

租售同权法律问题探析

◆徐晴晴

(天津工业大学 天津 300387)

摘要:住房制度作为我国市场经济发展的重要方面,先后经历了由实物分配到商品化再到如今的租售并举三个阶段,包括商品房市场、租赁市场和保障房市场。目前,租售同权是我国住房制度改革的重要方向。从2016年5月国务院办公厅颁发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》到2017年7月住建部等九个部门联合发布的《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,提出了住房承租人同样享受相关公共服务。但由于我国住房法律体系的不完整,以及租售同权政策的提出没有法律保障,导致租售同权的发展仍有许多法律问题亟待解决。本文主要围绕租售同权中受益主体、权利享受的起点以及租金价格提出问题和建议,以期对租售同权制度的发展有所裨益。

关键词:租售并举;租售同权;承租人利益

一、租售同权的含义及背景

租售同权是指租房居民与买房居民在享受基本公共服务待遇上享有同等的权利。

租售同权”政策的出台是为了缓解房地产市场泡沫化,鼓励发展房屋租赁市场,激活房屋租赁市场的需求,达到平衡房地产市场的供需矛盾,进而平抑房价,实现从“住者有所居”转为“住有所居”,满足人们多样化的需求。也就是说不再是通过过去我们认为的每个人买房来实现,而是每个人都有房子住,使承租人享有同房屋所有者同样的权利。

二、对“同权”的界定

租售同权中的首先要明晰的是同等的权利指的是何种权利。根据租售同权的含义,其权利指的是依附于房屋而享有的基本公共服务权利,如教育、医疗、社会保障等,并不是指承租人享有与房屋所有人同等的对于房屋的权利。根据《物权法》第39条规定,“所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。”《合同法》第212条规定,“租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。”因此租赁权相对于所有权是没有处分权的,而任何情况下对于房屋的处分权都不可能依据租赁权而享有。因此租售同权的“同权”指的是不是物权与债权的同等,而是获得依附在房屋上面的各种社会利益和公共保障服务的权利。

三、租售同权的相关法律问题

(一)租售同权受益主体的确定

租售同权的提出固然是有利于承租人的利益保护,对可以享受租售同权的承租人限定的条件越少当然受益人群就越广,更有助于承租人享受各种公共服务权利,但是是否对租售同权中受益的承租人不加限定仍是有待考量的。因为在依附于房屋而享有的各项公共服务权利中子女的受教育权是购房者与租房者差异最大的权利。如若不对受益的承租人加以限定,从当下中国教育的实际情况而言,会出现大量的父母通过租房子的形式带孩子涌入教育资源丰富的城市,从而导致教育资源的分配出现问题,也会使买房居民的权利受到影响。基于此相对于“平等原则”在租售同权中适用“精英主义原则”会更加合适,即通过立法规定对租售同权的受益主体做出一定的条件限定,如“在某地稳定工作满3年以上”、“与出租人签订长期租赁合同(3年以上)”等条件。

(二)享有权利时间起点的确定

根据《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》第十二条:租赁住房的,当事人应当在住房租赁合同签订后十五日内,到房产管理部门或其委托的街道、乡、镇等基层组织办理住房租赁备案;第十三条:经备案的住房租赁合同可以作为承租人有合法稳定住所的凭证。承租人可持备案的住房租赁合同依法申领居住证,并享受规定的基本公共服务。从中可以看出承租人享受规定的基本公共服务权利的时间起点是申领居住证后。将享有权利的时间规定在取得居住证后具有一定的合理性,但需要考虑的是在办理了住房租赁备案后取得居住证之前发生相关问题当如何解决,如9月份子女入学但10月份居住证才能取得,那是否将导

致租售同权失去其实质意义。因此对于一些例外情况对于享有权利时间的起点需要进行规定,也就是说对权利空白期做出救济规定。

(三)租金价格的确定

房屋租赁合同是民事合同,因此对于其订立根据合同当事人合意订立。租售同权的提出无疑方便承租人享有更广泛的权利,但出租人也正因如此可能将依附于房屋所享有的基本公共服务权利化为衡量利益的标准,把握承租人的心理贸然抬高租金,因此对于租赁市场房屋租金的价格应进行标准化规定,以避免住房租赁市场的价格混乱。当然房屋租赁合同毕竟仍是民事合同,要遵循自愿原则,故对租金标准化的规定应考虑自愿原则的因素,若双方当事人出于合意约定了高于标准的租金应当是允许的。

四、结语

租售同权的推行,目前阶段多是以政策的形式推广开来,并没有立法保障,缺少法律保护则必然使租售同权的推进面临阻碍。租售同权的提出无论对于租赁市场还是公民的公共福利权利都有着重大意义,但若想要其发挥真正地作用,落到实处,就应当统筹立法,完善顶层设计,推进租售同权的立法;同时也要注意地方立法的研究,使得地方与中央相辅相成,切实解决租售同权发展的细节问题,从而规范住房租赁市场,保障承租人利益。

参考文献:

- [1]王余,曾宇玲.基于对租售同权现状及发展的研究[J].中国市场,2019(05):51-52.
- [2]黄宇健.租售同权背景下住房承租人权益保护问题探讨[J].中国房地产,2018(36):19-27.
- [3]王玉华,王艺霖,姜珍云.“租售同权”政策探析[J].经济师,2018(12):60-62.
- [4]仇晓洁.楼市“租售同权”政策的探析[J].中国财政,2018(16):67-68.
- [5]孙晓芳.“租售同权”落地实施及其立法制度化探析[J].法制与经济,2018(05):53-54.
- [6]史丽萍.租售同权地方立法研究[D].扬州大学,2018.

作者简介:徐晴晴(1994-),女,汉族,河南焦作人,天津工业大学硕士研究生在读,法律硕士。

