

商铺产权年限纠纷及解决路径——基于 D 州 “合同 70 年 vs 登记 40 年”案例的实证研究

罗大宏，杨正勇

德宏职业学院，云南 芒市 678400

DOI: 10.61369/SSSD.2026030030

摘 要： 本文聚焦 M 市商铺“合同约定 70 年土地使用权与不动产权登记 40 年”的核心纠纷，结合《民法典》等法律法规，运用文献分析、案例比较、量化计算与实地调研方法，解构纠纷法律性质、司法裁判差异及赔偿标准。研究表明：超法定最高年限（商业用地 40 年）的合同约定部分无效但不影响整体效力；开发商行为可能构成违约、虚假宣传或欺诈，需结合主客观情形认定；司法实践存在条款性质争议与赔偿标准不统一问题。基于 M 市实证数据，提出产权预披露制度、登记审核优化等建议，为边疆地区纠纷化解提供理论与实务参考。

关 键 词： 商铺产权年限；合同效力；不动产登记错误；损失赔偿

Disputes over Shop Property Ownership Terms and Their Resolution Paths - An Empirical Study Based on the "Contract 70 Years vs Registration 40 Years" Case in State D

Luo Dahong, Yang Zhengyong

Dehong Vocational College, Mangshi, Yunnan 678400

Abstract： This paper focuses on the core dispute in City M regarding commercial properties, specifically the contract stipulating a '70-year land use right with 40-year real estate registration.' By referencing the Civil Code and other relevant laws and regulations, and employing methods such as literature review, case comparison, quantitative calculation, and field research, the study deconstructs the legal nature of the dispute, differences in judicial rulings, and standards for compensation. The research shows that contractual provisions exceeding the statutory maximum term (40 years for commercial land) are invalid but do not affect the overall validity of the contract; developers' actions may constitute breach of contract, false advertising, or fraud, which must be determined based on both subjective and objective circumstances; judicial practice exhibits disputes over the nature of clauses and inconsistencies in compensation standards. Based on empirical data from City M, recommendations such as a property pre-disclosure system and optimization of registration review are proposed, providing theoretical and practical references for resolving disputes in border regions.

Keywords： shop property ownership term; contract validity; errors in real estate registration; loss compensation

引言

（一）研究背景与问题提出

房地产交易中“产权年限不符”纠纷频发，商业用地法定最高使用年限为 40（《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条），但部分开发商以“70 年产权”宣传销售，导致购房者领证后发现年限缩水。D 州作为中缅边境县级市，房地产市场兼具政策宽松性与发展滞后性，此类纠纷处理更具特殊性。本文以 M 市“24.4 万元购买 32 m² 商铺（合同 70 年 / 登记 40 年）”为核心案例，聚焦三大问题：超法定年限的合同约定效力认定、司法裁判差异成因、边疆地区纠纷化解的地方因素考量。

（二）研究意义与方法

1. 研究意义

理论意义：填补“边疆地区商铺产权纠纷”的研究空白，完善不动产登记公信力与合同效力的交叉理论；实践意义：为 M 市及同类边疆地区购房者提供维权指引，为行政部门（自然资源局、市场监管局）制定纠纷处理规则提供参考^[1]。

2. 研究方法

(1) 文献分析法：梳理《民法典》《商品房销售管理办法》及最高人民法院相关司法解释，整合学界关于“产权年限纠纷”的研究成果；

(2) 案例比较法：对比济南檀女士案（2023）、东莞长安万达案（2016）、广州南沙区系列案（2023）与 M 市本地案例，分析裁判差异成因；

(3) 量化计算法：基于 M 市商铺市场数据（2025 年日租金 0.91 元 / m²、二手房均价 6376 元 / m²），测算土地成本返还与收益损失；

(4) 实地调研法：走访 M 市自然资源局、市场监管局，获取本地产权登记政策（如历史遗留问题化解方案）与纠纷统计数据（2020–2024 年商铺产权纠纷共 8 起，其中 6 起为“年限不符”）^[2]。

一、文献综述与理论框架

（一）国内外研究现状

国内学界研究集中于三方面：合同效力认定（多数学者认为超法定年限约定部分无效）、赔偿标准（土地成本返还法与总房款比例法并存）、登记错误责任（区分登记机构与开发商责任）。现有研究缺乏对边疆地区的针对性分析，未结合地方数据量化损失

国外无土地使用权年限制度，但可借鉴相关经验：美国《房地产披露法》要求全面告知产权限制，德国《土地登记条例》规定登记机构过失需承担国家赔偿责任^[3–5]。

（二）核心理论框架

产权登记公信力理论：产权登记公信力理论：登记错误不必然丧失公信力，开发商提供虚假材料导致错误的，购房者应向其追责（《民法典》第二百二十二条）；

格式条款解释规则：对开发商拟定的格式条款有争议，应作不利于其的解释（《民法典》第四百九十八条）；

土地使用权年限利益归属理论：房屋价款含土地成本，年限缩水应返还多收取的土地成本。

二、商铺产权年限纠纷的法律性质解构

（一）合同约定的效力认定

1. 超法定年限部分无效

根据《民法典》第一百五十三条，商业用地“70 年产权”约定中超出 40 年的部分无效，其余条款仍有效。购房者不能以部分无效主张解除整个合同，需通过违约责任索赔^[6]。

2. 格式条款的特殊认定

若合若“70 年年限”为开发商预先拟定且未履行提示说明义务，应认定为明确承诺；若合同同时注明“最终年限以登记为准”，则不构成格式条款争议（济南檀女士案二审裁判逻辑）。

（二）开发商行为的法律定性

1. 合同违约：若开发商因“对土地政策理解偏差”（如误将“混合用地”视为“居住用地”）导致年限不符，无主观欺诈故意，则构成“合同违约”。此时购房者可主张“继续履行”（如要求开发商申请土地年限续期）或“赔偿损失”（如总房款 3% 的违

约金）^[7]。

2. 虚假宣传：根据《商品房销售管理办法》第二十二条，开发商应如实告知“土地使用年限”等信息。若开发商在宣传资料中注明“70 年产权”，但未告知“土地性质为商业用地”，则构成虚假宣传，购房者可要求“更正登记 + 赔偿损失”（《广告法》第五十五条）。

3. 欺诈：若开发商明知土地为商业用地（40 年），却故意以“70 年产权”销售（如伪造土地出让合同、隐瞒规划文件），则构成欺诈（《民法典》第一百四十八条）。此时购房者可主张“撤销合同 + 返还购房款 + 赔偿损失”（陕西恒达律师事务所赵良善，2023）^[8]。

M 市案例中，开发商未出示土地使用权证且宣传“70 年稳定产权”，构成合同违约 + 虚假宣传，不构成欺诈。

（三）不动产登记错误的责任划分

1. 登记机构的责任

纯因登记机构过失（如录入错误、未核验土地出让合同）导致登记年限错误的，购房者可提起行政诉讼，要求登记机构更正并赔偿损失（《不动产登记暂行条例》第二十九条）。

2. 开发商的责任

因开发商提供虚假材料（如篡改土地年限）导致登记错误的，购房者应提起民事诉讼，要求开发商承担“更正登记费用 + 经济损失”，登记机构无责（《民法典》第二百二十二条）。

3. 混合责任的处理

若登记机构未核验材料、开发商提供虚假材料，二者构成“无意思联络的共同侵权”，应按过错比例承担按份责任（如开发商承担 80%、登记机构承担 20%），M 市自然资源局 2024 年处理的 1 起纠纷即采用此划分方式^[9–10]。

三、司法实践差异与 M 市实证分析

（一）典型案例的裁判差异对比

案例名称	裁判核心争议	判决结果	赔偿标准
济南檀女士案（2023）	合同“70 年年限”是否为承诺	一审：开发商违约（赔偿 6 万元，总房款 3%）；二审：驳回原告诉求	总房款比例法（一审）

东莞长安万达案（2016）	能否解除合同	解除合同，开发商退还房款 + 银行利息 + 税费	实际损失法（资金成本）
广州南沙区系列案（2023）	登记年限是否优先于合同约定	驳回诉求，认定“登记年限为准”	不予赔偿

（二）裁判差异的核心成因

1. 对“合同条款性质”的认定不同

若法院认为“70年年限”是“产权承诺”（如一审），则开发商违约；

若认为是“项目建设信息告知”（如二审），则不构成违约。

2. 对“购房者注意义务”的要求不同

部分法院认为“购房者应知晓商业用地40年年限”，故减轻开发商责任；

边疆地区法院考虑“购房者法律认知水平较低”，更倾向保护购房者。

（三）M市地方因素的影响

1. 政策特殊性：历史遗留登记问题化解

M市2024年出台《历史遗留不动产登记问题化解方案》，明确“因开发商未完善手续导致年限不符的，优先由开发商补办手续，无法补办的需赔偿购房者”。前述M市案例即依据此方案判决，赔偿金额高于济南案（总房款3%约7320元），体现地方政策导向。

2. 市场特殊性：商铺价值评估差异

M市商铺单价（约7625元/㎡）高于本地新房均价（5875元/㎡），但低于内地城市。基于M市2025年数据，以“32㎡商铺，总价24.4万元”计算：

土地成本返还法：应退金额=24.4万×(70-40)/70≈10.46万元（M市法院最终调整为10.2万元，考虑开发商履约态度）；

收益损失法：年租金=32㎡×0.91元/㎡/天×365天≈10619元，70年现值=10619×[1-(1+6%)^-70]/6%≈17.16万元，40年现值≈15.97万元，收益损失≈1.19万元（因M市租金波动大，法院未采用此标准）。

四、边疆地区商铺产权纠纷的解决路径

（一）协商解决：优先选择的低成本路径

1. 证据准备要点

购房者需收集三类核心证据：

(1) 合同类：《商铺买卖合同》（重点标注“70年年限”条款）、补充协议；

(2) 登记类：不动产权证书（证载40年年限）、土地出让合同（开发商提供）；

(3) 宣传类：销售册、微信聊天记录（开发商承诺“70年产权”的内容）、录音（谈判时录制）。

2.M市协商技巧

结合M市“开发商规模小、重视地方口碑”的特点，可提出

“阶梯式诉求”：

(1) 首要诉求：按土地成本返还法赔偿10.46万元；

(2) 替代诉求：若开发商资金不足，协商“赔偿5万元+赠送5年物业费（M市物业费约1.2元/㎡/月，5年合计2304元）”。

（二）行政投诉：依托地方政策的快速救济

1. 投诉部门与依据

投诉部门	投诉事项	法律/政策依据	处理周期
M市不动产登记中心	登记错误更正	《不动产登记暂行条例实施细则》第七十九条	15个工作日
M市市场监督管理局	虚假宣传	《市场监督管理投诉举报处理暂行办法》第十五条	7个工作日
D州住房和城乡建设局	开发商违规销售	《商品房销售管理办法》第四十二条	30个工作日

2. 投诉效果：M市实证

2020-2024年M市8起商铺产权纠纷中，3起通过行政投诉解决，平均赔偿金额8.6万元，耗时约2个月，低于民事诉讼（平均6个月）。

（三）民事诉讼：最终救济途径

1. 诉讼请求的确定

(1) 核心请求：判令开发商赔偿经济损失（按土地成本返还法计算10.46万元）；

(2) 辅助请求：判令开发商协助办理不动产更正登记（将“年限不符”标注删除）。

2. 诉讼时效与管辖

(1) 时效：自购房者领取不动产权证书之日起3年（《民法典》第一百八十八条），M市法院2024年曾驳回1起“超时效”案件（购房者领证后4年起诉）；

(2) 管辖：由商铺所在地M市中级人民法院管辖（专属管辖，《民事诉讼法》第三十四条）。

（四）行政与民事诉讼的衔接

(1)M市纠纷处理中，需遵循“民事确权优先”原则：

(2) 先通过民事诉讼确认“开发商违约”，获取生效判决书；

(3) 持判决书向M市自然资源局申请更正登记，若登记机构拒绝，再提起行政诉讼（要求履行职责）。

(4) 前述M市案例即采用此路径，从起诉到最终执行仅耗时4个月，效率高于“单独行政诉讼”。

五、结论与政策建议

（一）研究结论

1. 法律性质：超法定年限的合同约定部分无效，开发商行为可能构成违约或虚假宣传，边疆地区法院更倾向保护购房者；

2. 司法差异：裁判结果受“合同条款性质认定”“地方政策”影响，M市采用“土地成本返还法”，赔偿标准高于内地部分案例；

3. 解决路径：协商（低成本）、行政投诉（依托地方政策）、民事诉讼（最终救济）为核心路径，需注重“民事+行政”

衔接。

(二) 政策建议

1. 对 M 市行政部门的建议

(1) 建立“产权年限预披露制度”：要求开发商在销售现场公示《国有土地使用权证》，并由购房者签署“知晓商业用地40年年限”的确认书；

(2) 优化登记审核流程：对商业用地项目，登记机构需核验“土地出让合同年限”与“合同约定年限”一致性，避免录入错误。

2. 对开发商的建议

(1) 规范宣传内容：删除“70年产权”等误导性表述，改用“商业用地40年产权，到期可依法续期”；

(2) 完善合同条款：明确标注“土地性质、登记年限与合同约定不符的处理方式”，避免格式条款争议。

(三) 研究局限与展望

本文仅聚焦 M 市单一案例，未来可扩大样本至云南边境其他城市，分析跨境购房的产权纠纷特殊性；同时可探索“土地年限续期费用分摊”问题，为70年/40年产权衔接提供解决方案。

参考文献

[1] 王利明. 民法典合同编理解与适用 [M]. 北京：中国法制出版社，2022:328-335.

[2] 张双根. 不动产登记错误的司法救济路径 [J]. 法学研究，2021, 43(5): 132-148.

[3] 刘俊. 土地使用权年限缩水的赔偿标准研究 [J]. 中国土地科学，2023, 37(2): 45-52.

[4] 中伦律师事务所. 房地产产权年限纠纷法律分析报告 [R]. 北京：中伦律师事务所，2023.

[5] D 州人民政府. D 州 2025 年房地产市场发展报告 [R]. M 市：D 州住建局，2025.

[6] Smith J. Real Estate Disclosure Laws in the United States [J]. Journal of Real Estate Law, 2020, 49(1): 67-89.

[7] Müller F. Land Registration System in Germany [M]. Berlin: Springer, 2019: 156-172.

[8] 最高人民法院. 关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答 [Z]. 1995.

[9] M 市人民政府. 历史遗留不动产登记问题化解方案 [Z]. 2024.

[10] 方厚政. 专利质押贷款模式影响因素的实证研究——来自上海市的经验证据 [J]. 上海经济研究，2014(8): 8. DOI: CNKI: SUN: HSYJ. 0. 2014-08-006.