

文化产业 经营合同 实务

经营
合同

吴晓明 著 吴元光 编 410-1947

本书以文化产业经营合同为研究对象，从文化产业经营合同的概念、特征、分类、效力、履行、变更、解除、违约责任等方面进行了系统的阐述，并结合大量典型案例进行了分析，具有较强的实用性和可操作性。

第一章

赵玉忠 编著

WENHUACHANYEJINGYINGHETONGSHIWU



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

文化产业 经营合同 实务

赵玉忠 编著

图书在版编目 (CIP) 数据

文化产业经营合同实务/赵玉忠编著. —北京: 经济管理出版社, 2011.12

ISBN 978-7-5096-1714-4

I. ①文… II. ①赵… III. ①文化产业—经济合同—基本知识—中国 IV. ①D922.165

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 250475 号

出版发行：经济管理出版社

北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 11 层

电话：(010)51915602 邮编：100038

印刷：北京银祥印刷厂

经销：新华书店

组稿编辑：王 琼

责任编辑：王 琼

责任印制：黄 铎

责任校对：陈 颖

720mm×1000mm/16

19.75 印张 365 千字

2012 年 3 月第 1 版

2012 年 3 月第 1 次印刷

定价：48.00 元

书号：ISBN 978-7-5096-1714-4

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书，如有印装错误，由本社读者服务部

负责调换。联系地址：北京阜外月坛北小街 2 号

电话：(010)68022974 邮编：100836

序 言

伴随大众传播技术（尤其是互联网和数字化技术）的不断创新与广泛应用，文化产业成为本世纪内最具发展潜力的“朝阳产业”，成为许多国家的国民经济主导产业乃至支柱产业。中国通过实施建设创新型国家和知识产权战略，必将使文化产业成为经济可持续发展的新增长点。党的十七届六中全会史无前例地通过《中共中央关于深化文化体制改革、推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》，该决定提出“加快发展文化产业，推动文化产业成为国民经济支柱性产业；进一步深化改革开放，加快构建有利于文化繁荣发展的体制机制；建设宏大文化人才队伍，为社会主义文化大发展大繁荣提供有力人才支撑”的战略性决策。这无疑为我国文化产业的发展、繁荣提供了坚实的政治保障。《文化产业经营合同实务》一书的出版，顺应了我国文化产业飞速发展对高层次、复合型文化产业经营人才培养的需求。

《文化产业经营合同实务》一书共设有六章。前四章分别讲授物权法、版权法、合同法以及相关经营行为法知识；第五章结合文化产业经营特点介绍十种有名合同实务，包括买卖合同、赠与合同、借款合同、租赁合同、承揽合同、技术合同、保管合同、委托合同、行纪合同和居间合同（后三种在书中统称“经纪合同”）；第六章结合文化产业经营特点介绍八种无名合同实务，包括投资合同、版权合同、劳务合同、演出合同、娱乐合同、旅游合同、培训合同和网络合同。该书共编撰 90 个合同文本，其中收录示范文本 12 个、自编参考文本 78 个，涵盖了文化产业的主要经营业务，堪称文化产业经营合同实务之全书。

赵玉忠教授长期从事高校文化法律法规教学与研究，多年担任文化行业单位法律顾问，兼具较高的理论素养与丰富的实践经验。中国第一例导演著作权纠纷案，就是由我们两人分别代理导演和厂方出庭对簿公堂。由于当时处于计划经济体制向市场经济体制过渡时期，民事立法相对滞后，本案最终以调解方式结案。在计划经济体制下，人与人（包括法人和自然人）之间的经济联系大多具有纵向关系。诸如，上级下拨资金、下达任务；下级（及员工）完成任务、交付产品。在市场经济体制下，人与人之间的联系多为横向关系，即市场主体之间平等交易关系。20世纪90年代以来，我国相继颁布和实施了《著作权法》、《产品质量法》、《反不正当竞争法》、《消费者权益保护法》、《广告法》、《合同法》、《拍卖法》、《招标投标法》、《物权法》等法律，初步构建起具有中国特色的社会主义民事法律体系和市场经营秩序。文化产业经营人员应当懂法、守法，既要熟悉市场法律知识，又要掌握合同签约技巧，依法维护作为民事主体的单位和个人的正当权益。这样才能有效避免经济纠纷乃至诉争，促进文化产业的良性发展。赵玉忠教授慧眼独具，率先投身文化产业的法律事业，具有开拓性意义。他勤于思考，长于实践，并笔耕不辍，从这个意义上来说，出自他手的《文化产业经营合同实务》一书，对提高我国文化产业经营人员的业务素质具有重要的实用价值。

刘春田

2012年1月于北京·人大明德法学楼

目 录

第一章 物权法	1
第一节 物权法概述	1
第二节 所有权	3
第三节 用益物权	8
第四节 担保物权	10
第五节 占有	16
第二章 版权法	19
第一节 版权法概述	19
第二节 版权的客体和内容	21
第三节 版权的归属与获得	25
第四节 保护期限与合理使用	28
第五节 邻接权	32
第六节 侵权责任与保障措施	35
第三章 合同法	39
第一节 合同法概述	39
第二节 合同的订立	43
第三节 合同的效力	49
第四节 合同的履行	52
第五节 合同的变更、转让和终止	55
第六节 违约责任	61
第四章 相关经营行为法	65
第一节 拍卖法	65
第二节 招标投标法	72

第三节	产品质量法	78
第四节	反不正当竞争法	84
第五节	消费者权益保护法	89
第五章	有名合同实务	95
第一节	买卖合同	95
第二节	赠与合同	102
第三节	借款合同	107
第四节	租赁合同	112
第五节	承揽合同	121
第六节	技术合同	138
第七节	保管合同	151
第八节	经纪合同	156
第六章	无名合同实务	167
第一节	投资合同	167
第二节	版权合同	185
第三节	劳务合同	211
第四节	演出合同	219
第五节	娱乐合同	224
第六节	旅游合同	231
第七节	培训合同	265
第八节	网络合同	272
后 记		310

第一章 物权法

第一节 物权法概述

一、物权的概念与分类

物权是指权利人在法定的范围内直接支配一定的物，享有其利益，并排斥他人干涉的民事财产权。我国《物权法》规定，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。物权具有以下法律特征：一是物权的权利主体是特定的，而义务主体是不特定的；二是物权的内容是直接支配一定的物，并排斥他人干涉；三是物权的客体是特定的物；四是物权具有追及效力和优先效力。物权的追及效力是指物权的标的物不管辗转流入何人手中，物权人都可以依法向物的非法占有人索取，请求其返还原物。

物权的分类主要有以下三种：

(1) 按物的支配范围划分，分为自物权和他物权。自物权又称所有权或完全物权；他物权是指所有权以外的其他物权，又称定限物权。

(2) 按设立目的划分，分为用益物权和担保物权。用益物权是指以物的使用收益为目的的物权；担保物权是指以担保债权为目的的物权。

(3) 按物权的客体为动产或不动产划分，分为动产物权和不动产物权。

二、物权法的概念及其调整对象

物权法有广义和狭义之分。广义的物权法，是指调整物权关系即人对于物的支配关系的法律规范的总称。狭义的物权法，是指民法法典关于物权的规

定。我国《物权法》于2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行。

物权法所调整的对象就是物权法律关系，实质上是人基于对物的支配所产生的人与人之间的关系。人对于物的支配关系具体表现为对于物的归属和利用关系。对物的归属关系，就是确定特定的物归谁所有，谁享有绝对的支配权。对物的利用关系，就是对于一个具体的物，究竟谁有权对其进行利用，既包括所有权人对自己所有物的利用，也包括他人对所有权人所有物的合法利用。

三、物权法的基本原则

（一）物权法定原则

物权法定原则包括：第一，物权须由法律设定。当事人在其协议中不得明确规定其通过合同设定的权利为物权，也不得设定与法定物权不相符合的物权。第二，物权的内容须由法律规定，而不能由当事人通过协议设定。第三，物权的效力须由法律规定，而不能由当事人通过协议加以设定。第四，物权的公示方法须由法律规定，不得由当事人随意设定。

（二）一物一权原则

一物一权原则有：第一，物权的客体仅为独立的特定的物。只有作为物权的客体的物具有独立性和特定性的情况下才能明确物权的支配范围，使物权人能够在其客体上形成物权并排斥他人干涉。第二，根据一物一权，一个所有权的客体仅为一个独立物，集合物原则上不能成为一个所有权的客体，而只能成为多个所有权的客体。第三，一物的某一部分不能成立单个的所有权，即一物只能在整体上成立一个所有权，而一物的某一部分如尚未与该物完全分离，则不能成为单独所有权的客体，尤其是对于那些附属于主物的从物而言，只能是主物的一部分。在交易上，当主物的所有权发生转移，从物也随之转移。

（三）公示、公信原则

公示是指物权在变动时，必须将物权变动的事实通过一定的公示方法向社会公开，从而使第三人知道物权变动的情况，以避免第三人遭受损害并保护交易安全。公信是指一旦当事人变更物权时，依据法律规定进行了公示，即使依公示方法表现出来的物权存在瑕疵，但对于信赖该物权的存在并已从事物权交易的人，法律仍然承认其具有与真实的物权存在相同的法律效果，以保护交易安全。

第二节 所有权

一、所有权概述

(一) 所有权的概念

所有权是指由国家法律确定的人们对于财产的占有、使用、受益和处分的权利。它是所有制在法律上的表现。所有权具有以下法律特征：一是所有权是绝对权，即所有权不需要他人的积极协助（只要他人不干预）便能实现；二是所有权具有排他性，即任何人不得干涉所有人行使所有权；三是所有权是一种最全面、最充分的权利。

(二) 所有权的权能

根据我国《物权法》规定，所有权包括四项权能：占有、使用、收益、处分。

1. 占有。占有是指人对财产的实际持有和控制，表现为人对物的事实上的占有。占有权是指所有人对其财产的实际控制权，是所有人对其财产进行消费或进入流通领域的前提条件。所有权人直接占有物是比较普遍的现象，但在现实生活中，也经常有非所有人占有的情况，非所有人的占有，分为合法占有和非法占有。例如，国有企业依法占有国家财产，属于合法占有。

2. 使用。使用是指人按照物的性能和用途加以利用。使用权是指所有人对其财产的直接利用权，是所有权人取得所有权的重要目的。财产的使用是为了生产和生活的需要，使用他人的财产可以有偿的，也可以是无偿的。

3. 收益。收益是指收取由其财产所派生的利益。收益权是指所有人享有其财产所派生的利益权。派生利益的财产称为原物，这种财产派生出来的利益称为孳息，孳息又可以分为天然孳息和法定孳息。天然孳息是指因某种自然规律而派生出来的孳息，如母鸡生的蛋、果树结果实等。法定孳息是指由法律直接规定并因一定的法律事实而派生出来的孳息，如因出租财产而收取的租金，因储蓄而取得利息等。

4. 处分。处分是指财产在事实上或法律上的命运。处分权是指所有人对于自己财产的决定权，是财产所有权的最基本权能。事实上的处分，是指将财产直接消耗于生产或生活过程中。法律上的处分，是指将财产通过法律行为进行处置，处分权一般属于所有人，但在法律的规定下，也可由

非所有人处分。

（三）所有权的种类

1. 国家所有权。国家所有权是指国家对国有财产的占有、使用、收益和处分的权利。它是在全民所有制的基础上，特定的权利主体（国家）和不特定的义务主体（任何公民和法人）之间形成的权利和义务关系。国家对国有财产享有排他的支配权。

2. 劳动群众集体所有权。劳动群众集体所有权是指劳动群众集体组织依法对集体的财产行使占有、使用、收益和处分的权利，它是劳动群众集体所有制在法律上的表现。集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

3. 私人所有权。私人所有权是公民依法享有的占有、使用、收益和处分其生产资料和生活资料的权利，是公民个人所有制在法律上的表现。私人对其房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权，私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护，国家保护私人的继承权及其他合法权益。私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

二、相邻关系

（一）相邻关系的概念

相邻关系是指两个或两个以上相互毗邻不动产的所有人或使用人，在行使其不动产的所有权或使用权的过程中相互给予对方的一种便利或者对自己权利的限制，因而发生的权利义务关系。相邻关系具有以下法律特征：第一，相邻关系的主体必须是两个或两个以上的人。相邻关系可以在公民之间，也可以在法人之间，或在公民与法人之间发生。第二，相邻关系是因为主体所有或使用的不动产相邻而发生的，如因为房屋相邻产生了通风采光的相邻关系。第三，相邻关系基本上是相邻一方有权要求他方提供必要的便利，他方应给予必要的方便。第四，相邻关系的客体主要是行使不动产权利所体现的利益。相邻各方在行使权利时，既要实现自己的合法利益，又要为邻人提供方便，尊重他人的合法权益。

（二）相邻关系的种类

1. 邻地利用关系。邻地利用关系是指不动产所有人或使用人为了行使自己的不动产权利而必须利用其相邻之不动产权利人的不动产，则相邻之不动产权利人不得基于其所有权或使用权而予以禁止，但利用人必须选择给对方造成最小损失的方式并给对方以补偿。

2. 用水和排水关系。我国《物权法》规定：对自然流水的利用，应当在不

动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

3. 妨害妨免关系。所谓妨害妨免关系是指不动产所有人在行使自己的不动产权利时不得给相邻之不动产权利人造成不应由其忍受的妨害。

相邻关系不动产所有人有义务容忍相邻之不动产所有人为了行使其不动产权利而不得已造成的一定程度的妨碍，但是超出此必要限度的妨害则构成对相邻不动产所有人或使用人权利的侵害。其具体内容包括：①不得完全阻碍相邻不动产权利人对光线的采纳——采光权。②不可量物侵害之排除。土地所有人或使用人，于他人之土地有煤气、蒸汽、臭气、烟气、热气、灰屑、喧嚣、振动及其他与此相类者侵入时，得禁止之。③地基动摇或其他损害妨免。土地权利人在自己土地上进行建筑等活动时不得造成相邻土地地基动摇、塌陷等损害。

4. 越界关系。①建筑物越界。土地所有人在自己土地上建造建筑物，越过边界而占了相邻土地，相邻之土地所有人不得要求其拆除，即不得行使其妨害排除请求权，但是可以要求其赔偿或者以合理的价格购买该占用部分的土地。②树木等越界。土地所有人或使用人在自己土地上种植树木等其根系或者枝叶越界进入相邻土地内，该相邻土地的权利人有权请求其割除。

（三）处理相邻关系的原则

我国《物权法》规定，不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

三、共有

（一）共有的概念

所谓共有，是指两个或两个以上的民事主体对同一标的物共同享有所有权。共有的主体称为共有人，客体称为共有财产或共有物。各共有人之间因财产共有形成的权利义务关系，称为共有关系。共有具有以下法律特征：第一，共有的主体不是一个而是两个或两个以上的公民或法人。第二，共有的客体即共有物是特定的，它既可以是独立物，也可以是集合物。第三，共有人对共有物按照各自的份额享有权利并承担义务，或者平等地享有权利和承担义务。每个共有人对共有物享有占有、使用、收益和处分的权利，不受其他共有人的侵犯。

（二）共有的种类

1. 按份共有。按份共有是指共有人按照预先确定的各自财产份额，对共有财产享受权利和承担义务的一种形式。按份共有权的行使，应遵循协商一致、维持财产现值和优先购买的原则。按份共有法律关系，可因合伙、联营、

共同购置、继承等产生，可因财产分割、共有人相互间的出让和赠与等消失。

2. 共同共有。共同共有是指共有人对于全部共有财产享有平等的所有权。共同共有分为夫妻共有和家庭共有。共同共有法律关系一般是在共同生活、共同劳动、共同继承等情况下发生的，主要发生在家庭成员之间。它因身份关系的变化或共有人的死亡而消灭。

（三）共有财产的分割

对共有财产的分割可以采取以下三种方式：

1. 实物分割。在不影响共有财产的使用价值和特定用途时，可以对共有财产采取实物分割的方式。可以进行实物分割的共有物一般是可分物，如粮食、布匹等。

2. 变价分割。如果共有财产不能分割或者分割有损其价值，而且各共有人都不愿意接受共有物时，可以将共有物出卖，由各共有人分别取得价金。

3. 作价补偿。对于不可分割的共有物，共有人中的一人愿意取得共有物的，可以由该共有人取得该共有物。对于共有物的价值超过其应得份额的部分，取得共有物的共有人应对其他共有人作价补偿。

四、所有权的特别规定

（一）善意取得

善意取得是指无权处分他人动产的占有人，在不法将动产转让给第三人以后，如果受让人在取得该动产时出于善意，就可以依法取得对该动产的所有权，受让人在取得动产的所有权以后，原所有人不得要求受让人返还财产，而只能请求转让人（占有人）赔偿损失。善意取得的要件有三个：①受让人取得财产时出于善意。②取得的财产必须是依法可以流通的动产。③受让人必须通过交换而取得财产。

适用善意取得制度的后果是所有权的移转。让与人向受让人交付了财产，从受让人实际占有该财产时起，受让人就成为财产的合法所有人，而原所有人的权利归于消灭。善意取得制度在保护善意的受让人的同时，也应保护原所有人的利益。原所有人丧失所有权，可以向无权处分人主张损害赔偿或者不当得利请求权。无权处分人处分所有人的财产行为往往同时构成违约行为、侵权行为与不当得利，所有人可以选择行使。

（二）先占

1. 先占的要件：①须为动产。②须为无主的动产。所谓无主是指没有所有人，而不是所有人不明。无主物包括从来就没有所有人的物和所有人抛弃之后而没有所有人的物两种。③须占有该无主物。④须以所有的意思占有。

2. 先占的法律效果。先占所构成的是一种事实行为，而不是法律行为。由先占人取得该无主物的所有权。若法律规定某些动产专属于国家，即使未为任何人所有也不是无主物，不能通过先占而取得，比如珍奇动植物等。

（三）拾得遗失物

遗失物是指所有人遗忘于某处，不为任何人占有的物。遗失物只能是动产，不动产不存在遗失的问题。遗失物也不是无主财产，只不过是所有人丧失了对于物的占有。

拾得遗失物的法律后果：①拾得人的返还义务。拾得遗失物，应当返还权利人。②拾得人的通知或上交义务。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安机关等有关部门。③拾得人在遗失物送交有关部门前，有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任。④拾得人有费用偿还请求权和依据悬赏广告而获得报酬的权利。权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用；权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺履行义务；拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。⑤无人认领时国家取得所有权。遗失物自发布招领公告之日起6个月内无人认领的，归国家所有。

（四）拾得漂流物、发现埋藏物或隐藏物

我国《物权法》规定：拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的，参照拾得遗失物的有关规定。《文物保护法》等法律另有规定的，依照其规定。

（五）添附

添附是指数个不同所有人之物结合成一物，或者由所有人以外的加工而成一个新物的法律事实。添附有如下三种情形：①附合。附合是指两个或两个以上不同所有人的财产结合在一起而不能分离，若分离会毁损该物或者所需费用过大的事实。附合可分为动产与动产的附合、动产与不动产的附合、不动产与不动产的附合。②混合。混合是指两个或两个以上不同所有人的种类物互相混杂不能识别的事实。③加工。加工是指在他人之物上进行劳动使之成为新物的事实。

添附的法律后果：由于添附而形成新物的，两个物有价值大小之分的，新物之所有权归价值大的一方，由取得所有权的一方对另一方提供补偿；若不能分出价值大小的归两个人共有，该种共有是按份共有。

第三节 用益物权

一、用益物权的概念与种类

用益物权是指非所有权人对他人所有物所享有的占有、使用和收益的他物权。用益物权作为物权的一种形态，具有对世性、支配性、特定性、排他性和公示性等物权的一般法律特征。用益物权与其他物权形态相比，具有下列基本法律特征：第一，用益物权是一种他物权。第二，用益物权是一种限制物权。第三，用益物权是一种以物的使用价值为实现基础的实体支配权。第四，用益物权大多为独立物权。第五，用益物权的客体主要是不动产。

用益物权可以分为四类：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权和地役权。

二、土地承包经营权

（一）土地承包经营权的概念

土地承包经营权是指自然人、法人或者其他组织因从事耕作、种植或其他农业生产经营项目而基于承包合同对集体所有或集体使用的国家所有的农业用地所享有的占有、使用、收益的权利。土地承包经营权的主要法律特征是：第一，土地承包经营权的客体是集体所有或者国家所有交给集体使用的农业用地。第二，土地承包经营权的权利内容必须以种植业、养殖业等农业生产为目的。第三，该种权利虽然作为集体土地使用权但是却是可以转让的权利。第四，土地承包经营权的权利主体有一定的限制，农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。

（二）土地承包经营权的取得与消灭

1. 土地承包经营权的取得方式。①通过签订承包经营合同而原始取得。②因转让行为继受取得。③继承。④因法院强制执行等其他原因而取得承包经营权。

2. 土地承包经营权的消灭原因：①期限届满。耕地的承包期为 30 年。草地的承包期为 30~50 年。林地的承包期为 30~70 年，特殊林木的林地承包期，

经国务院林业行政主管部门批准可以延长。②承包人放弃承包权，即承包人交回承包土地。③提前收回。承包期内，承包方全家迁入设区的市，转为非农业户口的，应当将承包的耕地和草地交回发包方。

三、建设用地使用权

（一）建设用地使用权的概念

建设用地使用权是指因建筑建筑物或其他工作物而对国家所有的非农业用地进行占有、使用、收益的用益物权。建设用地使用权具有以下法律特征：第一，建设用地使用权是使用他人土地的权利。第二，建设用地使用权是存在于国家所有的土地之上的物权。第三，建设用地使用权是以建筑物或其他工作物为目的的权利。第四，建设用地使用权的权利人可以对土地进行占有、使用和收益，并且可以将该土地使用权进行转让、抵押等处分行为。

（二）建设用地使用权的取得

建设用地使用权作为一种用益物权，则用益物权的一般取得原因（如转让、继承等），自然也适用于建设用地使用权。建设用地使用权初次取得有如下两种方式：①划拨。土地划拨是土地使用人只需按照一定程序提出申请，经主管机关批准即可取得土地使用权，而不必向土地所有人交付租金及其他费用。②土地使用权出让。土地使用权出让是国家以土地所有人身份将土地使用权在一定期限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

土地使用权出让主要有三种方式：协议、招标和拍卖。根据《物权法》规定，工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

（三）建设用地使用权的期限

以划拨方式取得的建设用地使用权没有期限的限制。以出让方式取得的建设用地使用权有最高期限的限制，其最高期限为：①居住用地 70 年。②商业、旅游、娱乐用地 40 年。③教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年。④综合用地或其他用地 50 年。⑤工业用地 50 年。

四、宅基地使用权

宅基地使用权是指农民集体成员对于农民集体所有的土地以建设自用住宅为目的而享有的占有、使用的排他性权利。宅基地使用权有如下法律特征：第一，宅基地使用权的所属主体特定。特定的宅基地仅限于本集体经济组织内部

的成员享有使用权。第二，宅基地使用权的客体是本集体所有的非农业用地。第三，宅基地使用权的内容是依法建造，保有个人住宅、庭院而对土地的占有、使用和收益的权利。第四，宅基地使用权须经合法手续取得。第五，宅基地使用权是没有期限的，是可以进行继承的。

五、地役权

地役权是指为了利用自己土地的便利而对他人的土地进行一定程度的利用或者对他人行使土地权利进行限制的权利。地役权具有以下法律特征：第一，地役权是使用他人土地的权利。第二，地役权是为利用自己土地的便利而利用他人土地的权利。第三，地役权具有从属性。第四，地役权具有不可分性。

第四节 担保物权

一、担保物权的概念与种类

（一）担保物权的概念

担保物权又称价值权，是指权利人直接支配标的物的交换价值用以担保其债权实现的他物权。与用益物权相比，担保物权具有以下法律特征：第一，担保物权是以支配标的物的价值为其内容的物权。第二，担保物权是以确保债务的履行为目的的物权。第三，担保物权具有从属性。

（二）担保物权的种类

1. 意定担保物权与法定担保物权。依据担保物权发生的原因，可以将担保物权分为意定担保物权和法定担保物权。意定担保物权是指基于法律行为，即担保合同而产生的担保物权，包括抵押权和质权两种。法定担保物权则是根据法律的规定直接发生的担保物权，民法规定了一种：留置权。区别意定担保物权与法定担保物权的意义有两方面：①意定担保物权必须签订合法有效的合同；而法定担保物权无须签订任何合同，但必须符合法律规定的要件。②同一标的物上既有法定担保物权又有意定担保物权，那么法定担保物权恒优先于意定担保物权，而不论两者何者成立在先。

2. 动产担保物权、不动产担保物权、权利担保物权。这是依据担保物权的客体进行的分类。不动产之上只能设定一种担保物权即抵押权。动产担保物