

物权法三审： 有恒产者有恒心

文 / 本刊记者 季明

有恒产者有恒心。一件物品应该属于谁？拥有者可怎样处置这件物品？别人侵占了这件物品，拥有者该怎么办？这样的问题，我们每个人都会随时遇到。



作为民法典的最重要的组成部分，物权法就是一部旨在解决这些问题的法律。随着这部法律草案全文7月10日向社会公布，“物权”和“物权法”，这些过去长期被人们忽视的“陌生”词汇，必将逐渐为社会熟知。

随着经济的发展，我国人民拥有的私人财产普遍有了不同程度的增加，特别是越来越多的人有了私人的生产资料，人们对用法律保护自己的财产有了更加迫切的要求。尽管“公民的合法的私有财产不受侵犯”这一突破性条款已于2004年被写入了宪法，但是由于一些历史原因，长久以来，由于我们对财产所有、财产私有的观念相对淡漠，加之我国长期实行公有制的经济制度，对于什么是物权、什么是物权法等等一系列问题，不仅人们普遍认识较为模糊，而且相应的法律体系也不健全。

一些专家多次指出，倘若物权长期被忽视，社会生产力和人民的创造力的发挥也将因而受到制约。在这样的背景下，《物权法》成为众望所归。物权法律制度的最终确立，必将调动起亿万民众创造财富、爱护财富、积累财富的热情。

物权法是构建和谐社会的法

日常生活中，小到一张纸、一支笔，大到车辆买卖、商品房买卖、土地承包经营，人们对大多数财产的占有和使用，实际上都是物权法的调整范围。通俗说，物权实际上是人们对自己拥有的各种动产和不动产

的支配权利。

我们不难发现，时下我国社会经济生活中的诸多焦点、热点、难点问题，如国企改革、土地管理、房屋拆迁、物业纠纷等等，其实质无不涉及产权关系的明确、权利人财产权益的保护。而财产到底是谁的？财产主人有哪些权利？财产受到侵犯时怎么保护？对这些问题的回答和确认，正是物权法的主要内容。

长久以来，由于我们对财产所有、财产私有的观念相对淡漠，加之

长久以来，由于我们对财产所有、财产私有的观念相对淡漠，加之我国长期实行公有制的经济制度，所以，对于什么是物权、什么是物权法等等一系列问题，概念很模糊。

我国长期实行公有制的经济制度，所以，对于什么是物权、什么是物权法等等一系列问题，概念很模糊。

尽管“公民的合法的私有财产不受侵犯”这一突破性条款已于2004年被写入了宪法，但这种原则性的规定只有通过法律的具体规定才能得到更为具体的实现。我们完全可以说，物权法草案将私有财产不可侵犯列入法律保护，不仅是法律建设、意识形态及理论的创新，也是尊重人性、尊重人们追求美好生活意愿的充分体现。

作为我国保护公民私有财产的第一部法律，物权法是民法的重要

组成部分。物权法草案即将在今年10月、12月召开的人大常委会会议上继续修改、审议，并视情况决定是否提请明年3月召开的十届全国人大四次会议审议表决。

这部法律的直接作用可以概括为：一是定分止争，二是促进物尽其用。物权法通过规范物权人有哪些权利，他人负有哪些义务，为权利人充分利用财产提供了良好的法制环境，它鼓励权利人创造财富、积累财富。物权法是一部保障安居乐业的法，是一部促进经济发展、构建和谐社会的法。

因此，无论是从整个物权法草案的立法宗旨还是其主要内容构成来看，都将进一步完善保护私有财产的法律制度，为广大老百姓撑起个人财产权利的法律保护伞。

突出与生活息息相关的几大热门话题

同去年10月举行的第12次常委会会议审议的原草案相比，本次提交的《物权法》草案虽然在体例上没有大的变动，条数由原来的22章297条减为目前的20章269条，但几乎有2/3的条文进行了改动。特别是在以下生活中存在较大分歧的问题上，此次草案中都有所改变。

1、国家、集体和私人所有权平等保护

目前，一些国有企业、集体企业常常“以无偿或者以低价折股、低价出售等手段将国有企业、集体企业的财产转让”，以致造成国有



企业、集体企业财产流失。对此，物权法草案明确规定，企业直接负责的主管人员应当依法承担民事责任和行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2004年3月，“公民的合法的私有财产不受侵犯”这一突破性的规定载入宪法修正案，使私有财产权上升为宪法权利，在海内外引起热烈反响。随后开始审议的物权法草案，就如何保护私有财产进行了详细的规定，以确立保护私人财产权的具体法律制度。

物权法三审稿增加了关于保护国家财产利益和集体企业利益的内容。但也不要理解为国家利益、集体利益就优先于或者高于私人利益，或者它们是不一样、不平等的。

2、被拆迁人、被征收人须得到妥善安置

现实生活中，征地、拆迁补偿不

到位等问题突出，纠纷时有发生，侵害了群众利益。物权法草案增加规定，国家保护私人的所有权。拆迁、征收私人的不动产，应当按照国家规定给予补偿；没有国家规定的，应当给予合理补偿，并保证被拆迁人、被征收人得到妥善安置。同时，禁止以拆迁、征收等名义非法改变私人财产的权属关系。

对于承包期内的土地的征收，物权法草案规定，应当对土地承包经营权人给予合理补偿。征地的补偿标准、安置办法应当告知土地承包经营权人。土地补偿费等费用的使用、分配办法，应当依法经村民会议讨论决定。任何单位和个人不得贪污、挪用、截留土地补偿费等费用。

3、建筑物区分所有权助推业主维权

业主与开发商之间，因为绿地、

车库等引发的纠纷时有耳闻，甚至因此而酿成群体性事件。这次，物权法草案中第二编第六章专门规定了“建筑物区分所有权”，也许能够为此定纷止争。

草案内容对人们生活中诸多重要产权问题都制订了具体详细的保护条款，例如对于人们最关心的房屋问题，草案对业主权利诸方面作了详尽规定，其内容不但涵盖城市住宅小区的会所、车库、绿地等均“属于建筑物区分所有权人共有，但属于市政建设的除外。”甚至还涉及相邻关系中的滴水、采光等非常细致的内容，可以说尽量从细节上维护业主的利益，以充分体现保护私有财产和保障人权的宪政精神。

区分所有权实质上包括三种权利，一是所有权，比如业主对楼房的所有权；第二，对共有部分，业主有共有权，比如跟邻居的墙、过道等；还有一种很特别，是共同管理。举个例子说，小区的绿地是整个小区的人共同管理。我们把它总起来就叫区分所有权。这里面最核心的问题是共同管理权。

4、不动产统一登记成为焦点

一个房东把自己的房子先卖给甲，并把房子交给甲使用；后由于种种原因，又把这个房子卖给了乙，并和乙办理了房屋过户手续。那么这个房子究竟属于谁？乙能否要求甲腾出房子？如果没有物权法，答案可能多种多样。有了物权法，答案就变得明确：不动产登记簿上登记的是谁，谁就是这套房子的主人。

不动产登记是建立物权制度的

重要基础。物权公示的原则，涉及不动产的，要靠登记制度保障。目前，按照法律规定办理转让和抵押的登记机构有几十个部门。物权法草案规定，不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。

5、农村宅基地可在本集体内转让，城镇居民不得在农村购房

目前的草案规定，农户占有的宅基地面积应当符合规定的标准。一户只能拥有一处宅基地。宅基地使用权人未经依法批准，不得改变宅基地用途。宅基地使用权人经本集体同意，可以将建造的住房转让给本集体内符合宅基地使用权分配条件的农户；住房转让时，宅基地使用权一并转让。禁止城镇居民在农村购置宅基地。村民依照规定转让宅基地使用权的，不得再申请宅基地。

6、领取遗失物应付保管费，善意占有人可以“免责”

将拾得遗失物交还对方后，是否应得到保管费之外的报酬？目前，物权法草案只是规定，所有权人、遗失人等权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付遗失物的保管费等必要费用。

这一规定是否应该加以修改？如果“拾金有偿”，是否与“拾金不昧”的传统观念相冲突？法学专家的主张并不一致。因此，这个问题将在广泛征求意见后再做决定。

占有指占有人对不动产或者动产的实际控制。占有人可以是依法

一部法是否有生命力，不在于规定得是小还是大，而在于规定得是否合理，在于体现的精神和原则是否正确。

有权占有不动产或者动产，如根据买卖合同占有对方交付的货物；也可能是无权占有他人的不动产或者动产，如借他人的物品却过期不还。占有人不知道自己是无权占有的，称为善意占有。明知自己是无权占有的，称为恶意占有。

草案规定，占有人因使用占有的不动产或者动产，致使该不动产或者动产受到损害的，善意占有人不承担损害赔偿责任；恶意占有人应当承担损害赔偿责任。

7、适当扩大财产担保范围，增加了三类可供担保物

原草案对担保物权作了规定。有些常委委员建议根据经济发展的需要适当扩大可用于担保的财产范

围。为此，新的草案增加了以下规定：正在建造的建筑物、船舶、飞行器可以抵押；经当事人书面协议，企业、个体工商户、农村承包经营户可以将现有的以及将来拥有的动产抵押，债务人不履行债务时，债权人有权就约定实现抵押权时的动产优先受偿；公路、电网等收费权可以出质。

物权法涉及社会生活方方面面，这部草案对社会生活的一些具体情况规定得太细，会不会导致这部法律很快过时呢？在第十二次常委会会议上，有不少常委委员提出了相同的问题。

法律专家认为不必有这样的担忧。一部法是否有生命力，不在于规定得是小还是大，而在于规定得是否合理，在于体现的精神和原则是否正确。如果法律的原则是对的，背后的法理是对的，老百姓是接受的，与老百姓的生活以及大多数的行为规则是相符的，写得再细也会有生命力。■

背景资料 BACKGROUND NEWS

物权法草案出台的过程

作为和老百姓生活关系最为密切的法律，《物权法》在面世之初就备受期待。可是，这部法律的制定过程却十分曲折。

- 1998年，《物权法》开始起草；
- 2002年12月23日，新中国第一部民法典草案（包括物权编）第一次提请全国人大常委会审议；
- 2004年10月的第二次送审稿；
- 2005年6月26日，物权法第三次审议。