

龙翼飞:物权法的制定对家庭财产关系的影响 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/486/2021_2022__E9_BE_99_E7_BF_BC_E9_A3_9E__c122_486176.htm 资料简介:我们校友会早于本年2月初便得知龙老师将于3月中到香港城市大会授课，在征得龙老师答允为主讲者后，我们便开始筹办这演讲会。筹办期间，物权法草案正在国内社会各阶层人士间讨论热炽，唯在香港却并不触目。但3月16日物权法获全国人大高票数通过后，香港传媒也开始广泛报导有关这制定法的内容及其影响，我们的演讲会便在一片热烈讨论物权法的气氛中出台了，并成为香港第一个有关物权法的公开演讲。可容纳80人的演讲会场，演讲当天就来了100位观众，令会场挤得水泄不通。这演讲会更获香港律师会核准为认可持续专业法律进修课程，让出席的执业律师们取得指定的进修评分。观众中除执业律师外，还有人大校友及中国各高校校友等，集中、港法律工作者及研习者于一堂。龙老师的演讲内容分三部分：第一部分为物权法的立法过程及内容简介；第二部分是物权法对家庭财产关系的影响；最后环节是回答观众提问。在这里不可不提这讲题的设计，我们校友会考虑了许多香港执业律师需经常处理涉及中、港两地的婚姻及财产法律事务，这演讲内容肯定会对他们今后处理这些事务提供一些协助。龙老师的精彩讲演在九时多结束后，部分参加者都不愿离开，把龙老师重重围着并不断发问，奈何饥饿难抵，我们祇得把演讲的“大结局”部分移师至附近的一家菜馆，在“边吃边谈”中结束了整个活动。(文字提供:张文清) 以下为演讲会的文字实录：主持人张文清:女士们先生们,大家晚上

好,欢迎大家来到今天晚上我们这个演讲会,我们演讲会的题目就是中国物权法的制定对家庭财产关系的影响,我们很荣幸的请来了国内婚姻家庭法专家,中国人民大学法学院副院长龙翼飞教授为我们做这个专题演讲,龙教授在物权法的草拟过程中曾多次参加专家小组研讨,对这法了如指掌。今天这个演讲一共有两个合办机构,一个是中国人民大学香港法学研究生校友会,另外一个就是香港中国研究生会,那我们就把以下的时间交给龙教授吧!欢迎龙教授!(掌声)龙翼飞教授:畚会长,邓会长还有庄会长,各位律师、各位同学,大家晚上好,非常高兴能有机会接受两个研究生会的邀请,与各位共同来探讨中华人民共和国物权法颁布以后,对相关的法律的影响。在香港执业律师、或从事法律工作的仝仁也好,对物权法一些内容的理解,以及特别涉及到对家庭婚姻方面,这个物权法能给我们法律的实施,都有一种甚么样的深刻的影响。我想,今天晚上的这个交流呢,是我个人在参加物权法的这个起草立法过程里面自己的一些心得体会,以及国内目前学者们还有司法事务界人士,他们对于物权法内容的相关把握。我想这个内容应该是各位感兴趣的题目,我也希望能够通过今天晚上的这个交流,能够使我们对于中华人民共和国物权法的一些主要内容有一个共同认识,以便我们今后在法学的研究还有法律事务过程里面能够对物权法的实施有更清?的理解。那我想,毕竟作为学者来说,我们参加物权法的立法的研究、起草和讨论,这里面也代表我个人的看法。因此许多观点,应当说是一个学者的看法,而不是一个官方的看法。我想也是作为学者来说,我们也保留在物权法在起草过程里边,有许多条文,还有一些需要进一步完善的一些看法。因此呢,我想今天晚上交流更

多的该是一个学者和各位的一种学术交流的东西,不是一种官方的像很正式的一种说法。我想各位能够理解我的立场和观点。第一部分:物权法的立法过程及内容简介物权法的起草,在我们中国改革开放以来民事法律制度的制定和完善方面是一个非常重要的一个法律。从1954年新国成立以来,开始进行民法典的起草,当时就已经涉及到了物权制度的一些设计。但由于种种的历史原因,中国的第一部民法典草案夭折了。1961年,又进行过第二次的民法典的起草,但是又随着一个社会的变革和社会变化,民法典没有出台。第三次民法典的起草应当是在改革开放初期的时候,1979年开始,由于中国改革开放的速度很快,民法典的许多内容还不能够及时反映社会变化以及相关的一些要求,所以中国的第三次民法典的起草又停止了。但是这次民法起草活动的重要成果是在1986年颁布了中华人民共和国民法通则。民法通则应该说是在新中国成立以来比较全面地,初步地设定了一个民事立法框架体系。在民法通则里面对于物权法的相关内容,例如财产所有权、用益物权、担保物权等都作了一些相关内容的规定。但是没有物权的概念,也没有运用物权和担保物权的概念。以后伴随着担保法的制定,合同法的制定,土地管理法的制定,房地产管理法的制定等等,中国在民法体系里,涉及到财产权力的法律,应当说立法速度是很快的,研究民法的人都知道,财产权是包括四个组成部分的:物权、债权、无形财产权,现在我们称为知识产权了,还有的是股权四大类。股权的问题,公司法已经做了相当的规定,债权的问题合同法做了规定,无形财产权,知识产权法的三部法律,著作权法,专利法,商标法都有规定,唯独是欠缺物权法。因此李鹏委员长在他的任上,他希望

中国能够进行第四次的民法典的起草活动，但在这个民法典活动起草之前，物权法的立法研究已经先行了一步。1993年学者们就向立法机关提出了应当完善中国的民事法律制度，把物权法的立法提到立法的议事日程上来。那当时呢，学者们的积极努力是获得了一定的响应。那么在九届人大的会议上就已经开始在讨论相关的物权法问题。十届人大是把物权法作为一项重要的立法任务，经过了八次的审议，对于物权法进行了反反复复的立法研究，广范地征求了社会各界的意见，那么终于在今年的三月十六日十届全国人大的五次会议上获得了通过。这部法律的通过应该是在许许多多的法律草案里边赞成票是最高的。在2889票里，有2799票是赞成的，52票反对，三十几票是弃权。在2889位代表投票里有2799票赞成，这是很高的赞成票。说明了对于这部法律给予的关注应当说是十分的空前的。那我们在研究物权法的时候，不能不思考一个这样的问题，就是在中国物权法的制定到底具有一种甚么样的意义，或者说为甚么要来制定物权法。在制定物权法的过程中，经历了不同的声音反影出来，通过一种甚么样的公开的民主化的程序使中国的物权立法有反影社会各界的声音。那各位呢在对内地的相关的立法过程进行搜索一些信息的时候，你们注意到对于物权法立法的意义，官方的说法呢，是有四个需要，为甚么制定物权法呢，有四个需要。这是全国人大的副委员长，王兆国先生对物权法草案作说明的时候，他提了四个方面的需要。这四个需要中，第一就是要反影当代中国的社会主义经济体制的需要。中国的经济体制是甚么样的经济体制呢？我们都一般认为是一个属于市场经济相适应的一种经济体制，但是这种经济体制里，对

于不同的经济成份的立法的确定和立法的发展,在宪法里是规定了中国在社会主义初级阶段,还实行以公有制为主体,多种所有制经济共同发展的一种经济制度。那我们注意到,在中国的宪法,82年宪法经过了几次的修改,其中把多种经济成份共同发展这个落脚点,这样一个多种经济成份共同发展的一个社会现实,就是市场经济的要求。多种经济成份当然指的是公有制经济里边的全民所有制和集体所有制的,还有个人财产所有制。在中国,在现在的社会发展过程里,私营经济或者民营经济的发展,深刻影响中国社会经济发展的进程,应当说,宪法作出的这种修改对于中国经济制度共同发展的宪法依据,成为物权立法的重要的法源。那物权法在立法过程中,就会本着如何来创造一个多种经济共同发展的环境,使中国的经济走上快速发展和健康发展的轨道。因此物权立法第一个重要的社会需求和社会作用就在于反影多种经济成份共同发展的社会需要。在多年以来呢,我们注意到往往在多种不同的所有制的机构发生法律冲突的时候,传统观念都是认为首先要保障国家利益,因此往往是全民所有制的或者是国有的机构,它在诉讼过程里往往处在一种主动地位。而客观上,一些民营经济的发展呢,被放在第二个位置去考虑它,或者是在有意无意间就轻视了民营经济的法律地位。那么在社会发展的今天,多种经济成份共同发展就要求在法律上保护全民所有制的财产,集体所有制财产和个人财产。让三种不同的财产,在市场经济中都获得平等保护的地位。如果没有物权法,没有在法律上确认这样一种原则的话,民营经济的发展会受到重大的影响,应该说会限制它的发展。所以物权立法的第一个重要的作用或一种需求,就在于为了保持多种经济成份的共同发展。立法的需

要对于不同的民事主体 -- 国家的、集体的、个人的, 三类民事主体的财产权力给予平等的保护。第二个需要呢, 是维护社会的、正常的市场经济秩序的需要。在经济发展过程中, 民事主体的财产归属和转让会受到社会经济秩序的深刻影响。如果在社会经济生活中, 欠缺对于民事主体的财产权力的所有权和他的运用权, 担保物权, 特别是运用物权相关保护, 那么就会出现投资者的投资利益在受到侵害的情况下, 没有一个很强有力的保障, 这一点我们注意到, 香港的许多投资者, 在内地投资的时候, 当发生种种纠纷需要借助于仲裁, 或者诉讼的方式来保护自己权利的时候, 他们都感到, 如果没有一部物权法, 他们投资者的利益难以得到维护。在内地的置业、在内地的投资, 可能会遇到种种的侵权行为, 给他们带来灾难。那我在内地呢, 也担任过一些案件仲裁活动的仲裁员, 我们的庄会长也一样在许多案件里提供法律服务。我想从事法律的人士都意识到, 没有物权法立法的保护, 投资者的利益正处在一种法律的空白之中。比如说, 在内地房地产的发展在近些年时, 发展非常快, 但是在中外合资企业也好, 合作企业也好, 涉及到中方投入的这种权力也好, 过去往往以项目的资质来投资, 并没有真正把土地使用权投进来, 是让香港投资者或外国投资者来承担一切建筑费用。那这里边相关的一种, 比如说, 像土地使用出让金, 这样大的问题, 应当是中方在投资土地的时候, 他投进来的。但往往在合作过程中, 由于这种法律的模糊点, 造成在发生纠纷的时候, 到底中方是否真正投资到位了? 那么当然在判断的时候, 我们作为仲裁机构的法律人士都是很清晰的, 中方投入的土地使用权应该没有法律瑕疵的, 应当是完成了土地出让金的交纳, 你本身是有土地使用权的才能跟我合

作. 但如果你没有土地使用权, 跟我合作过程中, 那港方的利益就可能得不到维护。所以, 近年来我们在处理相关的仲裁纠纷及一些诉讼案件时, 我们认为物权法对投资利益的保护, 是十分的重要, 在这部物权法里, 对如何来保障投资者的利益及如何保障物权者的利益等是做了比较详细的规定。给投资者, 应该说有了一个在法律上有一种叫吃了定心丸的, 一个重要的法律依据。第三个立法需要就是, 物权法的制定对于保护公民的各种财产权力, 另一种说法叫保护人民群众的财产权力, 具有非同一般的意义。在某种意义上说, 物权法它是财产法。物权法里对于公民个人财产权力的保护, 是以往的其它所有的法律都没有像物权法这样的完善, 这样全面, 这样深刻。在近几年来, 改革开放一个重要成果, 是使得公民个人的财产无论从数量还是从范围都以空前的速度增长。那么人们都在想, 我通过劳动创造的财产, 如何能够获得法律保护呢? 在政府与个人之间发生利益冲突的时候, 个人利益如果能够得到法律的确认, 这恐怕不是哪一个政府的哪一个领导人他自己的一种承诺, 比如说上届政府、本届政府、领导人个人等的承诺是没有意义的。那我们注意到, 在本次的全国人大的会议上呢, 温家宝总理就提出来, 要确定制度而不是以哪一个人的个人的力量一齐来反应社会的某一种政策, 公共政策代表着政府不同的执政的方式方法, 但是如果没有制度化的规则, 那么靠个人的施政的特点想使社会获得一种稳定发展的环境是不够的。他强调应该靠制度来维系社会的发展。物权法恰当是在维护公众个人财产权方面制定了一个相当好的一个制度, 它对于未来中国社会的发展, 公民、个人在没有后顾之忧下, 从事创造性劳动, 创造财富, 积累财富, 服务社会, 发展自己方面, 应当

说物权法是最有效的法律手段。 第四个方面就是, 物权法的制定对于巩固中国改革开放的成果据有重要的意义。 中国的改革开放是在一个国际化的背景下进行的, 在这种日趋激烈的国际竞争间, 如果一个国家没有一整套完善的法律制度恐怕不可能获得经济上的一种长久的发展。 我们叫作一种可持续发展, 这是一种良好愿望, 如果没有法律制度, 对于社会这类民事主体他们的财产权力, 不通过物权制度可以更好的保护的话, 那么这种可持续发展是根本持续不了的。 物权法在立法过程里, 也很好地借鉴了, 吸收了其它国家的物权立法方面的一些成功经验, 参考了一种宝贵的法律成果。 有一部份学者提出来, 通过的物权法里边可能有些用语是国外的法律用语。 那么中国的物权法是不是有一种“食洋不化”的弊病呢? 我们说, 法律文化本身有许多内容是具有国际性的东西的。 如果中国在参与国际经济的大循环, 你在参与世界范围的竞争, 许多法律是不可能闭门来, 把自己封闭起来, 用一套与别人不同的语言, 来从事社会的管理是不够的。 社会的开放包括你法律制度能够在许多方面与世界各国都公认的规则相接轨。 那物权立法在运用物权, 担保物权的规定方面都是同国际社会的许多国家的同步的, 被证明为反影了社会要求的这种法律制度是相匹配的, 应当说是相接轨的。 那在这方面, 我想物权法的实施会深刻的影响着中国参与国际经济的深度和广度, 会提高中国在未来的国际竞争中, 法律环境对于中国社会发展的一个重要作用。 物权法从本质来说, 它是一部以调整物的归属和利用而产生的法律关系的民事法律。 那么这部民事法律, 它在整部民事法律体系中间, 它处的地位是怎么样呢? 我们认为物权法是民事法律体系里边财产法的基础。 我现在谈到在民法领

域里边财产法分为四大方面。物权法, 债权法, 无形财产法, 还有与股权相关的公司类的法律制度。在这样四个方面法律制度, 物权法是最基础的, 因为物权有调整财产的归属和利用功能, 那在民事法律制度中间, 如何能够制定一部符合社会发展所需的经济发展要求及符合中国社会发展特点的一部物权法, 这的确是一个比较复杂的立法工程。中国在物权法立法的过程中, 采取了民主化的、科学化的立法措施。所谓民主化就是说, 在物权立法的过程中, 他不是哪一个领导人个人说了就算, 而是广范地去征求社会各界对于制定物权法的法律框架、法律内容、法律体系、包括一些具体规则的意见。比如说, 在1998年的时候, 人民大学法学院及中国社科院法学所, 这两部门的民法专家, 就分别就物权法的框架体系, 提出了两个立法的专家建议稿。这两个专家建议稿, 提供给全国人大法工委以后, 成为全国人大法工委来起草民法典的及起草物权法草案的重要的参考, 它吸收了法学界研究人仕的研究成果, 应当说反应了当代的、最新的物权立法的成果。另外呢, 在物权立法过程中, 人大法工委了曾先后召开了一百多次的座谈会, 让社会各界充分的表达对于物权法一些相关制度、相关内容的意见。打个比方来说, 中国目前关于不动产的登记, 是分别在不同的部门进行; 土地权力登记呢, 是在国土资源部下辖的各类的国土资源局进行登记的。在少数的省, 市, 自治区呢, 采用房地一体化的管理措施以后, 它是由房屋和土地管理局登记, 但大多数是由土地行政管理部门来实施的; 而采用了房地分别管理的省, 市, 自治区呢, 那么就分别的, 房地产管理机构和土地管理机构分别登记。地上的森林的林权登记, 是由林业行政管理局来登记; 海域使用权登记呢, 是由中国海

洋行政管理部门实施；矿产资源的开采权和登记呢是由矿产管理部门来进行的。那么还有其它一些，总之呈现出不同行政管理部门分别来实施对物权登记的管理，这样是必会造成登记方面的冲突和矛盾。那在制定物权法的过程中，要不要实行统一的物权登记制度，立法机关就会分别征求不同行政管理部门的意见。经过反复的讨论，这种民主化的讨论，最后我们看到物权法里边，它的法律的一个制度安排是实行统一的物权的登记制度。当然各个登记机关怎么设立，是由相关的行政法规来规定，但是实行统一的物权登记制度，对于减少法律和法律之间的冲突和矛盾，简化民事主体实现物权登记方面的这些程序，提高物权登记的效率，提高财产的流转效率的意义是重大的。所以在这种征求各界意见的过程中，我们逐渐地把法律制度的本身的立法的冲突矛盾消化掉。那么在物权法立法过程中，所采纳的这种科学性的立法，是在立法过程中我们可以参考，物权作为财产的归属和利用之间，在财产法利用里它同债权有甚么区别，它同无形财产权有甚么区别，同股权有甚么区别，经过这种很科学的讨论以后，在立法设计方面，很好地区分了物权同其它类财产权力各自的法律调整范围。那么相关制度的设计安排，法律措施的设计，都能反影物权本身的特点，比如物权的优先性，物权的经济效率等。那么在物权法立法过程中，全国人大经过了八次的审议。我们看到资料，第一次全国人大的审议在2002年的12月的九届全国人大第三十一次会议上，在李鹏委员长担任委员长的时候，他来主持做第一次审议的。这次审议的重点是在法律上明确保护私人财产。这是一种重要的法律宣言，因为在以往的社会生活中，明确地来保护私人财产的所有权的措施都会有很多政治的风险

。那么九届人大在第一次审议物权法的时候,就提出来物权法制定的一个重要内容,就是保护私人的财产,这是一个社会进步的表现。那么在这次审议过程里,明确了物权的相关的概念,明确了如何保护私人财产。在这次审议过程以后,物权法草案又发给社会各界,在不同的领域进行相关的民主化的程序,征求不同意见。2004年10月,十届全国人大在他们履行职务过程中,第十二次常委会来第二次审议物权法草案。这次审议,它的重点在于如何完善地保护私人财产,从规定要保护私人财产到如何完善地保护私人财产又是一个立法的进步。那么在这次的审议过程里,首先强调农民集体的财产是不可以私分的,特别强调对于农村集体土地的权力,应当保障农民在集体土地上获得的相关的经济利益。另外对于像拾得遗失物的报酬请求权也作了一个相关的立法的肯定。第三次的审议是在2005年6月的十届人大的第六次会议上,这次会议强调的立法重点,是私有财产与公有财产平等保护,这是一个很重大的立法变化。从第一次的保护私人财产所有权,第二次完善保护私人财产所有权,第三次平等保护私人财产同国有财产同集体财产。那么在这次会议上,强调国家,集体和私人所有权受法律保护,平等受法律保护,禁止任何人和单位,个人,用任何手段来侵占国家,集体,私人财产。用这样一种明确的立法语言,表?对于这三类民事主体的财产权力保护,特别是对公民个人的私人财产保护,毫无疑问在立法中确立一个平等保护不同民事主体财产权力的基本原则,应当说它是对于民法里的民事主体地位平等原则的深化。另外在这次的审议过程里,特别地强调对于民众遇到在征地和拆迁补偿方面,利益受侵害,如果通过物权法给予保护,保障补偿到位这样一种立法需求。所以

在物权法的草案里,进一步提出来,国家为社会公众利益的需要,可以对于集体财产,个人财产,进行征收征用,但是应当对于被征收者,被征用者的财产给予合理的补偿。这种立法的设计,也是反映社会各界的要求,特别是公民个人对于保护自己财产的要求。第四次的审议带来房产方面的三大变化,这是在2005年的10月,在这里需要提示的是在2005年的6月全国人大常委会在会决定在2005年的7月10日将物权法草案向全民公布。在中国的民事立法过程里,合同法草案向全民公布过,婚姻法的修正案向全民公布过,还有其它的法律草案也作过全民公布,但是物权法草案向全民公布意义是非常重大的,他的一个重大意义不仅仅是一种财产权力的主张,在某种意义上是中国经济体制改革和政治体制改革重要的需求。所以我认为物权法向全民公布反应一种这样的政治要求,民众有参与立法的权力,确认自己权力的保护措施立法呼声。那在2005年7月10日物权法草案在社会上公布以后呢,经过一个月的征求社会意见,到8月10日人大常委会法工委收到了来自社会各界的11543条意见。有的是盲人用盲文?自己?物?立法的要求,?了30??,扎上去的,往往用??一?方法?自己在民法上在物?法上有甚#60087.在物?立法?程中重?是??房?方面的三大?化,一?是小?的道路、?地,?有??倒底????所有。各位可能很清楚,在内地有许多,香港的朋友在内地置业的时候都可能遇到这样的问题。第二,对侵害业主的共同权益的行为可不可以起诉。第三,住宅的建设用地使用权能不能够在到期以后顺利的顺延。在物权法的第四次审议过程里,这些问题都得到了解决。第五次审议是在2006年的8月,十?全国人大的第二十三次会议。这次会议上重点强调了,在保护私人

财产所有权的同时,不可以放松对国有资产的保护,因此要加强
对国有资产保护的力度。平等保护嘛,那么我不可以说保护私人财产以后,国有财产不保护,或者保护不利,这也肯定是不符合中国的经济制度要求的。那么他提出来如何加强国有资产保护的力度。再一个呢,在这个审议过程里删除了关于居住权的规定。在以往的法律草案里,有一个居住权,就是家庭成员因为种种原因如果没有住房的,应当在婚姻关系解除的时候为他们保障居住权。这样的规定本是有社会意义的,但是由于居住权的适用范围体现于家庭的一部分成员,所以人大常委会认为这应该于在婚姻家庭法去规定比较合适。比如说,在离婚的时候,怎么来处理这个问题,在确定子女抚养以后,如何解决这个问题,处理老人赡养后,如何解决这个问题,物权法里边都规定了,删除了居住权的规定。第六次物权法审议,是在2006年的10月,重点强调农村的农用土地要转化为用于房地产和其它的社会建设方面的建设用地的严格控制,防止滥占耕地,侵害百姓的基本农田。这样的一项立法要求是针对中国在前些年里,有些工业项目的实施,将大量的良好的农田占用后,导致了严重的后果。失去土地的农民流离失所,没有了生活的依赖。那么他们又不能纳入社会保障范围里面去,所以控制农用土地转为建设用地,这样的立法要求就成为物权立法里边的重要内容。那在第六次审议过程里,这样的制度安排便加进到物权法草案里去了。第七次审议是强调宅基地使用权给予如何的保障。在过去,有这样的现象,一些城镇的居民到农村去购买农民的土地建住宅,这种情况已经成为愈演愈烈的社会现象。我知道北京就有许多城里人,到农村去购买农土地,建豪宅。那在中国土地十分紧张的情况下,如果允许城里

人以这种方式,大量来占有农村土地的话,很可能会造成的后果就是,农村的土地在未来会被蚕蚀掉,这样不利于农村经济发展。因此在91年的12月,全国人大在讨论物权法草案的时候,提出来要禁止城镇居民,在农村购置宅基地。而且对于那相关的宅基地使用权的曲折使用和转让,要按照相关的法律规定进行。这样的一种法律变化,从禁止城镇居民在农村购买宅基地,改为宅基地要取得行使和转让要按照相关的土地管理规定进行。这种立法的变化,一方面是承认允许一部分农民,你可以把你闲置的住宅出租,但是宅基地是不允许城镇居民购置的。还有,在这次审议过程里边,强调对于城镇的集体财产的保护,还有一个对于如何保护合法的财产权力问题。江平教授在一次接受记者媒体的采访里,有记者问他:“中国的物权法草案里提到一个保护合法的财产,谁来证明我的财产是合法取得的呢?是不是要证明我的房子是合法买得的,我的存款是我通过合法渠道挣来的。到底要怎么样来证明呢?”江教授回答:“这个问题很简单,我们从事法律的人都知道,这财产从物权法来说,我占有它,就应当推定我是合法占有,除非是别人说你是非法占有,你是盗窃的,你是贪污的,你是侵占的,谁来控告我谁来举证。否则就意味着,从物权法来说我,正常的占有者,公开的占有者,就被推定为财产合法的权利者。那物权法关于物权占有的相关规定,也反应了保护合法财产的法律要求。”第八次审议,我们知道就是,这次三月份的全国人大两会里边,对物权法的审议。一个法律草案经过了八次审议,经过了十三年的立法的准备:立法的审议、立法的讨论,我想这在中国的民事立法里边确实是空前的。因此我们有理由相信,物权法的制定,它不仅仅是反影了社会立法的要求,还有民

众的呼声,反影了一种维护法律制度的一种国际化的要求,同时它也是一个立法民主化的一个典范。我们可以说物权法的立法的出台是代表了中国在立法的进程中间的一个具有里程碑的一件事情。继续要说的是承包,这样的规定在维护农民在土地上的利益,维护中国农村的这种经济关系,是十分重要的。另外像建设用地使用权,所做出的相关规定也是在保障,特别是居民购买私人房屋以后,因为按照土地管理法的规定住宅用地的使用权七十年到期,按照1990年的国务院颁布的土地使用权出让转让暂行条例呢,就是土地使用权到期以后,土地使用权本身和地上建筑物都无偿地归国家所有。这是一个不够民主,不够科学的一个规定,应该是房屋所有权和土地所有权之间是不矛盾的。土地使用权虽然是归国家所有,但是房屋所有权它是永续化的,因此在物权法里边特别的规定,在住宅和其它使用地到期以后,如果土地性质没有改变,土地使用权自动地顺延,当事人,房屋的所有权人,土地的所有权人同政府继续签定土地使用权的合同。这样的一个规则本身也是有利于保护房屋所有权利益的。关于宅基地使用权的规定,在法律条文里边能看到如何来保障农村的居民在宅基地方面的相关权益。物权法的第四篇担保物权中,对担保法的规定做了一些进一步的修改。它在抵押权,质权和留置权方面的实现方面,做了详细的规定。第五个是占有,这样的立法结构跟德国民法典的立法体系是比较接近的,跟日本民法典的物权立法也是比较接近的,但是在这样一个条文设计方面关于国家所有权,集体所有权,私人所有权的这种三分法的设计是有中国特色的。那我们看到物权法在立法体系方面既参考了其它国家的大陆法系国家的立法模式,同时也是具有中国特色的

一种物权立法。第二部分：物权法对家庭财产关系的影响在涉及到物权法对家庭财产法的影响方面，我个人的看法是，物权法的制定和实施对于家庭财产关系会产生积极的影响，会对公民的在婚姻家庭里边财产权力的实现提供更为有力的法律依据。那我在发给各位的提纲里边呢，做了这样一些简要的提示：首先呢，物权法是家庭财产关系的一个基础性的法律。在中国调整家庭财产关系的法律呢不但是婚姻法，像继承法本身也是跟调整家庭财产关系紧密相联的。因为继承法本身就是家庭成员死亡以后，他的个人财产如何移转。基本上，按中国继承法的规定，继承人，法定继承人或者家庭成员，指的是公民个人，可以用遗嘱的方式将个人财产部分呢，赠与给国家，社会组织和其它公民个人。但是遗产大部分还是按照继承法的规定呢，转移给他的家庭成员出售。另外在涉及到其它的，在合同法里边，它对于家庭财产的一种规则，它是遵照婚姻法里边当事人的约定。那么关于物权法里边，它确定的家庭财产法的性质，家庭财产法的适用范围还有家庭财产法的基本的法律的保护措施，我认为呢，都是物权法在这次制定过程里边给家庭财产关系提供一个新的法律依据。我们注意到，在物权法领域内对于公民个人财产的所有权，对财产的共有权，用益物权，担保物权这些相关的规定，都直接影响到公民个人在家庭关系中财产权力的实现。比如说，物权法它在制定关于物权法定的这样一个规则的时候，各位能看到物权法的第五条规定：物权的种类和内容，由法律规定。在家庭法领域里，我们看到，我们以夫妻财产关系为例，婚姻法规定夫妻的财产关系可以有三种情况，第一，是法定的财产共有。第二，在某些情况下，某些财产属于夫妻个人所有。第三，允许夫妻双方对财产关系

作出约定。那么如何来约定,既可以是把婚前财产定为婚后的共有财产,也可以是把婚后的所得列定为个人所有,还可以约定一部分共有,一部分个人所有。那么这样的一些规则,事实上,物权法在关于个人财产权的规定,和共有权的规定,都比婚姻家庭法更为详细,更为具体,我后面还有更多跟各位来取材交流。物权法在规定物权的公示制度的时候,各位可以看物权法的第十七条,物权法第十七条是这样规定的:不动产权属证书,是权利人享有该不动产物权的证明。那么在内地呢,在房屋的产权的设定方面,并不是所有的房屋的权力人,他们的名字都登记在了房屋产权证上。在北京发生了这样的纠纷。北京市区,一位商人,他在房价很低的时候,购买了三套房屋,那名字呢,都是他个人的名字。当然从法律层面来说,他是在婚姻关系存续期间买得的,应当被我们推定为是夫妻的共有财产,但是在相关的房地产文件上登记的是他的个人财产。当他的公司遇到了发放薪水不够的时候,他就把其中的一幢房卖掉了,卖了十五万,卖给了另外一个居民。他们两个人到房地产管理局那里,办理了所有那种交易的手续。房屋产权证呢就过户,变成了新的产权人。后来这位商人,患病死掉了,他死掉了以后,这个房屋价格上涨。现在这个房屋涨到了四十五万一套,他的太太提出来:“我先生生前把这个房屋以十五万卖给你,没有经过我的同意,是他个人的一种单方的不合法的处分,无效。要求法院确认这笔买卖行为无效。如果你要买也可以,你拿四十五万来买。那她的目的是为了得到更多的报酬。这个案件呢,在法院审理过程中,法官的看法就各不相同。有的法官认为,从婚姻法的角度来说,在婚姻关系存续期间双方的共同财产,尽管登记在一个人的名下,但妻子和丈

夫之间是这个房产的事实上的, 和法律上的一种所有权人。因此, 按照这种物权登记的效率来说, 在房地产权属证书上, 记载的权力人应该被推定为, 他是这个财产完整的权力人。如果购房人, 没有说故意, 他是属于善意取得的话, 他是按照当时的市场价格, 遵照全部房地产的法律规定办理了房屋产权交易的手续的话, 他是没有过错的。这个房屋购买的时候, 在转让过程中, 如果出现了一方处分了夫妻的共同财产, 那么处分财产的这个人, 他应当去补偿夫妻另一方的损失, 而不应当由善意购买人来负责或宣布购买行为无效, 来承担一个法律后果。那这个案子, 在法院的处理上, 是按照后者意见处理的, 就是购房人他是善意的, 是通过正常的交易手续办理的房屋转让的这种相关的手续。那这种善意取得, 要受到法律保护。那我们看, 我们在相关的共有的规定上, 有这个物权法里关于共有的规定, 有相关的法律制度的安排。在物权立法里, 关于物权取得的正当性, 这是物权法的第七条作的规定: 物权的取得和行使, 应当遵守法律, 遵守社会公德, 不得损害公共利益和他人的合法权益。在物权取得的正当性方面, 如何来判断一个物权的的行为是否是遵守法律, 是否遵守社会公德, 不得损害公共利益和他人的合法权益, 往往判断起来有些难度的。其实我们上面谈到的关于不动产物权的善意取得本身, 这可能涉及到同样的问题。那在婚姻家庭法领域里, 涉及到家庭成员的财产的, 比如说, 在继承方面, 会出现这类问题, 被继承人用遗嘱处分自己的财产, 没有把遗产平均地分配给几个继承人, 是否违背了男女平等原则呢? 比如说, 父亲有这样一种重男轻女的思想, 他把财产留给了儿子, 没有给女儿, 那我们的社会公德, 社会公众利益也好, 是不是主张男女平等? 如果按男女平等的

规则来说,这个遗嘱有可能会出现问题,但是物权法是特别规定,公民个人,按照法律规定处分自己的财产行为受法律保护。继承法并没有把立遗嘱人处分遗产是否必须遵守男女平等原则作为法律要求,立遗嘱人是有权按照自己的愿望在不侵害其它的继承人必须保障的继承份额的情况下,他是可以自由处分财产的。因此在物权立法里边的相关规定与我们的继承法里的规定,与相关的社会的公共利益之间,如果说出现某种冲突的话,法律还是要优先的来保护物权人处分财产的意思表示,只要它不违背法律的强制性规定,就是合理的。那么在这种情形之下呢,如果法定继承人之一取得了全部的遗产,而另外的法定继承人没有得到遗产,看上去似乎是不公平,但是法律是要尊重财产所有权人处分财产的意思表示。在物权的保护方面,物权法第三十二条至第三十八条,作了很详细的规定。这些规定,在涉及到家庭成员财产权力的实现包括财产的分割还有离婚时财产分割方面,这也是有重要意义的。那么在物权法所规定的保护措施里,包括返还确认,确认权力,返还原物,排除妨碍,消除危险要求修理重做,恢复原状,赔偿损失这样的内容。那我们知道,在家庭成员之间,如果发生了一方侵犯了其它家庭成员的财产权力,而双方又在一种共有关系之中,该如何来认定这种侵权行为,要承担甚么样的法律责任。比如说夫妻在婚姻关系存续期间,一方将对方的生活用品处理掉,会出现一个法律问题。第三人如果并不知道夫妻一方对于夫妻共同财产或者对一方财产处分是一种没有经过授权的,他是通过一种,正当的交易方式合理的价格买得的,在这种情况下便不能认定这是一种无权处分,要不要承担一种侵权责任,婚姻法里做了一个这样的规定的:就是第三人对于夫

妻一方处分夫妻公用财产，如果他没有过错的话，第三人不承担法律责任。出现了侵权的后果是由侵权行为人夫妻的一方，他对另一方承担法律责任。如果是离婚的话，在离婚的时候他要通过赔偿的方式去弥补对方的损失。物权法在关于损害赔偿及侵害物权的规定，对于婚姻家庭法涉及到的赔偿是有法律依据的意义的。家庭法里边的很多规定应该说还不可能像物权法这样全面，因此我们在家庭成员侵犯对方物权的时候是要遵照物权法相关的规定采取相关的法律措施以维护家庭成员的物权利益。物权法在具体制度方面对于家庭财产关系影响我在给各位的提纲里呢，立了这样几个方面。首先是关于所有权制度。在所有权制度里面，物权法规定了个人财产所有权及共有权，同时也规定了共有人之间做出财产权力方面的约定。那我们在结合婚姻法里涉及到夫妻财产关系的规定来看，物权法的规则会有甚么样的影响。首先，物权法在第六十四条至第六十六条就规定了私人对他合法的收入房屋生活用品生产工具，动产和不动产享有所有权，还有私人合法的储蓄投资收益都受法律保?。那法律的保护是指什么呢？按照法律保护私人的继承权还有其它合法权益，另外还有私人的合法财产要受法律保护，禁止任何单位和个人侵占或者破坏。这些规定具体适用于婚姻家庭关系来说，是婚姻法第十七条对于夫妻在婚姻关系存续期间所形成的某一部分财产是认定为共同所有的，它把一些在我们一般人看来是个人的所得，比如说你的工资、奖金、生产经营的收益、知识产权的收益等，因为继承和赠与所得的财产，还有其它的应当规定的共同所有财产，认定为夫妻双方共同拥有。但是从物权法来说呢，是私人对于他合法的收入、房屋、生活用

品、生产工具，他享有所有权。这似乎是法律的矛盾和冲突，我个人认为，婚姻法作为一种家庭法，它对于夫妻财产共有的规定，它的立法的理由在于：夫妻在婚姻关系存续期间，他们的这些收益，首先要满足婚姻关系维系的要求，抚养子女、赡养老人、家庭生活和满足消费的需要等这样一些社会功能。因此，物权法对于私人，关于他的收入、房屋、生活用品，这样一些个人所有权的的规定与婚姻法里边关于婚后所得共同共有的规定是不矛盾的。但是，这种不矛盾的这种认识有可能会在具体案例里会出现一些法律冲突。在前不久，海南省高级人民法院判了一个案件，大致案情是这样的：一个台湾的投资者在海南投资设立了一个公司，这个公司呢在大连从事房地产开发，在大连开发了一个广场项目，这个个人投资者收入了大概是一个多亿吧。那他在海南的投资期间，同一个女性结婚了。结婚以后经过五年又离婚，在离婚的时候涉及到他在五年的婚姻关系存续期间他公司里边持有的股权在大连投资以后，女方是否应有他投资股权的一半？如果是承认有一半股权的话，这个女方能得到五千万的财产。但他们的婚姻关系只有五年的时间，那男方就不同意说：我的投资是我自己找来的，跟你没有关系，在大连的投资的资本金是在我们结婚之前我投进来的。那如果按照婚姻法的规定呢，在婚姻关系存续期间所得的生产金的收益属于共同拥有。这婚姻法是这样规定的。这个规定就可导致这个台湾投资者，他在大连的广场项目里边的公司的股本金是他个人所有，但是投资的收益，产生了一个多亿的收益本身有可能有一半要化为乌有了。海南省高级人民法院，它的判决是这样的：判决男方拥有他在大连广场项目里边设立的公司股

权的百分之五十，另外百分之五十是别的投资者的。但是这百分之五十股权所产生的收益女方有一半。这个判决结果下来以后，当事人不服，上诉到最高人民法院，这个案件目前还在最高人民法院审理之中。那么今后也会遇到众多这样的问题。投资者投资的收益，投资本身是个人财产，但是在投资的过程中他结婚了，建立了家庭，而按照婚姻法的规定，投资产生的收益却要按夫妻共同所有来分配。这与物权法的规定有可能会有某种冲突，但是婚姻法在某种意义上是财产，它关于财产的规定是一种特别法。那特别法呢会优于一般法的法律规则，优先适用。因此，有可能，会导致某些投资者，他在对于婚姻关系里财产权力的确定，他有了这样一个障碍以后，也可能干脆我不同你结婚了，同居好了。或这样发生，那同居就可能不会产生这种收益的一种法定收益。所以我们想，你看一个法律的实施过程里边有可能会它的制度设计是否合理，就会影响一个家庭是否建立起来这个后果。另外，在内地的婚姻法的规定里，住房工积金，住房工积金这类财产收益，那作为一种金钱收益来说，肯定也是物权法中确定的合法收益。住房工积金本身是一种劳动收益，在你工作期间，从你的工资里边扣了一部分，然后用人单位对应地，按一定的数额，同时呢给你补进去。比如说，我在学校里边，我每个月在工资里边扣掉五百块，个人交住房工积金。大学里边，还要给我补五百块，那每个月有一千块钱作为我的住房工积金，但是按照大陆的婚姻法的规定住房工积金是属于夫妻的共同财产。就是你一方的住房工积金是算夫妻共同财产。他可能会和物权法的规定会有矛盾。但是这种矛盾，会受到婚姻法是特别法的影响，所以我们在处理这类离婚案件的时候，住房工积

金的归属可能要按照婚姻法的规定来进行。在大陆的婚姻法的规定里,规定了某些财产是属于夫妻一方的个人财产。比如说,按大陆的婚姻法的规定,在一方的婚前财产,一方的婚前财产是属于个人财产。一方的婚前的个人财产,从法律的角度来说很容易界定。那你在婚姻关系成立之前,你是否拥有房屋的所有权,或者你是否拥有土地的使用权,你的存款是否在你的户口上,等等吧,很容易判断。但是婚前财产在婚后,比如说你的银行存款,存了五年之后到期了,要转存,转存的情况之下,原来的存款的利息算不算是你夫妻共同财产呢?这新的问题马上出来了。从物权法的角度来说,原物加滋息都属于原物的所有权人,银行存款的本金是你个人的,它所产生的存款利息也应该是个人的。但从婚姻法的角度来看,又有可能出现一种矛盾。那么在处理涉及到我们的案件里边,处理这些问题的时候,我们认为从民法的角度来论,储蓄的存款的利息应当是归属于本金的所有权人,而不能说归属于跟他共同生活的人。这是我们从民法角度的一些看法。但是在家庭法领域里呢,它没有作出一个特别的法律规定。所以物权法在这个领域里边在这里我认为是可以适用的,来处理这个问题。再有,在2001年4月27日之前,就是内地的婚姻法做了一个修正,在修正里边的规定呢,婚前的个人财产,不管婚后经过多长时间依然是夫妻一方的个人财产。但是在这之前呢,最高人民法院有一个司法解释,就是夫妻的共有财产,夫妻的个人财产,婚姻的个人财产,不动产,经过八年就转化为夫妻的共有财产。其它财产,婚后四年,转化为夫妻的共同财产。那么这种司法解释本身,我们知道是跟物权法的这种立法精神是完全背离的。那物权法它强调,你的个人财产应当还是你个人所有,不管

你是否在一个婚姻关系之中。我想这次在物权的制定之中间,它采用了与婚姻法的修改同样的立法理念就是废掉司法解释,婚前你的不动产也好,各种财产也好,只要你没有表示我把他转化为夫妻共同财产,依然是个人财产。这种立法精神,应当是同其它国家,大陆法国家的内容是完全一致的。在物权法中,对于共有财产的归定,物权法是做了一个相关的规定,我们看到在物权法里边93条到104条都是关于共有的规定,关于共有的归定里边比如说第99条:共有的约定不得分割共有的不动产,或者动产以维持共有关系的应当按照约定。但是共有人有重大理由需要分割的,可以请求分割。我们知道在婚姻关系中间,如果夫妻双方共同购买了一个不动产,那在关系存续期间双方约定了,我们可以把房屋,如果一方有需求,可以分割一部分,把你的权力转让或者卖掉。这个约定应当来说,从物权法角度来看是没有问题的。但是从婚姻家庭法的关系来看呢,就有问题。因为婚姻法的规定里边,只要当事人没有约定这个财产是属于部分共有,部分个人所有,那么就推定为财产是共有的。在共有关系中间,如果有一方要想要你的权力,不可以。那只有在离婚的时候才可以涉及到夫妻共同财产的分割。这样一种法律冲突,物权法,应当说,他的新的规则会影响到未来婚姻法相关法律条文的修改。所以婚姻法相关的内容在未来的几年之内会作某种重大的变化。因为物权法里边对于共有人的,根据共有人的真实意思表示,作出了一种约定,这种约定只要没有损害当事人的正当利益,这种约定就是合法有效的。在婚姻法里边,对于家庭成员约定财产制呢,它特别强调当事人的内部的约定,一般情况下,不可以对抗第三人。就是债权人同夫妻一方,发生了债权债务关系,如果夫妻一方作

为债务人的话, 在发生债务清偿的时候, 你以当事人之间, 你夫妻之间有了约定, 好了, 财产都归女方所有了, 男方并没有财产权力, 那债权人主张要用夫妻的共同财产作为清偿债务的一种财产的一种担保也好, 或者作一种标的物也好, 就可能遭到一个夫妻约定财产制的不良影响。那婚姻法的规定说, 如果你婚姻一方事先没有向第三人声明你有内部的约定, 当发生债务不能清偿的时候, 你不可以用内部的约定对抗第三人。在婚姻法里边所做出的规定, 应当来说是维护一种正常交易的秩序。这一点呢, 同物权法的规定也是一致的。物权法里的规定, 共有人在, 因为共有的不动产, 各位看102条: 因共有的不动产和动产产生的债权债务, 在对外关系上共有人享有连带的债权, 承担连带的债务。但是法律规定, 或者第三人知道共有人不具有这种连带的债务的除外。那么这些相关的规则, 还进一步规定, 相关的规则呢还进一步规定, 在共有人的内部关系上, 除共有人利用的约定的以外, 按份共有人按照份额来享有债权承担债务, 共同共有人共同享有债权承担债务。那这样一些规定本身呢, 我想对未来至于到用家庭的财产承担对外债务清偿的时候会涉及到家庭成员内部的约定。对外的效率应当是大打折扣的。因为你要维护一种交易的秩序。那在物权法里边关于公示制度本身, 你是一种约定分别所有, 你要向对方公示, 要事先告诉对方说我们夫妻之间已经做了财产分割的约定。因此你同我个人之间发生债权债务关系, 清偿的时候, 你只能向我来追讨, 你向对方追讨不着, 如果没有事先这样的约定呢, 就要承担连带的责任。我想在涉及到财产所有份制度里边呢, 物权法的这些相关的规定, 它的效力同婚姻法的规定应当来说, 它会高于婚姻法的规定。第二个

问题是关于运用物权的制度,用益物权涉及到两大问题,请各位注意的。就是在我们未来的一些,法律服务的过程中间会涉及到:(1)家庭成员的土地承包经营权。物权法在第一百二十四条,它规定了农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础的这种经营体制以后,那农村集体所有还有国家所有和农民集体使用的耕地等等,实行土地承包制度。这种承包经营权,它对应的具体的土地才实物形态上是不分割的。但是在遇到家庭成员离婚的时候,问题马上出来了,我在别的课里通过,在内蒙古出现过一个案例。家庭共同承包了,家庭一共是三代人,六个人,有父亲,母亲,儿子,儿媳,还有她下边呢,生了两个孩子。六个人大概拥有十八亩土地,承包经营,在儿子,儿媳,他们离婚的时候,儿媳要求把她在承包,家庭承包土地里边,她的份额分出来。但是遭到了丈夫的反对,也遭到了公婆的反对,那么在这种冲突无法解决的情况下,这个妇女向当地的土地使用管理机构提出来行政的调处。土地行政管理工作人员认为,家庭成员每个人的承包权力是可以独立出来的。但当你具有这种家庭的身份的时候,你可以共同来经营,但一旦发生离婚的情况之下可以把你的权力分离出来。当地行政管理部部门的行政裁决是这位妇女在这个家庭土地承包经营权里边,她的份额可以通过置换的方式由农村的集体经济组织再另外再找一块土地。但是我们知道在中国农村呢,家族势力是很大的,那他这个公婆家里边在当地属于大户。他们认为离婚的婚女,你怎么可以再向我们来讨要一个承包的土地?你离婚以后你应该回到你的娘家里去,你去上你父母那里去,来讨一个土地。那这样一种相互的纠纷呢,产生以后当地法院是强制地执行,让村里边给这位妇女再划一个责任田出来。

这种对于土地承包经营权法律的保护，应当来说呢是大陆的农村土地承包法也做出了特别的规定，妇女权力保障法也做了特别的规定。这些法律的规定与物权法的规定立法精神是完全一致的，就是农村村民的这种家庭式的承包的权力相对于一个整体的标记来说是统一的，但是可以分割出来，甚至某些土地权力本身也可以经过合法的程序也可以采用，各位看第一百二十八条：土地承包经营权人按照农村土地承包法的规定是有权将土地承包经营权采取转包，互换，转让等方式来流转。当然也包括在离婚的情况下，去把你的土地权力，土地承包经营权分割出来。农村的土地承包经营权在它的权力实施的过程中有可能遇到甚么障碍呢？可能遇到某些地方在土地被征用的时候，土地补偿款的分割是否给家庭成员平均补偿？在内地呢发生过类似这样的纠纷：某些父女在自己的父母那里边，跟父母一齐共同承包了部份土地，这部份土地被政府征用以后，村委会将征地补偿款只发给还在农村生活的人，对出嫁的女儿不给了。广东这一带也发生类似们纠纷，所以呢广东省就曾经在广东省人民政府有一个地方法规。对于出嫁女的土地承包经营权的土地补偿问题给予特别的法律保护。即使她出嫁了，土地补偿款也应该分给这些出嫁的女儿。我想这样的规定本身与物权法的相关的规则也是一致的。各位看到在物权法领域里边，物权法里特别强调：国家为了社会公众利益的需要可以对于农村集体土地，第四十二条，为了公共利益需要按照法律规定的权限和程序可以征收集体所有土地以及单位、个人的房屋和其它不动产。在征收的情况下，应当依法足额地支付土地补偿费，安置补助费，地上附作物和青苗的补偿费等等。还要安排被征地农民

的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。这些问题比较复杂。中国当代社会边呢，相当一部分农民已经离开了农村到城里打工了，我们叫进城务工农民。这部分成员，他们在城市务工来说，按照目前大陆的社会保障法相关的规定，只要你在一个企业里边打工，这个企业就要为你上相应的保险，就是目前大陆里边的对于呢，企业的社会保险的相关的制度安排已经从过去只管城镇居民向保障农民工括展。这是一个社会公正的要求，但是这部分农民参加了城镇里边的社会保险在农村还要去领得这部分的补偿费，是否合理？那么有人提出来不合理，但是物权法它做的规定很请晰：土地的权力是这部份农民他们安身立命的一个物质保障。进城务工是人员有可能在城里边就呆不下去了，可能还要回到农村。因此这部份相关的只要是征收集体土地的，这些补偿费用这些安置的费用也好都应当保障每个农民后获得相应的合理补偿。那物权法第四十二条所做的规定反应了在中国当代社会里边保护弱势?体，特别是保护被征地农民利益的一种立法精神。那么在涉及到物权法实施过程里边，家庭成员已承包的土地被征用的情况下这部分利益应当属于原来参与到土地承包关系里边的那个家庭成员。不管他们是否进城务工，也不管他们是否上大学，也不管他们是否是结婚出嫁，都不管，对他们的权力保护应当是按照物权法的规定。关于家庭成员的宅基地使同权，这是在物权法第一百五十三条到第一百五十五条，所做出的相关的规定。中国的宅基地呀，是特别属于农村居民的。城镇居民没有宅基地使用权的问题。那宅基地的使用权中国内地有时别的法律规定。这类宅基地的使用权人呢，一般来讲是属于农村的集体经

济组织的成员。宅基地使用权的取得，行使，转让，是按照土地管理法的规定进行的。那么在家庭成员里边，去申请宅基地，他不是按照你一个人去申请，是按照你一个家庭去申请。比如说，农村的成年的男子也好，他结婚了，在他结婚的情况下，你可以申请一份宅基地，但你是以你有婚姻关系作前提的去申请。因此这份宅基地就包括了丈夫，妻子还有孩子的共同宅基地。那么如果涉及到宅基地相关转让的情况下，处理这类纠纷，按照婚姻法的规定可以吗？婚姻法里没有办法做出特别的安排就要适用物权法里的规定。物权法是把这种相应的权力的实现呢放在土地管理法里边。那么土地管理法对于这类的宅基地使用权的转让取得是给予了特别严格的限制。宅基地的使用权它的转让必须是符合农村集体成员的这样一个主体身份才可以转让。城镇居民是禁止他们在农村来获得宅基地的使用权的。这类规则呢，婚姻家庭法是不可能做出这类规定的，所以遇到这类问题的时候，我们知道在广东一带很多的村民获得了宅基地以后，盖了房一盖盖九层，出租三层，买三层，那自己呢，再呢，保留三层。那在涉及到这类房屋的权力的变化的时候，比如说，你个人建的农建的住宅，你想卖掉的情况下，买房人是不可能拿到这个房屋的所有权和土地使用权的。因为它是属于集体土地，是个人作宅基地使用。那么涉及到这类问题，在处理上可能要按照一种债权关系来处理。没有办法按物权来处理。关于担保物权的制度，我们涉及到家庭共有财产的抵押，质押和留置情况下，在担保法里边也做了一些相关的规定。那么由于时间的关系，我们不可以逐一地提出来讨论了，我想把下边的时间呢，留给各位，还有甚么在物权法里边跟家庭关系里边大家关注的问题呢，我们来呢，

相互地交流。那么我在前面对物权法和家庭关系的关连性做了一个介绍,那么把下面的时间留给各位律师和各位朋友。

第三部份:龙教授答观众提问问1:我想问一个问题,最近报纸上都在很热烈地讨论一个重庆的钉子户。有人称,这个钉子户是物权法出来这个巧合,是维权的模范.那有人称,他是恶棍,那他究竟在物权法...当然物权法在十月一号才实施了,能不能按照这个原则,坚持自己的所有权还有相关的权力?答:我的看法是这样的,内地的国务院呢,公布过内地的城?的拆迁的管理办法。如果这位居民,他的房屋的所有权在被以公共利益需要为名拆迁的过程里边,要看这种拆迁是否真的是属于公众利益的需要。这是我第一个看法。第二,如果确实是属于公众利益的需要,那么他在拆迁过程中,他的权力来自于两个方面。第一,他原有的房屋的权力的补偿,是否是合理的补偿?比如说,他原来的房屋如果是住宅的话,那么它有一个住宅的价值.如果原来是用来商业之用的话,那么它会带来一种商业的价值,我在内地处理过类似的纠纷的时候,我们是主张这类的公民,如果房屋过去是用于开商业使用的,那么给他的补偿要包含他现在房屋价值的弥补和一段间里边合理的一个收益的弥补。我的看法是这样。这是第一的,第二,有一个如果他在一个繁华地段拆迁的话,在原地被旧地安置,用回迁的方式,还回来居住和生活,应该会比较合理的。但如果不能让他回迁安置,把他迁到了很远的地方,他的居住的不便利,可能子女上学的不便利,他过去的这种经商的地利之便没有了,那么对他的补偿的合理性就不应当仅仅按照房屋价值本身,要参孝一些相关的市场因素给他做出补偿更为合理。这是我的看法。问2:我想关心的问题是这样子:男的女的结

婚的时候是很好的嘛，你要甚么都可以给你，但是，比如说，他们一齐供房子的时候呢，女的就说：你帮我供嘛，怎么怎么样。那男的供了。那有的时候反过来的，女的帮男的供。供完了以后呢，到离婚的时候呢，两个人就吵了，把钱分出来的时候就说：我帮你供了，你把钱给我。现在呢，口头协议经常出这个问题。还有一个就是说，比如说，我跟...不是我啊，夫妻嘛，男的和女的就是投资嘛，怎么怎么样，老婆跟老公说：老公我们的钱用来投资好不好啊？还有些做甚么生意啊，以前觉得没问题，亏了以后，原来是没甚么事的，到后来呢，到离婚的时候，你比如说，你把我的钱亏掉了，那你要赔给我，那都是没有合同的那些东西，因为那时候，没离婚以前都是很好后嘛，离婚以后才吵架的嘛。那就为了解决口头协议的时候，还有就是有没有这个口头协意你都不知道，闹矛盾的时候，离婚的时候承诺就都不认了嘛，对不对？那怎么办呢？答2：这类问题呢，在内地的司法实践中也是一个很普遍的问题。因为夫妻的共同财产本身，我们谈到它本身的这个功能就是要维持家庭的一种消费，家庭的一种经营等等，彼此在婚姻家庭关系平稳的时候，彼此的互助，这种互助的一种关系。那么因此在涉及到离婚的情况下，涉及到夫妻一方，用家庭共有财产投资带来的这种损失该谁来承担的问题，我的看法是这样：只要一方没有反对用夫妻共同财产投资，那么视为他是同意的，他对于产生的这种投资的风险，他就承担着一种相连的法律后果，这是一个看法。第二个看法涉及到一个按揭供楼的一个问题。如果说这个房屋的所有权是属于在房屋，购房合同上注明的这个权力人的话，那么相应的，你要主张是你提供的供楼款，那你在如

果诉讼的话，那一定是谁主张谁去证明。如果你举证不能的话，很麻烦。内地也发生过类似这样的纠纷，你举证不能你没辙。如果他说我能举证，我的户口里边划了多少钱出去，到了另外的开发商那里边来了，那这个房屋本身是另外一方的拥有房屋的所权的，那么这个要证明付的这个款本身到底你是否得到了相关的一个房产利益。如果从你的户口里边付了钱出去，但是那个房屋的所有权是归属于另外一个人的，你的支付是为了甚么呢？你一定是有一个原因在里边的，那你是替对方叠付的，是赠予性质的还是替对方叠付的？在内地法院处理的时候那么采取一种公平的方法，既然是你的房屋所有权，离婚的时候主张房屋归你，那好，从另外一方户口上划出去后，那么你负责反还好了。内地法院是这么处理的，但香港的实践我不太清楚。

问2(继续)：这个情况基本上是，举个例嘛，当老公的嘛都会自己供房子的嘛，只是有些情况是男的和女的一齐供房子。假若是老公全供的时候，分的时候嘛就是要返一半，但是嘛如果是两个都供的时候又是分一半，那两个情况比起来嘛，就是有人做得很亏嘛。

答2(继续)：这种情形我认为是属于一方愿意将个人的收入用于购置双方的共同财产。那这是他自己心甘情愿的，而且在某种意义上说，他的共同购建房屋的愿望也是为了共同生活的需要...

问2(继续)：这个问题，现在举个例说，你说一方是愿意，就是供这个房子，但是到后来的时候就是，原来他们有口头？意，说：我不是不愿意不帮，是他跟我说原来一人一份的，只是呢他说现在我先帮他付钱。结果呢，你又不说说要收回来，钱嘛全是我付的现在。他应该欠我一份，就是口头这个很麻烦的。

答2(继续)：所以我说他这种供楼方或的房屋产权是谁的名字

？房屋登记的合同，还有房屋最后是谁的名义？这点房屋最后的归属很重要，所以法院判决应该都是比较公正的一个判决，它考虑如果你这个房屋本身是你合同上属于这个人还是他没有出这个供楼款，是另外一方付的，那么好，在这里边在你婚姻关系存续期间，你愿意为对方去购置财产，那带有赠予性质了。如果你是有一种借用的关系存在，那你一定要有相关的举证，如果没有相关的举证很麻烦。但是，如果这房屋是双方共同拥有的情况之下的话，你把房屋判决给了一方，比如说女方或者男方他所有，那么供楼款是另外一方出的，肯定有另一半对方应该付担。要不然你分割这个房屋，这个也可以。也可以从房屋分割里来得到补偿，或者说让另外一方得到房屋产权的人，你来弥补对方的另外一半的这种投入。这样处理本身相对来说比较公平。这种情况做这样的处理只能说相对的公平，但一定也不是绝对的。

问3: 龙教授, 我请教您一个问题, 是关于物权法的。首先呢, 我们做为大陆的执业律师, 特别赞同您刚才谈的这个物权法的意义啊, 不管是从立法的角度还是从执业律师的实践的角度。第一个问题我想问的, 实际上就是第二篇第六章业主的权力。因为这是很现实的问题, 这个我想看一下这个第七十一条, 非常明确啊: 业主对其建筑物专有部分享有占有, 使用, 收益和处分的权力。业主行使权力不得威胁到建筑物的安全或者损害其它业主的合法权益。我想这个是, ... 我想请教一个问题呀, 就是, 实际上在大陆, 在内地啊, 已经知道了, 就是那种独立的住宅啊, 现在在很多业主啊, 都是独立的这种 ... 很多业主呢, 在做一种独立的装修, 包括一些, 承建一些东西。现在的做法呢, 你知道政府的权力非常之大, 它可以认为你属于违章建筑, 它就可以把老

吊车开过来给你房顶上砸一个洞,这完全是在你自己的房屋,建筑物上做出这个它的一种强制的行政的干涉。是吧,实际上这个业主既没有影响,像这儿讲,这个危及建筑的安全,也没有就是所谓违反其它业主的权益,这个前题下呢,政府在那么做。实际上呢这又另外引伸一个问题就是说呢,就是产生所谓这个有很多人滥用权力,同时呢产生腐化。我也知道,很多人为了得到这个所谓这个房屋,所谓的违章建筑不被拆迁,他可以行贿是吧,您是不是认为有这个物权法产生以后,这个政府的这个权力至少受到限制,或者是被取消。这是一个问题啊,第二个问题就关于宅基地的问题啊,刚才您谈到,因为我有很多朋友确实在北京,当时他们就咨询过我,我就跟他谈法律上是很模糊的,这个可能是有风险的。刚刚您也谈到了,这个规定,你刚才谈这个立法过程谈到了,原来是用了禁止,是吧,现在他虽然没有禁止,但是实际上它是,它把这些权力人,...说只有这些权力人才可以对它行使这些权力。那如果像这种问题,这些人应当怎么办呢?因为我知道这些人建了很多豪宅,是吧,而且花了这个真是上百万,有的装修的非常豪华的。怎么办,这个问题,我想请教您这个问题,谢谢您!答3:您这两个问题呢,在内地来说是很有典型性的。第一个问题呢,我想说的是物权法的制定,它对于民众的利益的保护就是不言自明了,它另外在于,它对于政府来说是限制它的行政权力,这是,你要知道,物权本身如果说是属于民众个人拥有的,不论说建筑物的所有权,还是他的这个土地使用权,是受法律保护的。当你行政管机关,在行政的时候,你必须依法行政,你不可以滥用权力。所你像你说的情况本身呢,你对于业主的独栋房屋里边的,采用这样一种野蛮的方式去来所谓的去来拆除违章建筑,

这本身呢跟物权法的立法精神是矛盾的。如果说业主本人化有某些建筑设施的设定当初没有向建筑行政管理部门申报一些立项等等,那他违反这些管理法规,他得承担一些接受处罚的责任,但一定不是你这种强行地野蛮地去破坏,这是不许可的,这是我的看法。第二个问题本身就涉及到对于在大陆里边,城镇居民在农村里边购买住宅,目前北京市的地方,北京市的人民法院呢,它做了一种,这种地方的这种司法解释。他们规定:这个问题本身呢,对于城镇居民的使用权以予一定的保护,但是要申请房屋的所有权的,主张这一种呢,由他起诉,要求我要得到这个农村住宅的所有权。那么呢,法院说,这个呢,法院呢不予支持。但是对于他已经出了钱,在农村所购置的这个建筑物本身应当它的使用权,应当受到一定的保护。他不可以去呢,在建筑过程里边呢,去占用耕地,不可以的。看看他是不是违反了一个呢,农田保护法。如果没有违反农田保护法,他在农村这些四荒吧,荒山,荒丘,荒河,荒滩,建的房子本身呢,他可以采用一种呢,同农村建立承包的方式,我去承包一个荒山,荒丘,荒河,荒滩,我负责一部分绿化。在这个过程中,他可以在承包四荒地的合同期间内他可以去建一个建筑物,但建筑物本身不是按照房屋的所有权去保护的,是按照一种在承包过程里边,承包的投入去保护它。我想这样一种变通的方法呢,可能更好一些,但是如果是在村落里边建这个问题比较复杂。目前反正北京市遇到这个纠纷基本上是一种按照土地管理法的规定,是给予一种否定性的评价的。所以这部分人的利益有可能在政府不管的时候,有可能相安无事,但一旦出现有人去投诉你举报你,有可能他的利益会受到某种正常的商品房的这种保护是完全不一样的后果。这可能有一

个是到底在内地的法律里边对这些问题的规定是否合理的问题是否合理的问题。我个人看法是对于这类的房屋的建设土地管理部门，你是负有监察义务的，你在定期的监察里边如果你发现了违反土地法的一些建筑现象，你可以及时地呢去来纠正。当你这些建筑物建成以后，你在处理的时候能否采用变通的方法，能否在不损害这些建筑物的功能的时候，办理一些相关的法律手续，能够发挥这些建筑物的作用，这是我的一个看法，因为毕竟这个也是社会财富。如果简单地采用把社会财富推倒，烧掉这些办法毕竟呢并不有利于这个社会财富的利用。但是目前在我们内地的立法来说，是采用的一种乱世用重点的方法，用来扼制这种占用农田的现象。这恐怕是一种没有办法的办法吧。但是我不认为这是一种特别明智的作法，应该是在，未来涉及到农村的宅基地的方面，它应该通过一种严格的执法程序来解决滥占耕地建楼的问题。这是我的看法。

主持人张文清：现在时间也差不多啦，谢谢龙教授为我们做这精彩的演讲，也谢谢各位在百忙中抽空参加，为表达我们对龙教授的谢意，我们特意预备了一份小小的纪念品，有请我们人民大学(香港)法学研究生校友会会长余英辉先生致送纪念品给龙教授。

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