

住房租赁法 的立法宗旨与制度建构

周 珺 著



中国政法大学出版社

住房租赁法 的立法宗旨与制度建构

周 瑛 著



中国政法大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住房租赁法的立法宗旨与制度建构: 以承租人利益保护为中心 / 周珺著. — 北京: 中国政法大学出版社, 2013. 4

ISBN 978-7-5620-4732-2

I. ①住… II. ①周… III. ①房屋—租赁—立法—研究—中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第072210号

- 书 名 住房租赁法的立法宗旨与制度建构
- 出版发行 中国政法大学出版社(北京市海淀区西土城路25号)
北京100088 信箱8034 分箱 邮政编码100088
邮箱 zhengfadch@126.com
<http://www.cuplpress.com> (网络实名: 中国政法大学出版社)
(010) 58908433(编辑室) 58908285(总编室) 58908334(邮购部)
- 承 印 固安华明印刷厂
- 规 格 720mm×960mm 16开本 21印张 360千字
- 版 本 2013年4月第1版 2013年4月第1次印刷
- 书 号 ISBN 978-7-5620-4732-2/D·4692
- 定 价 59.00元

- 声 明
1. 版权所有, 侵权必究。
 2. 如有缺页、倒装问题, 由印刷厂负责退换。

主要法律及司法解释缩略语表

法律及司法解释	缩略语
《中华人民共和国宪法》	《宪法》
《中华人民共和国刑法》	《刑法》
《中华人民共和国民法通则》	《民法通则》
《中华人民共和国合同法》	《合同法》
《中华人民共和国物权法》	《物权法》
《中华人民共和国担保法》	《担保法》
《中华人民共和国侵权责任法》	《侵权责任法》
《中华人民共和国城市房地产管理法》	《城市房地产管理法》
《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》	《民法通则意见》
《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》	《合同法司法解释（一）》
《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》	《合同法司法解释（二）》
《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》	《买卖合同司法解释》
《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》	《房屋租赁合同司法解释》
《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	《建筑物区分所有权司法解释》
《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	《物业服务纠纷司法解释》
《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》	《担保法司法解释》

目 录

导 言	(1)
第一章 总 论	(8)
第一节 住房租赁法概述	(8)
第二节 住房租赁法的立法宗旨	(22)
第三节 住房租赁法的性质	(33)
第四节 住房租赁法的政策目标	(40)
第二章 宜 居	(47)
第一节 出租人的用益状态提供及维持义务	(47)
第二节 出租人的维修义务	(54)
第三节 出租人的瑕疵担保责任	(60)
第四节 出租人的侵权责任	(64)
第五节 出租人留置权	(75)
第六节 承租人在物业管理中的权利	(84)
第三章 易 居	(98)
第一节 租金的管制	(98)
第二节 租金的调整	(113)
第三节 押金的规制	(122)
第四节 物业费与公用事业费用的负担	(145)
第五节 租赁房屋毁损、灭失时承租人的责任	(149)
第六节 出租人的费用偿还义务	(157)

住房租赁法的立法宗旨与制度建构

第七节 出租人的减损义务·····	(160)
第四章 安 居·····	(180)
第一节 出租人解除权的限制·····	(180)
第二节 正当理由规则·····	(187)
第三节 “买卖不破租赁”规则 ·····	(195)
第四节 承租人的优先购买权·····	(207)
第五节 承租人的优先承租权·····	(226)
第六节 抵押权实现过程中承租人的保护·····	(235)
第七节 租赁合同的默示更新·····	(244)
第八节 同住人的租赁权·····	(246)
附录：各国（地区）住房租赁法 ·····	(253)
主要参考文献·····	(321)
后 记·····	(326)

导 言

租赁合同是经济生活中十分常见的一种合同类型，无论是土地、房屋等不动产，还是汽车、船舶等动产，皆可用于出租。在各种类型的租赁中，住房租赁在当事人、租赁物、租金、租赁期限等方面存在鲜明的特色，这在客观上就需要在立法中对住房租赁予以专门规定，就住房租赁所面临的特殊问题有针对性地设置相应规则。

然而目前我国，无论是实务界还是理论界，总是习惯于运用租赁合同的一般原理和规则来处理住房租赁的相关问题。在这种处理模式下，住房租赁被看作是纯粹的出租人与承租人之间的私人事务，该领域贯彻意思自治原则和合同自由精神，租金、押金、租赁期限、租赁房屋的条件、租赁房屋的维修、租赁关系的终止等一系列事项都允许双方当事人自行商定，法律基本不作强制性干预。这种做法存在的主要问题是它忽略了住房租赁在当事人、租赁物、租金、租赁期限等诸多方面的特性，尤其是忽略了出租人与承租人这两方当事人在经济实力、市场地位、合同利益等方面明显的不对等性，其最为显著的弊端在于未能合理顾及和有效保护住房承租人的利益，有违现代民法体恤弱势群体、讲求实质公平的基本精神。

在借鉴、吸收国外的立法成果和研究成果的基础上，本书以承租人利益的保护为主线研究住房租赁法的相关问题，希望对我国住房租赁法律制度的构建和完善有所裨益。

一、研究现状

（一）国外

欧美各国住房租赁法在“一战”后尤其是“二战”后发生了重大变革和创新，其核心内容便是加强对住房租赁合同的法律规制，采取一系列限制出租人权利、提升承租人法律地位的举措，以更好地维护处于弱势地位的住房承租人的合

法权益。例如,著名法学家海因·克茨指出,住房租赁合同是对合同进行规制的一个典型例子,“欧洲所有的政府从第一次世界大战时起就寻求通过法律途径保护承租人。住房租赁的条款相应地由法律做出规制,加重了出租人对租赁房屋的缺陷所负的责任,严格限制出租人终止租赁合同的权利,通过不同的方式确定一个不受市场活动影响的公平的‘租金率’。”^[1]

住房租赁法的变革激起了许多学者的研究兴趣,进而催生了一大批学术成果,以至于原本毫不起眼的住房租赁法研究在欧美法学界一度成为“显学”。例如,美国学者杰拉尔德·科恩戈尔德曾指出,在20世纪60年代、70年代,住房租赁法成为了美国法律界最富活力、最有生机的一个领域。^[2]

从国外的研究来看,学者之间基本已经形成共识的是,住房租赁法应当对承租人的利益予以一定程度的倾斜性保护;学者之间仍然激烈争论的是,到底可采取哪些措施保护承租人的利益以及保护的限度问题。例如,租金管制政策(Rent Control)和正当理由规则(Just Cause)这两项制度就备受争议。前者限制的是出租人收取租金的权利(对租金的数额及租金的上涨幅度进行限制),后者限制的是出租人终止租赁关系的权利(非有法律规定的正当理由,出租人不得解除租赁合同,不得拒绝承租人的续租请求)。赞成者认为这两项措施有利于切实保障承租人及其家人的利益,反对者认为这两项措施过分限制了出租人的权利,且最终对承租人弊大于利。

(二) 国内

从笔者目前所掌握的资料来看,我国并无学者从整体上对住房租赁法进行系统研究,更没有学者以承租人利益保护为中心专门研究住房租赁法。但在讨论租赁的某些具体问题时,不少学者提及对承租人利益的特别保护,这在一定程度上为本书的研究提供了宝贵的借鉴。例如,在论及“买卖不破租赁”规则时,有学者指出:“居住为人生之基本需要,物价高昂,购买不易,承租人多属经济上之弱者,使有特别保护之必要。”^[3]再比如,在论及承租人的优先购买权时,有学者指出:“房屋承租人优先购买权作为一项法定权利,其目的在于保护房屋承租人的基本生存权和发展权,通过限制出租人对其所有物的处分权能,间接兑现

[1] 参见[德]海因·克茨:《欧洲合同法》(上卷),周忠海、李居迁、官立云译,法律出版社2001年版,第183~184页。

[2] Gerald Korngold, “Whatever Happened to Landlord-Tenant Law”, 77 Neb. L. Rev. 703 (1998).

[3] (台)王泽鉴:《民法学说与判例研究》(第六册),北京大学出版社2009年版,第146页。

政治家们所承诺的‘居者有其屋’。”〔1〕

值得注意的是,近几年,已有学者开始将国外住房租赁法中一些保护承租人利益的制度介绍到我国。其中较具代表性的有:(1)包振宇:“美国住宅租赁法律制度研究——以承租人住宅权保障为例”,载《美国研究》2010年第2期;(2)许德风:“住房租赁合同的社会控制”,载《中国社会科学》2009年第3期;(3)凌维慈:“论居住保障与财产权限制——以日本房屋租赁法上的‘正当事由制度’为例”,载《政治与法律》2008年第2期。

不过,当前的研究还存在着进一步提升的空间:(1)针对性。目前的研究多是较为笼统地研究租赁合同,而很少区分住房租赁与其他租赁,进而专门就住房租赁展开有针对性的细致研究。(2)系统性。目前的研究只是在讨论某些具体规则时,才提及对住房承租人的特别保护,缺乏以住房承租人的保护为中心的系统研究。(3)全面性。目前有关住房承租人利益保护的研究,主要集中在“买卖不破租赁”和“承租人的优先购买权”这两个制度上,对于保护住房承租人利益的其他法律制度(如出租人的用益状态维持义务、出租人的瑕疵担保责任、租金的调整、押金的规制、承租人的优先承租权等)则关注不够。

二、研究价值

(一) 理论价值

1. 住房租赁法强调对承租人的利益予以一定程度的倾斜性保护,强调以法律的直接规定替代当事人之间的自由约定,这与传统民法的标志性特征(主体平等、意思自治、价值中立)似乎格格不入。在我们看来,与劳动者保护、消费者保护等领域一样,强化和深入对住房承租人利益保护的研究,实际上是对传统民法理论的丰富、完善乃至突破,住房租赁法的研究有可能成为民法领域新的学术增长点。

2. 欧美各国大都将承租人利益的保护作为住房租赁法律制度的一个中心课题,并出台了一系列措施提升承租人的法律地位。与此形成鲜明对照的是,我国在立法中缺乏对承租人利益保护的系统规定,在理论上缺乏对承租人利益保护的系统研究。我们希望通过本书的研究为这一问题的解决提供一些理论上的依据和支持。

〔1〕 钟涛:“房屋承租人优先购买权若干争议之解决”,载《法律适用》2005年第10期。

3. 关于住房承租人利益的法律保护，既有一些传统的法律问题（如“买卖不破租赁”规则、承租人的优先购买权等），也出现了一些新情况、新问题（如是否应实施租金管制、如何规制“群租”、是否应规定优先承租权、如何界定承租人在物业管理中的权利等）。本书除了研究那些传统的法律问题，也会着力研究这一领域的新情况、新问题。

（二）实践价值

1. 如何保障住房承租人的利益，关系到亿万民众的基本民生，是一个颇具现实意义的重大法律课题。进入现代社会后，人口激增且大量人口涌入城市，住房短缺与房价高涨相伴而生，如何保障全体居民都能够获取较为适宜的住所成为一个世界性的难题。就我国而言，在目前以及将来一个较长的历史时期内，仍会有相当比例、相当数量的人不得不选择租房居住。（各国租房居住者的比重可参见表1）对于出租人而言，租赁房屋或许仅仅是其投资获利的一项工具，但对于承租人而言，租赁房屋不仅是其栖身之地，还是其生活的中心场所，同时往往也是其家庭之所在。如何保障这些住房承租人的合法利益，不单单是一个法学理论问题，更是切切实实地关系到亿万民众的基本民生。

表1 租房居住者的比重^{〔1〕}

国家	德国	荷兰	中国 (城市)	美国	英国	葡萄牙	挪威	爱尔兰
租房居住者的比重	57%	46%	33%	30%	30%	24%	22%	20%

2. 承租人在住房租赁中的实际境遇，增强了研究住房承租人权益保护的必要性和迫切性。在传统观点中，住房租赁被看作是出租人与承租人之间的私人事务，该领域贯彻意思自治原则和合同自由精神，法律基本不作强制性干预。然而，由于双方当事人在经济实力、市场地位、合同利益等方面明显的不对等性，所谓的“意思自治”、“合同自由”很可能为出租人滥用其优势地位，以损害承租人的利益为代价实现自身利益的最大化打开了方便之门。租赁房屋条件低劣、租金不合理上涨、出租人超标准收取水电费、出租人拒绝或迟延返还押金、出租

〔1〕 数据来源：陈杰：“又见‘中国住房自有率世界第一’论”，载《中国房地产报》2007年9月17日第5版；建设部课题组：《住房、住房制度改革和房地产市场专题研究》，中国建筑工业出版社2007年版，第339页。

人随意终止租赁关系等情形在住房租赁实务中屡见不鲜,有些甚至成为一种普遍现象。要妥善解决诸如此类的问题,切实改善承租人的境遇,自然离不开对住房租赁法的理论研究。

三、研究目标、研究思路和研究方法

(一) 研究目标

本书的研究目标主要是:

1. 以承租人利益保护为中心对住房租赁法进行较为系统的研究,构建起住房租赁法的基本框架体系。
2. 围绕住房租赁法的立法体例、立法宗旨、政策目标和制度建构等问题(其中,重点是立法宗旨和制度建构)开展研究,进而确立住房租赁法的基本范畴、基本原理和基本规则。
3. 对我国住房租赁法的确立和完善提出一些较具可行性的建议,并进行较为具体的论证。

(二) 研究思路

本书研究的基本思路可归纳为“三个问题、三个目标”:

1. “三个问题”是本书研究的基本线索。本书以对住房承租人利益的保护为主线进行研究,紧紧围绕为何要对承租人进行保护、如何对承租人进行保护以及对承租人保护的限度这三个问题展开讨论。
2. “三个目标”是本书进行制度研究的着力点。关于如何保护承租人的利益,本书首先将制度建设的目标设定为“宜居”、“易居”和“安居”这三个方面,进而围绕这三大目标分别进行具体的制度设计。

(三) 研究方法

本书除了运用一些常规的研究方法,还会特别突出以下两种研究方法:

1. 注意借鉴、吸收国外的立法成果和研究成果。为保障住房承租人的利益,不少国家对原有的住房租赁法进行了改革,采取了一系列限制出租人权利、提升承租人法律地位的举措。本书拟对这些国家的立法成果和研究成果予以介绍、评析,并探究其对我国的借鉴意义。
2. 理论联系实际。与美国、德国等国家相比,我国的住房租赁市场有自身的特色。不仅如此,在我国的不同地域,住房租赁也有各自鲜明的特点。我们并非机械地照搬照套国外立法中的相关规则,而是特别注意在进行制度设计时,充

分考虑现实生活的制度需求以及该项制度在住房租赁实务中的可行性。

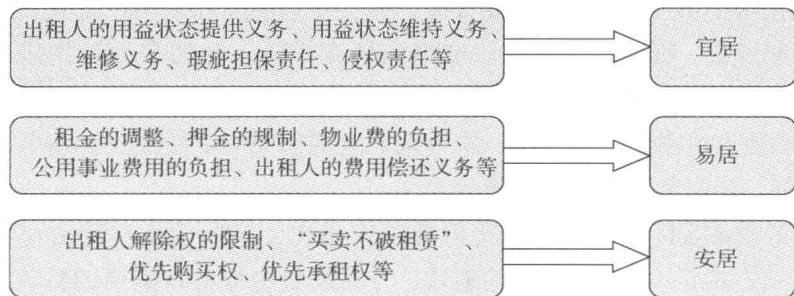
四、主要研究内容

1. 住房租赁法的立法体例。主要研究是否应区分住房租赁与商事租赁等其他租赁,是否应在法律中对住房租赁进行专门的规制。在借鉴各国立法例的基础上,考虑到我国的实际情况,我们提出我国应当专门制定住房租赁法。

2. 住房租赁法的立法宗旨。主要研究我国住房租赁法是否应以保护承租人的利益为宗旨。我们将从租赁双方当事人经济实力、市场地位、合同利益这三个方面明显的不对等性,来论证住房租赁法应以保护承租人的利益为宗旨。

3. 住房租赁法的政策目标。主要研究住房租赁法应从哪些方面着手保护承租人的利益。住房承租人权益的法律保护涉及到的问题可谓千头万绪,只有科学、清晰地设定政策目标,方能做到有的放矢。我们考虑将相关制度建设的目标设定为:(1)“宜居”。也即租赁房屋应适合人们居住,或者说租赁房屋应满足某些基本条件;(2)“易居”。这主要是指承租人的租房成本应维系在一个合理范围之内,以免租房成本过高,影响到承租人及其家人的基本生活;(3)“安居”。这是指应尽量维持租赁关系的稳定,保障租赁关系的存续,以减少承租人及其家人非自愿性的搬迁。

4. 住房租赁法的制度建构。主要研究具体采取哪些法律举措以实现“宜居”、“易居”和“安居”这三大目标:(1)“宜居”。主要讨论出租人的用益状态提供义务、用益状态维持义务、维修义务、瑕疵担保责任、侵权责任等问题;(2)“易居”。主要讨论租金的调整、押金的规制、物业费的负担、公用事业费用的负担、出租人的费用偿还义务等问题;(3)“安居”。主要讨论出租人解除权的限制、“买卖不破租赁”、优先购买权、优先承租权等问题。



五、研究的重点和难点

1. 如何论证在立法中对住房租赁进行专门规制的必要性。区分住房租赁与其他租赁,进而对住房租赁予以专门规定,已是各国通行的做法。然而,我国的《合同法》及相关法律并未对住房租赁与其他租赁予以区分,未能就住房租赁所面临的特殊问题有针对性地设置若干规则。本书将会对我国目前这种立法体例的不合理性,以及在法律中专门规定住房租赁的必要性进行论证。

2. 如何论证住房租赁法应以保护承租人利益为宗旨。住房租赁也属一种合同关系,本应贯彻平等、自愿原则,由双方当事人自行安排相关事宜,法律无须作特别的干预,更不应侧重保护某一方的利益。但住房租赁自有其特殊性,本书将从租赁双方当事人在经济实力、市场地位、合同利益这三个方面明显的不对等性,来论证住房租赁法应以保护承租人利益为宗旨。

3. 如何把握对住房承租人的利益予以特别保护的限度。在许多情况下,出租人与承租人的利益相互对立、此消彼长,出租人的权利也就意味着承租人的义务,出租人的义务也就意味着承租人的权利。倘若对承租人进行特别保护,势必会限制乃至剥夺出租人的某些利益,怎样才能使这种限制处于一个合理的范围内,这是本书研究的一个重点和难点。

4. 国外住房租赁法中有诸多保护承租人利益的措施,需要甄别哪些可以为我国所借鉴,哪些对我国并不适合。如今我国同样面临着如何保护处于弱势地位的住房承租人的重要问题,鉴于国外住房租赁法在此问题上已经积累了诸多有益的立法经验和司法经验,我国可考虑借鉴其中一些行之有效的做法,以完善我国的相关法律。当然,也应看到,各国出台了大量旨在保障承租人利益的法律措施,尽管有些措施富有成效,但也有部分措施的实际效果并不理想。我们在借鉴国外住房租赁法相关成果时应有所甄别、有所取舍,这也是本书研究的一个重点和难点。

第一章 总 论

第一节 住房租赁法概述

一、住房

(一) 住房的含义

按照房屋的用途的不同,可将其分为住房、经营性用房与其他房屋。所谓住房,是指供人居住的房屋,包括普通住房、公寓、别墅等形态;经营性用房,是指用于商业、工业、旅游、办公等经营性活动的房屋,^[1]如写字楼、商铺、厂房等;所谓其他房屋,是指用于居住、经营之外的其他用途的房屋,如学校教学楼、政府机关办公楼等。

在日常用语中,“住房”与“住宅”、“居住房屋”属于同义词,三者基本可以换用。从立法层面来看,立法机关更多地是使用“住宅”一词。例如,《宪法》第39条规定:“中华人民共和国公民的住宅不受侵犯。禁止非法搜查或者非法侵入公民的住宅。”还比如,《物权法》第77条规定:“业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。”再比如,《刑法》第245条规定:“非法搜查他人身体、住宅,或者非法侵入他人住宅的,处三年以下有期徒刑或者拘役。”此外,也有立法机关使用的是“居住房屋”一词。例如,上海市曾于2011年出台的《上海市居住房屋租赁合同管理办法》。我们认为,“住房”、“住宅”、“居住房屋”这三个概念的含义基本一致,相互之间并无根本区别。不过,为了行文的方便和上下文的统一,除非引用法律条文或其他学者的观点,本书一律使用“住房”一词。

[1] 奚晓明主编:《最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释理解与适用》,人民法院出版社2009年版,第147页。

一般来说,“住房”一词的内涵与外延较为清晰,无论是理论上还是实务上均较少会产生歧义。然而,宪法学界有些学者在研究《宪法》第39条时,考虑到人权保护的需要以及该条文所保护的实质法益,对“住房”一词的解释突破了其字面意思。例如,有学者认为,“承载隐私或私生活的空间都可以纳入住宅的范围,不局限于居住和生活空间,可以延伸到与隐私或私生活有关的工作场所等其他空间”,“住宅在形态上应包括居住性和非居住性的场所”。^{〔1〕}还比如,有学者认为,住宅包括生活住宅与商业住宅,“生活住宅就是传统意义上的住所,是人们衣食起居的场所。商业住宅是指公民从事生产劳动的场所,例如商场、酒店、事务所等”。^{〔2〕}我们认为,为了扩展《宪法》第39条的保护对象,对该条文使用的“住宅”一词的含义作较为宽泛的解释,具有某种合理性与可行性,但民法中研究“住房”还是应使用其本来的、通常的含义,也即住房是指供人居住的房屋,并不包括写字楼、商铺、厂房等经营性用房。

(二) 住房的要素

尽管住房的外在形态差别很大(从最早的“巢居”、“穴居”,到古代的庭院、阁楼、宫殿,再到今天更加多元化的住房形态),但一般认为,住房应包括三个要素:

1. 住房包含相对独立的空间。空间是人的居住行为的载体,离开了特定的空间,人们的居住行为无法完成。从功能上划分,一般的住房包括三种空间:一是家庭成员公共活动的空间,如客厅、餐厅等;二是家庭成员个人活动的空间,如卧室、书房等;三是家庭成员生理卫生活动的空间,如浴室、厕所等。此外,住房所包含的空间应具有相对的独立性。住房应当能够和外界空间有显著的界限,使室内成为一个相对私密的场所。当人们幕天席地,在野外无遮挡地居住生活时,住房是不存在的。例如,乞讨者在公园的长椅上睡觉、吃饭,当然不能将公园长椅附近的空间视为其住房。

2. 住房是供人居住的场所。住房的功能是为了满足人们居住生活的需要,如饮食起居、休养生息等。而一旦住房中行为的内容改变,如将住房作为储存商品的仓库,公司租用住房办公等等,那么住房的性质也会随之改变,这时应当将

〔1〕 黄利红:“住宅不受侵犯中‘住宅’的宪法解读”,载《武汉理工大学学报》(社会科学版)2010年第3期。

〔2〕 欧爱民、宋迎娟:“住宅权宪法保障的类型化分析——比较法的视角”,载《湘潭大学学报》(哲学社会科学版)2011年第1期。

其认定为其他性质的建筑物。这一特征将住房与办公楼、商场、广场、公园等场所区分开来。

3. 住房使用人有连续居住的意思。并不是所有以居住为目的的场所都能称为住房,病人居住的医院、旅客乘坐的火车包厢等都很难被认定为住房。这其中的关键在于是否具有连续居住的意思。所谓“连续居住的意思”主要包括两层含义:其一,在主观心理状态上将其作为住房来对待,如办公室里供午休的套间虽然也是供人休息的,但是显然居住者在主观上并不认为那是住房;其二,应当具有一定程度的连续性。住房不要求是永久居住,只要该居住行为有一定的持续性即可,如租住的房屋也应当被认为是住房。^[1]

以上所谈的住房的三个要素,主要是从实质意义上来诠释和甄别住房。在我国,也可以从形式上来判断某一房屋是否属于住房。根据现行的房屋登记制度,房屋登记簿以及房屋权属证书均会写明房屋的用途,如果房屋用途记载为“居住”,则应将其认定为住房,否则,不属于住房。

(三) 住房的分类

1. 城市住房与农村住房。依据住房所处位置的不同,可将其分为城市住房与农村住房。简而言之,位于城市的住房为城市住房,位于农村的住房为农村住房。

受城乡二元结构的影响,城市住房与农村住房存在较大差异。从形态上说,城市住房主要是房地产开发商统一开发建造的公寓、别墅,农村住房主要是农民自行建造或委托他人建造的独门独院的普通住房;从基地使用权来看,城市住房的基地使用权为建设用地使用权,农村住房的基地使用权为宅基地使用权;从流转上说,城市住房所受限制较少,可以通过转让、入股、抵押或者其他方式流转,而农村住房所受限制较多,例如,国务院曾专门规定,城市居民不得购买农村住房,^[2]还比如,有观点认为,农村住房不得抵押。^[3]

为了论述的集中和便利,本书研究的对象仅限于城市住房,不涉及农村

[1] 参见廖丹:“宪法中住宅概念之研究”,载《法学评论》2011年第2期。

[2] 国务院办公厅1999年发布的《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》中特别指出:“农民的住宅不得向城市居民出售,也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅,有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。”

[3] 黄松有主编:《〈中华人民共和国物权法〉条文理解与适用》,人民法院出版社2007年版,第462页。

住房。

2. 商品房、廉租房、公共租赁房、经济适用房等。按照住房的政策属性的不同,可将其分为商品房、廉租房、公共租赁房、经济适用房等类型。

商品房,是指不具有政府福利性、社会保障性,原则上可以在市场上自由交易的房屋。廉租房,是指政府以租金补贴或实物配租的方式,向符合一定标准的低收入住房困难家庭提供的具有社会保障性质的住房。公共租赁房,是指限定建设标准和租金水平,面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。^{〔1〕}经济适用房,是指政府提供政策优惠,限定套型面积和销售价格,按照合理标准建设,面向城市低收入住房困难家庭供应,具有保障性质的政策性住房。

由于廉租房、公共租赁房和经济适用房带有一定的政府福利性和社会保障性,与之相关的法律关系十分特殊,并非纯粹的民事法律关系,因此本书的研究仅限于商品房,不涉及廉租房、公共租赁房和经济适用房。

(四) 住房的属性

1. 住房的商品性。住房的形成需要凝结一定数量的无差别的人类劳动,因此住房具有价值;另一方面住房又要满足人们日常居住的需要,因此住房具有使用价值。价值和使用价值的并存决定了住房本身的商品属性。

2. 住房的必需性。与吃饭、穿衣一样,住房也是人类最基本、最重要的一项物质生活需求,涉及到人们基本的生存利益。努力使全体人民“住有所居”,这既是我国住房体制改革的出发点,也是住房体制改革的首要目标。

3. 住房的耐久性。与一般消费品不同,住房属耐久性物品,一般来讲,住房的使用寿命至少有几十年甚至上百年。^{〔2〕}由于住房具有耐久性的特点,消费者更新住房的动机,主要不是因为住房超过了使用寿命,而是基于收入、家庭结构、工作、环境、审美观等因素的变化。

4. 住房的高价值性。住房是高价值的商品,其价值通常会达到居民家庭年收入的数倍以上。在发达国家中,无论是贷款购房还是租房,加上水电费、物业费,居住支出通常占到家庭收入的20%到35%。

〔1〕 廉租房与公共租赁房比较类似,二者都属于政府提供的供租赁的保障性住房,它们的区别主要在于申请对象不同。

〔2〕 根据2001年建设部发布的《建筑结构可靠度设计统一标准》的规定,普通房屋的设计使用年限为50年,纪念性建筑和特别重要的建筑设计使用年限为100年。