个人创造财富的活力,有力推动了经济社会改革发展。从“有法可依”到“有法必依”,物权法在我国经济发展和法制建设进程中正日益显示出强大的影响力

立法加强财产保护

物权,通俗地说就是财产权,其核心是产权。从土地以及房屋、林木等“不动产”到汽车、电视机等“动产”,无论是属于国家、集体的,还是属于私人个体的,都是受法律保护的财产权。

私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护;债务人或者第三人有权处分的支票、债券以及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出质;建造建筑物不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照;规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要土地承包期届满可继续承包……《中华人民共和国物权法》自2007年10月1日正式实施以来,“产权”、“物权”的观念日渐深入人心,知识产权质押融资等金融产品不断创新。

物权立法从酝酿到诞生历经13年。物权法问世后,进一步明确了物的归属,定分止争,促进物尽其用,保护财产权。同时,物权法定、公示公信、平等保护等原则也在这部法律中得以彰显。

物权法颁布实施后,既有与之相配套的法律、法规的支持和完善,又有相关司法解释的补充。

比如,《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》明确规定,将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”,将“业主公约”修改为“管理规约”,将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”,从而明确了物业服务的主从关系。

为了规范房屋登记行为,配合物权法,《房屋登记办法》于2008年7月1日正式制定出台。2008年10月28日十一届全国人大常委会第五次会议审议通过

过的《中华人民共和国企业国有资产法》与物权法相得益彰,共同维护了国家基本经济制度,巩固和发展国有经济,有力加强了对国有资产的保护。

此外,针对实践中建筑物区分所有权纠纷案件、物业服务纠纷案件、城镇房屋租赁合同纠纷案件,最高人民法院在2009年分别作出了相关司法解释,进一步保障了当事人的合法财产权益。

依法推进产权清晰

党的十八届三中全会指出,要发挥市场在资源配置中的决定性作用。实践证明,只有实现产权清晰,市场才会有效率。而实现法律意义上的产权清晰,则意味着产权应获得国家法律的保护。

市场经济快速发展,倒逼不动产登记制度再次“试水”。今年7月30日,《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》向社会公开征求意见,此举备受关注。目前,该条例公开征求意见告一段落。例如,法律规定,“国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产,投到企业的,由出资人按照约定或者出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。”

国家对不动产实行统一登记制度,这在物权法中已有明确表述。由此,作为国务院机构改革和职能转变方案的重要内容,建立不动产统一登记制度也是实施物权法的具体措施。这项措施既有助于完善社会主义市场经济体制、建设现代市场体系,也可进一步保护不动产权利人合法财产权,有效提高政府治理效率和水平。

在整合不动产登记职责方面,2013年11月20日召开的国务院常务会议决定,将分散在多个部门的不动产登记职

责整合由一个部门承担,以期理顺部门职责关系,减少办证环节,方便老百姓。

值得注意的是,处理涉及产权问题,也需要行政机关进一步转变职能,依法行政。8月29日,最高人民法院通报了全国法院征收拆迁十大典型案例。这些案例涉及房屋征收的补偿价格确定、补偿方式选择、违法建筑强拆等多方面,而其中多数行政行为被依法撤销或确认违法。

守法捍卫合法权益

随着我国经济社会不断进步和法律制度日益健全,越来越多的企业和个人拿起法律武器,捍卫自身合法财产权。

2007年,物权法实施仅1个月,适用物权法案例就在各地涌现。比如,当年发生在湖南省长沙市的一起房屋纠纷案被称为“物权法第一案”。长沙市有关

激发全社会创新发展动力

——访中国社会科学院法学所研究员孙宪忠

本报记者 许跃芝

记者:作为物权法建议稿课题组起草人之一,您如何看待这部法律的制定与实施?

孙宪忠:我认为,物权法的制定是改革开放以来又一次思想大解放。但是,这部法律在制定过程中却发生了极大的争议,其中最主要的争议,就是物权法关于如何规定私人所有权的不同看法。

这个问题涉及长期以来我国意识形态领域的不同观点,涉及我国的基本经济制度和国计民生的核心方面。2007年3月,物权法最终以高票获得通过的事实,充分说明了我们党、立法者和理论界绝大多数人坚持改革开放的决心、信心。

记者:物权法明确了对私有财产所有权予以充分承认和保护,其意义何在?

孙宪忠:物权法明确规定了公共财产和私人财产权利“一体承认、平等保护”的

原则,说明我国执政党和立法机关坚持了改革开放的精神,其意义十分重大。

首先,物权法在私人所有权问题方面的制度,展现了我国社会对于民众个人所有权基本认识的思想解放。我国改革开放以来的一项重要措施,就是扩大民众取得财产所有权的自由,依法承认和保护个人或者私人取得的所有权,而且通过不断扩大民众取得财产所有权的范围的做法,提高个人或者私人参与国民经济建设的广度和深度。现在我国民间财富的总量已经超过了公共财产,广大人民群众获得了改革开放的实惠。

其次,物权法在私人所有权问题方面的制度,展现了我国对于社会与经济发展基本动力认识的思想解放。

从我国建立社会主义市场经济体制

的经验来看,这种体制有利于推动经济与社会发展。从法律上说,这种体制所具有的最大优势,就是让劳动者看到了自己劳动成果的所有权。

物权法就是让人们能够看到自己劳动的成果,获得自己财产权利上的保护,再积极主动地不断地去创造财富,国家才能获得源源不断的创造和发展的动力。

可以说,物权法的出台,解决了财产是谁的、财产受到侵犯如何保护等基本的法律问题,相关规定使公民的私人财产和国有资产、集体资产一样,得到了民事法律的平等保护,这给老百姓的生活带来了深远影响。

记者:物权法颁布实施7年来,对公共财产、私人财产及社会的进步发挥了哪些积极作用?

部门将一处房屋所有权发还给李福莲等4人共同所有,但此前向房屋管理部门租住的刘某既不与房屋所有人李福莲等签订房屋续租合同,也不支付房屋租金,更拒绝退还房屋。依据物权法,法院最终判令刘某搬出房屋,并赔偿相关损失。

尊重产权、保护物权已渐成风尚。尤其在改革全面深化进程中,个人财产不可侵犯,国有财产亦不可侵吞。

当前,国企改革已步入“深水区”,发展混合所有制也渐成趋势。然而,作为规范国企治理结构、增强国企发展动力的重要举措,混合所有制改革如果缺乏监督力度,缺少公开透明机制,很容易滋生腐败,造成国有资产流失。

业内专家认为,要解决这些问题还有待进一步牢固树立物权观念,织密制度的“笼子”。这样,才能让改革在法治轨道上科学发展、持续推进,从而开启一个财富创新的新时代。

孙宪忠:2007年10月1日物权法实施以来,在实际生活中发挥的作用非常明显:

首先,公共财产的流失减少了,原因是物权法在完善公共财产的主体、个体、权利、义务等方面的制度建设方面发挥了很大作用。

其次,在公有制企业改制方面,支持混合持股,把股权和所有权区分开,使投资人可以清晰地使用自己的股权、控制自己的股权,应该说物权法起到相当大的作用。

此外,民营经济得到迅速发展,老百姓的权利也获得了比较充分的承认和保护,其中最为明显的是征地和拆迁,物权法出台加大了保护老百姓权力的力度,获得了社会和民众的认可。而物权法对案件分析和裁判中间的技术性规则所发挥的作用是最强烈的。



借名买房有风险

法律保障物权人

随着《中华人民共和国物权法》的出台以及各地限贷、限购政策的颁布,“借名买房”这一现象频频发生,由此引发的纠纷屡见不鲜。

“借名买房”,顾名思义是真实买房人因各种原因不能以自己或不愿以自己的名义购房,而借用他人名义购房的行为。因不动产登记具有公示公信的效力,因此在现实中真实买房人亦即真实物权人的权利,常因非登记所有权人而受到侵害。

近日,北京第二中级人民法院审结一起因“借名买房”而产生的所有权确认纠纷案。李某、杨某系夫妻关系,二人女儿李某某与汪某于2008年12月30日登记结婚。因李某、杨某在外地工作且已退休,无法在京申请贷款购房,因此,2009年12月,李某、杨某以女婿汪某的名义,购买一套北京市房山区商品房,购房定金及首付款均为李某、杨某提供。在《房屋所有权证》中载明,此房于2009年12月27日登记为汪某单独所有,并于2010年3月3日全部抵押给银行,贷款金额为25万元。抵押贷款一直由李某、杨某通过将款项转入汪某账户的方式进行偿还。房屋自2009年底交付后一直由李某、杨某居住使用至今。现二老之女李某某与汪某婚姻关系破裂,李某、杨某诉至法院,要求汪某将房屋过户至自己名下。

根据《中华人民共和国物权法》的规定,不动产登记具有公示公信的效力,不动产登记的所有权人,应为不动产的权利人。法院认为,根据李某、杨某提供的证据及双方当事人陈述的争议房屋占有使用情况,能够认定李某、杨某与汪某、李某某之间存在由李某、杨某出资、借用汪某之名登记的借名买房合同关系。

根据查明的事实,本案争议房屋购房合同签订、付款、贷款均形成于北京市住房限购政策颁布之前,因此双方关于借名买房约定并未规避住房限购政策,系有效合同,故法院对于李某、杨某的诉讼请求予以支持。反之,为了逃避国家政策或者达到非法目的的借名买房行为,将不能得到法律的保护。

(席悦 纪灵筠)

大事记

2002年12月

物权法草案提请第九届全国人大常委会初审

2004年10月

物权法草案提请第十届全国人大常委会二审,私产保护受到高度重视

2005年6月

物权法草案三审,对不动产登记制度、征收制度等作出了重大改进。随后公开征求意见

2005年10月

物权法草案四审,对征收征用、担保物权等问题进一步修改

2006年8月

物权法草案五审,加大对国有资产的保护力度

2006年10月

物权法草案六审,对城市住宅用地续期、小区车库归属等问题进行完善

2006年12月

物权法草案七审,完善城镇集体财产归属、农村土地承包期等规定,对农村宅基地能否转让等问题作出安排

2007年3月16日

第十届全国人大第五次会议审议通过物权法

2007年10月1日

物权法正式实施

本版编辑 李会陶 玛
孟飞 温宝臣
美编 夏一 高妍
吴迪