

WUQUANFA

◎席志国 方立维 著

海峡两岸 同步发行

物权法

法条详解与原理阐释

WUQUANFA FATIAO XIANGJIE YU YUANLI CHANSHI

- 法条详解
 - 原理阐释
 - 立法评析



中国人民公安大学出版社

物权法法条详解 与原理阐释

席志国 方立维 著

中国人民公安大学出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法法条详解与原理阐释/席志国, 方立维著. —北京: 中国人民公安大学出版社, 2007.5

ISBN 978 - 7 - 81109 - 705 - 4

I. 物… II. ①席…②方… III. 物权法—法律解释—中国
IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 052412 号

物权法法条详解与原理阐释

WUQUANFA FATIAO XIANGJIE YU YUANLI CHANSHI

席志国 方立维 著

出版发行: 中国人民公安大学出版社
地 址: 北京市西城区木樨地南里
邮政编码: 100038
经 销: 新华书店
印 刷: 河北省昌黎县第一印刷厂

版 次: 2007 年 5 月第 1 版
印 次: 2007 年 5 月第 1 次
印 张: 12.625
开 本: 880 毫米×1230 毫米 1/32
字 数: 328 千字
印 数: 0001 ~ 3000 册

ISBN 978 - 7 - 81109 - 705 - 4/D · 665
定 价: 29.00 元

本社图书出现印装质量问题, 由发行部负责调换

联系电话: (010) 83903254

版权所有 侵权必究

E-mail: cpep@public.bta.net.cn

www.phcpps.com.cn

www.porclub.com.cn

目 录

目 录

第一篇 总 则

第一章 基本原则	3
一、物权法的立法背景和立法精神	3
二、物的归属关系	9
三、平等原则与物权法的基本特性	25
四、物权的基本保障	33
五、物权法定原则与公示原则	35
六、物权取得与行使	49
第二章 物权的设立、变更、转让与消灭	57
第一节 不动产登记	57
一、物权登记	59
二、依法律行为而生的不动产物权变动	68
三、非基于法律行为所生的不动产物权变动	71
第二节 动产交付	75
一、交付	76
二、动产物权移转	82
第三节 其他规定——物权的保护	85
一、转让请求与债权让与	85
二、侵害排除	87

第二篇 所 有 权

第三章 一般规定	95
一、占有	95
二、使用、收益与处分	99
三、一般规定与特别规定	102
四、所有权的权能	105
五、征收征用	109
第四章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	115
一、国家所有权	115
二、集体所有权	120
三、农村集体所有权的保护	126
四、私人财产权	130
五、法人财产权	131
第五章 业主的建筑物区分所有权	133
一、建筑物区分所有权	133
二、建筑物区分所有权的共有部分	137
三、业主大会与业主委员会	140
第六章 相邻关系	147
第七章 共有	152
一、按份共有与共同共有	154
二、按份共有与共同共有之差异	156
三、共有物的处分	156
四、分割共有	157
第八章 所有权取得的特别规定	160
一、不动产物权的善意取得	161

目 录

二、动产物权的善意取得	166
三、遗失物	171
四、其他规定	173

第三篇 用益物权

第九章 一般规定	179
一、用益物权的界定	179
二、用益物权行使的原则	181
三、准物权受法律保护原则	185
第十章 土地承包经营权	189
一、土地承包经营权概说	189
二、土地承包经营权的设定与流转	200
三、土地承包经营权的特殊保护	207
第十一章 建设用地使用权	212
一、建设用地使用权人的权利	212
二、空间建设用地使用权	216
三、建设用地使用权的取得	218
四、建设用地使用权的权利行使	226
五、建设用地使用权的变更	230
六、建设用地使用权的期限及其延续	240
七、建设用地使用权的消灭	241
第十二章 宅基地使用权	243
一、宅基地使用权概说	243
二、宅基地使用权的取得、行使与转让	246
三、宅基地使用权的消灭	251
四、宅基地登记制度	253

第十三章 地役权	256
一、地役权的界定	256
二、地役权的效力	259
三、地役权的法律特征	262
四、地役权的取得	267
五、地役权的存续期限	273
六、地役权的消灭	274

第四篇 担保物权

第十四章 担保物权通则（一般规定）	279
一、担保物权的概念	279
二、担保物权的共同特性	281
三、担保物权的分类	287
四、关于共同担保	291
五、债务承担与担保物权	293
六、担保物权担保的范围	294
七、担保物权的消灭	295
八、关于担保物权的法律适用	297
第十五章 抵押权	299
第一节 一般抵押权	299
一、抵押权的概念	299
二、抵押权的法律特征	300
三、抵押财产	301
四、抵押权的设定	307
五、抵押的效力	314
六、抵押权的实现	327
第二节 最高额抵押权	336

目 录

一、最高额抵押的概念与特征	336
二、最高额抵押的特殊效力	337
三、最高额抵押债权的实现	339
四、最高额抵押对于普通抵押法律规范的准用	342
第十六章 质权	343
第一节 动产质权	343
一、质权的概念与特征	343
二、动产质权的标的物	345
三、动产质权的成立	346
四、质权的法律效力	350
五、质权的实现	358
六、最高额质押	360
第二节 权利质权	361
一、权利质权的概念与性质	361
二、权利质权的标的	362
三、权利质权的成立	364
四、权利质权的特殊效力	365
五、权利质权对于动产质权的准用	369
第十七章 留置权	370
一、留置权的概念	370
二、留置权的特征	370
三、留置权的成立	371
四、留置权的效力	375
五、留置权的实现	377
六、留置权的消灭	379

第五篇 占 有

第十八章 占有	383
一、占有的概念和性质	383
二、占有的制度功能	384
三、占有的类型化	385
四、关于占有的法律适用	388
五、占有的效力	389
六、占有的保护	390
七、无权占有人的法律责任	391
八、占有人请求返还支付保管标的物必要费用的 权利	393

第一篇

总 则

第一章 基本原则

一、物权法的立法背景和立法精神

法条表述

第一条 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。

理论说明

在土地私有制的年代里，只有揣着一张田契的农民活得才踏实。如果把它上升到理论高度，就叫做“有恒产者有恒心”。如今，“房契”现代术语表达为“房产证”。但在一切以“公”为先的社会主义国家，如果没有法律保障“私”权，即使有这张“房产证”也担心有朝一日忽然成为“一纸空文”。制定《中华人民共和国物权法》（以下简称物权法）的目的在于解决这一问题。公有制和私有制之争，几乎贯穿了改革开放以来我国经济体制改革和发展的全过程。1992年邓小平南巡讲话提出“发展是硬道理”，解决了“姓社姓资”的困扰问题。但是，如果个人财产权得不到有效的保护，那么“先富起来的一部分人”岂不是要提心吊胆地过日子？因此，经济体制改革必然推动私权保护的立法进程。物权法的制定与我国经济发展和私人

财产保护有着相当重大且密切的关系，自 20 世纪 90 年代中期开始，作为民法典核心部分的物权法即进入了我国国家立法规划议程^①。

从 1955 年 10 月至 1956 年 12 月间，在新中国起草的第一部民法草稿中，就有关于物权的规定，但该草稿一开始就没有采取大陆法系通用的“物权”概念，而是冠以了“所有权篇”的篇名，这种用“所有权”或“财产所有权”（后来的立法中还包括“与财产所有权相关的财产权”）代替“物权”概念的做法，成为之后很长一段时间我国物权立法在概念使用上的特征，也埋下了如今人们对“物权”既觉熟悉又觉陌生矛盾的伏笔。因此应该说，从 1956 年末继续进行下去的第一次民法典起草活动开始，中间经历过 20 世纪六七十年代的历次民法起草努力，直到 1986 年六届全国人大四次会议通过类似民法典总则的《中华人民共和国民法通则》（以下简称民法通则），有关物权的立法就开始断断续续地进行了。而且，随着民法通则有关“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”的 12 个条款的颁布实施，从严格的意义上讲，我们从 1986 年开始就已经有了规范物权关系的现行法，只不过规定非常简单，且未正式使用“物权”的名称。

2004 年私有财产权写入宪法之后，这一进程明显加快。作

① 此次民法典的起草始于八届全国人大常委会期间的 1998 年，成立了民法典起草工作小组，该小组由 9 位专家组成，分别是：江平教授、王家福研究员、魏振瀛教授、王保树教授、梁慧星研究员、王利明教授、肖岫先生、魏耀荣先生和费宗祎先生。民法典起草小组决定分“三步走”制定民法典：第一步，制定统一合同法，实现市场交易规则的完善、统一和与国际接轨；第二步，从 1998 年起，用 4~5 年的时间制定物权法，实现财产归属关系基本规则的完善、统一和与国际接轨；第三步，在 2010 年前制定民法典，最终建立完善的法律体系目标。由此可见，物权法的制定乃是民法典制定的必经环节甚至是最为重要的环节。

第一章 基本原则

为将来我国民法典的重要组成部分之一的物权法，在立法过程中必然会经历多次反复的讨论与波折，以求达到预定的目标。物权法的出台除了标志着我国民法典的制定向前迈出了重大的步伐，更标志着我国以立法确定了不同主体之间的财产在国家法律面前获得一致性保障的重大意义。物权法的制定代表我国对不同主体的财产利益保护由分歧走向统一的一个重大过程。1986年颁布的民法通则，重新恢复了民法规范在我国社会经济活动中作为一个基本规范的意义。但是，民法通则的实施，对于所有权、他项物权等在我国实行改革开放政策后的社会经济变迁对于各种权利主体间的保障需要通过更多的立法来加以补充。因此，制定一部符合社会主义市场经济及有中国特色的物权法便成为民法立法工作中的重中之重。1994年物权立法被全国人大常委会正式纳入立法计划。1998年3月，我国立法机关正式委托中国政法大学江平教授等知名学者及实务界人士共9人共同组成民法起草工作小组，负责《物权法草案》和《民法典草案》的编撰和准备工作。该工作小组又分别委托梁慧星教授及王利明教授起草我国物权法专家建议稿草案。两位先生的起草草案分别于1999年10月及2000年12月完成。此后全国人大常委会法律工作委员会在上述两部专家意见稿的基础上，拟定了《物权法（征求意见稿）》。两部意见稿随后被提交到了全国人大常委会法制工作委员会，2001年年底法制工作委员会拟定了《物权法草案（征求意见稿）》。学界及人大法工委的起草活动为社会各界所关注。2001年3月在全国政协九届四次会议上，政协委员王翔向大会提交了《关于尽快制定〈物权法〉》的0573号提案，该提案得到了人大法工委“物权法已进入九届人大立法规划”的积极答复，《物权法草案》遂在建议稿面世3年后进入了立法审议的倒计时。

2002年12月23日，物权法包涵在《中华人民共和国民法

(草案)》庞大条文中(共有1209条)第一次进入了立法审议程序,它是向九届全国人大常委会第三十一次会议提请审议的民法典草案中的一编。这部第一次上会审议的民法典草案,包括了总则、物权法、合同法、人格权法、婚姻法、收养法、继承法、侵权责任法、涉外民事关系的法律适用法等内容。由于草案中作为民法的重要组成部分的合同法、婚姻法、收养法、继承法,在编入该民法草案时暂时没有作任何改动处理,因此作为民法典制定第二步骤的物权法自然成为此次审议的重点。尽管与会的法律专家对“物权法律制度”这个“编纂民法典中新增加的内容”给予了“民法最重要、最基本的法律制度之一”的高度评价,但现行法上多年用“所有权”、“财产所有权”乃至“财产权”指称“物权”的后果开始显现,法律专家们以“物”、“物权”及其他严格的物权法律术语建构的物权法律体系从一开始就碰到了公众理解上的困难。随后在2004年10月的第二次审议中,当《物权法草案》第一次抛开民法典草案单独提交十届全国人大常委会第十二次会议时,与会常委会委员就对其名称、行文风格及专业术语提出了意见。而基于法规名称、用语衍生出的“是否太专业化”、“是否书本化”、“是否不面对现实”等种种质疑也成为此后历次草案审议、讨论、调研中几乎最常见的问题,它也许小小地佐证了《物权法草案》为何持续审议如此长时间^①。

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开了《物权法草案》,并向社会各界征求修改意见。从机关单位到普通百姓,从公司企业到法律专家,短短40天里,社会各界为进一步完善《物权法

^① 立法过程介绍主要参照:唐俊:《七年磨合〈物权法〉》,摘自《中国经营报》2007年3月24日A7版。

第一章 基本原则

草案》积极建言献策，共提出修改意见 11543 条。在这一万多条修改意见中，征收补偿、车库归属、土地承包经营权、宅基地使用权能否转让等，是老百姓最为关心的问题。人大法工委其间一共对物权法进行了多达 7 次的审议。此后，《物权法草案》进入漫长而频繁的审议过程。2005 年 6 月至 2006 年 12 月的 18 个月内进行了 5 次审议，也就是说几乎每隔几个月就要审议一次。这一方面可以看出，对《物权法草案》的审议已经进入快车道；另一方面，也证明了对《物权法草案》的审议进入了一个胶着期。随着审议的深入，名称、术语这些表象上的争论开始让位于对《物权法草案》的内容、原则等更深层次的内涵争论，更多的学者和社会群体开始加入对《物权法草案》的讨论。而其中最激烈的当属对“物权法规定的精神是否违反宪法”的争论。在经典民法学理论里，民法属私法，物权法作为民法的核心部分之一，当然应以贯彻私法的“私权平等”理念为圭臬，这种理论性的预设，反映到现实的立法中，就涉及一个对公共财产与私有财产如何权衡保护的问题，也就是二者孰轻孰重的问题，同时还关涉到如何体现和贯彻“公有财产神圣不可侵犯”与“公民的合法的私有财产不受侵犯”的两项宪法原则问题^①。最后，全国人大常委会于 2006 年 12 月 29 日以 155 票赞成、1 票弃权的表决结果，高票决定将物权法提请

① 这一问题的提出，可以说在相当程度上体现了物权法与以合同法为代表的债权法的重要差异：前者法律体系的构造必须根植于一国的政治经济现实，因为作为具体厘定社会财富权利义务边界的规则，它不可能像以“便于交易”为目的的合同法那样以同一、简便、快捷为第一位的价值，相反，它的目标首先是旨在定纷止争的“安全”和“稳定”，然后才是促进流通的增值性功能。从这种意义上说，有关“条文规定过于重视私有财产”与“条文规定过于拘泥于所有制”的争论，实际是对物权法如何实现“安全”理念与“流通”理念、“公平”与“效率”的动态平衡的争论，从这部法律牵涉甚广的现实看，发生这样的争论是再正常不过的现象。

2007年3月举行的十届全国人大五次会议审议，并于2007年3月16日以2799票同意的高票通过。物权法一共分为五编十九章，共247条，将于2007年10月1日起正式施行，这标志着我国物权立法进入了一个全新的阶段。^① 物权法明确提出：“国家坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度，保障公有制经济的巩固和发展，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展，保护国家的、集体的、私人的合法权益。”房产是高价值的耐用消费品和投资品，是绝大多数家庭的主要财产，只有加强保护私权，才能让民众放心地消费和投资。^② 体系之形式理性（die Formsvernunft Reason of form）是大陆法系的生命，是大陆法系之所以成为大陆法系的基础，是现代法治国（Rechtsstaat）用以实现控制法官之自由裁量权及允许法官以裁判演进法律发现正法之双重功能的独门武器。本次物权法立法，比较科学地将民法通则、担保法、公司法、土地管理法、农村土地承包法、水法、森林法、草原法等诸多已有立法中涉及物权的内容进行了完善的整合，使得物权法作为基本财产保护的法律地位得到明确的确认。

① 江平：《中华人民共和国物权法精解》，中国政法大学出版社2007年版，前言第1~3页。

② 对于外资而言，尤其如此。其次，投资的不可预见性非常不利于房地产市场的发展。比如，近期颁布的“限外”政策是为了抑制越来越热的境外游资炒房现象。短线炒房的原因很多，对物业产权命运的担心也是其中之一。许多境外房地产基金在进入内地房地产市场之前，已考虑好如何退出，而且不乏中短期操作者。中国内地经济增长形势和房地产长期前景之好，世界各地难有匹敌者，长期投资（比如持有收租）回报率必然走高，但大量外资之所以喜欢快进快出而对长期收益无动于衷，在一定程度上是出于对中国政策稳定性和私权合法性的担忧。