

对《物权法》草案征求意见稿个别条文的意见 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/479/2021_2022__E5_AF_B9_E3_80_8A_E7_89_A9_E6_c122_479825.htm --在广西《物权法》草案研讨会上的发言 这次《物权法》征求意见活动，发动群众的广度为近几年立法活动之最。就连普通的新闻媒体都刊登这方面的文章。有一种来自普通百姓的意见是：物权法与普通老百姓息息相关，为什么许多条文咱老百姓就是看不懂？我认为，普通百姓看不懂很正常，因为“物权”本身就是一个高度抽象的法律专业概念。因此，我们在座的“法律人”，尤其是在法律实践一线的律师们，应当承担起为《物权法》草案（征求意见稿）提供意见的历史重任。本文主要从《物权法》草案（征求意见稿）的具体规定角度，结合我国政治制度、宪法制度和民法基本原则，提出一些具体意见。仅供参考。

第十八条：登记机构应当向权利人和利害关系人提供查阅、复制登记资料的便利，同时应当对涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的内容保守秘密。意见：关于保密秘密的部份内容与第四条“物权应当公示”的基本原则相悖。理由有三：（一）不动产物权登记是不动产的一种具体法律制度，而具体制度的设置不能够违背立法的基本原则；（二）不动产物权是一种对世权，而且是一种记名物权，公示原则符合物权的法律属性，也是物权公信力的基础，这种制度也有利于法律对这种权利的保护；（三）动产物权以占有方式公示，而不不动产物权则以登记方式公示。从登记的从容看，主要是对不动产物权设立、变更、转让和消灭的过程进行登记（第九条），不应当涉及商业秘密或个人隐私问题。如

果某些事项确实属于商业秘密或个人隐私，可以不确定为不动产物权的登记内容，也就是说，干脆法律规定可以不登记。因此，凡是不动产物权的登记，都是应当可以依法查阅的，如果规定某些内容以涉及秘密或隐私为名不能够被查阅，既不利于对不动产物权人的保护，更不利于对利害关系人的保护。登记部门对是否涉及秘密或者隐私，界限也不好把握。

第四十四条：权利人请求排除妨害或者消除危险，不适用诉讼时效。意见：这一规定的本意可能是强调对物权的法律保护，但与民事诉讼时效制度不相符。民事诉讼时效是民事法律行使权利的基本规则，既然是基本原则，在具体法律制度设置时，就不应不应有例外。物权的行使也一样。实际上权利人请求排除妨害或者消除危险也是存在诉讼时效的，只是由于这一类侵权行为处于持续状态，而正是因为处于持续状态，受害人才有必要请求“排除妨害或者消除危险”。按照诉讼时效制度，侵权行为处于持续状态的，诉讼时效的起算从侵权行为终了时起计算。因此，处于持续状态的侵权行为，诉讼时效仍然应当适用，只是诉讼时效期间还没有起算而已，因此，这一条条文的表述明显不当，也没有必要对权利人请求排除妨害或者消除危险，是否适用诉讼时效在此作出规定。因此建议删除。

第四十九条：“为了公共利益的需要……”征收、征用及补偿等规定意见：需要对“公共利益”作出详细、明确的界定。当前与建设和谐社会很不相称的社会矛盾之一就是拆迁过程中产生的矛盾。而这些矛盾产生的根源在于一些地方政府以“公共利益需要”为名，滥用权力，损害公民的合法权益。因此，对“公共利益”从物权法角度加以明确，有特别重要的意义。在公共利益界定方面，

可以在大的方面首先把握。如建设市公共设施或者市政项目，包括道路、公园、车站、学校、医院、机场、军事设施等，属于公共利益需要；而类似房地产开发等以营利为目的的商业开发，则不应属于公共利益，政府不应参与其中，而由开发商与物权权利人以平等协商的方式解决。其实，从现实情况来看，只要真正是为社会公共利益的，相关的民众是会大力支持的。现在矛盾的焦点都在政府出面为商业开发保驾护航，从而导致矛盾激化。此外，对于是否属于“公共利益”存在争议的，应有解决争议的相关机制。对相关权利人认为权利受到侵害的，也应当有相应的救济手段，这样才真正利于社会稳定。

第六十条：城镇集体所有的不动产和动产，属于劳动群众集体所有。意见：类似“集体”、“劳动群众集体”等，不是法律概念，而是政治概念。在司法实践中，集体概念也不好确定，其主体范围、成员资格的取得、对外或内部的权利义务关系，都不好明确。当然，“集体”、“劳动群众集体”等政治概念，涉及到宪法及我国基本政治制度，不好制订与宪法及我国基本政治制度不一致的物权法。但如果让一种不明确的概念进入物权法这样的重要基本法中，也是很不适的。建议将涉及“集体”、“劳动群众集体”等物权内容的部份，从物权法中剔除，留出空间，另制订特别法加以调整。在专业性特别强的物权法中，应当尽可能避免使用无法界定的政治性概念。

第八十条：将住宅改变为餐饮、娱乐等商业用房的，应当经有利害关系的全体业主同意。意见：条文仅列举“餐饮、娱乐”两种商业用途，不够详细。到底哪些商业用途须经全体业主同意？抑还是所有商业用途均须经全体业主同意？应当明确。当前，我国许多商

业楼盘都属于“商住两用”，因此这一规定涉及面较广泛，应当加以明确。第一百一十四条：拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当自拾得遗失物之日起二十日内通知所有权人、遗失人等权利人领取，或者送交有关部门。意见：“有关部门”过于笼统，应明确由具体哪个部门专门负责管理遗失物。可考虑由国有资产管理部门进行管理。这样规定与第一百一十八条规定相衔接，该条文规定：遗失物自发布招领公告之日起半年内无人认领的，归国家所有。在实践中，不少遗失物是过时效没有人认领的，这样的遗失物，就转变为国家财产。交国有资产管理部门管理，不利于减少管理环节。

第一百六十二条：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。意见：这一条文有一个基本思想，就是限制、禁止农村宅基地的流通。这种规定不符合建设社会主义市场经济的基本方向。中国政法大学终身教授江平先生曾经尖锐地指出：农村之所以穷，就是因为几千年的封建社会都限制农村的民事流通。江平先生的话很有道理。我们认为，用这些规定限制农村物权的流通，极不利于物权资源的优化配置，限制了农村的经济发展，从而也在一定程度上限制了农民的人身自由。当然，这项制度涉及的不单是物权法一个部门，而是涉及我国的政治和经济体制。在我国政治经济体制改革完成之前，作出不成熟的规定是不妥的，宁可暂不作规定。这一禁止性规定，是对几十年来农民物权的不完整性再次予以确认，是再次以立法的方式剥夺农民物权的基本权能。

第五编第二十章：占有意见：从立法表述看，物权法只

承认事实占有，不承认占有是一种权利。因为附则第二百六十六条第（七）项在解释“占有”一用语是这样表述的：“指占有人对不动产或者动产的实际控制”。表明“占有”仅是一种单纯的事实行为，没有权利可言。这与“无权占有”、“有权占有”的表述自相矛盾。第二百五十九条规定：“占有，包括有权占有和无权占有”。第二百六十一条规定：“无权占有，包括善意占有和恶意占有。无权占有，除有相反证据证明外，推定为善意占有。”可见，并非所有的占有均为事实行为。只有无权占有才属于事实行为，有权占有，仍属于法律行为。如因借用、租赁、质押而产生的有权占有，就是法律行为，而非事实行为。（作者：骆伟雄，创想律师事务所、广西律师协会副会长）100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com