

物权法
培训推荐读本

物权法

立法背景与观点全集

全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会民法室 编著

学习掌握物权法立法精髓

准确深入理解物权法全貌

不动产登记

业主建筑物所有权

建设用地使用权

土地承包经营权

宅基地使用权

担保物权

占有制度

.....

相关立法资料，尽在其中



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

物权法学习辅导系列

D923.2

25

2007

物 权 法

立法背景与观点全集

全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会民法室 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法立法背景与观点全集 / 全国人大常委会法工委
民法室编著. —北京: 法律出版社, 2007. 3
ISBN 978 - 7 - 5036 - 7181 - 4

I. 物… II. 全… III. 物权法—研究—中国
IV. D923. 204

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 028325 号

©法律出版社·中国

责任编辑/李群

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/22.75 字数/560 千

版本/2007 年 3 月第 1 版

印次/2007 年 3 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号: ISBN 978 - 7 - 5036 - 7181 - 4

定价: 45.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

《中华人民共和国物权法》已由十届全国人大五次会议通过。为了便于读者了解物权法的立法背景、制定过程中的有关情况和主要意见,我们将研究、起草物权法中整理收集的部分资料汇集成《物权法立法背景与观点全集》一书。

该书可供审判机关、行政机关、企事业单位、律师、法律教学研究人员在学习、研究物权法时参考。

编著者

2007年3月

目 录

第一部分 全国人大及其常委会审议物权法草案的重要文件

关于《中华人民共和国物权法(草案)》的说明(2007年3

月8日第十届全国人民代表大会第五次会议)……………(3)

《〈中华人民共和国民法(草案)〉的说明》中关于物权法

草案的说明(2002年12月17日九届全国人大常委会
第三十一次会议)……………(12)全国人大法律委员会关于《中华人民共和国物权法(草
案)》的情况汇报(2004年10月19日十届全国人大常
委会第十二次会议)……………(16)全国人大法律委员会关于《中华人民共和国物权法(草
案)》修改情况的汇报(2005年6月24日十届全国人
大常委会第十六次会议)……………(23)全国人大法律委员会关于《中华人民共和国物权法(草
案)》修改情况的汇报(2005年10月19日十届全国人
大常委会第十八次会议)……………(29)全国人大法律委员会关于《中华人民共和国物权法(草
案)》修改情况的汇报(2006年8月22日十届全国人
大常委会第二十三次会议)……………(43)全国人大法律委员会关于《中华人民共和国物权法(草
案)》修改情况的汇报(2006年10月27日十届全国人
大常委会第二十四次会议)……………(52)

全国人大法律委员会关于《中华人民共和国物权法(草

案)》修改情况的汇报(2006年12月24日十届全国人大常委会第二十五次会议)	(69)
---	------

第二部分 有关物权法(草案)的综合性资料

吴邦国委员长听取有关方面对物权法草案的修改意见 ...	(77)
-----------------------------	------

我国的物权法律制度

——全国人大常委会法制工作委员会副主任王胜明在 十届全国人大常委会第十二次会议所作法制讲座	(93)
---	------

中央有关部门的负责同志和专家对物权法草案几个重大 问题的意见	(108)
---	-------

地方人大、中央有关部门、单位和专家对《中华人民共和国 物权法(草案)》(社会公开征求意见稿)的意见	(134)
--	-------

第三部分 有关物权法草案总则的资料

有关不动产登记的规定、实际情况和意见	(189)
--------------------------	-------

不动产登记的有关规定(一)

——关于不动产登记范围	(210)
-------------------	-------

不动产登记的有关规定(二)

——关于登记部门及登记的效力	(217)
----------------------	-------

不动产登记的有关规定(三)

——不动产初始登记	(224)
-----------------	-------

不动产登记的有关规定(四)

——不动产变更登记和注销登记	(231)
----------------------	-------

不动产登记的有关规定(五)

——不动产登记的查询、收费及登记错误的处理	(236)
-----------------------------	-------

不动产法定公证的有关情况	(241)
--------------------	-------

国外不动产登记的一些情况	(247)
--------------------	-------

外国和我国台湾地区对不动产登记的有关规定	(251)
德国不动产登记的实际情况	(260)
澳大利亚昆士兰州土地登记制度	(265)
德国、匈牙利土地登记制度的有关情况	(276)

第四部分 有关物权法草案所有权的资料

(一) 国家、集体和私人所有权

国有企业财产权的有关问题	(285)
城镇集体所有权的有关情况	(291)
法律法规关于矿产资源的规定	(295)
行政法规对自然资源等其他国有财产的规定	(303)
中共中央文件有关物权的规定	
——有关国有企业部分	(311)
行政法规对物权的规定	
——有关国有企业部分	(315)
宪法和其他法律对集体所有土地的规定	(319)
法律法规关于集体所有权的规定	(323)
地方性法规和规章对农村集体所有权的规定	(329)
农业部关于农村集体所有权的核算办法	(336)
法律法规关于乡镇企业的规定	(341)
行政法规对城镇集体企业的规定	(345)
法律法规关于捐赠财产的规定	(348)
所有权的有关外国(或地区)立法例	(353)

(二) 业主的建筑物区分所有权

建筑物区分所有权的几个问题	(367)
建筑物区分所有权的综合情况	(374)
外国和我国台湾地区有关建筑物区分所有权的规定	(392)
建筑物区分所有权的外国立法例	(412)

德国建筑物区分所有权的法律制度	(419)
(三) 相邻关系	
不动产相邻关系综合情况	(423)
(四) 共有	
共有的综合情况	(433)
德国关于共有的规定	(441)
(五) 所有权取得的特别规定	
善意取得制度的有关问题	(443)
善意取得制度综合情况	(449)
无主物、遗失物和添附的综合情况	(458)
德国有关添附的规定	(469)

第五部分 有关物权法草案用益物权的资料

(一) 建设用地使用权

有关建设用地使用权的规定、情况和意见	(473)
法律、行政法规有关建设用地使用权的规定	(479)
部门规章和规范性文件对国有土地使用方式的规定	(490)
德国有关用益物权的规定	(495)
部分国家和地区有关空间利用权的立法情况及学者对如何规定空间利用权的观点	(500)

(二) 土地承包经营权

中共中央、国务院文件中关于农村土地承包制度的内容	
摘录(一)	(508)
中共中央、国务院文件中关于农村土地承包制度的内容	
摘录(二)	(526)
地方性法规有关农业承包的规定	(541)
日本、意大利和我国台湾地区对永佃权的主要规定	(548)

(三) 宅基地使用权

有关宅基地使用权的规定、情况和意见 (555)

地方规章、规范性文件有关宅基地使用权的规定 (562)

(四) 特许物权

一些国家和我国台湾地区有关特许物权的立法情况及部

分专家对特许物权的意见 (564)

法律和行政法规有关渔业制度的规定 (567)

国外及我国澳门地区民法典有关矿产资源所有权、用益

权的规定 (571)

国外和我国台湾地区有关矿业权流转的规定 (574)

我国台湾地区的水权制度 (581)

日本、韩国和我国台湾地区渔业权的内容及其性质 (587)

日本、韩国渔业权的法律性质及其主要内容 (600)

第六部分 有关物权法草案担保物权的资料

医院、学校财产抵押的有关情况 (611)

动产抵押制度的有关情况 (613)

应收账款、收费权质押的有关情况 (623)

按揭制度的有关情况 (630)

浮动抵押制度的有关情况 (636)

让与担保制度的有关情况 (644)

澳大利亚和新西兰担保制度的考察报告 (651)

德国专家对担保物权的意见 (658)

美国、加拿大担保物权的有关情况 (664)

美国、加拿大动产担保法律制度的有关情况 (669)

美国、加拿大专家对担保物权的意见 (686)

英国、意大利和我国香港地区的企业浮动抵押和不动产

抵押制度 (696)

第七部分 有关物权法草案占有的资料

占有制度的有关情况 (705)

附录

物权法有关名词解释 (713)

第一部分 全国人大及其常委会审议 物权法草案的重要文件

关于《中华人民共和国 物权法(草案)》的说明

(2007年3月8日第十届全国人民代表大会第五次会议)

全国人民代表大会常务委员会副委员长 王兆国

各位代表：

我受全国人大常委会委托，现对《中华人民共和国物权法(草案)》作说明。

一、制定物权法的必要性

物权法是规范财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。

我国的民法通则、土地管理法、城市房地产管理法、农村土地承包法、担保法等法律对物权作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。随着改革的深化、开放的扩大和社会主义市场经济、政治、文化、社会建设的发展，为了适应全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的要求，有必要依据宪法，在总结实践经验的基础上制定物权法，对物权制度的共性问题 and 现实生活中迫切需要规范的问题作出规定，进一步明确物的归属，定分止争，发挥物的效用，保护权利人的物权，完善中国特色社会主义物权制度。

制定物权法是坚持社会主义基本经济制度的需要。坚持公有制

为主体、多种所有制经济共同发展是国家在社会主义初级阶段的基本经济制度。通过制定物权法,明确国有财产和集体财产的范围、国家所有权和集体所有权的行使、加强对国有财产和集体财产的保护,有利于巩固和发展公有制经济;明确私有财产的范围、依法对私有财产给予保护,有利于鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

制定物权法是规范社会主义市场经济秩序的需要。产权明晰、公平竞争是发展社会主义市场经济的基本要求。通过制定物权法,确认物的归属,明确所有权和用益物权、担保物权的内容,保障各种市场主体的平等法律地位和发展权利,依法保护权利人的物权,对于发展社会主义市场经济具有重要作用。

制定物权法是维护广大人民群众切身利益的需要。随着改革开放、经济发展,人民群众生活普遍改善,迫切要求切实保护他们通过辛勤劳动积累的合法财产、保护依法享有的土地承包经营权等合法权益。通过制定物权法,明确并保护私人所有权、业主的建筑物区分所有权、土地承包经营权、宅基地使用权,以维护人民群众的切身利益,激发人们创造财富的活力,促进社会和谐。

制定物权法是实现 2010 年形成中国特色社会主义法律体系目标的需要。物权法是民法的重要组成部分,是在中国特色社会主义法律体系中起支架作用、不可或缺的重要法律。制定物权法是在本届全国人大任期内基本形成中国特色社会主义法律体系的重要步骤。

二、制定物权法总的原则和物权法草案的形成

物权法的起草工作始于 1993 年。全国人大常委会对制定物权法高度重视。2002 年 12 月,九届全国人大常委会对民法草案的物权法编进行了初次审议。本届全国人大常委会把制定物权法列入重要议程,在过去工作基础上,花了很大精力,做了大量工作。为了把这部法律制定好,全国人大常委会坚持民主立法、科学立法。2005 年 7 月将物权法草案向社会全文公布,共收到人民群众

提出的意见1万多件;并先后召开100多次座谈会和几次论证会,还到一些地方进行专题调研,充分听取部分全国人大代表、基层群众、专家学者、中央有关部门等各方面的意见。在征求意见过程中,各方面提出了许多意见和建议。全国人大常委会高度重视各方面的意见,对草案进行了六次审议,审议次数之多在我国立法史上是空前的。

制定物权法总的原则是:以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观,坚持正确的政治方向,从我国的国情和实际出发,全面准确地体现和坚持社会主义基本经济制度;依据宪法和法律规定,对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则,同时针对国有财产流失的情况,加强对国有财产的保护;全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策,维护广大农民群众的利益;针对现实生活中迫切需要规范的问题,统筹协调各种利益关系,促进社会和谐。总之,制定物权法必须始终坚持正确的政治方向,坚持物权法的中国特色,坚持一切从实际出发。

遵循以上原则,吸收各方面的合理意见和建议,经对草案反复研究修改,修改后的草案比最初的草案有了较大改动。本届全国人大常委会第二十五次会议审议时,常委会组成人员对草案给予高度评价、充分肯定,认为草案体现了党的主张和人民意志的统一,凝聚了集体的智慧,已趋成熟。会议高票通过了将草案提请十届全国人大五次会议审议的决定。会后,全国人大常委会办公厅按照法定程序,于今年1月12日将物权法草案发送全国人大代表,并有计划地组织代表研读、讨论草案,作好审议准备。根据有些代表在讨论中提出的意见,对草案又作了一些修改,形成了提请大会审议的物权法草案。草案共5编、19章、247条。

三、物权法草案的主要内容

(一)关于坚持社会主义基本经济制度

中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定

的,与资本主义物权制度有本质区别。制定中国特色社会主义物权法,必须全面准确地体现社会主义基本经济制度,体现党的十六大提出的两个“毫不动摇”的精神。第一,物权法草案把坚持国家基本经济制度作为物权法的基本原则,明确规定:“国家在社会主义初级阶段,坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。”“国家巩固和发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。”这一基本原则作为物权法的核心,贯穿并体现在整部物权法的始终。第二,所有权是所有制在法律上的表现,是物权制度的基础。草案对国家所有权和集体所有权、私人所有权作了明确规定,其中用较多条款对国家所有权作了规定,有利于坚持和完善社会主义基本经济制度,有利于各种所有制经济充分发挥各自优势,相互促进,共同发展。第三,发展社会主义市场经济是坚持和完善社会主义基本经济制度的必然要求。草案在明确规定“用益物权人、担保物权人行使权利,不得损害所有权人的权益”的前提下,对用益物权和担保物权作了规定,有利于充分发挥物的效用,有利于维护市场交易秩序,促进经济发展。

(二)关于平等保护国家、集体和私人的物权

物权法属于民法,民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。物权法草案规定:“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。”

宪法规定:“国家实行社会主义市场经济。”公平竞争、平等保护、优胜劣汰是市场经济的基本法则。在社会主义市场经济条件下,各种所有制经济形成的市场主体都在统一的市场上运作并发生相互关系,各种市场主体都处于平等地位,享有相同权利,遵守相同规则,承担相同责任。如果对各种市场主体不给予平等保护,解决纠纷的办法、承担的法律 responsibility 不一样,就不可能发展社会主义市场经济,也不可能坚持和完善社会主义基本经济制度。为了适应社会主义市场经济发展的要求,党的十六届三中全会进一步明

确要“保障所有市场主体的平等法律地位和发展权利。”即使不进入市场交易的财产,宪法也明确规定:“公民的合法的私有财产不受侵犯。”“国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。”在财产归属依法确定的前提下,作为物权主体,不论是国家、集体,还是私人,对他们的物权也都应当给予平等保护。平等保护不是说不同所有制经济在国民经济中的地位和作用是相同的。依据宪法规定,公有制经济是主体,国有经济是主导力量,非公有制经济是社会主义市场经济的重要组成部分,他们在国民经济中的地位和作用是不同的。这主要体现在国家宏观调控、公共资源配置、市场准入等方面,在关系国家安全和国民经济命脉的重要行业和关键领域,必须确保国有经济的控制力,而这些是由经济法、行政法规予以规定的。

(三)关于国有财产

物权法草案对国有财产的范围、国家所有权的行使和加强对国有财产的保护等作了明确规定。

关于国有财产的范围。物权法草案依据宪法和有关法律,明确规定国有财产包括:属于国家所有的自然资源,属于国家所有的基础设施,国家机关和国家举办的事业单位的财产,等等;并规定,国家出资的企业,由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责,享有出资人权益。从法律上进一步明确属于国家所有的资源性、经营性财产的范围,对于发展壮大国有经济,增强国家的经济实力,发挥社会主义制度的优越性,具有关键性作用。

关于国家所有权的行使问题。依据宪法规定,全国人民代表大会是最高国家权力机关,国务院是最高国家权力机关的执行机关。全国人民代表大会代表全国人民行使国家权力,体现在依法就关系国家全局的重大问题作出决定,而具体执行机关是国务院。因此,具体行使国家所有权的是政府,而不是人大。土地管理法、