

物权法的热点争议问题

壹、物权法草案的违宪争议问题

一封《致全国人大常委会的公开信》，揭示了以北京大学法学院巩献田教授为首的一群对物权法立法持有不同意见的学者，认为关于第六次审议后的《物权法（草案）》仍在五个重大原则问题上违反宪法必须认真修改的意见。这份反对意见的内容主要有几个重点：首先，关于物权立法的基本原则问题，认为物权法草案没有遵循和体现宪法。其次，关于国有财产所有权的行使问题，认为应当遵循宪法的规定，由全国人民代表大会和地方各级人民代表大会代表人民来行使，以防止国有财产流失。物权法草案为某些人继续侵吞国有财产，进一步削弱宪法规定的作为“国民经济中的主导力量”的国有经济（即社会主义全民所有制经济），进一步削弱宪法规定的公有制经济的主体地位大开方便之门，必须加以纠正。再次，关于集体所有财产如何保护、如何有助于社会主义新农村建设的问题，认为物权法草案未加任何说明就公然废弃了宪法第八条规定，如此一来则农村劳动群众集体所有制经济组织的财产权都将得不到物权法的保护。

复次，关于公民的合法的私有财产如何保护的问题，认为物权法草案在“私有财产”、“私人的动产和不动产”之前，却没有了“合法的”这一表示物权重要属性的定语，这就容易使非法占有财产的人钻空子，给某些人把非法占有的财产以投资合法企业的方式达到合法化的目的提供便利条件。这样的条文，不仅对国内的私人财产不分合法非法，而且对到中国来的国外的私人财产也可以不分合法非法，就不能为稽查和打击走私、贩毒、地下金融等非法活动提供法律保障。对此，必须遵循宪法加以纠正。最后，关于已被侵占的财产如何追讨、如何防止把非法侵占的财产合法化的问题，认为物权法草案在国家 and 集体财产大量流失方面存在以下三个方面的问题。（一）对于公共财产的追讨时间是否要受限制？（二）向谁追讨？被侵占的财产已被转让的如何防止受让人以种种借口把这些财产变为合法占有？（三）关于已经流失的公共财产应否追讨（或赔偿损失），是按照法律的规定明确划分合法占有与非法占有的界限，还是按照“善意占有”与“恶意占有”的概念来划分界限，为公共财产的追讨设置障碍？

此外，主张物权法草案违宪的同时，为了防止国有财产继续大量流失和加强廉政建设，强烈呼吁尽快制定《国有财产法》和《领导干部财产申报和公布法》。

贰、物权法条文中对于热点争议的最终规定

一、保护私有财产

我国宪法规定，“国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。”物权

法根据宪法对私有财产的范围和归属作了规定，以完善保护私有财产的法律制度。物权法对公民的私有财产权的规定主要是：一、公民不仅对生活资料，而且对“生产工具、原材料”等生产资料也享有所有权；二、公民合法的储蓄、投资及其收益，受法律保护；三、公民继承权的问题，在继承法中有规定，物权法作了衔接性的规定；四、公民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、制定物权法的必要性与立法原则

历时十三年，全国人大及其常委会共审议了八次，充分体现了制定物权法的必要性和重要性。改革开放以来，我国先后制定了民法通则、土地管理法、城市房地产管理法、农村土地承包法、担保法等法律，对物权作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。随着改革的深化、开放的扩大和社会主义经济、政治、文化、社会建设的发展，为了适应全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的要求，有必要依据宪法，在总结实践经验的基础上制定物权法，对物权制度的共性问题 and 现实生活中迫切需要规范的问题作出规定，进一步明确物的归属，定分止争，发挥物的效用，保护权利人的物权，完善中国特色社会主义物权制度。因此，制定物权法是坚持社会主义基本经济制度的需要，是规范社会主义市场经济秩序的需要，是维护广大人民群众切身利益的需要，是实现 2010 年形成有中国特色社会主义法律体系的需要。

全国人大常委会坚持科学立法、民主立法，充分听取社会各方面尤其是基层群众的意见，仅在草案向社会公布征求意见期间，人民群众就提出一万多件意见，这显现出物权法的立法原则是：以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻落实科学发展观，坚持正确的政治方向，从我国的国情和实际出发，全面准确地体现和坚持社会主义基本经济制度；依据宪法和法律规定，对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则，同时针对国有财产流失的情况，加强对国有财产的保护；全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策，维护广大农民群众的利益；针对现实生活中迫切需要规范的问题，统筹协调各种利益关系，促进社会和谐。总之，制定物权法，要始终坚持正确的政治方向，坚持物权法的中国特色，坚持一切从实际出发。

三、国家基本经济制度与物权制度的关系

法律属于上层建筑，是由经济基础决定并为其服务的。中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的，与资本主义物权制度有本质区别。物权法从三个方面全面准确地体现社会主义基本经济制度，体现党的十六大提出的两个“毫不动摇”的精神。一是把坚持社会主义基本经济制度作为基本原则，贯穿并体现在整部物权法的始终。二是对国家所有权和集体所有权、私人所有权作

了明确规定，其中用较多条款对国家所有权作了规定。三是在明确规定“用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益”的前提下，对用益物权和担保物权作了规定，有利于维护市场交易秩序，促进经济发展。

四、关于当前国有财产流失的问题

当前在企业改制、合并分立、关联交易等过程中存在国有资产流失。物权法对加强国有资产的保护，防止国有资产流失，从五个方面强化了对国有财产的保护：一是明确规定了哪些财产属于国有财产，防止因归属不明确而造成国有财产流失；二是规定：“法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。”三是规定：“国家所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。”四是针对国有企业财产流失的问题，规定：“违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其它方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。”五是针对国有财产监管中存在的问题，规定：履行国有财产管理监督职责的机构及其工作人员，“滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。”这些规定体现了宪法关于加强对社会主义公共财产保护的精神，具有重要的现实意义。

五、平等保护原则

物权法属于民法，民法的一项重要原则就是对权利人的权利实行平等保护。宪法规定：“国家实行社会主义市场经济。”在社会主义市场经济条件下，各种所有制经济形成的市场主体都在统一的市场上运作并发生相互关系，各种市场主体都处于平等地位，享有相同权利，遵守相同规则，承担相同责任。即使不进入市场交易的财产，宪法也明确规定：“公民的合法的私有财产不受侵犯。”“国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。”在财产归属依法确定的前提下，作为物权主体，不论是国家、集体，还是私人，对他们的物权也都应当给予平等保护。平等保护并非不同所有制经济在国民经济中的地位和作用是相同的。对关系国家安全和国民经济命脉的重要行业和关键领域，必须确保国有经济的控制力，而这些是由经济法、行政法规定的。

六、征收和补偿问题

现实生活中因征收集体土地和居民房屋侵害群众利益的事时有发生。物权法对征收和补偿问题的规定，主要有四个方面：一是明确规定国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。二是规定了征收的条件。为了公共利益的需要，

依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其它不动产。三是规定了补偿的原则和内容。征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，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。征收单位、个人的房屋及其它不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体的补偿标准和补偿办法，由土地管理法等有关法律依照物权法根据不同情况作出规定。四是针对现实生活中征收补偿不到位和侵占补偿费用的行为，明确规定：“任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。”违反规定的，要依法承担法律责任。

七、业主的建筑物区分所有权

随着经济发展，当前私人购房的越来越多，发生物业纠纷的也不少，业主普遍关心自己的权利。物权法专章规定了业主的建筑物区分所有权问题，包括：（一）属于业主个人所有的财产。业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权。（二）属于业主共有的财产。物权法对建筑区划内的道路、绿地和物业服务用房的归属作了明确规定，考虑到业主共有的财产很多，难以逐项列全，又作了概括规定：“建筑区划内的其它公共场所、公用设施”，属于业主共有。这里的其它公共场所和公用设施，包括电梯、过道、水箱、自行车存车处等。但是，对建筑区划内的会所、人防工程等能否归业主共有，还有不同意见，需要具体认定。（三）关于车库、车位的归属。物权法规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”同时，针对有的开发商将车位、车库高价出售、出租给小区外的人停放，不少小区占用共有的道路或其它场地作为车位的情形，物权法规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”“占用业主共有的道路或其它场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。”至于物权法颁布实施前车位、车库的归属问题，法律委员会研究认为，按照法的一般原则，法律是不溯及既往的，本法也是一样。对过去的问题，应当按照当时的规定或者约定处理。（四）关于业主和业主大会、业主委员会以及物业服务企业的关系。业主大会是业主的自治性组织，业主委员会是业主大会的执行机构。物业服务企业根据业主的共同委托管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，并接受业主的监督。（五）关于业主大会的议事规则。物权法规定，选举业主委员会或者更换业主委员会成员，选聘和解聘物业服务企业等事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意；筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金和改建、重建建筑物及其附属设施，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。现实生活中不少业主大会的召开确有困难，但是，要求将由业主共同决定的重大事项规定为经“与会”业主的过半数

或者三分之二同意就可以作出决定，往往难以体现全体或者多数业主的真实意愿。（六）关于业主大会、业主委员会的诉讼地位。物权法草案曾对业主大会或者业主委员会以自己的名义提起诉讼的问题作了规定。经反复研究认为，这个问题较为复杂。业主大会或者业主委员会没有独立财产，享有的权利和承担的义务都要落在业主身上，业主大会或者业主委员会提起诉讼依法要交诉讼费用，一旦败诉，后果要由全体业主分担，如果部分业主没有及时交纳有关费用，还涉及法院如何执行等问题，对业主大会或者业主委员会提起诉讼的权利以暂不作规定为宜。对侵害业主共同权益的纠纷，可以通过民事诉讼法的有关规定提起诉讼。