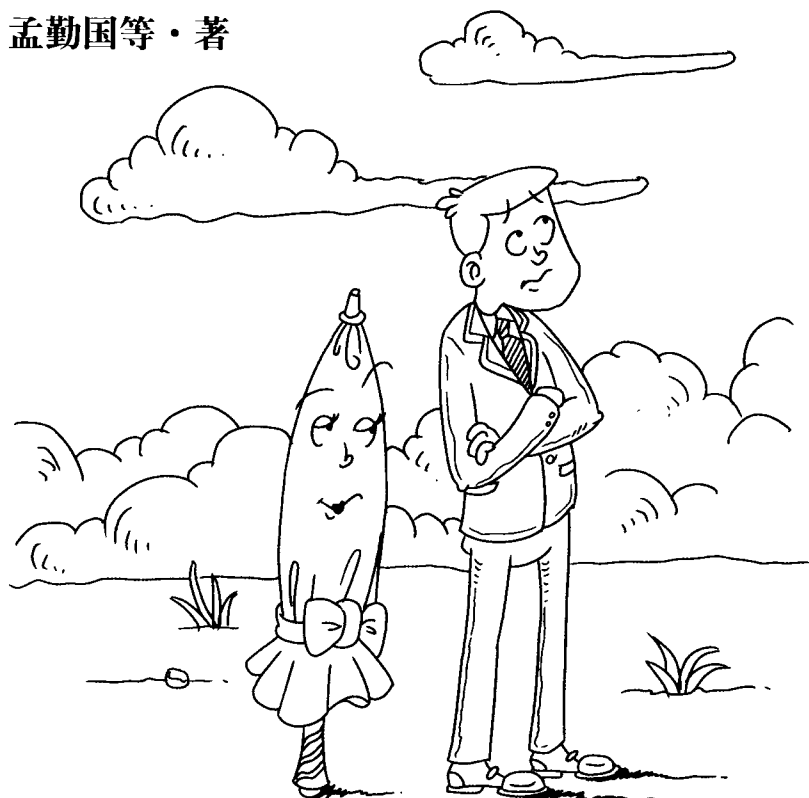


ZHONGGUO WUQUANFA 100 WEN

中国物权法 100问

孟勤国等·著



人民法院出版社

中国物权法100问

撰稿人：

孟勤国 黄莹 林志农 张素华

徐志珍 张淞纶 汪军民 李强

任丹丽 李前伦 申惠文 罗昆

插图制作：

新主艺平面设计事务所

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国物权法100问/孟勤国等著. —北京: 人民法院出版社, 2007. 5

ISBN 978-7-80217-473-3

I. 中… II. 孟… III. 物权法-中国-问答 IV. D923.24

中国版本图书馆CIP数据核字 (2007) 第054470号

中国物权法100问

孟勤国等 著

责任编辑 张承兵 林志农 张彦春

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷27号 (100745)

电 话 (010) 85250567 85250563 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 636 × 965毫米 1/16

字 数 164千字

印 张 12.25

版 次 2007年5月第1版 2007年5月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-80217-473-3

定 价 26.00元

版权所有 侵权必究 图书在版编目 (CIP) 数据

作者简介



孟勤国，男，1957年生，浙江绍兴市人，法学博士，教授、博士生导师，国家教学名师，武汉大学民商事法律科学研究中心主任，广西大学法学院院长，教育部法学教学指导委员会委员、中国法学会理事。1984年以来一直专业研究物权法，1993年在《中国社会科学》第4期发表《占有概念的历史发展与中国占有制度

》，提出了以立足现代、立足宪法为宗旨的物权二元理论，2002年出版了《物权二元结构论——中国物权制度的理论重构》一书，同年在《法学评论》第5期发表《中国物权法草案建议稿》并提交国家立法机关，此后，又发表了20余篇有关物权法的重大问题的论文，其中相当一部分经中国法学会等渠道反映到国家立法层面，2004年应全国人大法工委邀请参加《物权法（草案）》的修改论证会，在为时8天的会议上，对《物权法（草案）》逐条提出了修改意见。2006年，应全国人大法工委和法律委员会邀请参加了物权法专题论证。1987年以来，先后获首届全国优秀法律图书奖、司法部法学优秀成果奖、广西社会科学优秀成果奖等十余项奖项，其中省部级一等奖三项。1992年获国务院政府特殊津贴，1998年获“全国优秀教师”称号，2003年获全国“五·一”劳动奖章。

前言

《中华人民共和国物权法》将于2007年10月1日施行。这是我们国家和社会的大事，也是我们老百姓的大事。我们的私有房屋还会不会被开发商断水断电，像鬼子的炮楼一样兀立在开发商的工地之中？我们也有份的国有资产还会不会继续流失，像地下的暗河那样流入一小撮权贵奸商的酒池肉林？一切似乎就指盼着这个来之不易的《物权法》了。

我们的这个《物权法》应该说相当不错：它既管财产的归属关系又管财产の利用关系，体现了现代社会财产利用的独立价值；它既保护私有财产又保护公有财产，体现了我国宪政制度的基本内容；它既容纳实物形态的财产又容纳价值形态的财产，体现了财产基本法的基本特点；难能可贵的是，在一片对我国台湾地区的物权理论和制度的称道声中，中国的《物权法》没有照搬照抄，而是根据中国的实际生活在理论和制度上作了许多新的选择和安排，体现了自主创新！《物权法》当然还有许多内容上、功能上、逻辑上的缺陷，但整体上给打个85分，应该没有吹捧的嫌疑！

但是，法律的价值在于行动而不在于文字。我们的《物权法》能不能达到立法预想的目的，甚至能不能实现法律文字本身的意义，取决于我们如何理解和执行法律。司法解释、法官裁判、学者论证都可以使《物权法》的某一部分或某一条款面目全非，而《物权法》很

专业的说法极有可能成为少数专家垄断物权法话语权的最冠冕堂皇的理由。法律价值实现的前提是老百姓知晓法律，因为知晓了法律才能自觉遵守法律。对于《物权法》这样一个比较陌生而且专业词汇颇多的法律，如何将其交给每一个百姓并让他们理解与明白，可能是落实《物权法》最费劲然而也是必须做的事情！我们已经看到了许多解读《物权法》的书，这些书都在为普及《物权法》做出贡献，但有一点令人担心：即这些书是不是厚了一些？而且有不少书自觉不自觉地以我国台湾地区的物权理论解读我国的《物权法》，这对我国的《物权法》是不公道的！

我们在想：老百姓不一定有时间接受专业一样的训练，也不一定需要专业一样的物权法知识。老百姓可能需要一本简明、通俗、准确的《物权法》知识读本。不仅如此，广大在校大学生读者，即便是接受过法学专业训练的学生读者也可能需要一本以立足现代、立足宪法为基本思维的《物权法》解说，于是就有了这本薄薄的、配有漫画的小册子！我们不敢说它一定达到了简明、通俗、准确的境界，但我们对其中的每一句话都作了反复的思量，我们都以“著”而不是“编”作为写作的要求，我们尽了我们的努力！但愿我们的老百姓愿意读这本小册子，并通过这本小册子知晓中国的《物权法》！

孟勤国

2007年5月1日

目 录

1. 什么是物权？什么是物权法？	001
2. 物权法和财产法是什么关系？物权法的作用是什么？	003
3. 我国物权法有哪些独特之处？	005
4. 物权法与公有制是什么关系？	006
5. 物权法和其他法律是怎样的关系？	007
6. 我国物权法的调整对象是什么？为什么说这一规定 具有划时代的意义？	010
7. 如何理解物权法中的物？	012
8. 什么是动产？什么是不动产？为什么将某些 权利视为物？	014
9. 如何理解物权法的平等保护原则？	015
10. 如何理解物权法定原则？	017
11. 如何理解物权法中的公示原则？公示原则有 哪些例外？	018
12. 物权法对不动产登记机关作了哪些基本规定？	020
13. 不动产登记簿是什么？不动产权属证书是什么？	022
14. 什么叫更正登记？什么叫异议登记？什么叫 预告登记？	024
15. 登记出现错误给他人造成了损害，谁来承担 赔偿责任？	026
16. 什么是交付？交付有哪些具体方式？	028
17. 什么是物权变动？物权变动包括哪些情况？	031
18. 物权法如何确定特殊的物权变动效力？	032

19. 物权法规定了哪些保护物权的方式?	034
20. 什么是所有权?	036
21. 什么叫征收? 什么叫征用?	038
22. 物权法对征地拆迁作了哪些基本规定?	039
23. 国家所有权如何行使?	042
24. 物权法如何保护国有财产?	043
25. 哪些财产属于集体所有?	045
26. 物权法如何保护集体所有权?	047
27. 哪些财产属于私人所有?	049
28. 物权法如何保护出资人的权利?	050
29. 企业法人对其财产享有什么权利?	051
30. 社会团体对其财产享有什么权利?	052
31. 什么是建筑物区分所有权? 什么是专有 部分和共有部分?	054
32. 业主如何行使建筑物区分所有权?	055
33. 业主大会和业主委员会的性质和作用是什么?	057
34. 业主和物业服务企业之间是什么关系?	059
35. 如何确定建筑区划内的道路、绿地、物业服务 用房、车位、车库等的归属?	061
36. 什么是相邻关系?	063
37. 如何处理相邻关系? 主要有哪些相邻关系?	065
38. 什么是共有? 什么是按份共有和共同共有?	067
39. 共有人如何行使所有权?	069
40. 什么是按份共有人的优先购买权?	070
41. 共有人如何享有和承担共有财产上的债权和债务?	072
42. 什么是无权处分? 什么是善意取得?	073
43. 如何处理遗失物、漂流物、埋藏物或隐藏物?	076
44. 什么是主物和从物? 什么是原物和孳息?	078

45. 什么是用益物权？用益物权具有哪些功能？	080
46. 用益物权具有哪些特征？用益物权人有哪些 权利与义务？	081
47. 什么是海域使用权？它是否适用物权法的规定？	083
48. 什么是探矿权？什么是采矿权？	083
49. 什么是取水权？	085
50. 什么是养殖权和捕捞权？	087
51. 什么是土地承包经营权？承包地能否调整和收回？	088
52. 土地承包经营权能否流转？如何流转？	090
53. 承包地被征收后，土地承包经营权人如何获得补偿？	091
54. 什么是宅基地使用权？它有哪些权利和义务？	093
55. 宅基地是否可以流转？	094
56. 什么是建设用地使用权？如何设立？	095
57. 建设用地使用权的出让与转让有何区别？	097
58. 出让建设用地使用权应履行哪些手续？	097
59. 建设用地使用权人应承担哪些法定义务？	099
60. 建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属 设施归谁所有？	099
61. 什么是建设用地使用权的转让、互换、 出资、赠与和抵押？	100
62. 什么是房随地走、地随房走？什么是房地一并处分？	101
63. 政府能否提前收回建设用地使用权？	104
64. 如何理解建设用地使用权自动续期？	106
65. 建设用地使用权消灭的原因有哪些？	108
66. 集体所有的土地能否直接用作建设用地？	109
67. 什么是地役权？地役权与相邻关系有什么不同？	110
68. 如何取得地役权？	112
69. 供役地权利人、地役权人分别应承担哪些义务？	113

70. 地役权是否可以单独转让或抵押?	114
71. 需役地、供役地部分转让时如何处理地役权?	115
72. 供役地权利人在什么情形下可以单方终止地役权?	116
73. 什么是担保物权? 它有哪些基本特征?	117
74. 什么是抵押权、质权和留置权?	118
75. 如何处理主债权合同与担保合同之间的关系?	119
76. 如何确定担保物权的担保范围?	120
77. 担保财产消灭, 担保物权随之消灭吗?	121
78. 人的担保与物的担保并存时, 债权人如何行使权利? ...	122
79. 哪些财产可以抵押? 哪些财产不得抵押?	123
80. 抵押合同为什么不能约定抵押财产直接归 债权人所有?	124
81. 同一财产既抵押又出租如何处理?	126
82. 抵押期间, 抵押财产能否转让?	127
83. 担保财产上有多个抵押权该如何处理?	129
84. 抵押涉及哪些法定时间限制?	130
85. 什么是动产浮动抵押?	131
86. 什么是最高额抵押?	133
87. 主债权转让, 最高额抵押权能否转让?	135
88. 质权合同一般包含哪些条款? 质权何时生效?	135
89. 质权人有哪些权利和义务?	137
90. 出质人为何要求法院拍卖、变卖质押财产?	138
91. 哪些权利上可以设定质权?	140
92. 留置物与被担保的债权有什么关系?	141
93. 哪些财产适于留置?	143
94. 留置权人享有哪些权利? 负担哪些义务?	145
95. 留置权人如何实现留置权?	147
96. 同一动产上存在多个担保物权的, 谁优先受偿?	148

97. 留置权消灭的原因有哪些?	149
98. 什么是占有?	150
99. 什么是善意占有? 什么是恶意占有?	151
100. 物权法如何保护占有?	153
附录: 中华人民共和国物权法.....	155

(2007年3月16日)

1. 什么是物权？什么是物权法？

物权是一种关于财产的权利。一个杯子是你的，你可以用它喝水，可以借给他人，也可以把它卖掉，甚至生气时把它砸了，只要不犯法，不违背公序良俗，你对它做什么都可以。因为这个杯子是你的财产，物权法称之为物，你有自由处分的权利。你对你的杯子的这些权利在物权法中都属于所有权。如果你占用的是他人的财产，比如，你合法地占用了一小块国有土地建房，你对这块国有土地也有物权，那叫用益物权。我国《物权法》第2条规定：物权是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。

一般认为：所有权是对自己财产的物权，称为自物权；用益物权和担保物权则称为他物权，即对他人的物享有的物权。

有财产就有财产权，但并非所有的国家都使用物和物权的概念。世界上有两大法系：以判例法著称的英美法系和以成文法著称的大陆法系。英美法系的国家没有物权法，只有财产法，自然不存在物和物权的概念。大陆法系的国家也有说财产不说物与物权的，比如《法国民法典》中就没有物权概念。物权概念是德国人的发明。德国法学家出于对体系构建的偏好，把民法中的财产权利区分为物权和债权，进而形成了物权法和债权法（基本上相当于我国的《合同法》）。此后，瑞士、日本以及我国台湾地区等，也纷纷制定了物权法。我国从清末民初开始学习德国、日本的法律，改革开放后，大部分民法学者以我国台湾地区为师，而我国台湾地区的“民法典”其实就是1929~1931年制定的“中华民国民法典”，因此，我国的法律基本上属于德国模式，自然也就采用了物权法的模式。



物权法主要回答三个问题：（1）物属于谁，谁是物的主人；当物的主人将物交给他人使用或经营时，使用或经营物的人对物有无物权、有何种物权；（2）权利人对物享有哪些权利，他人负有什么义务；（3）怎样保护物权，侵害物权要承担哪些民事责任。物权法涉及社会经济生活和人民群众生活的方方面面，诸如：住宅小区车位归谁所有、企业改制中国有资产的流失、一物二卖、相邻关系、拆迁补偿、建筑用地使用权期限等等问题，这些都需要物权法来回答。

物权法有广义和狭义之分：（1）广义的物权法是指调整物权关系的法律规范的总和，包括：民法典中的物权编或单独的物权法、其他法律中调整物权关系的民事法律规范、行政法规中涉及物权关系的兼具民事性质的规定和得到立法或司法认可的习惯法。（2）狭义的物权法仅指民法典中的物权编或单独的物权法。这一区分是为了统一人们对物权法的理解和运用。本书所称的物权法，如无特别说明，指狭义的物权法，即我国刚刚颁行的《中华人民共和国物权法》。



2. 物权法和财产法是什么关系？物权法的作用是什么？

物权法是财产关系的基本法，或者说，物权法 $\approx$ 财产法。这有两层含义：一是大多数财产归物权法直接管，但有些财产如商标权、专利权由知识产权法管，债权也是财产，由债权法管；二是即便不直接归物权法管的商标权、专利权、债权，其财产规则有许多来源于物权法，也要受物权法基本原则和规则的影响。

物权法的作用主要表现为以下三个方面：

(1) 反映和维护国家的基本经济制度：国家的基本经济制度由宪法确定，由民法、刑法和行政法等部门法落实。实际上，各国物权法都在反映和保护他们国家的基本经济制度：以私有制为基本经济制度的国家，其物权法会表现私有制的性质和内容：例如德国、日本以及我国台湾地区的物权法几乎就是一个所有权法，反映的正是私有制对明确财产归属和所有权的强烈需求。我国宪法规定我国实行以公有制为主体、多种经济成分并存的基本经济制度，因此，我国的物权法既要反映和满足公有制的需要，又要反映和满足多种经济成分的需要。我国的公有制形成了庞大的国有财产和集体财产，因此，我国的物权法必须解决国家财产、集体财产的归属和利用问题。同时，我国宪法明确规定私有财产不可侵犯，我国的物权法也必须解决私有财产的归属和利用问题。

(2) 确立和统一有关财产的基本法律制度：财产关系是社会的基础关系，物权法是调整财产关系的基本法。大到国家的960万平方公里的土地，小到个人的一瓶矿泉水，都需要物权法进行调整。物权法作为民法典的重要组成部分，具有一统财产领域的使命，从100多年前的《德国民法典》到2006年12月出台的《俄罗斯民法典》，都是这样要求物权法的。因而，我国物权法



必须是财产的基本法律，而不是部分财产的法律。

(3) 建立和维持社会上的财产关系秩序：财产的归属和利用是一种经济利益格局，容易产生利益冲突。物权法首先要定分止争，避免出现一兔走百人逐之的争斗。同时，要物尽其用，避免财产的闲置和浪费。这既涉及到具体当事人的利益，也涉及到公共利益。例如，在我国，不允许土地承包经营权人长期抛荒，因为这关系到粮食问题。物权法通过所有权建立财产归属秩序；通过用益物权和担保物权建立以占有为基础的财产利用秩序，为确保人们能够预期和实现自己的财产权利，这些财产关系秩序必须稳定、有力，因此，物权法表现出强行法的倾向，多是当事人必须适用的规则，而且还表现出公法的影响，如不动产登记规则就是物权法不可或缺的强行法内容。

因此，我国《物权法》第1条即明确规定：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。





3. 我国物权法有哪些独特之处?

我国的物权法实现了较大程度的创新。在制定过程中,立法者借鉴了国外理论,但并未僵化地、原封不动地照抄,而是吸收了大量的本土资源,包括以“物权二元理论”为代表的自主研究成果,立足宪法,立足现代,形成了一部独特的社会主义物权法。其独特之处具体表现为:

(1)体现了中国的基本经济制度:作为部门法,物权法必须遵循宪法,在理念上、精神上符合宪法的内涵,直接反映和保护国家基本经济制度。依照我国宪法,我国实行以公有制为主体、多种经济成分并存的基本经济制度,我国《物权法》在第1条明确了物权法的制定要依据宪法之后,紧接着在第3条中又明确地呼应了我国宪法,彰显了中国物权法的公有制性质。

(2)体现了实际生活的要求:生活决定法律,物权法尤其如此。因为财产关系直接产生于人们的生产和生活,物权法必须反映和满足社会生活的需求。物权法越贴近社会,越能解决实际问题,就越有用。我国物权法根据中国的现实,规定农村土地承包经营权、集体所有权等具有中国特色的物权,解决征地拆迁、小区物业、相邻关系等民生问题,反映出我国物权法在反映和解决中国的现实问题的努力。

(3)体现了现代社会财产关系的现状和趋势:现代社会中,财产利用关系作为一种普遍而重要的财产关系,愈来愈具有独立于财产归属关系的地位和意义。财产利用关系独立成为物权法的调整对象,是现代社会的必然要求。对于中国社会而言,强



调财产利用制度的意义尤为特殊。因为中国不仅是一个现代国家，而且是一个公有制国家。公有制决定了财产所有和财产利用的天然分离，庞大的公有财产需要完善的财产利用制度。物权法将财产利用关系与财产归属关系并列作为调整对象，体现了对当代中国社会财产关系的深刻理解和准确把握，为中国物权法未来的发展留下了充裕的空间。

4. 物权法与公有制是什么关系？

这实际是个宪政问题。根据法学原理，宪法是国家的根本大法；物权法是民法的一部分，民法作为部门法，必须服从宪法。在物权立法的过程中，有个别人提出了一些突破宪法规定的主张，这完全是不妥的！突破宪法的本质是违宪，违宪在任何法治社会都没有正当性。物权法的制定和规定必须依据宪法，不得与宪法条文有任何显性或隐性的抵触，更不能离开或违背宪法确立的基本制度和权利，否则一律没有法律效力！

我国物权法属于大陆法系，但始终不能忘记，大陆法系的物权法的基础是私有制，很多制度安排包括立法理念都充斥着私有制的偏见，比如，大陆法系过分偏爱所有权，忽视他物权。但在社会主义社会，物尽其用，尤其是公有财产的物尽其用，决定了用益物权具有独立的与所有权平等的地位和效力！

我国《物权法》第3条第1~2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。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。这一规定奠定了物权法的公有制基调。鉴于国家财产和集体财产在我国的重要地位，在第二编所有权的第五章中，对于国家所有权和集体所有权做出了比较