

商住两用房：居住房？商用房！

朱君韬 实习律师

2017-1-15



全文

近日，上海嘉定新城一小区的居民遇上了烦心事，这个小区去年 10 月份就可以交房了，可很多业主却拒绝收房，已经收房入住的业主也忙着向开发商讨要说法。他们当初买房时与开发商签订的“上海市商品房预售合同”，上面写的是“独立水、电表”，“水费、电费、燃气费均按国家商用标准收取”。可去年 10 月交房时，业主们却发现根本没有独立的水表、电表，业主需要向物业购买水、电费充值卡才能使用，并且不购买就无法拿到房屋钥匙。

如果笔者没有猜错的话，该小区的房产应该是所谓的“商住两用房”，因此合同中才会约定“水费、电费、燃气费均按国家商用标准收取”。对于这类房屋在购买中经常出现的争议问题作如下分析。

第一，这类房产的土地性质属于商业用地。由于土地性质属于商业用地，故而其上的房产性质也就属于商用房产，而不是住宅房产。依照《物权法》第一百四十九条的规定：“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。”可见，住宅房产在其土地使用权期间届满后是自动续期，而商住两用房，由于其土地性质为商业用地，其土地使用权期间届满之后需要由土地管理部门审批续期，并且再次缴纳土地出让金。那么，这类房产的隐性支出非常高，而且还存在政策风险，毕竟土地管理部门是否同意续期，业主无法确定。

第二，部分业主拒绝收房，这种做法值得商榷。业主拒绝收房的理由主要是合同中约定了“独立水、电表”而实际房屋中没有独立的水表、电表。如果合同中有此关于拒收房屋的约定，那么业主的行为无可厚非。但是，一般情况下合同中不会把是否有独立水电表作为拒收房屋的理由来进行约定。在这种情况下，只要房屋符合通常的商用房屋标准，那么业主就无权拒收。对于业主来说，除了

拒收房屋还是有其他方法可以来维权。既然合同中约定了“独立水、电表”而实际房屋中没有提供独立水、电表，那么开发商实际已经构成了合同的违约。根据《合同法》第一百零七条的规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”因此，业主可以通过向法院诉讼的方式，主张开发商承担违约责任。

综上所述，对于商住两用房这类房产，开发商往往以较低的单价、不限贷、不限购作为卖点来吸引客户。然而，实际这类房产的隐性成本非常高，其产权实际在法律上的定位，与大多数老百姓的认识是有较大的出入的。值得欣慰的是，政府相关部门已经注意到这类房产交易中出现的各类问题，就在近日已经对部分商住两用房的地产项目暂停了网签，并着手开始整顿。最后还要说明的是，对于房产买卖这类金额较大，过程较为复杂的交易，完全可以通过聘请专业律师来处理，律师会及时提醒并帮助委托人规避交易过程中的法律风险。