

# 最高法回应房屋产权70年到期后续期问题 详解“70年产权”的前世今生 告诉你房屋产权到期之后怎么办?



日前《中共中央 国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》发布,明确提出研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排。对于民众关心的房屋产权70年到期后续期问题,最高人民法院研究室主任颜茂昆29日在北京表示,人民法院将依据现行法律以及中央《意见》精神,稳妥处理好相关案件,同时会提出相关的立法建议。

## 最高法回应: 房屋产权70年 到期后续期

29日最高人民法院举行新闻发布会,介绍《最高人民法院关于充分发挥审判职能作用切实加强产权司法保护的若干意见》和《最高人民法院关于依法妥善处理历史形成的产权案件工作实施意见》主要内容并回答记者提问。

在谈到关于住宅建设用地等土地使用权到期后续期问题时,颜茂昆对记者表示,物权法规定,住宅建设用地使用权期间届满的自动续期。目前在实践中已经开始遇到土地使用权到期后续期的问题,尤其是一些产权期限比较短的用地,针对这一问题的处理,实践当中的做法也不一致。

对于上述现象,颜茂昆强调,有关机关一定会根据此次中央《意见》的精神,尽快研究70年产权到期以后法律上如何安排。颜茂昆表示,人民法院将依据现行法律,包括这次中央出台的《意见》精神,稳妥处理好相关案件。

“但是根本解决办法还是立法,通过法律落实好安排。法院也会积极参与其中,我们会提出相关的立法建议,推进立法工作,处理这一问题。”颜茂昆表示。

据中新社

## 专家解读:

### 住宅土地使用权续期有望写入民法典

这一内容的出台释放出怎样的新信号?日前,参与民法典编纂的中国人民大学民商事法律科学研究中心主任杨立新向记者透露,涉及土地使用权续期内容的物权法第一百四十九条将迎来修订机会,修订后的内容将写入正在编纂的民法典。



## ■ 焦点

### 1. 为何提出“自动续期”?

杨立新解释说:“住宅建设用地使用权是一个有期限的土地物权,存在到期后的续期问题,其他法律因此规定住宅建设用地使用权70年期限到期后应当申请续期,并交纳续期的出让金。”

杨立新介绍,在《物权法》制定过程中,城市居民反映强烈,担心70年期限到期后,自己的权益会受到损害,甚至被赶出家门。“立法机关为了解决这个问题,在物权法第一百四十九条规定了住宅建设用地使用权到期后自动续期的内容,安定了民心。”

曾参与《物权法》起草的全国人大常委会法工委原民法室主任姚红介绍“自动续期”的立法用意时说:“为了方便百姓,物权法第一百四十九条就规定了‘自动续期’,意图其实是不用老百姓都排队去办续期手续。”

### 2. 产权到期后如何续期?

当前已有个别地区发生“住宅土地使用权到期”的事件。

## ■ 政策

《物权法》第一百四十九条 住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。

非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理。

《城市房地产管理法》第二十二条

杨立新说,他们在续期意见中提到,“凡是期限不够70年的住宅建设用地使用权,到期后必须都续期到70年,而70年使用权到期后将自动续期,意思就是,这相当于是种无期限的物权。”也就是说,老百姓一旦取得了70年的土地使用权,那么就相当于永久使用,到期后自动续期,成为永久性的建设用地使用权。

### 3. 续期是否需另交费用?

曾参与4月20日土地使用权续期研讨会的北京市盛廷律师事务所主任毕文强提出,土地制度中确定的土地出让金,是在使用之前一次性收取的费用,本就有“透支性”的意味,在这种情况下,如果续期以后再续费对于买受人而言有失公平,因此续期不应再收费。

杨立新表示,70年到期后,经过自动续期取得永久性的建设用地使用权后,国家不应在续期时继续收费,“我们建议,应确定土地使用权人与国家作为土地所有权人之间的关系,可以考虑收取必要的、不是过高的税金,但应当经过立法机关立法决定。”

土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前一年申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地的,应当予以批准。经批准准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金。

据《新京报》

## 最高法发布关于加强产权司法保护的 两个意见 经济纠纷与刑事犯罪 必须严格区分

昨日上午,最高人民法院召开新闻发布会,发布了关于加强产权司法保护的《意见》,强调要严格区分经济纠纷与刑事犯罪,坚决防止把经济纠纷当作犯罪处理。严格区分涉案人员个人财产和家庭成员财产,处理涉案人员犯罪不得牵连其家庭成员合法财产。

## 依法慎用查封、扣押、冻结等措施

最高人民法院研究室主任颜茂昆介绍,《意见》提出了加强产权保护的十大司法政策。《意见》规定,依法惩治各类侵犯产权犯罪,平等保护各种所有制经济产权。强调既要依法惩治侵犯国有、集体资产的犯罪,也要加大对非公有财产的刑法保护力度,依法惩治侵犯非公有企业产权以及侵犯非公有经济投资者、管理者、从业人员财产权益的犯罪。

客观看待企业经营的不规范问题,对定罪依据不足的依法宣告无罪。强调要以历史和发展的眼光客观看待,严格遵循罪刑法定、疑罪从无、从旧兼从轻等原则,依法公正处理相关案件。对各种经济活动,除法律、行政法规明确禁止的,不得以犯罪论处;对虽属违法违规但不构成犯罪,或者罪与非罪不清的,应当依法宣告无罪。

《意见》规定,严格区分经济纠纷与刑事犯罪,坚决防止把经济纠纷当作犯罪处理。强调充分考虑非公有制经济特点,严格把握刑事犯罪的认定标准,坚决防止把经济纠纷认定为刑事犯罪。对各类经济纠纷,不论实际损失多大,都要始终坚持依法办案、公正审判。

在刑事审判中,对已被逮捕的被告人,符合取保候审、监视居住条件的,应当变更强制措施。在刑事、民事、行政审判中,确需采取查封、扣押、冻结措施的,除依法需责令关闭的企业外,在条件允许的情况下,可以为企业预留必要的流动资金和往来账户。不得查封、扣押、冻结与案件无关的财产。

## 因换届引发的纠纷要依法支持合理诉求

颜茂昆表示,《意见》强调对因招商引资、政府与社会资本合作等活动引发的纠纷,要认真审查协议不能履行的原因和违约责任。对政府违反承诺,特别是仅因政府换届、领导人员更替等原因违约毁约的,坚决依法支持行政相对人的合理诉求。

提高审判执行效率,切实防止因诉讼拖延影响企业生产经营。对于在生产、经营、融资等活动中的经济行为,当时法律、行政法规没有明确禁止而以犯罪论处的,或者虽属违法违规但不构成犯罪而以犯罪论处的,均应依法纠正。坚决纠正以刑事执法介入民事纠纷而导致的错误裁判。

对于政府在土地、房屋等财产征收、征用过程中,没有按照补偿范围、形式和标准给予被征收征用者公平合理补偿的错误裁判,人民法院应当依法审查,启动再审。据《法制晚报》

**国有标准化厂房 产权50年**  
**单层或整栋出售**  
137 0386 0367 孟国旗