



扫码阅读



《民法典》 保护公民财产权利新规定

安徽警官职业学院
潘家永

能否用耕地抵押贷款、如何实现“以房养老”……《民法典》在物权编中对这些事关每个人切身利益的社会关切，均给予了回应和规范，从而强化了对公民财产权利的保护。

土地经营权可抵押贷款

在外务工多年的农民工陈某，准备返乡开一家果品公司。由于资金有缺口，他说服家人，想把土地承包经营权抵押给农村信用社，以获取贷款。可有些人却认为，土地的经营权不能抵押，陈某的做法违法。

点评：陈某的做法是合法的。《民法典》物权编专设“土地承包经营权”一章，对“三权分置”作出了规定。《民法典》第三百三十九条、第三百四十二条规定：“土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权。”“通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。”

此外，《农村土地承包法》第四十七条规定：“承包方可以用承包地的土地经营权向金融机构融资担保，并向发包方备案。受让方通过流转取得的土地经营权，经承包方书面同意并向发包方备案，可以向金融机构融资担保。”这极大地释放了土地经营权的融资潜力，解决了农民融资难的问题。本案中，陈某用承包地的经营权抵押获取经营性贷款，显然是合法的。

设立居住权实现“以房养老”

赵某有一独子长期在外地工作和生活，其身边只有保姆长期陪伴，并给予他无微不至的关照。赵某是一个重感情的人，考虑到保姆无儿无女且照顾他多年，担心自己去世后儿子继承了房产，保姆将无处安身。赵某希望有办法既不影响儿子继承房产，又能保障保姆在此安度晚年，于是请律师支招。

点评：赵某可以为保姆设立居住权。此外，想“以房养老”、提前将房产过户到子女名下并继续居住等，都可以通过设立居住权以解除后顾之忧。所谓居住权，是指以居住为目的，按照合同约定对他人的住房及其附属设施所享有的占有、使用的权利。设立居住权，既可以采用订立书面合同的方式，也可以采用立遗嘱的方式。

《民法典》第三百六十七条至第三百七十一条就居住权作了如下规定：当事人设立居住权应当采用书面形式订立居住权合同，合同条款一般包括当事人的姓名或者名称和住所、住宅的位置、居住的条件和要求、居住权期限等条款；设立居住权应当向登记