

物权法的生活性与生活中的物权法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/485/2021_2022__E7_89_A9_E6_9D_83_E6_B3_95_E7_c122_485926.htm 物权法起草是目前我国最重要的立法活动，而且物权法草案第四次审议稿正在向全社会各届征求意见。很多人反映对物权法很生疏，不像合同法、知识产权法、婚姻法、继承法、公司法等民事法律容易懂，很多名词术语如用益物权、地役权、权利质权、让与担保、孳息、公示公信等，很晦涩，不知道什么意思。应当承认，物权法是民商法中理论和学术色彩很浓的一个部分，而且在有物权法规范和理论的大陆法系国家，这些名词术语是几乎不能用别的词语来代替的，尽管可以用别的、通俗的话语来解释，但立法时只能使用这些名词术语，否则就不是在制定一部物权法，而是在写一本物权法的普及读物了（事实上，即使是写一本物权法的普及读物，也无法避免使用这些名词术语）。这样一来，是不是物权法就只是一部学者的法律，而普通民众就无法理解了呢？物权法是不是离老百姓很遥远的东西呢？当然不是。任何法律，都是两个层面的：一个是学术或学者层面的，一个是生活或民众层面的。作为前者，它是法律文明不断进步的途径，通过学术的整理和表述、学者的阐释和研究，使得立法更合理、更科学、更符合法律追求的公平、正义等价值；作为后者，它是法律的生命力之所在，是立法的目的之所在，因为法律的本质是一种行为规范和利益衡器，而行为与利益都是存在于生活和民众中的。本文试图从民众、从老百姓生活话语和生活理解的角度，选取物权法草案包含的若干主要制度进行说解，试图通

过这种方式将法律语言还原为生活语言，以使我们更多的民众对物权法有更多的了解和理解，对物权法的立法目的、立法原则、主要制度、目前的主要争议焦点等有更多的知悉，进而将来待物权法颁布后能够更好地利用这部法律保护自己的权益。当然，这里所谓的“生活话语”是相对于学术语言而言的，有些可能是家喻户晓、人人皆知的，有些却仍然含有一定的学术或理论色彩，只是尽量使其通俗化一些。物归其主：物权法的直接目的 人们的生活离不开物，企业的生产离不开物，国家的存在也离不开物。物是人类赖以生存的前提条件。但世有万物，人人欲得之，人人欲享之，如何是好？如果某物没有主人，那人人都有权利得到它，人人都有权利利用它，人人都有权利处分它，岂不天下大乱？所以，物要分你我，要定名份，要归主人，如此方可止纠纷，息争缠，平是非，稳秩序。于是人们创造了这样一个法律：对于有价值、人类可支配的物，要明确它的主人，划清它的界限，是张三的财产，其他人就别再存非分之想了，张三是它的主人，只能由张三去享用它，支配它；同时，不属于张三的财产，张三也就别去惹它了。万物有其主，天下得太平。这就是物权——一种直接建立在物之上的法律权利。定纷止争，这就是物权法最直接的目的。但哪些物归于哪些人，或者说哪些人可以成为哪些物的主人即所有权人，这却是很大的问题了。说到底，社会上的财富、资源，到底如何在人们之间进行具有归属意义的分配，这已经不是物权法所能够解决的问题，而是一国的基本经济制度的问题，是所有制的问题。这是需要宪法来解决的问题。如此说来，物权法不就没有什么价值了？且慢，一国的基本经济制度的确不是物权法所能

回答的问题，但宪法只是原则性的规定，宣示性的表述，并不规定具体的物在具体的主体之间的分配，更不规定物权的具体内容。仅有宪法的原则性和宣示性规定是不能给人们提供具体的行为规范的。就像我国宪法规定了公民的生命权，但若没有刑法中关于剥夺公民生命权的犯罪的刑罚制度和民法中关于公民生命权受侵害的赔偿制度，宪法所规定的生命权就成了一纸空文。但宪法的原则性规定是非常重要的，是其他法律得以制定的依据。试想，如果没有宪法中关于公民的私人所有权的规定，物权法能够规定公民的私人财产所有权吗？在2004年修宪之前，我国哪一部法律能够使用“私人财产所有权”的概念呢？所以，一方面，不能夸大物权法在确定社会财富和资源归属问题上的作用，使人们误以为物权法是关于经济制度的基本法律，另一方面，也不能以为有了宪法的原则性规定就解决了物的归属的全部问题，这一任务只能由物权法来完成。没有物权法，就无法明确私人、法人、集体以至国家各自享有哪些具体的财产范围和财产类型，无法做到真正的物归其主，天下还是会一片大乱的。物归其主的核心制度是物权法中的所有权制度。这是我国物权法制定中的最大难题。这些难题不是由于民法学家从法理上解释不清，不是由于物权法的逻辑体系容纳不下，而是因为物权法直接受制于一国的基本经济制度和政治制度。比如，土地所有权问题，宪法规定我国实行土地公有制，公有的两种形式一为国家所有一为集体所有，惟独没有私人所有，所以土地就无法成为私人所有权的对象（客体），物权法就不能规定私人可以成为土地的所有权人，否则就违宪了。这就是本文前面所说的不能夸大物权法在确定社会财富和资源归属和

分配方面的作用的涵义。至于大一统的土地公有制的弊端，由此造成的土地资源浪费、土地毁损、水土流失、土地寻租、农民利益受损等，学者早已指出，但在宪法的相关规定修改之前，物权法或民法是鞭长莫及的。又如，在所有权的类型化当中，特别是所有权的主体分类当中，物权法草案采用的是依所有制类型进行的划分，即分为国家所有权、集体所有权和私人所有权。有的学者非常尖锐地反对这种分类，因为它违反了对各种所有权进行一体保护的原则，是计划经济的遗留物，但也有学者认为这种分类是合理和必须的。事实上，这仍然是宪法的问题，是宪法对不同的所有制实行分类定位和保护在物权法的反映。理想状态的物权法是不应当进行分类定位和分类保护的，但具体到我国的现状，在国家所有制占绝对优势、集体所有制似是而非、私人所有制如摇篮襁褓的情况下，不对私有制进行分类保护其实是对私人所有权不利的，这就如同由于妇女儿童在生理上较之于男性处于相对不利的地位而必须通过诸如《妇女儿童权益保障法》给予特别保护一样，看似对妇女儿童的歧视，实则是公平的选择。如果什么时候私人所有制不再屈从于公有制，取消现在的分类保护便是水到渠成之事。所以，本文作者强调物权法的民族性，民族性既包括优秀的成分，也包括中性的成分，还包括有待完善的成分。在财产法中，物权法的民族性是远甚于合同法、知识产权法的，尽管也有其国际性。物尽其用：物权法的间接目的物是服务于人的，是为人所利用的，被利用物才有价值。人们拥有财产，不是为了拥有本身，而是为了满足某种需要。当然，也许有的人就是为了拥有本身，例如为了炫耀，但炫耀也是一种利用方式，也是物的价值所

在；或许，还有的人不断攫取巨额的财富但既不利用也不炫耀，例如很多贪官占有数千万元的现金，但却藏在后院的地窖里，自己省吃俭用，这就不能用常人的理解来解释了，属于例外情形。物权法草案规定了物的所有权人享有对物的占有、使用、收益和处分的权利，这当中的占有只是手段，使用、收益才是目的，处分通常是获得其他财产或利益的途径，也不是所有权的目。当然，处分权是非常重要的权利，只有所有权人才能处分自己的财产。所以，物权法规定所有权，不仅仅是为了定纷止争，而是通过定纷止争以便于人们对物的利用，因为对于权属不明的物是很难加以自由的和有效的利用的。除了所有权中的使用、收益权利，物权法实现物尽其用的立法目的更主要地体现在用益物权制定上。所谓用益物权就是对他人的财产（主要是不动产）加以利用的权利。在我国，由于很多社会资源特别是土地只能属于公有，而土地等资源只有由私人或法人组织加以利用如建房、种植等才有实际价值，私人或法人组织没有所有权，所以只能通过国家对国家或集体的土地等资源加以利用，才能一方面实现土地的价值，另一方面满足私人、法人组织生产经营、生活等需要，才能使人们安居乐业。故此，物权法规定了土地使用权、承包经营权、宅基地使用权、农地使用权、居住权等，以及地役权，这些权利都是用益物权。所以，物尽其用是物权的终极目的。还有物权法草案没有规定但几乎所有的民法学者都认为应当规定的典权。如果说中国的老百姓对地役权、地上权的概念不熟悉的话，对典权却是至少略知一二的，土地、房屋的出典、承典在我国有千余年的历史，民国时期仍然被广泛使用，49年以后随着土地改革而不再有土地出

典，但私有房屋出典仍然在民间存在。这又涉及到物权法的民族性和生活性。有活生生的生活土壤、有浓厚的民族特色和有重要的制度价值的典权不能写进物权法，这就不是经济制度与政治制度的问题了，不是宪法的问题了，而是立法者的任性了。物尽其用还表现在物权法的担保物权制度上。张三有一栋房屋，可以自己居住，这是物尽其用的体现；张三把它租给李四，这也是物尽其用的体现：张三获得了租金收入，李四解决了住房的问题；张三向银行借款，拿这栋房屋作抵押，获得贷款，还是物尽其用的体现：张三可以继续使用房屋，却又通过房屋而获得了贷款。抵押权、质权、留置权等担保物权都体现了物权法对物尽其用的生活理念的追求。

路可拾遗：物权法对拾得遗失物的处理拾金不昧是被称为民族美德的。但这一美德今天似乎成了一种奢望。其实它是人类的美德，到过西方国家的人如果在那里有遗失钱包的经历的话，大都同时会有失而复得的经历，只是在那里人们对于这种行为认为太正常了，所以没有必要报道，而在我们国家，由于遗失东西失而复得的可能性太小，所以一旦有一次就要宣传，甚至失主还要写一封感谢信给拾得人的单位，因为这太出乎他的意料了。这就是我国现在关于拾得遗失物的生活观念。所以，当物权法草案原来规定拾得人有权获得报酬时，道貌岸然的君子不能不质问：法律怎么能够如此践踏我们的传统美德呢？！这可以理解为是对失落的文明的一种怀旧，但毕竟是自欺欺人。遗憾的是我们的立法者往往难以坚持法律自身的理念而易于屈从“舆论”的压力，怕给自己背上“败坏家风、有辱祖先”的骂名，所以交还遗失物的报酬就只好免谈了。不仅如此，物权法草案还规定“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”。国家可以“不劳而获”，而拾得遗失物的人却是“劳而不获”，在财产价额通常不会太大的遗失物方面都非得让政府与民争利吗？！为什么就不能将无任认领的遗失物归拾得人呢？显然，这既是一种财产取得方式上的不平等，更是“伪道德”的体现。但是，物权法草案在向“舆论”妥协的同时，还是捍卫了一些法律的“尊严”——它规定：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；所有权人、遗失人等权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺向拾得人支付报酬。所以，当你捡到了别人遗失的钱包，或者手机，或者更值钱的东西，你至少可以要求失主给你支付保管费，其他的“必要费用”，比如交通费、误工费（比如你花了半天时间去送交遗失物）、通讯费（比如你联系失主）等，你完全有权提出要求；如果失主发出了悬赏广告允诺支付报酬，你尽可以要求他支付，如果他不支付，打官司你肯定赢。所以，拾遗值得。当然，千万别以为本文作者是反对拾金不昧，而只说是，拾金不昧是道德的问题，权利义务却是法律的问题，法律不总是道德的守护神。另外一点同样重要的是，捡到遗失物是应当交还给失主的，如果找不到失主则应当送交给有关部门。如果将捡到的遗失物据为己有，那就是你自己的不对了，在法律上那就成了不当得利，失主如果知道了就有权要求你返还，而你不能以对方未给报酬或支付相关费用为由留置遗失物。这是两个不同的法律关系。与邻为善：物权法对不动产相邻关系的规定 不论是个人还是单位，不论是在农村还是在城市，你总会有或多或少的邻居，而你自己也

会成为别人的邻居。邻居对于人们的生活很重要，这不，我们的先人就有“择邻而居”、“孟母三迁”、“远亲不如近邻”、“与邻为善”等训诫和劝导。现代社会，尤其是在我国，要做到“择邻而居”是很困难的，最好的办法是“既邻之，则善之”，与人方便，自己方便。但这是道德的约束，万一你不幸碰上了“恶邻”，怎么办？物权法为你撑腰。物权法草案关于相邻关系方面的规定是较为详细的，尽管原来的草案更详细。比如，邻居家的空调晚上噪声如雷，马达轰鸣，你无法入睡，这时你有权要求他采取措施，排除妨害。农村容易出现村与村之间的用水、排水关系，应当相互提供必要的便利，对自然流水的利用应当合理分配，上游的人们不能把河里的水都截留了，以免影响下游人们的生活和生产。建筑物之间的通风、采光和日照也需要相互照顾。当然，邻里之间更不得向他人排放污染物、噪声、辐射等有害物质。遇到这些问题，如果协商解决不了，那就用物权法来保护自己——当然，如果正好你自己是“恶邻”一方，你的邻居同样会使用这一武器的。

不知者不为过：物权法的善意取得制度 张三从李四手中买了一块手表，花了300元。没过几天，王五看见这块手表，对张三说：这表是我借给李四用的，他怎么把它卖给你了？你得还给我。张三找李四问是不是这回事，李四承认是这回事。张三该怎么办？他可不可以不把表交还给王五？这就是物权法中的善意取得制度。所谓善意取得，亦称为即时取得，是指动产或不动产占有人向第三人移转其所有权或为第三人设定其他物权，即使动产占有人无处分该动产或不动产的权利，但若第三人不知情，则其仍可取得该动产或不动产的所有权或其他物权。按理，李四（占有人

)不是手表的所有权人，他没有权利处分这块手表，例如把它卖掉，而只有所有权人王五才能处分，但李四把它处分了，卖给了王五，王五并不知道这块手表是王五的，他信赖李四就是手表的主人，或者李四就是有权出卖这块手表。此时，法律保护张三，因为他是善意的，他不知道这块手表是王五的，所以他可以拒绝王五或李四要求返还手表的主张。“不知者不为过”的生活常理在物权法中得到了很好的体现。当然，法律也只保护善意的第三人，所以如果第三人为恶意，也就是说第三人在受让财产时明知处分行为人没有处分权，却为贪图便宜或其他目的而仍然受让，那就是恶意，不能取得受让财产的物权。当然，从诉讼的角度来说，张三如果主张自己是善意，他是不需要负举证责任的，反过来，如果王五主张张三是恶意，是知情的，则王五需要承担举证责任，证明张三是恶意的，如果不能举证证明，那就只能推定张三是善意的。同时，善意取得还需符合另外一个条件，即有偿取得，第三人支付了合理对价，如果是无偿取得，也不构成善意取得，不能取得物权。例如，李四把借用的属于王五的手表赠送给张三，张三系无偿取得，则权利人王五可以请求其返还。在善意取得的情况下，财产的所有权人受到的损失只能向无处分权人请求赔偿。物权法草案规定了善意取得的条件，包括：受让人在受让时不知道或者不应当知道转让人无处分权；以合理的价格有偿转让；转让的财产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人；转让合同有效。前面三项条件是合适的，但“转让合同有效”却不仅是多余的，而且是错误的，因为无处分权人处分他人财产订立的合同本身就是无效的，除非权利人予以追认

或处分权人事后取得了处分权。转让合同若有效，那第三人就是正常取得物权，不存在适用善意取得制度的必要，善意取得制度就是要解决在转让合同无效的情况下如何保护善意的第三人的利益以维护交易秩序的问题。看起来，生活中的常理似乎更容易理解，变成法律语言后如果设计或表述不当反不合生活常理了。对被盜、被抢的财物（即赃物）是否也适用善意取得？学理上有肯定与否定两种不同主张。善意取得制度的目的在于维护交易秩序的安全，保护第三人的合理信赖利益，故在原权利人与第三人的利益平衡中优先保护第三人，但善意取得制度的依据之一却是含有权利人“风险自负”的机理，你愿意把自己的财产通过出租、出借等方式交给他人占有，他人是有可能把它处分掉的，这个风险权利人自己负担。但若是赃物，情况便不同了，权利人并没有把自己的财产交给他人合法占有的意思。所以，赃物不能受善意取得制度的保护。物权法草案也是这样规定的：对被盜、被抢的财物，所有权人等权利人有权追回，该动产通过转让被他人占有的，所有权人、遗失人等权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道该动产丧失占有之日起两年内向受让人请求返还原物，但受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该动产的，所有权人等权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。同一屋檐下：物权法对建筑物区分所有权的规定在我国，城市居民绝大部分是居住在有十几户、几十户甚至几百户人家的同一栋高楼里，每户有自己的一个套间，属于私人的领地和空间，但同时，大家共享过道、电梯间、公寓的外墙、楼顶平台、绿化区、车库等，由此形成了一部分各自所有、一部分共同所有

的格局。大家共处同一屋檐下，抬头不见低头见，关系密切。这就是物权法所称的建筑物区分所有权关系。它与前面所说的相邻关系尽管有一定的联系，却不是一回事，因为相邻关系不是要解决物权的归属和物权的行使而是要求解决如何处理相邻关系的问题。建筑物区分所有权是要解决在公寓高楼居住的住户（业主）相互之间的物权归属以及业主与开发商、物业管理公司之间的物权归属与行使问题。物权法上，把业主各自的领地和空间（自己的套间）称为专有权，其性质是私人所有权，把业主对专有部分以外的共有部分享有的权利称为共有权，其性质仍然是私人所有权。这就是所谓的区分所有权。业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。例如，你自己的套间内如何装修是你自己的事情，别人（其他业主）不能干涉，但你把房屋的承重墙扒掉，这就不行；你把大家共用的过道改建成自己的衣帽间，这也不行；你把自己养的花草虫鱼搬到了楼顶平台，这还是不行。因为这是属于全体业主的财产。实践中常有业主与开发商或物业管理公司之间就小区划内的绿地、道路、物业管理用房等的物权归属发生争议而诉至法院的事情，现在问题明确了，物权法草案规定，这些财产属于业主共有，不属于开发商或物业管理公司（但属于市政建设的除外）。至于会所、车库的归属，有约定的按照约定，没有约定或者约定不明确的，除建设单位等能够证明其享有所有权外，属于业主共有。这一规定是合理的，不过，提醒业主注意的是，建设单位大约是容易想到办法证明其享有所有权的，因为它处于信息和其他方面的优势地位，所以最好是在签订购房合同

时争取把会所、车库等的所有权明确为业主所有。业主可以设立业主会议，选举业主委员会。把选聘和解聘物业管理机构或者其他管理人的权利规定为业主的权利是物权法草案的进步之处。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的规定是物权法草案的另一可圈可点之处。赋予业主和业主会议对侵害业主共同权益的行为、对物业管理机构等违反合同发生的争议以提起诉讼、申请仲裁的权利，更是明智之举。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