

从“物之归属”到“物尽其用” 产权保护有了“新基石”

——聚焦《民法典》系列报道·物权编

株洲日报记者 温琳

【核心阅读】

何为“物权”?就是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。物权是民事主体依法享有的一项重要财产权,在我们的日常生活中占据着非常重要的地位。

有恒产者,有恒心。

《中华人民共和国民法典》物权编在沿袭《物权法》基本思路和框架基础上,进行了补充和修改,其关注的重心从“物之归属”转向“物尽其用”。

《民法典》物权编规定了各类财产关系的物权制度,是规范民事财产关系的基本法律,也是产权保护的基石。在《民法典》各分编中,物权编排在第一编,其重要性可见一斑。

从安家置业、物业邻里到大小物件归属、各土地类型权属,都能从《民法典》物权编中找到相应规定,它为了解决人民群众的现实问题,增强人民群众的获得感、幸福感和安全感,提供了基础性制度保障,将为保护公民财产权利发挥重要的作用。

为此,记者专访湖南人(株洲)律师事务所,邀请律师就《民法典》物权编中,企业、市民在经济社会生活中容易遇到的五个方面的问题,进行了案例解读和风险提示。



主题 1

动用公共维修基金 需“双三分之一”表决同意

【案例】

近期,老王成立了一家物业公司,管理天元区某小区。多名业主向物业公司反映两个问题:一是部分楼栋顶楼住户房顶存在漏水现象,二是部分楼栋的外墙瓷砖存在脱落风险。

物业公司计划申请动用小区的公共维修基金,并在小区多次发出通知,希望能征得小区业主们的同意。但顶楼业主家漏水,一楼的业主经常以工作繁忙而推脱;对于外墙瓷砖脱落,有业主觉得暂时不需要维修,公共维修基金应该用在电梯、管道等更为重要的工程的维修上。

小区要动用公共维修基金,需要获得多少业主的支持呢?

【法典】

《民法典》第二百七十八条:使用建筑物及其附属设施的维修资金,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主,且人数占比三分之二的业主参与表决,经参与表决专有部分面积过半数的业主,且参与表决人数过半数的业主同意。

【说法】颜蜜律师:

现实中,困扰小区最大的障碍是召集业主开会难。通过决议难,需要业主共同决定的事项,《民法典》区分了参与表决规则和通过规则,参加会议的人数要符合法定最低限制要求,即“双三分之二”(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的业主)参与,《民法典》还对重大事项和一般事项的有效表决进行区分,重大事项需要参与表决的“双四分之三”同意,一般事项只需参与表决的“双半数”同意即可。

《民法典》实施之前,使用公共维修基金需要“双三分之二”表决同意;《民法典》实施之后,仅需“双三分之一”表决同意,即可动用公共维修基金。

主题 2

未来不动产转让 要注意是否登记居住权

【案例】

近期,老周与几个子女签订了一份《住房居住权保证协议》。协议约定:天元区的一处房产,无论在哪个子女名下,老周在有生之年,都享有该房屋的永久居住权。

那么在老周有生之年,子女出售该房屋,老周的永久居住权是否受影响?

【法典】

《民法典》第三百六十六条:居住权人有权按照合同约定,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。

《民法典》第三百六十八条:居住权无偿设立,但是当事人另有约定的除外。设立居住权的,应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。

【说法】喻馨瑶律师:

《民法典》实施后,老周只要登记了该房屋的居住权,哪怕子女将房屋出售,他的永久居住权权利也不受影响。《民法典》中,居住权作为新增的用益物权,是该法典的一大亮点。居住权不同于日常租赁关系中获得的对房屋的使用权,原则上是无偿设立的,居住权人有权按照合同约定或者遗嘱,经登记占有、使用他人的住宅,以满足其稳定的生活居住需要。

《民法典》中的居住权合同的期限通常是长期或终身的,这样的设立方式有利于弱势群体的居住保障,也可以灵活地满足当事人的其他住房要求。需要注意的是“没有登记,则不产生居住权”。

同时,居住权的设立,也为不动产的流通增加了一项新的权利负担,除抵押、担保、异议登记等,在不动产转让之前,买家还需查询该不动产是否已登记居住权,如果购买已经有居住权登记的房屋,则房屋买受人不得对抗居住权人,即所有权人不能主张居住权人搬离该房屋。



颜蜜



谢宇航



喻馨瑶



廖思异



易臻

主题 3

担保合同是否有效 关键看主债权债务合同

【案例】

老李为了缴纳某地块的竞拍保证金,与甲公司签订《融资借款合同》,合同约定甲公司提供给小李1500万元资金,借款期限为一年,还约定了借款利息、违约责任等。

为保证债权的实现,甲公司与乙公司签订《担保合同》,约定乙公司为上述借款提供连带责任保证,还约定该份合同效力独立于主合同,不因主合同的无效而无效。

后借款到期,老李未按期偿还欠款,甲公司诉至法院要求老李偿还借款本金,并要求乙公司就欠款的偿还承担连带清偿责任。

经法院查明,甲公司系专业的融资性担保公司,应严格按照法律关于金融监管的要求,开展金融业务活动。甲公司在明知有法律、行政法规的限制性规定的情况下,仍违反国家特许经营的规定,超出经营范围,与老李订立借款合同,向其出借款项,故该借款合同依法认定无效。

那么,甲公司与乙公司签订的《担保合同》是否有效?乙公司是否需承担民事责任?

【法典】

《民法典》第三百八十八条:设立担

保物权,应当依照本法和其他法律的规定订立担保合同。担保合同包括抵押合同、质押合同和其他具有担保功能的合同。担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效的,担保合同无效,但是法律另有规定的除外。

【说法】谢宇航律师:

《民法典》明确了担保从属性的基础地位,排除了当事人的意思自治,其例外只有“法律另有规定”的情形,因此,当事人有关排除担保从属性的约定应认定为无效。

本案中,甲公司与乙公司签订《担保合同》,虽然约定了不因主合同的无效而无效,但该约定不能排除担保的从属性,所以合同无效。乙公司作为担保人,若无过错,则不承担民事责任;若有过错,其承担民事责任的部分不应超过债务人李某不能清偿部分的三分之一。

特别要注意下,应正确理解“债务人不能清偿部分”的含义,因债务人是最终的责任承担人,应当首先让债务人进行清偿,只有当债务人的财产已经被执行完毕仍不能完成清偿时,担保人才可能不能清偿部分承担相应民事责任。

主题 4

混合担保 最好约定承担担保责任的顺序

【案例】

2019年底,小陈与银行签订《金融借款合同》向银行贷款500万元,用于生产经营,贷款期限一年。为此,小陈用其名下的一套住宅为贷款提供抵押担保,其朋友小谭提供一间商铺作为抵押担保,另一朋友小王为其贷款提供连带保证责任,三人分别与银行签订了《担保合同》。银行依合同约定向小陈放款。

贷款到期后,小陈因资金困难,未及时向银行还款,银行依法向法院起诉主张债权,获法院生效判决支持,现已进入强制执行程序。

在执行过程中,小陈提供抵押的住宅、小谭提供抵押的商铺,以及小王提供的保证,应如何顺序承担担保责任呢?

【法典】

《民法典》第三百九十二条:被担保的债权既有物的担保,又有人的担保的,债务人不履行到期债务,或者发生当事人约定的实现担保物权的情形,债权人应当按照约定实

现债权;没有约定或者约定不明确,债务人自己提供物的担保的,债权人应当先就该物的担保实现债权;第三人提供物的担保的,债权人可以就物的担保实现债权,也可以请求保证人承担保证责任。提供担保的第三人承担担保责任后,有权向债务人追偿。

【说法】廖思异律师:

现实中,为了保障债权的实现,普遍存在当事人在同一笔债务中,设立多个主体提供多个担保的现象。根据《民法典》规定,债权人和债务人、担保人之间可以约定实现担保的顺序,在没有约定时,债务人提供有物担保的,应优先承担担保责任。

在本案中,应优先处置小陈提供抵押的住宅,剩余未清偿部分,银行有权选择就小谭提供抵押的商铺实现债权,也可选择由小王承担保证责任。

在混合担保中,可以通过约定承担担保责任顺序的方式,来降低风险。为保障该约定的效力,建议由债权人、债务人、所有担保人共同签字确认。

主题 5

扩改建房屋 须避免妨害邻里

【案例】

小张和小方是同村的邻居,两家房屋共墙相邻。

今年过年之后,小方改扩建自家房子,不仅加高了楼层,还拓宽了宅基地。为此,小张多次向村里和镇上反映,小方在扩建房屋时,影响了他家房子的通风、采光和日照,虽然村里和镇上干部多次协调,小方仍旧无动于衷,没有对房屋进行修改。无奈之下,小张将小方诉至法院。

【法典】

《民法典》第二百八十八条:不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。

《民法典》第二百九十三条:建造建筑

物,不得违反国家有关工程建设标准,不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

【说法】易臻律师:

相邻关系,是指相互毗邻的不动产权人之间,在行使所有权或使用权利时,因相互间给予便利或者接受限制所发生的权利义务关系。相邻关系是法定关系,不动产权人应对相邻不动产权人有避免妨害的注意义务。

小张和小方是共墙相邻的邻居,相互负有相邻关系之权利义务。小方在扩建自家房屋时,应当对小方负有避免妨害的注意义务,不得妨碍他家房屋的通风、采光及日照。小方在改扩建房屋中,妨害了小张的通风、采光及日照,应当停止侵害、排除妨害。

《民法典》物权编 贯穿以民为本的理念

物权在我们的日常生活中占据着非常重要的分量。《民法典》物权编作为《物权法》的“升级版”“加强版”,规定了各类财产关系的物权制度。相比《物权法》,《民法典》物权编有哪些变化?记者采访了湖南人(株洲)律师事务所主任张如泉。

记者:《民法典》的诞生,对社会有哪些重要意义?

张如泉:《民法典》是我国市场经济的基本法,是中国特色社会主义法律体系的重要支柱,也是一部与你我密切相关的法典。它是一部社会生活的百科全书,对于公民来说,从出生到死亡,甚至包括胎儿的权益,在继承、受赠等方面都有权利的保护;在死后,对死者的人格权益的保护也有相关规定,是一部全方位保护民事主体合法权益,调整民事关系,维护社会经济秩序的法典。

它对于促进中国特色的社会主义市场经济发展意义重大。市场经济最大的特征是主体地位平等、交易自由和强调契约精神,《民法典》中很多条文都体现了这些要求和精神。

平等、自愿、公平、诚信、守法与公序良俗、绿色,作为《民法典》的六大基本原则,这些原则都与人民群众的现实生活密切相关,将在增强人民群众的获得感、幸福感和安全感上,发挥重要的作用。

记者:相比《物权法》,《民法典》物权编有哪些不一样?

张如泉:《民法典》物权编在《物权法》的基础上,结合了中国经济社会对于物权制度的实际需要,进行了一系列的修改和创新。比如,居住权、典权和农村土地“三权分置”下的物权类型等,特别是对于土地承包权和土地经营权的设立和转让,对农民而言至关重要。

这样的改革具有现实可行性,因为全国农村正在开展土地登记工作,而登记生效要件主义让土地承包经营权的设立和转让予以登记不再困难。可见,《民法典》物权编贯穿了以民为本的理念,更为注重解决实际问题,为现实生活中出现的物权问题,提供了解决思路。

湖南人(株洲)律师事务所简介

湖南人(株洲)律师事务所于2016年12月经湖南省司法厅批准成立,位于天元区庐山南路399号华展国际11栋26楼。该所依托总所的优势资源,坚持律所公司化、一体化、专业化、团队化运营模式,坚持以客户为中心,为客户提供优质、高效、专业的法律服务。

律所所有专职律师21人,设有诉讼部(含仲裁)、非诉讼部、综合法律事务部、政府经济法律事务部等专业部门,以全方位的专业组合,满足客户多层次的法务需求。

业务范围涵盖民商事诉讼、商事仲裁、建筑房地产、公司法务、刑事业务、资本证券、投融资与并购、知识产权等专业领域。

咨询电话:0731-28827555



湖南人(株洲)律师事务所 RENHEREN LAW FIRM ZHUZHOU OFFICE