

# 不动产抵押制度



## 法制史话

不动产抵押,是指以不动产为抵押标的物而设立的担保。由于不动产的特殊性,抵押人不转移对其占有即可达到担保之目的,受到社会的普遍欢迎。因此,不动产抵押权被誉为“担保之王”。

目前我国最早可查的不动产抵押发生在西周。陕西出土的青铜器上的铭文显示,在公元前919年的农历三月,一个叫矩伯的人分两次将

1300亩的土地抵押给一个叫裘卫的人,换来价值100串贝壳的两块玉、一件鹿皮披肩和一条带花的围裙。在民国以前,由于我国没有以公示为目的的全国房产、地产登记制度,所以也不存在不动产抵押登记制度。但以征税、交易的土地登记早在周朝就开始了。《周礼·大司徒》记载对天地山川和人口登记造册,以后历代均沿袭此法。人们抵押土地的,一般以交付地契为准。

新中国建立后改革开放前,由于实行公有制和法制不健全,我国

一直没有规定不动产抵押制度。1986年通过的民法通则只在第89条第2款规定,债务人或者第三人可以提供一定的财产作为抵押物。债务人不履行债务的,债权人有权依照法律的规定以抵押物折价或者以变卖抵押物的价款优先得到偿还。由于只有一条规定,难以适应复杂的生活,1995年通过了《担保法》。《担保法》有30条规定抵押权制度,至此抵押权制度初步建立。2007年,我国第一部基本的财产法律——《物权法》颁布,标志着

抵押权制度的基本完善。

抵押权有几个特点:第一、只要不是法律、行政法规禁止抵押的财产,就可抵押。荒山、荒沟、荒丘、荒滩等土地使用权,在建的建筑物、船舶、航空器均可以抵押。但是耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权不得抵押。第二、流押(债务人不履行债务抵押物归债权人)在我国绝对禁止。第三、动产浮动抵押。经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品进行抵押。江民

## 邻里之间

吴桂芬收到一份法院寄过来的快递,她告诉儿子汪强,原来,在他父亲和自己结婚之前,有个女朋友,好像是姓李,但是因为两家门不当户不对,双方家长都不同意,李家就把自己家女儿锁了起来,他父亲没办法只好作罢。之后他父亲和自己通过媒人介绍走到一起。现在忽然被一个自称他父亲汪国荣私生女的人起诉到法院要求继承遗产,她也是一头雾水,完全搞不清楚状况。

## 从天而降的私生女

都不要了,散伙算了。李娟要起狠来自己都控制不住,她拿起打火机,边哭边把地上的衣服被子点着了,之后好似压抑的情绪彻底释放了,随手把打火机也扔到了一堆烧着的衣服上,李娟忽而听到“砰”的一声,火苗一下子蹿很高。但是猛然间,李娟发现床单也被点着了,火势一下蔓延至大半个房间,不受控制了。李娟吓得腿发软,她想到厨房装水灭火,但是火势大挡住了去路。李娟只得大声呼救,但没人响应,她一紧张就从身后的窗户纵身跳下逃生。

邻居发现着火后报了警,消防员迅速赶到现场,及时扑灭了火势,没有殃及到其他住户,但是李娟他们所住的房间完全烧毁了。经消防员现场勘察后发现起火原因系人为造成的,后公安人员找到了受伤住院的李娟。躺在病床上的李娟既心有余悸,又悔恨不已,向公安人员坦白了整个纵火过程……

在这件事里,李娟是幸运的也是不幸的,幸运的是火灾没有造成重大人员伤亡和财产损失,法院对李娟从轻判罚,不幸的是一个青春活泼的年轻女孩,因为一场心火而引发的熊熊大火让自己身陷囹圄。刁蛮任性源于宠溺和爱的缺失,但这并不是犯错的借口,年轻人易冲动,但也要切记冲动是魔鬼,后果需自担。

陈峰(以上人物均为化名)

法院开庭的时候,吴桂芬委托了儿子汪强,自己并没有出庭。可是汪强没有想到,原告李丽红竟然让自己的亲生母亲出庭作证,庭审中,一个满头白发,佝偻着背的老人站在证人席上,年纪和自己母亲差不多,但是明显比自己母亲老很多。老人称自己在五十年前曾经与汪强的父亲汪国荣相恋,后因为两家极力反对没有在一起,她的父亲把她锁了起来,后来发现自己怀孕了,冲破很大的阻力坚持生下孩子。汪强听了之后,表示自己和母亲单从证人的表述和原告李丽红提交的材料无法判断她就是父亲汪国荣的亲生女儿,除非他们有专业机构的亲子鉴定。原告李丽红表示父亲汪国荣已经去世两年,根本没有做亲子鉴定的条件,被告属于强人所难。于是原告李丽红当庭申请要求与被告汪强做近缘性司法鉴定,并表示如果被告汪强拒绝配合,法院应当推定她所主张的身份关系成立。而汪强认为原告李丽红的要求非常不可理喻,自己没有义务配合她做近缘性司法鉴定,法院也不能强人所难,否则以后谁家莫名其妙冒出来个私生子私生女的,人家还得举家全力配合她证明身份,没有这个道理,认为原告李丽红的要求不合情理更不合法。

双方争执不下,法院经过审理后,认为原告李丽红所称的身份关系推定原则,根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》解释三第2条第2款的规定,适用于夫妻一方向法院起诉请求确认亲子关系存在,并提供必要证据予以证明,另一方没有相反证据又拒绝做亲子鉴定的,人民法院可以推定请求确认亲子关系一方的主张成立。而本案原告李丽红起诉的相对方是被继承人汪国荣的儿子和妻子,并非汪国荣本人,结合前述司法解释,亲子关系推定规则仅能适用于亲子关系诉讼的相对方,不能随意扩大适用主体的范围,所以被告汪强没有义务配合原告李丽红做近缘性司法鉴定。因此,由于原告李丽红未能举证证明其为汪国荣的合法继承人,最终判决驳回了其诉讼请求。

风波平息,汪强和母亲吴桂芬的心里就此烙下了心病,但愿各自安好地继续自己的生活吧。

张婕(以上人物均为化名)

## 警钟

“被告人李娟犯放火罪,判处有期徒刑四年。”法官宣判的声音伴着敲响的法槌,李娟为自己的一时冲动付出了不可挽回的代价。

李娟来自湖北,家里有一个哥哥一个姐姐,父母长期在外打工,她和哥哥姐姐一直跟随爷爷奶奶生活,家人从小对她溺爱有加。爷爷奶奶早已年迈,无法承担起教育的职责,加上作为家里最小的孩子,是集全家宠爱于一身,从小到大都是哥哥姐姐让着她,导致她自小的性格就刁蛮任性又霸道。

为了能让妹妹受到良好的教育,哥哥姐姐初中读完便辍学跟随父母去深圳打工,把读书的机会留给李娟。但是李娟的心早就飞了,她觉得外面的世界才精彩,读书太无聊,好不容易挨到高中毕业,就不肯再上学了,也来到了深圳打工。在深圳,李娟和家人生活在一起,有家人宠着照顾着,一旦工作中遇到不顺心的事情,回家就把火气撒到家人身上,经常是她在家大发雷霆指责父母和哥哥姐姐。平时家人都觉得她年纪小,容忍她,谁知道她还不知足,在与家人发生一次激烈的争吵后,李娟把家中的东西全部砸了,负气离开深圳,独自跑到上海。

李娟一个人在上海的生活,没

## 心火

有了与家人的争吵,也没有了家人的管束,一开始显得尤为自得其乐,并且李娟在工作上也变得一帆风顺,很快就晋升为店长。可是李娟也明显感觉到,白天忙碌工作,晚上回到自己租住的小房间,特别清冷,让她时不时会想念家人的照顾和呵护,特别想有人能关心她的生活,陪她一起在这个陌生的城市里。

就在这个时候,李娟遇到了自己的爱情,一个名叫王超的小伙子走进了她的生活。爱情的开始都是甜蜜的,李娟和王超的爱情也是如此。刚开始恋爱时,李娟虽然也表现的任性和霸道,但在王超眼里只是自己女朋友比较“作”,是爱他的表现。随着两人交往的深入,两人搬到了一起居住,李娟再也不用面对冷清的房间了。俗话说“牙齿碰舌头,锅碗碰着勺”,生活里避免不了的磕磕碰碰,而李娟又是这种强势、霸道的性格,慢慢地王超有点无法忍受,开始害怕回家,经常借故晚回家流连于网吧、游戏机房,久而久之迷上了赌博。

开始时,李娟只是发现王超的工资连着几个月都少了许多,便质问王超,他一会儿说同事老李家人忽然得病向他借钱救急,一会儿又说老乡小张老家盖房子借钱。直到

一群凶神恶煞的壮汉来到他们租住的房子向王超讨债,她这才知道原来之前的种种都是谎言,钱都被王超拿去赌博了,为了能有更多翻盘的机会王超还借了高利贷。好不容易把那群人打发走后,李娟回屋就对王超破口大骂,死活要和王超分手,王超跪下不停恳求李娟原谅,还发誓自己一定痛改前非。自此以后,李娟心里有了心魔,只要王超做的事稍有些不顺她的心,就会对王超冷嘲热讽,出言辱骂。

这天,李娟下班回到家发现王超竟然又没在家,已经连续好几天了,肯定又出去鬼混了。李娟的火气噌地一下就上来了,她不停给王超打电话,但一直没人接,李娟越想越气,越气越恼。李娟的脑袋里像放电影一样,想到王超又屡教不改的跑去赌博,又要被高利贷追债,她的心里像被心火点着了一样。李娟猛地想起来,跑去打开大衣橱里的抽屉,发现身份证、银行存折,还有自己的戒指项链都不见了。这下李娟彻底被怒火点燃了!她发疯一样把橱里的衣服、被子全部扔到地上,嘴里一边怒骂“是你不想过了!”“干脆大家都不要过了……”李娟骂着不但不解气反而更加气恼,心中忽然闪过一个念头,既然家不回也不要了,大家

## 电动车撞人又未投保,怎样依法索赔

保险。我们该怎样维护自己的权益呢?

律师解答:

所谓超标电动车,按照国家最新安全技术规范,是指最高时速超过25km,整车质量(含电池)超过55kg的电动车(一般有二轮、三轮或四轮)。这些不符合国家强制性标准、安全性能差的

电动车撞人的交通事故时有发生,且未投相关保险,严重侵害了受害人的利益。

近几年来,我国相关法院以侵权法或是产品质量责任为依据,在一些案件中判决生产、销售超标电动车的企业承担赔偿责任或补充赔偿责任,既维护了受害者权益,也一定程度制裁了生

产、销售超标电动车的厂家。法院的做法得到公安部的注意,2018年1月份曾发文要求公安机关在处理此类案件中积极引导受害人起诉超标电动车的生产销售企业。基于此,除侵权男子以外,你们还可以起诉生产、销售超标电动车的厂家,依法维护你们的合法权益。

同时,即使被告住所地法院有管辖权,但你作为原告向上海市松江区人民法院提起诉讼,即选择了向你的住所地人民法院起诉。依据《民事诉讼法》第35条之规定,松江区人民法院依法应当驳回出售手机公司的管辖权异议申请。所以,作为网购的买家发现问题后,要放心大胆地在自己住所地法院起诉维权。

上海市浩信律师事务所  
陈峰 律师 江民 律师

## 网购纠纷在哪里打官司

出管辖权异议,认为本案应当由某市某区人民法院管辖,现在该怎么应对?

律师解答:

我国《民事诉讼法》第23条规定:“因合同纠纷提起的诉讼,由被告住所地或者合同履行地人民法院管辖”。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第20条规

定:“以信息网络方式订立的买卖合同,通过信息网络交付标的的,以买受人住所地为合同履行地;通过其他方式交付的,收货地为合同履行地。合同对履行地另有约定的,从其约定。”由于你和卖家未约定合同履行地,也未约定管辖法院,合同履行地应当为你的住所地,上海市松江区人民法院具有管辖权。

## 咨询台

楚小姐:前不久,我妈妈在小区门口被骑电动车的外地男子给撞伤了,电动车主全责。经过我们家属查看录像,目测当时电动车的时速约在40多公里以上。现在光住院就花了5万元,可对对方来沪打工时间不长,最多只能赔3万元。电动车又没有上

小韩:我住上海市松江区。上个月我在天猫网某公司的网店买了一部手机,价款1199元,卖家开了发票。我收到卖家邮寄的手机后,发现手机与商品介绍页面的宣传不符。于是以卖家存在引人误解的商品说明、商品标准、实物样品等方式销售商品为由,在松江区法院起诉。

我要求出售手机公司承担退还货款及三倍赔偿的责任。出售手机公司在提交答辩状期间提