

中国法评注
与适用丛书
物权法系列

总主编 王利明



物权法 用益物权编

房绍坤 著

D923.24

15

2007

中国法评注与适用丛书·物权法系列

总主编 王利明

物权法用益物权编

房绍坤 著

中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法用益物权编/房绍坤著.

北京: 中国人民大学出版社, 2007

(中国法评注与适用丛书·物权法系列/王利明总主编)

ISBN 978-7-300-08033-8

I. 物…

II. 房…

III. 物权法-研究-中国

IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 053957 号

中国法评注与适用丛书·物权法系列

总主编 王利明

物权法用益物权编

房绍坤 著

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511398 (质管部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 河北三河市新世纪印务有限公司

规 格 155mm×235mm 16 开本

版 次 2007 年 5 月第 1 版

印 张 24

印 次 2007 年 5 月第 1 次印刷

字 数 387 000

定 价 35.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

代序

物权法是一部什么样的法律



《中华人民共和国物权法》的制订工作自1993年启动，历经立法机关八次审议，已由十届全国人大五次会议审议通过。《物权法》的制订与颁行在我国法治进程中具有里程碑的意义，必将对我国经济社会的发展和社会主义和谐社会的构建产生深远影响。物权法的制订与讨论之所以在海内外引起极大的关注，备受世人瞩目，就是因为物权法是保护最广大人民群众利益的基本法律，是维护我国社会主义基本经济制度的重要法律，是社会主义市场经济的基本法，也是鼓励人民群众创造财富的法律。它的颁布将更加坚定广大人民群众坚持改革开放、努力创造社会财富的信心。

物权法是保护最广大人民群众利益的基本法律

我国《宪法》将“依法治国，建设社会主义法治国家”确立为一项基本治国方略。而衡量一个国家是否属于法治国家的重要标志，就是要看是否有一套完善的法律制度，以充分保护公民的人身和财产权利。在一个法治社会里，拥有公共权力的政府机关可以对公众施加义务约束，但义务的设定必须以保护人民的基本权利为出发点，因此，物权法规定公民、法人所享有的财产权是依法行政的基础。我们学习物权法，首先要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。

物权法始终以维护最广大人民群众根本利益为目的，关注民生，保护老百姓的切身利益。什么是民生？首先是要维护老百姓的基本权利。民生的最大问题就是民众的权利问题，权利问题都没有解决好，产权得不到应有的保护，就根本谈不上民生。物权法对实践中广大人民群众最



关注的问题作出了规定，具体来说：

物权法切实维护了广大城市居民的财产权益。物权法规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”在我国土地使用权实行有偿转让制度，因此，城市居民购买房产之后，其虽然对房屋享有永久的所有权，但土地使用权则是有期限的。而土地使用权到期之后，地上的建筑物的所有权是否依然受到法律的保护，成为广大城市居民普遍关注的重大问题，物权法的上述规定使城市居民的房产权得到了充分的保障。物权法规定了城市居民对其购买的商品房所享有的各项财产权利，特别是物权法中所规定的业主的建筑物区分所有权制度。鉴于道路、绿地关乎业主的重大利益，且涉及城市的环境保护，因此物权法规定，建筑区划内的道路、绿地属于业主共有。物权法为了保护广大购房人的利益，防止开发商将房产一房数卖，规定了商品房预告登记制度。物权法还确认了对物权的保护制度和方式，确立了物权的各项规则。可以说，物权法通过对各类财产权的保护，奠定了法治社会的基础。

物权法中有关保护农民财产权的制度，切实维护了广大农民的利益。保护八亿农民的合法权益，首先需要保护农民对土地的财产权，这也是建设社会主义新农村、完善制度建设的基础。我国物权法第一次在用益物权中规定了承包经营权，承认了承包经营权为物权，这是在不改变我国农村集体土地的性质基础上，最大限度地保护农民利益的重大举措。土地承包经营权的物权化也为稳定承包经营关系提供了法律保障。为了使农民享有长期稳定的承包经营权，《物权法》第126条第2款规定，耕地、草地或者林地的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。其次，物权法确认承包经营权为用益物权，有利于在土地被征收的情况下，保护承包经营权人的利益。《物权法》第121条、第132条都规定了承包地被征收的，土地承包经营权人有权依照本法第42条第2款的规定获得相应补偿。再次，物权法还规定了农村集体组织的成员权，对涉及土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包，个别土地承包经营权人之间承包地的调整，土地补偿费等费用的使用、分配办法，集体出资的企业的所有权变动等事项规定必须依照法定程序经集体成员决定。物权法还规定了集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销，这些举措都切实维护了广

大农民的利益。

物权法是维护我国社会主义基本经济制度的重要法律

《物权法》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。”这就是对平等保护原则的具体规定。之所以要实行平等保护，是因为：一方面，按照《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。另一方面，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。

物权法强化对国有财产的保护，主要有这么几个特点：第一，物权法明确了行使国家所有权的主体。物权法明确规定，国有财产由国务院代表国家行使所有权，但法律另有规定的，依照其规定。全国人民代表大会毕竟是国家最高权力机关、立法机关和法律监督机关，它本身不直接地具体地管理各项财产。对国有财产的管理，只能通过法律的授权，由最高国家权力机关的执行机关（即国务院）来行使。第二，物权法明确界定了国有财产尤其是国家专有财产的范围。《物权法》第41条规定：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。例如，物权法规定城市的土地、矿藏、水流、海域、无线电频谱资源等只能由国家所有。而对于森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，第48条规定属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。第三，物权法对国家机关、国有企事业单位管理和使用国家财产的权限作出了规定。《物权法》第53条、第54条分别对国家机关和国家举办的事业单位所直接支配的国有财产的权限作出了规定。国家机关对其支配的国有财产，不得享有收益权，因此，国家机关不能将国有的财产出租或者从事其他的交易行为从中获取利益。针对实践中较为突出的国有资产经营中的流失问题，《物权法》第57条规定了履行国有财产管理监督职责的机构和工作人员的责任，尤其是规定了违反国有财产管理规定，在企业改制等过程中造成国有财产流失，依法应当承担法律责任。这些责任主要还是行政责任，但造成国有资产损失也要承担相应的民事责任。在国有财产受到侵犯后，物权法赋予国有财产的管理机关和



企事业单位可以请求不法行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、返还原物、恢复原状、赔偿损失的权利，从而保护国家所有权。

物权法强化了对私人所有权的保护。物权法规定的私人所有权，就是指公民个人依法对其所有的动产或者不动产享有的权利，以及私人投资到各类企业中所依法享有的出资人的权益。私人所有权是私人所有制在法律上的反映。我国物权法从三种所有制形态的分类出发，分别确定了国家、集体和私人所有权。物权法扩大了对私人所有权的保护范围，实际上就是要坚持党的十六大的“毫不动摇”的方针，强化对非公经济的保护，鼓励非公经济的发展。

物权法是社会主义市场经济的基本法

从世界范围来看，衡量一个国家或地区的经济体制是否是市场经济，关键要看市场是否在资源的优化配置中发挥基础性作用，而其中一个重要的标志就是规范市场经济的民商法体系是否建立和健全。一些历史学家的研究表明，我国千余年来商品经济、市场经济始终没有得到充分发育，其根本原因在于我国封建制度之下，私有财产无法得到法律的支持和保护。我国宪法明确规定我国实行社会主义市场经济，社会主义市场经济体制的构建首先要求产权清晰、权责明确，这样交易关系才有可能顺利进行。物权法不仅是确认和保护所有制关系的法律，而且是规范市场经济的基本法律规则。

物权法对于市场经济的基础性作用表现在以下几个方面：一是物权法构建了产权制度的基本框架，为市场的正常运行奠定了基础。在物权法上，通过确认各类物权，来确认交易的安全。二是确认了平等保护原则，维护市场主体的平等地位和基本财产权利。我国物权法规定，国家保护一切市场主体的平等地位和发展权利。《物权法》第4条规定：“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。”这就是说，即使是没有进入交易领域的财产，都要同等地受到法律的确认和保护。在遭受侵害以后，也要受到物权法的平等保护。这种平等对待要求各类市场主体享有并行行使财产权，以及其权利遭受侵害的情况下都要遵循共同的规则，这也是市场经济的内在要求。三是维护市场经济的正常秩序和交易安全。物权法的一系列规则，如公示公信原则、所有权转移规则、善意取得制度等都是直接服务于交易关系的。当前，市场交易中存在一些混乱现象，确与物权法不完善有关。例

如，在商品房买卖中，由于登记制度的不健全，一些消费者在购买商品房时，不能通过查阅不动产登记，了解该房屋是否已经设定抵押或者出售等情况，从而在交易中上当受骗或蒙受巨大的损害。极少数不法行为人将一物数卖，或以已经出售的财产作抵押，欺骗他人财产，甚至从事金融欺诈行为，造成经济秩序混乱，社会信用降低。因此，物权法的建立和完善对于维护交易安全，整治市场秩序具有重要的作用。

物权法是鼓励人民群众创造财富的法律

制订物权法是构建社会主义和谐社会的重要保障，法律本身虽不能直接创造财产，但是可以通过确认和保护财产来鼓励财富的创造。法律的这一功能，主要就是通过物权法来实现的。古人说，有恒产才能有恒心。如果缺乏完备的物权法，不能形成一整套对财产予以确认和保护完整规则，那么人们对财产权利的实现和利益的享有都将是不确定的，从而就不会形成所谓的恒产，也很难使人们产生投资的信心、置产的愿望和创业的动力。物权法的制订有利于推动人民创造财富、增强我国综合国力。物权法通过对于所有民事主体一体保护，有利于鼓励亿万人民创造财富，从而实现共同富裕的伟大历史使命。

物权法的制订也是制定民法典、完善社会主义市场经济法律体系的重要步骤。我国要到2010年形成中国特色社会主义法律体系，就必须尽快制订和颁行作为市场经济法律体系主干的民法典。物权法的制订和颁行实际上是制订民法典的最核心的部分。从现实情况看，由于物权法基本规则缺乏，使已经颁布的《合同法》、《担保法》等法律也难以发挥其应有的作用，因此物权法的制定是建立和完善有中国特色的社会主义法律体系的重要内容。

contents 目录

第一章 用益物权概论	1
第一节 用益物权的属性和分类	1
第二节 用益物权的作用和地位	8
第三节 用益物权的发展和体系	20
第四节 用益物权的权能和效力	31
第二章 土地承包经营权	40
第一节 土地承包经营权概述	40
第二节 土地承包经营权的取得	66
第三节 土地承包经营权人的权利和义务	85
第四节 土地承包经营权的流转	102
第五节 土地承包经营权的消灭	115
第三章 建设用地使用权	121
第一节 建设用地使用权概述	121
第二节 建设用地使用权的取得	142
第三节 建设用地使用权人的权利和义务	167
第四节 建设用地使用权的流转	175
第五节 建设用地使用权的消灭	203
第六节 空间建设用地使用权	211
第四章 宅基地使用权	217
第一节 宅基地使用权概述	217
第二节 宅基地使用权的取得	228
第三节 宅基地使用权人的权利和义务	237



第四节	宅基地使用权的消灭	242
第五章	地役权	245
第一节	地役权概述	245
第二节	地役权的取得	268
第三节	地役权人的权利和义务	279
第四节	供役地人的权利和义务	288
第五节	地役权的消灭	294
第六章	特别法中的用益物权	303
第一节	海域使用权	303
第二节	矿业权	320
第三节	取水权	345
第四节	渔业权	355
主要参考书目		368
后 记		371

第一章 用益物权概论

第一节 用益物权的属性和分类

一、用益物权的属性

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第 117 条规定：“用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。”第 118 条规定：“国家所有或者国家所有由集体使用以及法律规定属于集体所有的自然资源，单位、个人依法可以占有、使用和收益。”可见，用益物权是指直接支配他人之物而利用其使用价值的定限物权。用益物权具有如下法律属性：

（一）用益物权是直接支配他人之物的物权

用益物权属于物权的一种，因此，用益物权也是直接支配物的权利。所谓直接支配，“系指物权人得依自己意思享受物之利益，无待他人之介入”^①。在用益物权中，用益物权人得直接对标的物加以支配并排除他人干涉，即用益物权人无须他人意思或行为介入就可以实现其权利。

用益物权是权利人支配他人之物的权利，因而属于他物权。那么，在用益物权中，“他人之物”的含义如何呢？对此，一些学者认为，用益物权是在他人所有之物上设立的物权，是非所有权人根据法律的规定或当事人的约定对他人所有之物享有的使用、收益的权利。^②按照这种观点，用益物权的客体应当是他人享有所有权的物。我认为，对用益物权中的“他人之物”不能仅理解为他人所有之物，还应包括他人享有使用权（主要指用益物权）之物。也就是说，就他人所有之物，权利人可

^① 王泽鉴：《民法物权》（通则·所有权），37～38页，北京，中国政法大学出版社，2001。

^② 参见梁慧星主编：《中国物权法研究》，下册，582页，北京，法律出版社，1998；钱明星：《论用益物权的特征及其社会作用》，载《法制与社会发展》，1998（3）。



以取得用益物权。例如，依我国现行法的规定，在国家所有的土地上设立的建设用地使用权，在集体所有的土地上设立的土地承包经营权，这些权利显然是在他人所有之物上设立的。就他人并不享有所有权但享有使用权的物，在一定情形下，权利人也可以设立用益物权。例如，土地承包经营权人、建设用地使用权人在自己享有使用权的土地上为他人设立地役权等。

（二）用益物权的内容是利用物的使用价值

在民法上，物是能够满足人们生活和生产需要的财产。因此，民法上的物都具有价值（交换价值）和使用价值两种属性。在一物之上不设立他物权的情况下，物的交换价值和使用价值均归物的所有权人享有，是为物的全面支配状态。但是，如果所有权人在自己之物上为他人设立了他物权，物的交换价值和使用价值则由他人享有，是为物的片面支配状态。就物的交换价值，所有权人可以设立担保物权；就物的使用价值，所有权人可以设立用益物权。正因为如此，用益物权被称为使用价值权，而担保物权被称为价值权。

通说认为，用益物权中的“用益”，就是使用、收益的合称。因此，用益物权人利用物的使用价值就体现为对物的使用、收益。由于不同用益物权的标的物存在差别，因而利用物的范围和程度也存在着不同。例如，日本民法以及我国台湾地区现行“民法”上的地上权和永佃权都是以土地为标的物的用益物权，但两者的用益范围和程度却存在着明显的不同：地上权以在他人土地上营造建筑物或种植竹木为权利内容，而永佃权则以在他人土地上耕作或牧畜为权利内容。再如，我国物权法上的建设用地使用权和宅基地使用权也都是以土地为标的物的，但两者的用益范围和程度也有明显的差别：建设用地使用权主要是以开发房地产为权利内容，而宅基地使用权则以满足自己的居住需求为权利内容。

（三）用益物权的客体以不动产为限

关于用益物权的客体范围，各国法律规定有所不同。在罗马法及法国、德国、意大利、瑞士等国民法上，用益物权的客体包括不动产和动产，甚至包括权利。以动产或权利为客体的用益物权主要是用益权，其他用益物权如地上权、地役权、永佃权等的客体均为不动产。应当指出，尽管这些国家承认动产或权利可以成为用益物权的客体，但用益物权仍以不动产为主要客体。在日本、韩国、我国台湾地区，用益物权的

客体限于不动产，不存在以动产或权利为客体的用益物权。

在我国物权法上，通说认为，用益物权的客体应为不动产。但是，从《物权法》第117条的规定来看，用益物权的客体还包括动产。我认为，这一规定是很值得讨论的。第一，从物权法所规定的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权来看，这些用益物权的客体都是不动产，并不存在以动产为客体的用益物权。第二，《物权法》第5条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”这就是物权法定原则。按照物权法定原则，用益物权的种类是由法律所规定的，而法律所规定的用益物权均以不动产为客体，故当事人无权创设以动产为客体的用益物权。第三，其他法律所规定的海域使用权、探矿权和采矿权、取水权、养殖权和捕捞权也不是以动产为客体的用益物权。可见，按照我国现行法的规定，不可能存在以动产为客体的用益物权。物权法之所以会作出在动产上可以设立用益物权的规定，纯粹是一种主观上的臆想，属于随意性的立法。

我认为，用益物权的客体应限于不动产，其理由在于：（1）动产物权以占有为公示方法，不动产物权以登记为公示方法，占有之公示力仅能表现极简单的法律关系，而登记之公示力则对于较为复杂的法律关系亦能表现。用益物权本系具有复杂的权利义务关系的物权，故用益物权应以不动产物权为限，俾赖登记以为公示。同时，动产的种类至为繁多，数量亦至为零碎，而其价值原则上又较不动产为低，因而如有需要，人们尽可买为已有。纵而有利用他人动产之必要，亦可以通过贷款或租赁等债的方式得到满足，没有必要设立用益物权。^①（2）在财产关系中，土地是最为重要的财产。从人类财产制度的演进过程来看，“有土斯有财”，故土地关系代表的是一种最基本的财产关系。^②在用益物权中，其客体通常为土地，而土地价值较高，拥有不易，社会上对其所有权与利用价值分别归属的支配方式，需求自然较强些，故民法上对用益物权的规定，几乎完全系对土地而发。^③（3）用益物权是以使用、收

^① 参见郑玉波著，黄宗乐修订：《民法物权》，修订14版，160页，台北，三民书局，2003。

^② 参见王文字：《民商法理论与经济分析》，116页，北京，中国政法大学出版社，2002。

^③ 参见谢在全：《民法物权》，修订3版，上册，73页，台北，文太印刷有限公司，2004。



益为目的而设立的。因此，物的使用价值如何，将直接影响到用益物权的设立。就动产而言，其使用价值往往较低，而以较高的代价对动产设立用益物权在经济上往往是不划算的。而就不动产而言，其使用价值往往较高，以此设立用益物权，权利人尽管会付出较大的代价，但同时也会得到更大的收益。因此，就权利人来看，以不动产为用益物权的客体完全符合其设立用益物权的初衷。(4)在资源稀缺的情况下，将用益物权的客体限于不动产，更有利于合理地配置资源，提高资源的利用效率。^①

(四) 用益物权是具有独立性的权利

用益物权虽然是在他人之物上所设立的一种物权，但在用益物权设立时，并不要求用益物权的设立人与用益物权人之间存在一定的权利义务关系。因此，用益物权人不以其对标的物所有权人或使用权人享有其他权利为用益物权存在的前提。从这个意义上说，用益物权是一种具有独立性的权利，而不同于担保物权。既然用益物权是具有独立性的权利，则用益物权不仅不以他权利的存在为成立前提，不随他权利的让与而让与，亦不随他权利的消灭而消灭。^②

(五) 用益物权的实现通常以占有标的物为前提

用益物权的内容是利用物的使用价值，而利用物的使用价值的基本前提是对标的物加以占有，权利人只有在实体上支配标的物才能实现物的使用价值。这是就说，用益物权的实现须以占有标的物为前提，因此，用益物权的实现具有标的物的占有性。在一般情况下，用益物权的标的物只有在转移占有归用益物权人时，用益物权才能够行使和实现。正是从这个意义上说，用益物权可以称为实体支配权。例如，不转移土地的占有，土地承包经营权人就无法从事农业生产；不转移土地的占有，建设用地使用权人就不能在土地上建造建筑物、构筑物及其他附属设施。

二、用益物权的分类

在我国物权法上，根据不同的标准，用益物权可作如下不同的分类：

^① 参见房绍坤：《用益物权基本问题研究》，11~12页，北京，北京大学出版社，2006。

^② 参见房绍坤等：《用益物权三论》，载《中国法学》，1996（2）。

（一）登记用益物权与非登记用益物权

根据用益物权的设立是否须经登记，用益物权可分为登记用益物权与非登记用益物权。

登记用益物权是指须经登记才能成立的用益物权；非登记用益物权是指无须登记即可成立的用益物权。按照我国物权法的规定，建设用地使用权属于登记用益物权，而土地承包经营权、宅基地使用权、地役权则属于非登记用益物权。但应指出的是，非登记用益物权并不等于说就没有登记，只是在登记的效力上与登记用益物权有所不同而已。

区分登记用益物权与非登记用益物权的主要意义在于，用益物权成立的要件不同。登记用益物权非经登记不成立，而非登记用益物权未经登记不影响用益物权的成立。

（二）单独用益物权与共用益物权

根据用益物权主体人数的不同，用益物权可分为单独用益物权与共用益物权。

单独用益物权是指单一的主体所享有的用益物权。在用益物权中，多数权利都属于单独用益物权。共用益物权是指两个以上的主体所共同享有的用益物权。例如，家庭成员或夫妻共同承包而成立的土地承包经营权，就属于共用益物权。这种共用益物权，通常称为准共有。^① 在共用益物权中，由于共同权利人之间的权利义务构造不同，又有准按份共有和准共同共有之分。

区分单独用益物权与共用益物权的主要意义在于，单独用益物权的法律构造比较简单，而共用益物权的法律构造较为复杂。共用益物权涉及两个方面的关系：一是外部关系，即用益物权人与第三人之间的关系。在这种关系中，用益物权人有权排除第三人对用益物权的干涉。当第三人侵害用益物权时，用益物权人有权请求法律保护。二是内部关系，即多数用益物权人之间的关系。在这种关系中，用益物权人基于他们之间权利义务构造之不同，享有权利和承担义务的形式也不同。如果是准按份共有，则用益物权人按照确定的份额享有权利、承担义务；如果是准共同共有，则用益物权人平等地享有权利、承担义务，没有份额之分。

^① 按照我国物权法的规定，共有是指财产所有权的共有。而两个以上的主体共同享有用益物权、担保物权的，准用共有的规定（《物权法》第105条），属于准共有。



（三）个人用益物权与组织用益物权

根据用益物权主体性质的不同，用益物权可分为个人用益物权与组织用益物权。

个人用益物权是指由自然人享有的用益物权，如土地承包经营权、宅基地使用权等；组织用益物权是指由法人组织或其他组织所享有的用益物权，如企业、事业单位、国家机关、社会团体等享有的建设用地使用权等。

区分个人用益物权与组织用益物权的主要意义在于，法律对不同用益物权的主体资格有不同的要求。例如，土地承包经营权一般是为自然人而设立，宅基地使用权只能为自然人而设立，而划拨土地使用权只能为法人或其他组织而设立。

（四）有偿用益物权与无偿用益物权

根据用益物权的取得是否须付出对价，用益物权可分为有偿用益物权和无偿用益物权。

有偿用益物权是指权利人取得用益物权须支付相应对价的用益物权。例如，出让建设用地使用权、“四荒”承包经营权等，都属于有偿用益物权。无偿用益物权是指权利人取得用益物权无须支付相应对价的用益物权。例如，家庭承包经营权、划拨建设用地使用权、宅基地使用权等，都属于无偿用益物权。

有的用益物权，基于其本身的性质，可以是有偿的，也可以是无偿的，是否有偿应由当事人约定。例如，地役权可以是有偿的，也可以是无偿的。

区分有偿用益物权与无偿用益物权的主要意义在于，法律对这两类用益物权的调整规则有所不同。例如，对有偿用益物权，法律一般允许自由流转；而对于无偿用益物权，法律一般不允许流转或对流转给予较严格的限制。

（五）有确定期间的用益物权与无确定期间的用益物权

根据用益物权是否确定有明确的存续期间，用益物权可分为有确定期间的用益物权与无确定期间的用益物权。

有确定期间的用益物权是指当事人事先约定了明确的权利存续期间的用益物权。例如，出让建设用地使用权、土地承包经营权等，都要求当事人在设立时约定明确的存续期间。当然，当事人约定明确的权利存续期间会受一定的限制，即应在法律规定的最长年限内约定存续期间。

例如，根据我国现行法的规定，建设用地使用权出让的最高年限按下列用途确定：（1）居住用地 70 年；（2）工业用地 50 年；（3）教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；（4）商业、旅游、娱乐用地 40 年；（5）综合或者其他用地 50 年。土地承包经营权的期限根据土地用途的不同分别为：耕地的承包期为 30 年；草地的承包期为 30 年至 50 年；林地的承包期为 30 年至 70 年。

无确定期间的用益物权是指当事人事先没有约定明确的权利存续期间的用益物权。例如，划拨土地使用权、宅基地使用权等一般就没有权利存续期间的限制。无确定期间的用益物权主要包括两种情况：一是法律规定有最长期限的用益物权。对于这类用益物权，即使当事人没有约定存续期间，用益物权也只能在该期限内存续；二是法律没有规定最长期限的限制，当事人也没有约定权利存续期间的用益物权。这类用益物权虽然没有明确的存续期间，但并非永久存续，只是存续期间不确定而已。在具备法律规定的条件时，这类用益物权也归于消灭。

区分有确定期间的用益物权与无确定期间的用益物权的主要意义在于，两者的消灭原因有所不同。一般地说，有确定期间的用益物权自期间届满之日起，用益物权消灭；而无确定期间的用益物权，一般不会因期间届满而消灭。

（六）自由流通的用益物权与限制流通的用益物权

根据用益物权的流转是否受到限制，用益物权可分为自由流通的用益物权和限制流通的用益物权。

自由流通的用益物权是指用益物权人有权依法自由处分（如出卖、互换、赠与、出租、抵押等）的用益物权。例如，出让建设用地使用权、“四荒”承包经营权等，都属于自由流通的用益物权。从发挥物的效率而言，用益物权的流通性越强，其利用效率也就越高。

限制流通的用益物权是指法律限制或禁止权利人自由处分的一种用益物权。限制流通的用益物权包括两种情况：一是禁止流转的用益物权，即法律不允许用益物权的流转，如宅基地使用权；二是限制流转的用益物权，即法律虽然不禁止用益物权的流转，但在流转的方式、范围等方面给予一定的限制，如家庭承包经营权等。

区分自由流通的用益物权与限制流通的用益物权的主要意义在于，一方面，法律对这两类用益物权的流转要求不同。对自由流通的用益物权，法律一般不对其流转设置限制条件；而对限制流通的用益物权，法