



十届全国人大五次会议闭幕

物权法、企业所得税法高票通过

据新华社电 第十届全国人民代表大会第五次会议在批准政府工作报告、全国人大常委会工作报告及其他重要报告,表决通过物权法、企业所得税法和其他法律文件,圆满完成各项议程后,16日上午在人民大会堂闭幕。

昨天的人民大会堂气氛庄严热烈。2889名代表出席闭幕会,符合法定人数。

闭幕会由大会主席团常务主席、执行主席吴邦国

主持。

胡锦涛、温家宝、贾庆林、曾庆红、吴官正、李长春、罗干等和大会主席团成员在主席台就座。

会议表决通过了关于政府工作报告的决议、关于2006年国民经济和社会发展计划执行情况与2007年国民经济和社会发展计划的决议、关于2006年中央和地方预算执行情况与2007年中央和地方预算的决议。

会议表决高票通过了物权法和企业所得税法。中华人民共和国主席胡锦涛签署第62号、第63号主席令,公布了这两部法律。物权法自2007年10月1日起施行,企业所得税法自2008年1月1日起施行。

会议还表决通过了关于十一届全国人大代表名额和选举问题的决定、香港特别行政区选举十一届全国人大代表的办法和澳门特别行政区选举十一届全国

人大代表的办法、关于全国人大常委会工作报告的决议、关于最高人民法院工作报告的决议、关于最高人民检察院工作报告的决议。

大会完成各项议程后,吴邦国发表讲话。他指出,会议通过的物权法、企业所得税法,是中国特色社会主义法律体系中的重要法律。要采取多种形式,广泛宣传和学习这两部法律,抓紧制定相关配套办法,为

两部法律的实施做好充分准备,切实发挥法律的规范、引导和保障作用。

吴邦国说,会议期间代表团和代表提出的议案,大会主席团已全部交付全国人大常委会审议。各专门委员会要认真负责地审议代表议案,充分发挥代表议案在立法等工作中的重要作用,努力把代表议案的办理工作提高到一个新水平。代表提出的建议、批评和意见,会后由全国人

大常委会办公厅负责统一交办。

吴邦国最后说,让我们紧密地团结在以胡锦涛同志为总书记的党中央周围,高举邓小平理论和“三个代表”重要思想伟大旗帜,全面落实科学发展观,同心同德,奋发进取,扎实工作,以优异的成绩迎接党的十七大的胜利召开,为全面建设小康社会、构建社会主义和谐社会而努力奋斗。

买顶楼送天台可能无效

起草人之一、北京大学法学院尹田教授第一时间解读物权法

昨天是全国人大闭幕的日子,作为物权法起草参与者之一、北京大学法学院教授尹田接受了记者的专访,并为记者详尽解读了物权法对中国百姓生活的影响。

深度提升了私产安全感

尹田说,物权法最大的意义是观念上的突破,通过平等保护国家、集体、私人的物权,增强了人们的财产安全感。

尹田分析说,一方面,对于民事生活领域的一切财产,不管属于国家、集体还是个人,在民法上的地位一律平等;另一方面,不管中国人还是外国人,外资企业还是内资企业,一律都应得到平等的保护。

“过去对‘个人利益服从于集体’有一个误解,个人利益是不重要的,在任何时候都要无条件服从于公共利益。物权法实际上把个人利益的边界进行了界定,从认知上强化了私权保护的观念。因此,《物权法》的颁布可极大增强财产的安全感。”尹田说。

送天台赠花园很可能无效

“按照物权法的规定,

商品房购买者,可以获得三项权利:单元房所有权;公用部分共有权,包括楼道、电梯、公共绿地;小区的管理权。”尹田说,“三种权利统一起来就称为建筑物区分所有权。”

谈到引入建筑物区分所有权的意义,尹田认为,这有助于解决业主内部纠纷,以及业主与外部的纠纷,最终促使城市小区的生活形成一个和谐的氛围。

现实中,有不少开发商将高楼的楼顶改造成花园后,以一定价格单独出售给小区以外的人或者是小区内的某个业主。这种情况也引起了许多业主的声讨和质疑。那么究竟开发商能否把楼顶卖给小区外的人,或小区内部的某个业主?

尹田说,过去虽然有部门规章规定公用的楼顶不能出卖,但规章的法律层次比较低,违反规章并不会导致合同无效,因此这种现象比较多,情况也比较混乱。

他说,物权法通过后,楼顶和楼道、电梯一样,是属于业主共同所有的,不能卖给某个业主;如果某个露台在结构上属于某个业主专有,则需具体分析。

另外,当前很多开发商看准了购房者愿花重金购绿地的消费心态,常常以买底楼送花园为噱头,抬高了一层房价。这样的例子十分普遍而且房源抢手。

尹田说,这要分情况对待,如果明显属于公用的绿地,实际上却被个别业主专用,这就需要依法追究,但根据第七十三条的规定,原则上小区绿地是业主共有的,

但也有两种情况除外,一是城市公共绿地,二是明示规定归个人所有的。对于后者,则主要依业主与开发商的合同约定执行。

明晰了小区道路停车收益权

尹田说,物权法规定,小区内不是专门用于停放汽车的公用道路,权利属于业主共有,这意味着开发商、物业公司不能把车位收费所得据为己有;如果需要收费,在扣除必要管理费后的所得款应属于业主共有。

他说,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利益,天平才能得到平衡。

地下车库所有权要依约而行

尹田说,目前大型小区均配备了地下车库,很多业主要求把地下车库划为业主共有,各地有关这方面的讨论也十分激烈。

尹田回忆,第一次公布的物权法草案对此作了规定,原则是“有约定按约定,无约定按共有”。但是业主仍不满意,主要因为开发商可以用约定排除业主的权利。

这位法律专家结合经济学的眼光为记者分析了地下车库的争议之源。

尹田说:“归根结底,地下车库反映的是房屋本身价格的问题。业主们觉得房价太高,希望从车库中获得弥补,但房价受制于国家的经济政策,是一个政策问题。

除了经济适用房等政策性住房,一般商品房价格都由市场决定,也就是说房价不是通过法律途径解决的。因此车库的归属要通过合同约定。”

小区内部依规自治进法律

尹田说,在小区管理上,自治是一个重要的发展方向,也就是要强调共同生活体内部的道德自我约束的力量,充分发挥全体业主赋予业主大会、业主委员会的权利。

他说,经业主大会制定的规约大家都要遵守,公约具有合同的效力。比如说,对于养狗问题,小区规约可约定能不能养狗,能养什么狗,对狗该怎么管理,以及违反这些规定该如何处理。如果有业主养了狗乱拉屎,业主大会、委员会可以按照公约规定要求这个业主停止侵害、排除妨害、赔偿损失等。

断了借房屋登记敛财者财路

尹田说,在过去,一些登记机关存在滥用权力、严重损害老百姓利益的现象。比如说,有的登记机关出于部门利益,可能使用各种名目损害老百姓利益,比如要求对房屋的价格进行评估,这一评估就要收费了。为了防止这些登记过程中老百姓反映突出的现象,物权法第十三条作了三种禁止性规定:不得强行要求评估,不得以年检名义重复登记,不得超越登记职责范围。

异议预告完善不动产登记制度

尹田告诉记者,物权法还在过去的基础上对登记制度进行了完善,规定了异议登记和预告登记制度。比如说,你要把房子卖掉,但我说这房子是我的,异议登记的作用就是防止产权还存在争议时就被转让。预告登记是在商品房还没盖好,你买了预售房并进行预告登记,这房子以后就不能再卖给别人了,从而防止一房二卖问题。

见到房产证您就可放心买房

由于房价涨得比较快,有的人以比较便宜的价格把房子卖掉后又后悔了,于是找各种理由说合同无效,由此产生的纠纷非常多。尹田表示,为了保证交易的安全,物权法特别规定了善意取得制度,以后,买房的人只要看到房产证,就可以放心交易。

尹田表示,家庭共有的房产登记在一个人身上严格说来是不正确的,另外,买方在买房时也很难知道卖方有没有结婚、房子是一个人的还是两个人的。为了保护不知情的买房人,物权法规定了善意取得制度:即使卖方没有完全处分权,也不影响不知情的善意人的权利。这样立法的目的是保护交易安全,使不动产买卖和动产的买卖交易更加有效;而立法的效果是,只要房产证是真实的,哪怕登记是错误,买方也可放心大胆去购买。

尹田表示,在保护善意第三人利益的同时,也要保

护原所有权人的利益:因为登记机构的错误登记,房屋被别人占用并卖了,物权法规定了登记机构的赔偿责任。

城市拆迁补偿仍显“粗线条”

尹田告诉记者,征地拆迁是物权法中最受关注的内容之一。“严格来说,征地拆迁并不是物权法要规定的内容。”

尹田表示,“征”本身就有强行的意思,征地拆迁涉及城市规划、土地有效利用甚至国家利益,必须使用强行手段。我国考虑征地拆迁是一个关系重大的问题,立法者要尽最大努力保护民众的利益,并在国家利益和个人利益中寻找一个平衡点。

尹田表示,物权法很好地解决了农民利益的保护问题,明文规定了土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等征地补偿项目。据他介绍,在以往,征地补偿项目虽然有相关规定,但规定的层次比较低,当地政府可以作出修改,现在上升到物权法的高度,法律中列举的项目,谁也无法改变。

尹田告诉记者,物权法在城市房屋拆迁补偿问题上规定得比较原则,只说“应该给予拆迁补偿”。他说,在立法讨论时曾一度考虑用市场价的标准补偿,但最后在草案中被删了。他认为,“市场价”在操作上有一定难度,可由以后其他法律法规来补充规定。

《广州日报》供稿

