

地方版住房租赁配套细则加速落地

新华社北京1月17日电(记者高伟)1月17日《经济参考报》刊发题为《地方版住房租赁配套细则加速落地》的报道。文章称,地方政府正在加速推进房地产市场“租购并举”制度建设。《经济参考报》记者了解到,仅2018年以来,已经有多个省市公布租赁市场配套细则,天津、青岛等地相继推出“租房落户”政策引进人才。

近日召开的福建省住房和城乡建设工作会议指出,2018年要围绕加快解决群众住有所居,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,因城施策抓好房地产市场分类调控。

一线城市中,上海市分别与国家开

发银行、中国建设银行签署《发挥开发性金融机构优势推进上海市住房租赁市场建设合作备忘录》和《推动上海市住房租赁市场发展战略合作备忘录》,将在重点项目授信、综合金融服务、金融创新研发等领域加强合作。到年底实现新增租赁房源计划开工和转化总量20万套、新增代理经租房源9万套(间)的目标。广州市今年将增加全自持以租为主的住房供应,包括以租赁为主的土地供应。

中国指数研究院统计数据显示,落户政策方面,天津市实行引进人才“租房落户”政策,对本人或直系亲属无名下合法住房的,可在其长期租赁房屋所在社区落集体户口;青岛发布《关于加快推进

农业转移人口市民化的意见》,以合法稳定住所(含租赁)或合法稳定就业为基本落户条件,全面放开城镇落户限制;广州市也发文指出,将进一步放宽落户通道。

在完善租赁市场机制方面,厦门市要求不得将公用事业项目设计、建设或装修为带有居住功能的用房;武汉市正式上线运行住房租赁交易服务平台系统,为出租人和承租人提供住房租赁信息服务;南京市将高校毕业生租房补贴年限延长至五年。

针对青岛等地出台的“租房落户”政策,易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,此类政策的出发点在于推进新型城镇化的发展,对于市场交易也有积

极作用,尤其是新市民的导入带来了规模较大的需求。

中原地产研究中心统计数据显示,近三个月来,全国有近20个城市与地区发布了引进人才的相关政策。其中,南京、兰州、合肥、郑州等城市陆续发布落户宽松与人才引进政策。

“目前发布‘租房落户’政策的城市主要是二线城市,且以集体户为主。”中原地产首席分析师张大伟认为,大部分二三线城市发布的人才政策主要包括落户宽松、购房首套不限购、提供购房补贴等,“对于市场来说,地方的人才引进政策需要避免和房地产限购挂钩”。

夫妻共同债务究竟如何认定?

最高法民一庭负责人解读夫妻债务纠纷案件司法解释



□新华社记者 罗沙 杨维汉 熊丰

最高人民法院17日发布司法解释,对夫妻共同债务的推定、排除以及举证证明责任分配等问题进行细化和完善。

夫妻共同债务究竟应如何认定?为何将“家庭日常生活需要”作为重要认定标准?能否解决近年来社会各界反映强烈的“离婚后被负债”问题?……这份《最高人民法院关于审理涉及夫妻债务纠纷案件适用法律有关问题的解释》发布后,最高人民法院民事审判第一庭庭长程新文就相关焦点问题接受了记者采访。

记者:这份司法解释强调,夫妻双方共同签字或者夫妻一方事后追认以及共同意思表示形式所负的债务,属于夫妻共同债务。这样规定的目的是什么?

程新文:通常所说的“家庭日常生活”,学理上称之为日常家事。日常家事代理制度,是指夫妻一方因家庭日常生活事务而与第三人交往时所为的法律行为,视为夫妻共同意思表示并由配偶承担连带责任的制度。

我国民法学界、婚姻法学界通说认为,婚姻是夫妻生活的共同体,在处理家庭日常事务的范围内,夫妻互为代理人,这是婚姻的当然效力,属于法定代理。因此,在夫妻未约定财产分别制或者虽约定但债权人不知道的情况下,夫妻一方以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务,应当认定为夫妻共同债务。

这种制度安排,一方面有利于保

障夫妻另一方知情权和同意权,可以从债务形成源头上尽可能杜绝夫妻一方“被负债”现象发生;另一方面,也可以有效避免债权人因事后无法举证证明债务属于夫妻共同债务而遭受不必要的损失。

记者:司法解释为何要将“家庭日常生活需要”作为夫妻共同债务的重要认定标准?“家庭日常生活”的标准是什么?

程新文:司法解释明确,夫妻共同生产经营情形更为复杂。主要是指由夫妻双方共同决定生产、经营事项,或者虽由一方决定但得到另一方授权的情形。判断生产经营活动是否属于夫妻共同生产经营,或者基于夫妻双方共同意思表示的,可以认定为夫妻共同债务,否则对其主张不予支持。

有的债务超出家庭日常生活范围,但是由夫妻双方共同消费支配或者形成共同财产,或者基于夫妻共同利益管理共同财产而产生,也属于夫妻共同债务。

夫妻共同生产经营情形更为复杂。主要是指由夫妻双方共同决定生产、经营事项,或者虽由一方决定但得到另一方授权的情形。判断生产经营活动是否属于夫妻共同生产经营,要根据经营活动的性质以及夫妻双方在其中的地位作用等综合认定。夫妻从事商业活动,视情适用公司法、合同法、合伙企业法等法律及其司法解释的规定。

夫妻共同生产经营所负的债务一般包括双方共同从事工商业,购买生产资料所负的债务,以及共同从事投资或者其他金融活动所负的债务等。

记者:那么,在夫妻债务纠纷中,债务究竟是属于夫妻共同债务,应由哪一方来举证证明?

程新文:从举证责任分配的角度看,夫妻债务可以分为两类:一是日常家事范畴内的共同债务,二是超出日常家事范畴的共同债务。

对于日常家事范畴内的债务,债权人一般无需举证,配偶一方如果主张不属于夫妻共同债务,则需要举证证明举债人所负债务并非用于家庭日常生活。

对于超出日常家事范畴的债务,

原则不作为共同债务,债权人主张的,需要举证证明。如果债权人不能证明夫妻一方超出家庭日常生活需要所负的债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻共同意思表示,则不能认定为夫妻共同债务。

记者:实际上,债权人如为避免举证困难,完全可以事前防范,在形成大额债务时要求夫妻双方签字,体现夫妻双方的意思表示。不仅方便举证,更能避免纷争。

程新文:目前,社会各界对婚姻法司法解释(二)第二十四条实施以来司法实践中出现的“离婚后被负债”等问题反映强烈。这次出台的司法解释能否解决相关问题?

程新文:最高人民法院2003年起草婚姻法司法解释(二)时,司法实践中反映较多的情况是夫妻以不知情为由规避债权人,通过离婚恶意转移财产给另一方,借以逃避债务。最高法由此确定了婚姻法司法解释(二)第二十四条,出台后有效遏制了夫妻“假离婚、真逃债”的现象,较好地维护了市场交易安全,保护了善意债权人的合法权益。随着社会经济的发展,近年来有关夫妻债务的认定也出现了一些新情况新问题。夫妻一方串通第三人“坑”另一方的情形凸显。对此,最高人民法院已于2017年2月28日发布司法解释明确虚假债务和非法债务不受保护,并下发通知强调审理涉及夫妻债务案件要坚持法治和德治相结合原则,保障未举债夫妻一方的诉讼权利等。

夫妻债务认定是一个非常复杂的问题。这次发布的司法解释,进一步明确了夫妻共同债务的认定标准,并合理分配举证责任,体现了双向保护的原则,解决了配偶一方超出家庭日常生活需要大额举债,“被负债一方”在毫不知情的情况下背负沉重债务问题。人民法院既要依法保护善意债权人的合法权益,又要依法保护夫妻特别是未举债一方的合法权益。既不能让夫妻一方承担不应该承担的债务,也不能让本该承担债务的夫妻一方逃避责任。

记者:对于超出日常家事范畴的债务,债权人一般无需举证,配偶一方如果主张不属于夫妻共同债务,则需要举证证明举债人所负债务并非用于家庭日常生活。

对于超出日常家事范畴的债务,

债权人主张的,需要举证证明。如果债权人不能证明夫妻一方超出家庭日常生活需要所负的债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻共同意思表示,则不能认定为夫妻共同债务。

实际上,债权人如为避免举证困难,完全可以事前防范,在形成大额债务时要求夫妻双方签字,体现夫妻双方的意思表示。不仅方便举证,更能避免纷争。

记者:目前,社会各界对婚姻法司法解释(二)第二十四条实施以来司法实践中出现的“离婚后被负债”等问题反映强烈。这次出台的司法解释能否解决相关问题?

程新文:最高人民法院20