

名为房屋典当，而实为房屋抵押借款的纠纷，该如何处理？

双方签订了不动产典当契约，契约规定：百货大楼同意以2000万元人民币，将和平大厦典当给典当商行，典期为1年；百货大楼依照典当金额按年息15%交纳利息；典期届满3个月内不赎回，视为绝卖，典物归典当商行所有。契约生效后，典当商行依约向百货大楼支付了2000万元人民币，百货大楼并未将和平大厦移交于典当商行而是仍由自己占有和使用。百货大楼在支付了5个月的利息后未能支付剩余7个月的利息。典期届满后，百货大楼未到典当商行办理赎回或续当手续。3个月后，百货大楼要求赎回和平大厦被拒绝，典当商行认为和平大厦已经依约归其所有，百货大楼无权再要求赎回。百货大楼逐诉至法院，要求赎回和平大厦。法律分析 法院受理本案后，在对当事人之间法律关系性质的认定上意见发生分歧，形成两派意见。一种意见赞同当事人的主张，即房屋典当。另一种意见则认为，从表面上看双方当事人之间的法律关系是房屋典当，而实质上他们的房屋典当契约更符合房屋抵押借款的特征，因此应当认定为房屋抵押借款。我们认为后一种意见是正确的。房屋典当是承典人（典权人）支付典金，占有出典人的房屋并进行使用和收益的行为。而房屋抵押是指抵押人以其合法的房屋以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房屋折价或者拍卖、变卖该房屋所得的价款优先受偿。从特征来看，二者有许多相似之处，但他们的区别也是显而易见的：（1）权利属性不同。房屋典当中的典权是用益物权，而房屋抵押权则属于担保物权。所谓用益物权是指以物的使用收益为目的的物权。所谓担保物权是指以担保债权为目的，即以确保债务的履行为目的的物权。本案中，典当商行向百货大楼支付“典金”很明显不是为了对和平大厦进行使用收益，而是为了取得“典金”的利息。百货大楼“典当”房屋也并非是为了典当和平大厦，只不过是作为借款的担保手段而已。

房地产在建项目要具备哪些条件才能办理典当？

1、什么是房产典当 房地产典当是房地产权利特有的一种流通方式，它是指房地产权利人出典人在一定期限内，将其所有的房地产，以一定典价将权利过渡给他人承典人的行为。 房地产设典的权利为房屋所有权。设典时，承典人可以占有、使用房屋；也可以行为上不占有、使用该房屋，但有权将出典的房屋出租或将房屋典权转让。设典时，一般应明确典期，出典人应在典期届满时交还典价和相应利息从约定而赎回出典的房屋，也可以双方约定，由承典人补足典房的差额而实际取得房屋的所有权。房屋典当指承典人支付一定的典金，占有出典的房屋，并进行使用、收益，典期届满时，由出典人偿还典金赎回出典房屋的法律行为。2、房地产典当的特征 房地产典当具有以下法律特征：（1）房屋典当是一种双方法律行为。房屋典当须出典人和承典人双方意思表示一致，订立典当合同。（2）房屋典当是一种有偿的民事法律行为。典权人占有、使用出典房屋，必须支付一定的典价。出典人必须

移转房屋的占有以换取典权人的典价。(3)房屋典当是一种要式法律行为。房屋典当合同必须以书面形式签订,并到当地的房屋管理部门备案。(4)房屋典当一般有典期和回赎期。房屋出典后,承典人对房屋有占有、使用、收益的权利,但出典房屋的所有权仍归出典人享有。在典期内,出典人不能回赎。典当双方当事人可约定典期,也可不约定典期。当事人未约定典期,出典人可随时要求回赎。当事人约定典期,在典契载明的典期届满出典人逾期不赎的即作绝卖,出典人丧失回赎权,出典房屋归当承典人所有而无须再支付对价。

3、什么是房地产抵押

房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。抵押人是指以房地产作为本人或第三人履行债务担保的企业法人、个人和其他经济组织。抵押权人是指接受房地产抵押作为履行债务担保责任的法人,个人和其他经济组织。抵押物是指由抵押人提供并经抵押权人订可的作为债务人履行债务担保的房地产。