

《中华人民共和国物权法》在商业房地产交易中的适用与实践研究

周思好

(沈阳师范大学, 辽宁 沈阳 110000)

【摘要】《中华人民共和国物权法》(以下简称“物权法”)于2007年10月28日由全国人大常委会表决通过,并于2008年3月1日起施行。作为我国的基本法律,物权法对社会生活的各个方面均有着重大影响,特别是对商业房地产交易来说,其涉及的合同、物权变动等问题对商业房地产交易实践中的问题有着重要的指导意义。本文拟从物权法对商业房地产交易的影响出发,结合典型案例,重点探讨其在房屋租赁、抵押、查封等方面的法律适用问题,并就相应法律规定的完善提出建议,以期对商业房地产交易实践提供一定参考。

【关键词】《物权法》;商业房地产;抵押;土地使用权

引言:

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)是我国第一部社会主义类型的物权法律,它的颁布和实施不仅对我国的经济发展、社会进步和人民生活水平提高具有重要意义,而且对我国的政治、法律、经济等诸多领域产生了深远影响。其中,《物权法》中关于商业房地产交易的相关规定,对于商业房地产市场的发展与稳定发挥着不可替代的重要作用。本文对《物权法》在商业房地产交易中适用与实践进行研究,以期对商业房地产市场提供有益参考。

一、物权法对商业房地产交易的影响

物权法将不动产和动产分为四类:不动产,包括土地、房屋、林木和交通运输工具;动产,包括机器设备、车辆、船舶、航空器等。其立法宗旨是维护国家对土地和房屋的管理制度,确认各种动产和不动产的归属,明确物权变动规则。

物权法明确了土地承包经营权的主体为“承包方(农民)”,而非“使用权人”,从而使其成为法定权利主体;同时,物权法将耕地、林地和草地等物权化,明确规定农村土地的承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权。在此基础上,物权法规定了农民的宅基地使用权可以依法转让。这就使得我国农村土地制度发生了根本性的变化。^[1]从法律层面来看,物权法在合同、物权变动等方面对商业房地产交易产生了重要影响,具体表现在以下几个方面:1. 物权变动的法律适用 2. 合同效力的认定 3. 物上权利的归属 4. 抵押登记。

二、《物权法》在商业房地产交易中的适用

(一)承租人与开发商签订的租赁合同是否具有对抗第三人的效力

根据物权法第185条的规定,出租人就租赁物享有的所有权,未经登记,不得对抗善意第三人。据此,当承租人与开发商签订租赁合同并交付租金后,该房屋所有权发生变动,即取得了开发商的所有权。但是,当承租人不能向开发商支付租金时,如开发商又将该房屋出租给第三人时,则此时承租人对该房屋的租赁关系是否具有对抗第三人的效力?从物权法的规定来看,虽然该问题存在争议,但从我国《合同法》第229条规定的角度来看,承租人可以拒绝向开发商支付租金。因此,承租人是否能以自己为出租人为由对抗第三人的问题在法律上没有明确的规定。那么如何理解我国《合同法》第229条中“对抗第三人”的含义?

(二)对抵押财产设定抵押权时,抵押权的公示问题

《物权法》第190条规定:“以本法第一百八十一条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定正在建造的建筑物抵押的,应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立”。“抵押权自登记时设立”中,该条所述“抵押财产”是指土地使用权、房屋等不动产,“正在建造的建筑物”是指在建建筑物。据此,可将建设工程抵押与土地使用权、房屋等不动产抵押进行比较,建设工程抵押权自登记时设立;而在建建筑物抵押权则自登记时设立。^[2]

实践中,对于抵押财产的公示问题主要存在于不动产登记中,即抵押权是否已办理了不动产登记。

现就两种情况下抵押权是否已办理不动产登记进行比较,并分析其存在问题及完善建议。

(三) 查封与租赁关系的效力

在实践中,有的案件由于被执行人欠缴租金,法院查封了承租人承租的房屋。当承租人要求解除租赁关系时,法院一般会支持。但在有的案件中,即使法院在租赁合同上作出了同意解除的约定,承租人也不能据此要求解除租赁合同。例如:某房地产开发公司与某金融公司的借款合同纠纷一案中,法院作出民事调解书,确认双方于2014年5月6日签订的《商品房买卖合同》有效。在该房屋被法院查封后,原告(承租人)以租赁合同无效为由要求解除租赁关系。被告(出租人)则辩称其与原告(承租人)于2014年5月6日签订的《商品房买卖合同》有效,不同意解除租赁关系。对此,笔者认为:

(四) 非房地产公司受让房地产时,应注意相关合同的订立和履行

随着国家对房地产市场的规范管理,特别是《城市房地产管理法》和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的颁布实施,对非房地产公司受让房地产的行为进行了严格的限制,非房地产公司在受让房地产时,应特别注意相关合同的订立和履行。

1. 应当审查与出让人签订的《国有土地使用权出让合同》《建设用地使用权出让合同》及《城市房地产管理法》等相关合同是否合法有效,如违反上述规定,非房地产公司受让该等房地产时,可能因合同无效而无法获得相应的房地产权利。

2. 应当审查与转让人签订的《国有土地使用权出让合同》《建设用地使用权出让合同》是否合法有效。

(五) 对房屋租赁合同解除后承租人应如何处理的规定

物权法第二百二十四条规定,因物权的归属、内容发生争议的,利害关系人可以请求确认权利。《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第九条规定,承租人经出租人同意装饰装修,租赁合同解除时,双方对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的,出租人有权请求承租人恢复原状或者赔偿损失。因不可归责于承租人的事由致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的,承租人可以请求减少租金或者不支付租金;因租赁物部分或者全部毁损、灭失,致使不能实现合同目的的,承租人可以解除合同。

因此,如果租赁合同约定了合同解除后的处理方式,则当出现可归责于承租人或出租人一方的事由

时,根据物权法第二百二十四条第二款和《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第九条的规定处理。^[3]

(六) 关于抵押权与查封效力冲突时,债权人对抵押物优先受偿的问题

在商业房地产交易中,一旦房产被抵押、查封,将会直接影响到房产的物权效力,从而直接影响到债权人对抵押物的优先受偿权。就此问题,《最高人民法院关于民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释[2004]15号)第十二条及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(法释[1998]28号)第五十一条等规定已做出了明确的规定。在此基础上,物权法对抵押权与查封效力冲突时,债权人如何进行优先受偿进行了明确规定,即在执行程序中,被执行人将其所有的需要办理过户登记的财产出卖给第三人,第三人已经支付全部价款并实际占有该财产的。

三、物权法在商业房地产交易中的相关问题

(一) 关于抵押

《物权法》第190条规定:“为担保债务的履行,债务人或者第三人不转移财产的占有,将该财产抵押给债权人的,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,债权人有权就该财产优先受偿。前款规定的债务人或者第三人为抵押人,债权人为抵押权人,提供担保的财产为抵押财产。”该条明确规定了以动产或不动产作为抵押物时,抵押合同有效的条件是:第一,抵押物必须是依法可以转让和流通的财产;第二,抵押物必须是被担保债权的种类和数额;第三,债务人或第三人提供担保;第四,抵押合同必须是合法有效。同时,该条还规定:“以本法第一百八十六条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定正在建造的建筑物抵押的,应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。”由此可见,《物权法》不仅对抵押物进行了规定,而且还对抵押权进行了明确规定。

(二) 关于预告登记

“预告登记,是指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,而按照约定可以向登记机关申请预告登记。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。”^[4]该条规定对于我国目前商业房地产市场中商品房预售中开发商“一房二卖”、房屋预售合同的买卖、房屋抵押以及房屋买卖合同等方面具有重要

意义。预告登记制度在商业房地产交易中的适用与实践应当注意以下几个方面：一是开发商不得以商品房预售合同未办理抵押登记为由将已经办理抵押登记的商品房进行销售；二是开发商不得将已办理预售登记的房屋再次进行预售。

（三）关于限制处分

我国《物权法》规定：“处分依照本法第六编有关规定”，其中，第七编“法律、行政法规规定的其他限制处分的”。这里所指的限制处分是指国家对特定物、特定人和特定事项的限制处分，其内容主要涉及五个方面：1. 不得转让；2. 出租；3. 抵押；4. 质押；5. 租赁。

商业房地产是房地产市场中重要的组成部分，而商业房地产的经营与管理离不开对其的保护。因此，为了实现对商业房地产的有效保护，避免相关主体利用其进行违法、违规交易，《物权法》规定了限制处分的原则。对于限制处分，法律也作了一些限制性规定。如《物权法》第117条、第118条规定了限制处分原则，主要包括：

（四）关于占有

根据《物权法》的规定，占有是指对于不动产或动产，直接实施实际控制或者支配的状态。占有通常包括对物的占有和对人的占有两种情况，其中，对物的占有是指对于物的直接占有，而对人的占有是指通过某种事实将人与物相联系，使他人事实上具有了对该物的事实上的支配。在商业房地产交易过程中，购房者取得房屋产权后，还应注意其占有情况，确保能够顺利实现房地产权。由于购房者在取得房屋产权后，还会与他人签订商品房买卖合同并交房，这就涉及购房者对房屋享有占有、使用、收益等权利。因此，购房者应当注意其在取得房屋产权后是否有权行使上述权利，确保能够顺利实现房地产权。

（五）关于转让登记

《物权法》第191条规定：“因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。”此处所指的“人民法院的法律文书”主要是指人民法院对房屋买卖合同做出的生效判决，其具有强制执行力，可以直接发生物权变动效果。因此，对商业房地产交易而言，以人民法院为基础进行的法律文书生效时，即意味着所有权发生了转移。根据《物权法》第191条规定，房屋所有权发生转移之后，如果未依法办理登记手续，则原房屋所有权人（转让方）将无法对抗善意第三人（买受方）。^[5]因此，在商业房地产交

易中，无论受让人是否知道交易标的物存在权属瑕疵、是否取得了相关权属凭证、是否存在善意取得等情形，转让人（转让方）均无权阻止受让人（买受方）行使其物权。

（六）关于优先购买权

《物权法》第190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。”但关于出租人是否必须在合理期限内通知承租人优先购买权问题，现行法律法规均没有明确规定，学术界对此也存在不同的观点。在《物权法》颁布以前，对于该问题还存在一定争议，但《物权法》颁布后，该问题已得到彻底解决。首先，从法律规定角度看，《物权法》第190条在法律效力上优于《合同法》第65条之规定；其次，从立法精神上看，优先购买权是一项重要的物权权能，但这一权利并不具有直接物权效力；最后，从公平原则上看，出租人有义务在合理期限内通知承租人优先购买权。

结束语：

我国《物权法》的颁布实施，为我国的经济发展和进步提供了法律保障，有助于保护我国市场经济主体的合法权益，对于维护市场秩序、促进社会公平、保护社会公共利益以及完善社会主义法律体系等方面都具有重要意义。在商业房地产交易过程中，如果购房者或转让方认为交易标的物存在权属瑕疵、存在善意第三人等情形，则购房者或转让方都无法行使其物权，且在一定程度上会影响到商业房地产市场的稳定。因此，为了避免上述情形出现，购房者或转让方应当注意交易标的物的权属情况、是否存在善意第三人等情形。

参考文献：

- [1] 刘山. 房地产在我国国民经济发展中的地位和作用研究[J]. 经济视野, 2017:81.
- [2] 董媛. 关于《中华人民共和国民法典》中的居住权问题研究[J]. 佳木斯职业学院学报, 2021:2.
- [3] 曾燕. 中国共产党坚守人民立场的理论和实践演进研究[J]. 理论视野, 2022:6.
- [4] 孔令流. 实物期权在房地产延迟投资中的应用研究[J]. 商情, 2012:46-46.
- [5] 钱学强. 房地产业在国民经济建设与发展中的作用研究[J]. 消费导刊, 2021:2(128,186).

作者简介：周思妤（2004.01-），女，汉族，辽宁辽阳人，本科，研究方向：法学。