



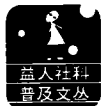
湖南省社会科学普及著作
资助出版项目

生活中的 物权法

杨兴 著



● 湖南大学出版社



湖南省社会科学普及著作
资助出版项目

生活中的 物权法

SHENGHUO ZHONG DE
WUQUANFA

杨兴 著



湖南大学出版社

内 容 简 介

以“案件回放”的形式,结合具体案例,分24个专题,对人们在日常生活中可能牵涉到的物权法相关条款,做了具体阐释,提供了明确指导,对于普及物权法,指导百姓维权和避免侵权,有一定现实意义。

图书在版编目(CIP)数据

生活中的物权法/杨兴著. —长沙:湖南大学出版社,2009.4

(益人社科普及文丛)

ISBN 978-7-81113-578-7

I. 生... II. 杨... III. 物权法—案例—分析—中国
IV. D923.25

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第063991号

生活中的物权法

Shenghuozhong de Wiquanfa

作 者: 杨 兴 著

责任编辑: 肖立生

装帧设计: 吴颖辉

出版发行: 湖南大学出版社

社 址: 湖南·长沙·岳麓山 邮 编: 410082

电 话: 0731-8822559(发行部), 8821594(编辑室), 8821006(出版部)

传 真: 0731-8649312(发行部), 8822264(总编室)

电子邮箱: pressxiaols@hnu.cn

网 址: <http://press.hnu.cn>

印 装: 长沙湖大印务有限公司

开本: 787×1092 32开 印张: 6.25

字数: 135千

版次: 2009年6月第1版 印次: 2009年6月第1次印刷

书号: ISBN 978-7-81113-578-7/D·113

定价: 15.00元

版权所有,盗版必究
湖南大学出版社凡有印装差错,请与发行部联系

湖南省社会科学普及著作 编 委 会

主 任：郑佳明

副主任：曹监湘 刘 宏

编 委：（按姓氏笔画排列）

刘晓敏	周发源	郑 升
徐传顺	雷 鸣	楚 玲
熊志庭		

出版说明

随着人文社会科学研究的不深入和日益创新，该领域的研究成果已成为当代社会不可或缺的知识宝库，对世界文化的进步与变革产生着重大影响。毫无疑问，社会科学的普及和运用，对提高全民族的理论思维能力、管理水平、思想道德境界和科学文化素质，具有极为重要的意义。

面对日益繁复庞杂的知识系统，怎样用最平实易懂的文字符号，通过最精练活泼的语言媒介，去传递思想、传播知识，是每一位社会科学工作者的责任与使命。在《中共湖南省委、湖南省人民政府关于加强哲学社会科学普及工作的意见》文件精神的鼓舞和中共湖南省委宣传部的直接领导下，湖南省社会科学界联合会于2006年正式启动了每年一次的“湖南省优秀社会科学普及著作出版资助”活动。获得立项的优秀选题均予以资助出版，形成有社会价值的系列图书。

这批图书被称为“益人社科普及文丛”，体现了社科研究与普及工作以人为本的精神。科学是一个知识体系，也是一个认知体系。社会科学的普及既要着重于科学知识的普及，更要着力于人的精神的提升，尤其要把满足个人和社会需要的终极关怀问题作为不断追问和探讨的方向。我们开展社会科学普及著作出版资助活动，提倡专家动笔，鼓励大师写小册子，力求达到普及而不普通、平易而不平庸的研究境界。希望“益人社科普及文丛”能够对每一位读者都有所帮助，对塑造我们的精致生活有所裨益。同时，也希望“益人社科普及文丛”越走越远。

湖南省社会科学界联合会

湖南大学出版社

2008年6月

前言：我眼中的物权法



生活中的

物权

法

1

2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议以压倒多数票（赞成票2799张、反对票52张、弃权票37张）通过了《物权法》，2007年10月1日，《物权法》正式开始施行。这是一部来之不易的法律，是一部老百姓“千呼万唤始出来”的法律。作为中华人民共和国立法历史上第一部被“七次审议”的法律草案，其出台的过程颇具曲折离奇的色彩。

借用著名民法学家北京大学法学院尹田教授的说法^①，《物权法》的整个立法进程应当分为两个阶段：第一个阶段是从1999年4月到2005年10月底。在这个阶段，整个起草工作基本上是按部就班、循序渐进、正常进行，但进行得并不很顺利，立法者面临许多复杂问题。这些问题导致立法者就制度安排的选择难以达成共识，或者说导致立法者对很多问题的解决方案不能具有充分的确信。这就使得物权法的立法资源不能不持续投入，试图去解决这些涉及面很广的重大问题。这个过程到2005年下半年基本上已经完成。物权立法

^① 尹田著：《民法思维之展开》，北京大学出版社2008年版，第351、359页。



的第二个阶段，是2005年底到2007年3月。这一时期，立法进程受到了不正常的干扰。有人对物权法草案提出了违宪的诘难。提出这种看法的代表性人物是北京大学法学院的巩献田教授。物权法草案“违宪派”的代表性观点认为：《中华人民共和国物权法（草案）》（下简称《草案》）是一部背离社会主义基本原则、开历史倒车的《草案》，不经过原则性的修改，全国人民代表大会无权通过这部《草案》，因为它是违宪行为的产物！随后，由于这个观点受到了高层的重视，导致“在2006年，人们的注意力已经完全不在于关注物权法对制度的安排是否合理，而是在于物权法的指导思想与意识形态的关系，结果就演变成了一场政治大辩论”。^①关于这场辩论的实质，尹田教授一针见血地指出：“物权法成为某种意识形态辩论的焦点，而这场辩论从本质上讲是一种政治纷争而不是立法本身的纷争，其结果可以说是一场混战，涉及了中国的政治走向、中国要走的路是姓社还是姓资这样一些政治敏感问题。这就是这一年中发生的讨论的性质。”^②真理越辩越明，国家立法机关最终排除了各方面的干扰。2006年12月29日，全国人大常委会第二十五次会议以155票赞成、1票弃权的结果通过了该草案的审议，决定将物权法草案提交2007年3月第十届全国人民代表大会第五次会议全体会议进行审议。

“雄关漫道真如铁，而今迈步从头越。”《物权法》的最终出台不但是国家和社会生活中的大事，也是普通老百姓生

① 尹田著：《民法思维之展开》，北京大学出版社2008年版，第359页。

② 尹田著：《民法思维之展开》，北京大学出版社2008年版，第359页。



活中的大事。那么，什么是物权法？顾名思义，物权法是与物的权利有关的法，就是关于所有权、用益物权和担保物权的法律规则。而与物有关的权利，我们通常把它叫做物权。关于物权的概念，《物权法》给出了它的说法：“本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。”在法治国家，物权法往往是衡量一个国家经济和社会发展程度、人民生活水平的重要标志。

众所周知，新中国在建国后的很长一段时期实行社会主义计划经济体制，而这一经济体制必然从逻辑和现实上否定物权概念的存在。在这样全国大一统的社会环境下，物权基本上没有生存的空间和成长的土壤。因为在这样的社会背景下，私人所有和私人之间的交易活动基本上是被否定的，社会中也并没有商品的正常流通，人的生老病死都被国家“承包”到底。改革开放以来，我国先后颁布了《民法通则》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《渔业法》、《森林法》、《担保法》、《草原法》、《森林法》、《海商法》、《矿产资源法》等法律，这些法律都已从不同的角度对物权制度作过一些相关规定，并在经济社会发展中发挥了重要作用。进一步深化改革和全面建设小康社会，构建社会主义和谐社会，不仅要有较为完备的财产流通制度，还要有较为完备的财产归属和利用制度。在党的十四大以后，随着我国社会主义市场经济体制的初步确立，原有的物权立法和物权制度越来越与社会经济发展脱节，原有的物权制度已经在很多方面不能

满足社会经济发展的客观需要。具体来说表现在以下几方面^①：

第一，物权立法滞后，规定过于简单，无法规范复杂变化的经济生活。如对一些基本的物权法律制度缺乏立法规定，这包括物权的效力、物权公示制度、善意取得制度、取得时效制度、占有制度等；现有的规定过于原则、笼统，如《民法通则》只规定了相邻权，而没有规定地役权。按照我国学者的解释，法律之所以这样规定，是把地役权视为相邻权的一种。由于缺乏适当的超前性，法律对改革开放中出现的一些新型物权法律关系没有相应的法律规范予以调整，如随着住房货币化和商品化而出现的建筑物区分所有关系，随着公房制度改革而出现的公房有限产权问题，随着现代企业制度改革而发生的公司财产权的性质问题等。

第二，原有的立法按照所有制形式的不同而规定所有权制度。这种区别规定的目的在于对不同类型所有权予以区别对待，即不平等对待。《民法通则》规定国有财产“神圣不可侵犯”，而对集体和个人财产只规定“不可侵犯”，这种规定显然有悖于社会主义市场经济对平等主体权利予以平等保护的客观要求，不利于其他民事主体积极性的提高。

第三，物权概念不科学、体系不严谨，导致法律适用上的混乱。由于认识上的误区，我国以前的民事立法不敢借鉴、继承其他国家和地区民法中的合理因素，过分追求自己的特色，结果在概念和体系上都存在明显的缺陷。如《民法通

^① 马俊驹、余延满著：《民法原论（上）》，法律出版社1999年版，第358—359页。

则》回避了“物权”这种称谓，而使用“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”的表述。又如，《民法通则》在法律章节编排时把担保物权规定在债权这一章中，这就不可避免地导致否定其物权性质的结果，而且也割裂了物权体系内在的逻辑联系与完整统一。

随着改革开放的深化和社会主义经济、政治、文化、社会建设的快速发展，物作为商品进行交易得到了逐步承认，同时其规模和范围不断扩大。调整商品流转的债法也首先得到确认，突出的例子是1999年3月第九届全国人民代表大会第二次会议通过了《合同法》。物的流转在法律上得到调整，物在流转过程中所产生的物的归属和利用关系问题也自然提上了立法议程。然而，确认物的权利归属关系是一个牵一发而动全身的问题，必然在很大程度上触及社会主义政治体制问题，即涉及如何界定作为社会主义经济基础的所有制关系。这无疑是摆在立法者面前的一个相当重大的宪政问题。然而，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，社会各方面早已热切地盼望能够有一部法律对物权制度的共性问题和现实生活中与物权有关的问题作出具体规定，进一步明确物的归属，充分发挥物的效用；进一步规范和调整与物有关的行为，定纷止争，保护权利人的物权。可以说，合同法出台之后，物权法的制定已经处在“千呼万唤”之中了，物权法的制定已经是大势所趋。为了给《物权法》的出台扫除立法障碍，1999年修改《中华人民共和国宪法》时将个体经济、私营经济等非公有制经济形式规定为社会主义市场经济的重要组成部分，而且在2004年修改《中华人民共和国宪法》时规定了保护公民的“私有财产”。最终，



第十届全国人民代表大会第五次会议顺应民意通过了《中华人民共和国物权法》，圆了无数人关于物权的梦。《物权法》分5编19章247条，内容非常丰富，调整对象大到山脉、草原、江河湖海和地下矿藏的归属，小到居民住宅的停车位、电梯、水电管线的归属和维护。《物权法》是我国社会主义法律体系中的一部基本法律，关系着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、实现和维护最广大人民的根本利益。物权法的制定和实施，具有重大的现实意义和深远的历史意义。这项法律成果也高度彰显了立法者尊重市场规律，保障私人财产，鼓励人们创造财富、积累财富的立法宗旨和态度。

“山重水复疑无路，柳暗花明又一村。”如今回过头来细细地审视，《物权法》的出台过程可谓异常艰辛。随着这样一部国家立法机关为之呕心沥血的作品的面世，“物权法”和“物权”这些在过去长期被人们忽视的陌生词汇，必将逐渐融入社会并为广大的老百姓所熟知；而物权法律制度的最终确立，也必将调动亿万民众创造财富、爱护财富、积累财富的火热激情。中国有句古话：“人为财死，鸟为食亡”，这句俗语道出了财产对于老百姓的重要意义。同理，“无财产即无人格”这句著名的法谚也从另一个层面彰显了财产的重要价值和作用。接下来，我想就《物权法》这个关乎财产的法律作品带给老百姓的一些感受发表一下个人的一孔之见。

感受一：《物权法》是一部公开透明的法典。

之所以产生这种感受，主要是围绕《物权法》立法过程的公开性和民主性来说的。《物权法草案》是从1998年开始酝酿的。1998年3月，全国人大常委会委托江平教授、王家

福教授、王保树教授、魏振瀛教授、梁彗星教授、王利明教授、费宗炜法官，全国人大法工委民法室原主任肖峒、经济室原主任魏耀荣等九人成立民法起草工作小组，负责民法典和物权法草案的编撰和起草的准备工作。该工作组委托中国社会科学院法学研究所梁彗星教授、中国人民大学法学院王利明教授领衔起草我国物权法专家建议稿。这一举措显而易见地表明，《物权法》从开始酝酿就采取了吸纳法学专家参与立法的模式，充分体现了立法的公开性。1999年10月，梁彗星教授主持的《中国物权法草案建议稿》完成；2000年12月，王利明教授主持的《中国物权法草案建议稿及说明》完成。这两部专家建议稿为物权法的立法提供了很好的建议，也有利地推动了我国物权法的立法进程。专家参与立法的积极作用彰显无疑！随后，全国人大法工委委员会在上述两部专家建议稿的基础上，拟订了《物权法（征求意见稿）》，该意见稿先后三次提交全国人大常委会审议和讨论。

经过重新修订之后，2005年7月10日，根据全国人大常委会委员长会议的决议，全国人大常委会向全国全文公布了《物权法草案》，向全社会公开征求意见，期限为40天。社会各界对此反应极其强烈，群众参与的广度和深度前所未有的。社会各行各业的群众通过网络、报刊、信函等多种方式就《物权法草案》发表了各种各样的真知灼见。根据新华网的报道，截止到2005年8月20日，全国人大常委会法工委委员会收到各地群众意见11543份。同时还收到了来自26个省市、自治区、直辖市和15个较大市的人大常委会、47个中央有关部门、16个大公司、22个法学教学研究机构和部分法



学专家学者提出的意见和建议。^①毫无疑问，这种大规模、全方位向全社会各界人士征求法律意见和建议的立法过程，似乎是史无前例的，这表明《物权法》的立法充分渗透着立法的民主性和公开性。在这个意义上来说，《物权法》是地地道道的透明立法过程的产物。

感受二：《物权法》是一部老百姓物权的宣言书。

洛克曾经说过：“没有个人物权的地方，就没有公正。”这一至理名言高调突出地表达了个人物权的重要性。如果关乎老百姓个人切身利益的各类物权能够得到《物权法》的确认和保护，《物权法》必然能够成为人们心目中顶礼膜拜的权利圣经或者宣言书。我国《物权法》在物权的宣示方面并没有“犹抱琵琶半遮面”，而是在这方面作出了标志性的努力。

努力之一，确立各项原则。《物权法》确立了平等保护的原则。平等地保护不同主体的物权，是法治国家的内在要求。《物权法》第3条第3款规定：国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。《物权法》第四条还规定：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受到法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”之所以要实行平等保护的原则，主要原因可以归结如下：一方面，根据我国《宪法》第6条的规定，我国目前处于社会主义初级阶段，在所有制形态上实行公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。既然要实行多种经济成分的共同发展，就需要对公有经济和非公有经济实行同等保护，不能无端地歧视个体经济等非公有制经济成分。另一方面，

^① 卓泽渊主编：《中国法治》，中央编译出版社2006年版，第96页。

我国实行社会主义市场经济体制，这就需要保障所有市场主体的平等的法律地位和发展权利。市场经济天然要求平等，因为交易本身就是以当事人享有平等的法律地位为前提和基础的。这也就无形中暗示着，如今，老百姓的个人物权与国家财产等物权享有同等的权利待遇和法律品格。此外，物权法确立了物权法定原则、物权公示公信原则。

努力之二，规定各种物权。《物权法》规定了全面的私人物权体系，而这个物权家族中的许多“权利成员”与老百姓的日常生活有着千丝万缕的联系。如果娓娓道来，我们不难发现，在《物权法》规定的物权体系中，规定了所有权、业主的建筑物区分所有权、共有权、相邻权（相邻关系）、土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权、特许物权、抵押权、质权、留置权等多种物权。所有权解决的是老百姓财产的名分问题，即物的归属问题。业主的建筑物区分所有权针对的是老百姓和房产开发商、物业公司之间纠缠不清的建筑物的专有部分和共有部分的权利划分问题，如小区的车位、绿地、公共游泳池的归属和利用关系。相邻关系解决的是邻居之间如何构建和谐共处的邻里关系问题。土地承包经营权解决的是亿万中国农民所面临的耕地问题。众所周知，土地承包经营权是我国农民自己创造的物权，适应了我国农村和城郊土地归属于农村集体经济组织所有的现状，在不破坏这个集体所有权的基础上，创造性地解决了农民耕种土地，以土地居住、谋生的土地利用问题，是中国解决农村土地所有和利用关系问题的一个独特之作。这是我国改革开放的胜利成果之一，这个物权保护了农民对土地的热情和种田的积极性，保护了农民的根本利益，是适应我国社



会发展需要的。建设用地使用权所面对的是如何解决千千万万有房一族的安居乐业问题。在城市，土地归属于国家所有，在如何解决城市居民住宅用地和工商业以及其他建设用地需要的问题上，在改革开放中创造了国有土地使用权这种物权，解决了这个问题。《物权法》将这个物权规定为建设用地使用权，确认建设用地使用权出让和划拨这两种权利取得的基本形式，使城市居民的住宅用地，通过开发商出让取得建设用地使用权进行住宅建设，然后出售给城市居民也就是业主，使业主在取得住宅的建筑物区分所有权的同时，取得了与自己住宅相应的那份建设用地使用权，并且规定住宅建设用地使用权到期后的自动续期制度，消除了业主对于建设用地使用权 70 年使用期的顾虑，使人民能够安居乐业。同时，这个用益物权也解决了工业、商业以及其他方面建设的用地需求。宅基地使用权所关注的是如何解决亿万中国农民住房的问题。具体来说，在农村，在解决农民的住宅用地问题上，《物权法》采用了宅基地使用权的方法，使每一户农民都能够从集体所有的农村土地中，获得一块宅基地，没有期限限制，供自己建设住宅，永久享有建筑物的所有权，使得农民能够安居乐业。抵押权、质权、留置权等担保物权则涉及如何促进老百姓实现多元化融资的问题。总之，对老百姓来说，《物权法》的责任极其重大，《物权法》承担着太多的必须承受之重，这个必须承受之重就是赋予人民各种鲜活的物权。从政治意义上来说，这些纷繁复杂的物权种类将是构建和谐社会的重要基础条件之一，也是贯彻和实施科学发展观的重要法律支撑。

感受之三：《物权法》是一部具有鲜明的中国特色的

法典。

我国社会主义基本经济制度首先在《物权法》中表现充分。党的十六大报告在论述坚持和完善基本经济制度时，提到了两个“毫不动摇”，即“必须毫不动摇地巩固和发展公有制经济”，“必须毫不动摇地鼓励、支持和引导非公有制经济发展”。《物权法》则强调和重申了社会主义基本经济制度，表现之一是，《物权法》的立法目的体现了社会主义基本经济制度。《物权法》第1条规定：为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。表现之二是，《物权法》设立专条宣告我国的基本经济制度。例如，《物权法》第3条第1款明确规定：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。第2款规定：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。第3款规定：国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

我国《物权法》的名称也引人注目。专门制定一部法律，而且这部法律冠名为《物权法》，这本身就是我国《物权法》的特色之一。据本人所收集的资料来看，在德国、法国、日本等大陆法系国家，立法机关专门制定一部独立的法律，并且把这部法律就叫做《物权法》的，似乎是没有的。因为在一般的大陆法系国家的民事立法中，物权法通常是安排在民法典中，作为民法典章节编排体例的一个重要组成部分，冠以“物权编”或者“物权篇”的名称。英美法系的国家也没有名称为“物权法”的专门立法，这些国家的

物权制度一般体现在财产法之中。我国专门单独制定《物权法》，这无异于是一个创举，更是一个特色。即使在将来编纂民法典的时候，把《物权法》纳入到民法典中，作为民法典的一编来规定，那也是以后的事情。“一万年太久，只争朝夕。”不可否认的是，在中国的立法历史上出现过一个名为“物权法”的专门法律，已经成为客观的事实，是没有办法更改的，这是中国立法史上的一个重要标志。

重申和确立了具有中国特色的物权类型。在我国《物权法》所确立的物权体系中，集体所有权、土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等得到重申，这些物权都是我国特有的物权类型，在其他国家没有出现过这样名称的物权类型。此外，还值得说明的是，在特许物权的规定中，《物权法》将其规定在用益物权的“一般规定”之中，分别规定了海域使用权，采矿权，探矿权，取水权，使用海域从事养殖、捕捞的权利，赋予这些权利用益物权的属性，而它们也是我国的特色物权类型。

《物权法》还创造了一些具有中国特色的具体规则。例如，关于善意取得制度，国外立法一般规定善意取得制度适用于动产交易，不适用于不动产交易，但我国《物权法》在“所有权取得的特别规定”一章中，不仅规定善意取得适用于动产，而且该制度也适用于不动产。我国《物权法》第106条规定，无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经