

臺灣民眾對大陸《物權法》 通過的應有認識

The Basic Knowledge for Taiwanese about the Passage of
the PRC's "Real Rights Law"

李永然 (Lee, Yuan-Ran)

永然聯合法律事務所所長

壹、前言

中國大陸相關私權的法律，先後頒布施行有《婚姻法》、《繼承法》、《收養法》、《民法通則》及《合同法》；然關於「物權」部分，則遲遲未有《物權法》的制定。

中國大陸於歷經 13 年的草擬及討論後，其第十屆全國人民代表大會第五次會議終於在 2007 年 3 月 16 日通過，該法並自同年 10 月 1 日起施行。

該法共 19 章，計 247 條條文，其規範內容包括：所有權、擔保物權、用益物權及占有。

由於大陸臺商及臺灣民眾在中國大陸有產業者日益增加，而此一法令又與民眾的財產權益息息相關，筆者願藉本文討論及介紹大陸《物權法》的相關規定。

貳、所有權

首先談到「所有權」。按所有權依其歸屬的不同，分為「國家所有權」、「集體所有權」及「私人所有權」。

一、國家所有權

中國大陸的「公有」包含「國家所有」及「集體所有」。「國家所有」如：礦藏、水流、海域屬於國家所有；城市土地屬於國家所有；法律規定屬於國家所有的野生動物資源屬於國家所有；無線電頻資源屬於國家所有；法律規定屬於國家所有的文物屬於國家所有；國防資產屬於國家所有；鐵路、公路、電信設施和油氣管道等基礎設施，依照法律規定為國家所有……等。

二、集體所有

集體所有為中國大陸社會主義制度下所特有，集體所有的不動產和動產包括：

法律規定屬於集體所有的土地和森林、山嶺、草原、荒地、灘塗；

集體所有的建築物、生產設施、農田水利設施；

集體所有的教育、科學、文化、衛生、體育等設施；

集體所有的其他不動產和動產（參見大陸《物權法》第58條）。

三、私人所有

中國大陸《物權法》保障私人所有的財產權益，在社會主義制度下具有相當重要的意義。依大陸《物權法》第64條規定：私人對其合法的收入、房屋、生活用品、生產工具、原材料等不動產和動產享有所有權。

臺灣民眾或臺商在中國大陸購置房產，雖然對該房產所坐落的土地僅有「使用權」，但對房產部分則有所有權。

關於房產，中國大陸雖已施行《物業管理條例》，但此次《物權法》特於第6章規定「業主的建築物區分所有權」，茲將其規定分述如下：

建築物區分所有權分為「專有部分」及「共有部分」（參見大陸《物權法》第70條）；

管理組織分為「業主大會」及「業主委員會」：業主可以設立「業主大會」，選舉「業主委員會」（參見大陸《物權法》第75條）；

規定「維修資金」及「管理費用」（參見大陸《物權法》第79條、第80條）；

規定「管理規約」及「議事規則」。

參、用益物權

一、用益物權的意義

所謂「用益物權」是指對他人所有的物，依法享有占有、使用和收益的權利（參見大陸《物權法》第 117 條）。用益物權人行使權利，應當遵守法律有關保護和合理開發利用資源的規定；所有權人不得對用益物權人行使權利加以干涉。又「用益物權」亦屬財產權利，如果因物被「徵收」、「徵用」致使「用益物權」消滅或者其行使受影響時，用益物權人有權依照《物權法》第 42 條、第 44 條的規定獲得相應補償（參見大陸《物權法》第 120 條、第 121 條）¹（註一）。大陸《物權法》中所規定的「用益物權」計有「土地承包經營權」、「建設用地使用權」、「宅基地使用權」、「地役權」等四種，現分述於后。

二、土地承包經營權

按中國大陸對於農民「集體所有」和「國家所有」由農民集體使用的「耕地」、「林地」、「草地」以及其他用於農業的土地，依法實行「土地承包經營制度」（參見大陸《物權法》第 125 條）。「土地承包經營權」是「有期限的」²；此一權利人依法對其承包經營的「耕地」、「林地」、「草地」等享有占有、使用、收益的權利，有權從事種植業、林業、畜牧業等農業生產（參見大陸《物權法》第 125 條）。

三、建設用地使用權

此一物權與大陸臺商及臺灣民眾關係較為密切。

大陸臺商在中國大陸依法取得「土地使用權」，並於土地上建築房屋或廠房，此為「建設用地使用權」；享有此一權利者，依法對「國有土地」享有占有、使用和收益的權利，有權利用該土地建造建築物、構築物及其附屬設施（參見大陸《物權法》第 135 條）。

依大陸《物權法》還將「建設用地使用權」做下述四點明確規定，值得大陸臺商及臺灣民眾注意：

建設用地使用權人對地上物可享有所有權：建設用地使用權人建造的建築物、構築物及其附屬設施的所有權屬於建設用地使用權人，但有「相反證據」證明的除外（參見大陸《物權法》第 142 條）。

¹ 「徵收」不同於「徵用」，大陸《物權法》第 42 條是關於「徵收」的規定；至於「徵用」則規定於第 44 條。

² 耕地的承包期為「30 年」，草地的承包期為 30 年至 50 年；林地的承包期則為 30 年至 70 年。

建設用地使用權可以作為抵押標的：建設用地使用權人有權將建設用地使用權「抵押」，但法律另有規定的除外（參見大陸《物權法》第 143 條），此一抵押為「不動產抵押」，成立時應訂立「抵押合同」，並辦理登記。

提前收回應具有「公共利益需要」為前提：「建設用地使用權」是有期限的，於期間屆滿前，因「公共利益需要」提前收回該土地的，應當依照《物權法》第 42 條的規定³對該土地上的房屋及其他不動產給予補償，並退還相應的出讓金。

建設用地使用權分「住宅」與「非住宅使用」：「住宅建設用地使用權」期間屆滿的，自動續期；「非住宅建設用地使用權」期間屆滿的續期，依照法律規定辦理；該土地上的房屋及其他不動產的歸屬，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，依照法律、行政法規的規定辦理（參見大陸《物權法》第 149 條）。

四、宅基地使用權

此一物權專門針對「集體所有」土地而設，此一權利的權利人依法對集體所有的土地享有占有和使用的權利，有權依法利用該土地建造住宅及其附屬設施（參見大陸《物權法》第 152 條）。關於「宅基地使用權」的取得，適用大陸《土地管理法》的規定，該法第 62 條規定：「Ⅰ、農村村民一戶只能擁有一處宅基地，其宅基地的面積不得超過省、自治區、直轄市規定的標準。Ⅱ、農村村民建住宅，應當符合鄉（鎮）土地總體規劃，並盡量使用原有的宅基地和村內空閒地。Ⅲ、農村村民住宅用地，經鄉（鎮）人民政府審核，由縣級人民政府批准；其中，涉及占用農用地的，依照第 44 條規定辦理審批手續。Ⅳ、農村村民出賣、出租住房後，再申請宅基地的，不予批准。」。

五、地役權

最後談到「地役權」，此一權利係指以他人土地透過「合同約定」，供自己方使之用，藉以提高自己之不動產的效益（參見大陸《物權法》第 156 條）。此一權利的取得自「地役權合同」生效時起發生；至於「登記」為對抗要件，故未經登記，不得對抗「善意第三人」（參見大陸《物權法》第 158 條）。

³ 大陸《物權法》第 42 條第 3 款：徵收單位、個人的房屋及其他不動產，應當依法給予拆遷補償，維護被徵收人的合法權益；徵收個人住宅的，還應當保障被徵收人的居住條件。

而「地役權合同」要如何訂立呢？依大陸《物權法》第 157 條規定：一般包括下列條款：當事人的姓名或者名稱和住所；供役地和需役地的位置；利用目的和方法；利用期限；費用及其支付方式；解決爭議的方法。

大陸臺商及臺灣民眾面對此一權利，還應注意以下四點：

地役權的期限不得超過「土地承包經營權」、「建設用地使用權」等用益物權的剩餘年限；

土地上已設立「土地承包經營權」、「建設用地使用權」、「宅基地使用權」等權利的，未經用益物權人同意，土地所有權人不得設立地役權；

地役權不得單獨轉讓，「土地承包經營權」、「建設用地使用權」等轉讓的，地役權一併轉讓；但合同另有約定的除外；

地役權不得單獨抵押，「土地承包經營權」、「建設用地使用權」等抵押的，在實現抵押權時，地役權則一併轉讓。

肆、擔保物權

一、擔保物權的種類

大陸《擔保法》中規定的擔保有「定金」、「保證」、「質押」、「抵押」及「留置權」；而大陸《物權法》中所規定的「擔保物權」，則有「抵押權」、「質權」、「留置權」；倘若大陸《擔保法》對上述相關規定與《物權法》有所不一致時，該如何處理？大陸《物權法》第 178 條特別規定：《擔保法》與本法的規定不一致的，適用《物權法》。由此益見大陸臺商應特別重視《物權法》的相關規定。更何況，大陸《物權法》還有「土地承包經營權」、「建設用地使用權」、「宅基地使用權」及「地役權」等「用益物權」的規定。

二、抵押權

大陸《物權法》中所規定的「擔保物權」，首先規定抵押權，臺商應先明白抵押權的種類，現分述之如下：

「一般抵押權」與「最高額抵押權」：「一般抵押權」乃指為擔保債務的履行，債務人或者第三人不轉移財產的占有，將該財產抵押給債權人的，債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現抵押權的情形，債權人有權就該財產優先受償（參見大陸《物權法》第 179 條第 1 款）。至於「最高額抵押

權」乃為擔保債務的履行，債務人或者第三人對一定期間內將要連續發生的債權提供擔保財產的，債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現抵押權的情形，抵押權人有權在「最高債權額」限度內就該擔保財產優先受償。

「動產抵押」、「不動產抵押」：按其抵押標的為「動產」、「不動產」的不同，可分為「動產抵押」及「不動產抵押」。前者如以「交通運輸工具」、「生產設備、原材料、半成品、產品」為抵押；後者如以「建設用地使用權」、「建築物和其他土地附著物」等為抵押。

明白抵押權的種類之後，還應注意設立抵押權為一「要式行為」，應依「書面形式」，訂立「抵押合同」，一般條款包括：1.被擔保債權的種類和數額；2.債務人履行債務的期限；3.抵押財產的名稱、數量、質量、狀況、所在地、所有權歸屬或者使用權歸屬；4.擔保的範圍（參見大陸《物權法》第 185 條）。

三、質權

了解抵押權之後，接著談到質權，質權依其質押標的之不同，可分為「動產質權」及「權利質權」，現分述之如下：

動產質權：其乃指為擔保債務的履行，債務人或者第三人將其動產出質債權人占有的，債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現質權的情形，債權人有權就該動產優先受償（參見大陸《物權法》第 208 條第 1 款）。

設立動產質權也是「要式行為」，其包括以下二項：

訂立質權合同：設立質權，當事人應當採取「書面形式」，訂立質權合同；此一合同包括下列條款： 被擔保債權的種類和數額； 債務人履行債務的期限； 質押財產的名稱、數量、質量、狀況； 擔保的範圍； 質押財產交付的時間（參見大陸《物權法》第 210 條）。

交付質押財產：質權自出質人交付質押財產時設立（參見大陸《物權法》第 212 條）。

又抵押權如前所述，有「一般抵押權」及「最高額抵押權」之分，動產質權也可以設立「最高額質權」；最高額質權除適用大陸《物權法》第 17 章第 1 節有關規定外，參照該法第 16 章第 2 節「最高額抵押權」的規定（參見大陸《物權法》第 222 條）。

權利質權：其乃指為擔保債務的履行，債務人或者第三人將其「權利」

（如：匯票、本票、支票、債券、存款單、倉單、提單……）出質，債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現質權的情形，債權人就該權利優先受償（參見大陸《物權法》第 223 條）。成立權利質權除應訂立「書面合同」外，還應注意是否要辦理「出質登記」，例如：

以匯票、支票、本票、債券、存款單、倉單、提單出質的：自「權利憑證」交付質權人時設立；如沒有「權利憑證」的，質權自有關部門辦理出質登記時成立。

以註冊商標專用權、專利權、著作權出質的：質權自有關主管部門辦理出質登記時設立。

以應收帳款出質的：質權自信貸徵信機構辦理出質登記時設立。

四、留置權

了解質權之後，接著談到留置權。此一權利乃指債務人不履行到期債務，債權人可以留置已經合法占有的債務人的動產，並有權就該動產優先受償（參見大陸《物權法》第 230 條）。對於留置權還應注意以下二點：

債權人留置的動產，應當與債權屬於同一法律關係；但「企業之間」留置的除外（參見大陸《物權法》第 231 條）。

法律規定或者當事人約定不得留置的動產，不得留置（參見大陸《物權法》第 232 條）。例如：臺商甲將其半成品交大陸乙公司承攬，雙方並於該合同內，約定大陸乙公司對甲之成品或半成品不得行使留置權。如有此一約定，而甲積欠乙公司加工款，乙公司也不得對甲之成品或半成品行使留置權。

伍、占 有

最後談到「占有」，大陸《物權法》第 19 章規定「占有」。例如：甲將房屋出租予乙，乙基於租賃合同而取得的占有，為有權占有，此一權利亦受大陸《物權法》保障。大陸《物權法》第 245 條第 1 款規定：占有的不動產或者動產被侵占的，占有人有權請求返還原物；對妨害占有的行為，占有人有權請求排除妨害或者消除危險；因侵占或者妨害造成損害的，占有人有權請求損害賠償，又前述的「占有人返還原物的請求權」，自侵占發生之日起「1 年」內未行使的，該請求權消滅（參見大陸《物權法》第 245 條第 2 款）。

陸、結 語

中國大陸自經濟改革開放之後，法令逐步完善，就以私權相關的法令，關於「合同」，原有《經濟合同法》、《涉外經濟合同法》、《技術合同法》，而自1999年10月1日起施行《合同法》，前述三項法律也隨即廢止。

現《物權法》又頒布，使散見於《土地管理法》、《城市房地產管理法》、《物業管理條例》……等相關法令規定的權利，因有《物權法》的頒布，使其體系較為完整，也較為明確，再加上落實其《憲法》中關於私有財產的制度，深信必會帶來一定的影響。