

认真学习全面实施物权法

红旗出版社

认真学习全面实施物权法

红旗出版社

图书在版编目(CIP)数据

认真学习全面实施物权法/《认真学习全面实施物权法》编写组编.

—北京:红旗出版社,2007.3

ISBN 978-7-5051-1499-9

I. 认…

II. 认…

III. 物权法-中国-学习参考资料

IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 039556 号

认真学习全面实施物权法

本书编写组 编

责任编辑:洪仁 栗博莉 封面设计:孙翠之

红旗出版社出版发行

邮政编码:100727 地址:北京市沙滩北街2号

E-mail: hqcbbs@publica.bj.cninfo.net

编辑部:64074196 发行部:64037154

印刷:廊坊市百花印刷有限公司

2007年3月北京第1版 2007年3月河北第1次印刷

开本:850毫米×1168毫米 1/32 印张:2 字数:47千字

ISBN 978-7-5051-1499-9

定价:6.00元

目 录

胡锦涛在中共中央政治局第四十次集体学习时强调 认真学习全面实施物权法 开创社会主义法治 国家新局面.....	(1)
--	-----

关于《中华人民共和国物权法(草案)》的说明 ——2007年3月8日在第十届全国人民代表 大会第五次会议上.....	王兆国(4)
---	--------

全国人大高票通过物权法 公产私产获得平等保护 今年十月一日起施行.....	(14)
---	------

权威人士解读物权法热点问题 ——全国人大常委会法制工作委员会负责人 就物权法的有关问题答记者问.....	(16)
--	------

中华人民共和国物权法	(24)
------------------	------

胡锦涛在中共中央政治局 第四十次集体学习时强调

认真学习全面实施物权法 开创社会主义法治国家新局面

中共中央政治局3月23日下午进行第四十次集体学习，中共中央总书记胡锦涛主持。他强调，实施物权法，最根本的是要从我国社会主义初级阶段的国情和实际出发，全面准确地把握并坚持和完善国家基本经济制度，重点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，切实维护好最广大人民的根本利益，促进社会和谐。

中共中央政治局这次集体学习安排的内容是关于制定和实施物权法的若干问题。中国社会科学院法学研究所梁慧星研究员、中国人民大学法学院王利明教授就这个问题进行了讲解，并谈了实施好物权法的意见和建议。

中共中央政治局各位同志认真听取了他们的讲解，并就有关问题进行了讨论。

胡锦涛在主持学习时发表了讲话。他指出，十届全国人大五次会议通过了《中华人民共和国物权法》，并将自今年10月1日起施行。这是推动形成中国特色社会主义法律体系的重要

步骤，是贯彻依法治国基本方略、建设社会主义法治国家的重要举措。制定和实施物权法，完善中国特色社会主义物权制度，对于坚持和完善国家基本经济制度、完善社会主义市场经济体制，对于实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益和激发全社会创造活力，对于全面建设小康社会、加快构建社会主义和谐社会，具有十分重要的意义。各级党委和政府要从坚持依法治国基本方略的高度，充分认识制定和实施物权法的重大意义，认真实施好物权法。

胡锦涛强调，要突出把握好以下几个重大问题。一是要牢固树立物权观念。要通过多种途径提高广大干部群众对物权法的认识，充分认识依据宪法和法律对国家、集体和私人的物权给予平等保护的重大意义，牢固树立依法平等保护和正确行使财产权利的物权观念，为实施物权法营造广泛的社会思想基础。二是要全面坚持国家基本经济制度。毫不动摇地巩固和发展公有制经济，毫不动摇地鼓励、支持、引导非公有制经济发展。要按照解放和发展社会生产力的要求，继续深化改革，加大攻坚力度，坚决消除各种体制性障碍，着力完善社会主义市场经济体制，着力形成更加公平、更加开放的市场竞争秩序，为增强公有制经济活力和促进非公有制经济发展提供更加有力的法制保障。三是要切实维护广大人民群众的利益。要按照物权法的规定，切实维护人民群众的土地承包经营权、宅基地使用权、房屋所有权及其他财产权利。要坚持和完善农村基本经营制度，坚决制止侵害农民合法权益的行为。四是要加快完善相关法律制度。要配合物权法的实施，着眼于保障权利、维护秩序、促进竞争，抓紧建立健全民商法律制度，发挥民商法律制度在推动社会主义市场经济发展、促进社会和谐方面的重要作用。

胡锦涛指出，要在全社会深入宣传制定和实施物权法的重要性和必要性，深入宣传物权法的立法主旨、基本内容和各项规定，为实施物权法营造良好舆论氛围。要利用实施物权法的有利时机，在全社会广泛倡导全体公民学法辨是非、知法明荣辱、用法止纷争，增强依法行使权利、履行义务的公民意识。

胡锦涛强调，各级党委、政府和领导干部要带头学习和实施物权法，全面落实保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利的法律要求，正确处理行使国家权力和保障公民权利的关系，充分运用物权法等法律手段提高促进经济社会发展、管理经济社会事务的水平，增强解决社会矛盾、促进社会和谐的能力。各有关部门要各司其职、各负其责，通力协作、加强配合，共同推进物权法的实施。要依法严厉打击各种侵犯国家、集体和私人财产权益的违法犯罪行为。要做好法律援助和司法救助工作，规范和拓宽法律服务，公正有效地解决群众的司法诉求。

关于《中华人民共和国 物权法(草案)》的说明

——2007年3月8日在第十届全国
人民代表大会第五次会议上

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

度的共性问题和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、矿产资源法、草原法、海域使用管理法等法律已经明确规定由国务院代表国家行使所有权，这也是现行的管理体制。物权法草案规定：“国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照规定。”这既符合人民代表大会制度的特点，也体现了党的十六大关于国家要制定法律法规，建立中央政府和地方政府分别代表国家履行出资人职责，享有所有者权益的国有资产管理体制的要求。全国人民代表大会通过立法授权国务院代表国家行使国家所有权，体现了全国人民代表大会的性质及其行使职权的特点。政府行使国家所有权，应当依法对人大负责，受人大监督。

关于对国有财产的保护问题。针对当前国有财产流失的实际情况，物权法草案在坚持平等保护原则的基础上，从五个方面强化了对国有财产的保护。一是规定：“法律规定属于国家

所有的财产，属于国家所有即全民所有。”并规定了哪些财产属于国有财产，防止因归属不明确而造成国有财产流失。二是规定：“法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。”三是规定：“国家所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。”四是针对国有企业财产流失的问题，规定：“违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。”五是针对国有财产监管中存在的问题，规定：履行国有财产管理监督职责的机构及其工作人员，“滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。”这些规定体现了宪法关于加强对社会主义公共财产保护的精神，具有重要的现实意义。

（四）关于集体财产

物权法草案依据宪法和现阶段党在农村的基本政策，明确规定：“农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。”并以专章分别规定了“土地承包经营权”和“宅基地使用权”。

为了赋予农民长期而有保障的土地使用权，物权法草案规定：耕地、草地、林地的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

关于土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押能否放开的问题。考虑到目前我国农村社会保障体系尚未全面建立，土地承包经营权和宅基地使用权是农民安身立命之本，从全国范围看，现在放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押的条件尚不成熟。为了维护现行法律和现阶段国家有关农村土地政策，并为今后修改有关法律或者调整有关政策留有余

地，物权法草案规定：“土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。”“宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。”

关于城镇集体财产。我国的城镇集体企业是从上世纪 50 年代以来逐步形成的。在几十年的进程中，几经发展变化，有些集体企业是由国有企业为安排职工子女就业、知识青年回城设立的，有些是国有企业在改制中为分离辅业、安置富余人员设立的。近些年来，城镇集体企业通过改制又发生了很大变化。按照党的十六大以来的精神，目前城镇集体企业改革还在继续深化。草案对城镇集体财产从物权的角度作了原则规定：“城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。”并规定：“集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。”这符合当前实际情况，也为今后深化改革留下空间。

（五）关于私有财产

改革开放以来，经济快速发展，人民生活不断提高，私有财产日益增加。切实保护公民的私有财产，既是宪法的规定和党的主张，也是人民群众的普遍愿望和迫切要求。物权法草案规定：“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”“私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。”“国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。”“私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。”这些规定，进一步完善了保护私有财产的法律制度，有利于激发人民群众创造、积累财富的积极性，促进社会和谐。

随着住房制度改革，越来越多的城镇居民拥有自己的房屋，而且大量集中在住宅小区内，业主的建筑物区分所有权已经成为私人不动产物权中的重要权利。物权法草案从维护业主的合法权益出发，明确规定业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分如电梯等公用设施和绿地等公用场所享有共有和共同管理的权利。草案还对小区内的车库、车位的归属，业主委员会的职能，业主和物业服务机构的关系等，作了规定。

（六）关于征收补偿

征收集体所有的土地和城乡居民的房屋，关系广大人民群众的切身利益，社会普遍关注。

我国的国情是人口多、耕地少，现在全国耕地保有量只有18.3亿亩，人均耕地只有1.4亩，是世界平均水平的三分之一。十届全国人大四次会议批准的“十一五”规划纲要确定，到2010年耕地保有量必须保持18亿亩，这是一项约束性指标，是不可逾越的底线。实行最严格的土地管理制度，特别是切实保护基本农田，是我国面临的一项十分紧迫而又艰巨的任务。物权法草案明确规定：“国家对耕地实行特殊保护，严格控制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。”

依据宪法，物权法草案规定，为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。同时，草案对征收补偿的原则和内容作了规定。

关于征收集体所有的土地问题，物权法草案规定：“征收集体所有的土地，应当支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，并足额安排被征地农民的社会保

障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。”这一规定体现了党和国家关于征地补偿安置必须确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的原则。关于征收单位、个人的房屋及其他不动产的问题，草案规定：“征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。”考虑到各地的发展很不平衡，具体的补偿标准和补偿办法，由土地管理法等有关法律依照物权法草案规定的补偿原则和补偿内容，根据不同情况作出规定。

针对现实生活中征收补偿不到位和侵占补偿费用的行为，物权法草案明确规定：“任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。”违反规定的，要依法承担法律责任。

此外，物权法草案还有几项内容：一是关于正确处理相邻关系问题，草案对用水、排水、通行、通风、采光等产生的相邻关系作了规定，以利于发展生产、方便生活，维护相邻权利人的权益，促进邻里关系和谐。二是关于担保物权问题，草案在担保法的基础上，增加了可以用作担保的财产的规定，进一步完善担保制度，以促进融资，发展经济。三是关于对物权的保护问题，草案对物权的保护途径、保护方法作了全面规定，并规定侵害物权的，除承担民事责任外，还应当依法承担行政责任、刑事责任，健全了物权保护制度。四是关于占有问题，草案主要规定了对占有的保护和无权占有人的侵权责任，以维护社会秩序和权利人的合法权益。

《中华人民共和国物权法（草案）》和以上说明，请审议。