

WUQUANFA JIEXI YU SHIYONG

物权法解析与适用

唐德华 主编

WUQUANFA JIEXI YU SHIYONG

物权法解析与适用

唐德华 主编



中国民主法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权法解析与适用/唐德华主编. —北京:中国民主法制出版社, 2007. 5

ISBN 978-7-80219-215-7

I. 物... II. 唐... III. ①物权法-研究-中国②物权法-法律适用-中国 IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 068669 号

书名/物权法解析与适用

WUQUANFAJIEXIYUSHIYONG

作者/唐德华 主编

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区玉林里 7 号(100069)

电话/63292534 63057714(发行部) 63055022(法律室)

传真/63056975 63056983

http://www.npc.gov.cn

E-mail:MZFZ@263.net

经销/新华书店

开本/16 开 787 毫米 × 1092 毫米

印张/20.25 字数/280 千字

版本/2007 年 5 月第 1 版 2007 年 5 月第 1 次印刷

印刷/唐山新苑印务有限公司

书号/ISBN 978-7-80219-215-7/D · 1106

定价/38.00 元

出版声明/版权所有,侵权必究。

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

前 言

第十届全国人民代表大会第五次会议审议通过了《中华人民共和国物权法》(以下简称物权法),并决定于2007年10月正式实行,这是我国法制建设的又一里程碑,是政治生活的一件大事,对完备我国社会主义市场经济法制体系,规范市场经济秩序,维护我国基本经济制度,推进依法治国进程,保护物权权利人的合法权益,构建和谐社会,都具有极其重要的意义。

物权法是一部规范财产关系的基本法,调整因物的归属、利用而产生的民事关系,涉及面广,内容复杂,在所有民商事法律中,制定难度也是最大的。正如大家所知道的,物权法从起草到颁布经历了十四年,是建国以来起草时间最长,花费精力最多,审议次数最多的一部法律,这些都是立法史上所从来没有过的。制定物权法的工作始于1993年,1999年即委托有关专家提出了物权法建议稿,2000年全国人大常委会法工委在专家建议稿的基础上,提出了第一部物权法讨论稿,2001年又提出物权法草案第二稿,并在京组织了有关专家与实际部门的同志进行了讨论。同年,法工委又提出物权法第三稿,并下发到地方人大和政府行政部门、各大学法学院、法学研究机构、人民法院等有关部门征求意见,在吸收各方面意见和建议的基础上,全国人大常委会法工委又提出正式征求意见稿。2002年12月九届全国人大常委会对物权法草案进行初次审议,这次物权法是作为民法典的一部分提出的,在审议民法典时,重点是审议物权法。此后,全国人大常委会决定,先制定物权法,后制定民法典。从此就加快了物权法的修改进程。2004年全国人大常委会法工委提出了新的修

改稿,专门召开了全国法院系统有理论水平和丰富实践经验的审判人员参加的讨论会,紧接着又召开了全国著名的法学专家座谈会,两次会议都持续了数日,就物权法草案逐章、逐节、逐条进行研究。2005年全国人大常委会法工委就与会同志所提意见与建议,进行了修改,提出了新的物权法(草案),提请十届全国人大常委会第十六次会议审议,经审议修改,决定物权法(草案)向全社会公布并广泛征求意见。据统计,在短短四十天的时间里,全国各地共提出修改意见与建议11543条,全国人大法律委员会、法制工作委员会认真研究了这些意见,并集中若干重点问题,分别召集了法学专家、经济学专家、中央有关部委、地方人大的代表参加的专题讨论会。根据各个方面所提意见和建议,2005年将修改草案提交第十届全国人大常委会第二十二次会议审议。2006年第十届全国人大常委会第二十三次会议进行了第五次审议,同年10月和12月第十届全国人大常委会第二十四次、第二十五次会议又进行了第六次、第七次审议,决定修改后提请2007年第十届全国人民代表大会第五次会议审议、表决通过,颁布实行。由此说明,物权法的制定是多么的艰难,又是何等的慎重。至于在物权法起草、修改过程中,全国各大学、研究机构、法学会等组织的学术研讨会之多,参加人数之广,更是难计其数,据不完全统计,有组织、有规模的各种讨论会、座谈会达百次以上。不少外国专家和港澳台地区专家与内地专家共同探讨物权法的制定与修改,也超过了任何一部法律。社会关注的程度,学者研究的深度,都是前所未有的。在许多问题上自始至终都有争议,对某些规定执行中也还可能发生歧义,或者因粗略而需要解释或补充。这一切正好充分证明,物权法的复杂性和重要性。因此,学习好、理解好、贯彻执行好这部法律,必须下苦功夫,花大力气,才能取得理想的效果。

古语说得好:“天下之事,不难于立法,而难于法之必行。”“法贵在执行”。物权法颁布实行后,关键在于正确、全面的贯彻执行,对于执法部门、法律工作者来说,这不仅是做好本职工作的需要也是应尽的职责。执法必先懂法,懂法必先学法,准确地理解物权法的每条规

定,把立法精神吃透,把具体规定执行好,同时向广大群众宣传好,使法律为群众所掌握,并运用来维护其合法权益,才能真正发挥物权法的作用,达到物权法立法的目的。为此,我们结合实际编写了《物权法解析与适用》一书,以供学习、执行物权法者参阅。

本书第一编总则由最高人民法院原副院长唐德华教授编写,第二编所有权由河北省高级人民法院二级高级法官王继安编写,第三编用益物权、第四编担保物权由全国人大常委会法工委调研员何山教授编写,第五编占有及附则由最高人民法院民一庭姚宝华编写。这些同志有深厚的理论功底和丰富的实践经验,他们又自始至终参与了物权法的起草和讨论修改工作,所以形成了本书两大特点,即坚持了理论与实践的紧密结合和反映了讨论修改中各种不同观点的争论。

但需要说明的是:由于物与物权的复杂性,也由于对物权的理解与认识、期待与要求不同,以及我们的水平所限,因此对某些问题的观点也就存在差别,但这并不影响对法律的贯彻执行。我们坦率地提出来,只是作为学理上的研究,兴许对学习、执行物权法会有所裨益,当然,也欢迎读者批评指正。

目 录

前言	1
----------	---

第一编 总 则

第一章 基本原则	3
----------------	---

一、物权法的基本原则	3
------------------	---

（一）坚持维护社会主义基本经济制度原则	3
---------------------------	---

（二）坚持物权平等保护原则	4
---------------------	---

（三）坚持物权法定原则	5
-------------------	---

（四）坚持物权登记公示原则	6
---------------------	---

（五）坚持物权取得与行使公德原则	8
------------------------	---

二、物权立法的特点	10
-----------------	----

（一）坚持总结改革开放的成功经验	10
------------------------	----

（二）坚持民主立法程序	13
-------------------	----

1. 立法提案提出的民主程序	13
----------------------	----

2. 法律草案审议的民主程序	14
----------------------	----

3. 开门立法的民主程序	14
--------------------	----

（三）坚持与其他法律的科学衔接	15
-----------------------	----

1. 物权法与单行法的衔接	15
---------------------	----

2. 物权法与公法的衔接	16
--------------------	----

3. 物权法与刑法的衔接	17
(四) 坚持从我国国情和实际出发	18
三、物权法的立法宗旨	21
(一) 坚持两个维护	21
(二) 明确物的归属	23
(三) 保护权利人的物权	24
(四) 充分发挥物的效用	25
四、物与物权的理论与实践	26
(一) 物	26
1. 物的特征	27
2. 物的分类	28
3. 物的利用	29
(二) 物权	30
1. 物权的属性	30
2. 物权效力	35
第二章 物权的设立、变更、转让与消灭	38
一、不动产登记	38
(一) 物权变动的模式	38
(二) 不动产登记的性质	40
(三) 登记机构和职责	42
(四) 当事人申请登记	44
1. 初始登记	45
2. 预告登记	50
3. 更正登记	51
4. 异议登记	53
5. 动产和权利质权登记	55
6. 补办登记	56

7. 查询登记	57
(五) 登记审查	59
1. 审查方式	59
2. 审查职责	61
3. 禁止行为	64
(六) 事实原因引起物权变动的效力	66
1. 人民法院作出的法律文书	66
2. 仲裁委员会作出的裁决	67
3. 人民政府作出的征收决定	67
4. 遗产继承	68
5. 合法建造、拆除房屋	68
二、动产交付	69
(一) 所有权交付	70
(二) 质权交付	70
(三) 特定物交付	71
(四) 占有交付	72
(五) 代替交付	72
(六) 约定交付	73
第三章 物权的保护	74
一、物权保护的原则	74
二、物权保护的途径	74
(一) 和解	74
(二) 调解	75
(三) 仲裁	76
(四) 诉讼	76
三、物权保护的方式	77
(一) 请求确认物权归属	78

(二)请求返还原物	79
(三)请求排除妨害	80
(四)请求消除危险	81
(五)请求恢复原状	82
(六)请求修理、重作、更换	83
(七)请求损害赔偿	83

第二编 所有权

第四章 一般规定	87
----------------	----

一、所有权的权能和分类	87
(一)占有权	87
(二)使用权	88
(三)收益权	88
(四)处分权	88
二、权利人对所有权的支配	89
三、所有权与所有制	89
四、所有权取得的原则	91
五、国家对不动产的征收	92
六、对征收土地的限制	95
七、对财产征用的规定	96

第五章 国家所有权、集体所有权和私人所有权	98
-----------------------------	----

一、国家所有权的范围	98
二、国家所有权的行使	102
(一)国务院和各级人民政府代表国家行使所有权	102
(二)国家机关行使所有权	102
(三)国家举办的事业单位行使的所有权	103

(四) 国有企业行使的所有权	104
三、国家所有权的保护	104
四、企业法人的所有权	106
五、集体所有权的含义和特征	107
六、集体所有财产的范围和权利的行使	110
(一) 农村集体所有	110
(二) 城镇集体所有	111
七、集体所有权行使的限制和制约	111
(一) 保障集体成员的知情权	111
(二) 集体成员的请求撤销权	112
(三) 审理集体成员请求撤销决定案的要点	113
八、私人所有权的法律保护	114
第六章 业主的建筑物区分所有权	116
一、建筑物区分所有权的概念	116
二、业主对专有部分权利的行使和限制	116
三、业主对建筑物共有部分的权利和义务	117
四、业主共有权的范围	118
五、业主委员会的产生和职能	121
六、业主共同决定的事项和业主的决定权	122
七、业主大会和业主委员会的职责	125
八、物业服务机构的权利和义务	127
第七章 相邻关系	130
一、有利生产、方便生活	130
(一) 提供用水、排水便利	130
(二) 提供通行便利	132
(三) 为修建提供便利	132
(四) 避免损害发生	133

(五)禁止排放污染物	135
二、团结互助、公平合理	136
三、尊重当地习惯	137
第八章 共有	138
一、共有的概念和特征	138
(一)按份共有	138
(二)共同共有	138
二、共有权的取得	139
三、对共有财产的管理	140
四、对共有财产的处分	140
五、共有财产的债权债务	145
第九章 所有权取得的特别规定	147
一、所有权取得的一般原则	147
二、所有权取得的特别规定的涵义	148
(一)无权处分	148
(二)无权处分的后果	148
(三)善意取得	149
三、确定特别规定的意义	151
四、对遗失物的处理	153
(一)拾得人的责任和义务	153
(二)有关部门的责任	154
(三)对遗失物的妥善保管责任	154
(四)遗失物权利人的权利和义务	155
(五)无人认领遗失物的处理	157
五、动产转让的相关权利变更	158
(一)它项权利的转让	158
(二)从物的转让	158

(三) 孳息的取得	159
(四) 加工物的归属	160

第三编 用益物权

第十章 一般规定	165
----------------	-----

一、用益物权的概述	165
二、用益物权的取得	166
(一) 创设取得	166
(二) 移转取得	167
三、用益物权的行使	168
(一) 国家、集体自然资源的使用权	168
(二) 国家、集体其他财产的使用权	169
四、用益物权的保护	170
(一) 用益物权不受干涉	171
(二) 用益物权受到损害可以获得补偿	171
五、用益物权的消灭	171

第十一章 土地承包经营权	173
--------------------	-----

一、我国土地承包经营的沿革	173
二、物权法对土地承包经营制度的规定	175
三、土地承包经营的范围	175
四、土地承包经营期限	176
五、土地承包经营合同	177
(一) 土地承包经营合同的签订	177
(二) 土地承包合同的主体	178
(三) 土地承包合同的生效	179
(四) 土地承包合同的履行	180

(五)土地承包经营合同的调整	182
六、土地承包经营权的流转	183
(一)土地承包经营权流转原则	183
(二)土地承包经营权流转方式	185
(三)土地承包经营权流转合同	186
七、土地承包经营的承租权	187
 第十二章 建设用地使用权	190
一、建设用地使用权的含义和使用范围	190
二、建设用地使用权的取得	191
(一)土地使用权出让合同	192
(二)建设用地使用权证书的申领	192
三、建设用地使用权的行使	193
四、建设用地使用权的处分	194
(一)转让	194
(二)互换	195
(三)出资	195
(四)赠与	195
(五)抵押	195
五、建设用地使用权的延续和消灭	197
 第十三章 宅基地使用权	199
一、宅基地使用权概述	199
二、宅基地的取得	199
三、宅基地的灭失	200
四、城镇居民购置农村宅基地的限制	201
五、城镇居民的宅基地使用权	202

第十四章 地 役 权	203
一、地役权的概念	203
二、地役权的取得	203
三、地役权的行使	204
(一) 依据合同行使权利	204
(二) 地役权与土地使用权不可分离	204
四、地役权的消灭	205

第四编 担保物权

第十五章 一般规定	209
一、担保物权的概述	209
(一) 一般担保和特别担保	209
(二) 人的担保和物的担保	209
(三) 约定担保和法定担保	210
(四) 本担保和反担保	210
二、担保物权的设立	210
三、担保合同的效力	211
四、担保范围和担保物权的实现	212
五、担保物权的消灭	214
第十六章 抵 押 权	215
第一节 一般抵押权	215
一、抵押权的特征	215
二、抵押权的设立	215
三、设立抵押权的限制	217
(一) 对抵押财产的限制	217

(二)对抵押权的限制	217
四、抵押权登记	218
五、抵押权的实现	220
第二节 最高额抵押权	223
一、最高额抵押的含义	223
二、最高额抵押权债权的确定	223
第十七章 质 权	225
第一节 动产质权	225
一、质权的解析	225
二、质权的设立	226
三、质权人对质押财产的保管责任	226
四、动产质权的实现	227
第二节 权利质权	227
一、出质权利的范围	227
二、权利质权的设立	228
三、质权的实现	228
第十八章 留置权	230
一、留置权的简述	230
二、留置权的发生	230
三、留置权的实现	231

第五编 占 有

第十九章 占 有	235
一、概述	235
(一)占有概述	235

(二)对占有性质的界定	236
(三)占有的要件	238
(四)我国物权法关于有权占有法律适用的规定	239
二、占有的分类	240
(一)有权占有和无权占有	240
(二)无权占有中的善意占有与恶意占有	241
(三)自主占有与他主占有	242
(四)直接占有和间接占有	242
(五)单独占有与共同占有	243
三、占有的取得、变更和丧失	244
(一)占有的取得	244
1. 占有的原始取得	244
2. 占有的继受取得	244
(二)占有的变更	244
1. 有权占有变为无权占有	244
2. 他主占有变为自主占有	245
3. 善意占有变为恶意占有	245
(三)占有的丧失	245
1. 直接占有的丧失	245
2. 间接占有的丧失	245
四、占有的效力	246
(一)权利推定	246
1. 举证责任的分配	246
2. 权利推定的范围	246
3. 不动产占有的权利推定	247
(二)事实推定	247
1. 自主占有的推定	247
2. 善意占有与公然占有的推定	247
3. 连续占有的推定	247