

WUQUANFA LILUN YANJIU

物权法理论 研究

王彩云◎著



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

物权法理论 研究

王彩云◎著



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

内容提要

本书以我国《物权法》为依据,结合民事审判经验,对物权法的基本理论进行了详细的阐述。全书力求体现最新的立法、司法和学术研究动态,对物权法的基础理论、物权的变动、保护、所有权、用益物权、担保物权以及占有等方面内容进行了全方位的剖析。书中语言通俗易懂、论述深入浅出,在严格遵循新颁布的《物权法》的法律术语,紧跟最新动态的同时,也凸显了全书基础性、简洁性和实用性的特点。

图书在版编目(CIP)数据

物权法理论研究 / 王彩云著. -- 北京:中国水利水电出版社, 2015.6
ISBN978-7-5170-3393-6

I. ①物… II. ①王… III. ①物权法-研究-中国
IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 163777 号

策划编辑:杨庆川 责任编辑:陈洁 封面设计:崔蕾

书 名	物权法理论研究
作 者	王彩云 著
出版发行	中国水利水电出版社 (北京市海淀区玉渊潭南路 1 号 D 座 100038) 网址: www.waterpub.com.cn E-mail: mchannel@263.net (万水) sales@waterpub.com.cn
经 售	电话: (010) 68367658 (发行部)、82562819 (万水) 北京科水图书销售中心(零售) 电话: (010) 88383994、63202643、68545874 全国各地新华书店和相关出版物销售网点
排 版	北京鑫海胜蓝数码科技有限公司
印 刷	三河市佳星印装有限公司
规 格	170mm × 240mm 16 开本 17.75 印张 230 千字
版 次	2015 年 11 月第 1 版 2015 年 11 月第 1 次印刷
印 数	0001—2000 册
定 价	54.00 元

凡购买我社图书,如有缺页、倒页、脱页的,本社发行部负责调换

版权所有·侵权必究

前 言

《物权法》是规范财产关系的民事基本法律，是民法的重要组成部分。它的制定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，是维护自然人、法人和其他组织权益的需要。

长期以来，由于各种因素，我国物权法律制度未得到应有的确立和发展。1986年颁发的《中华人民共和国民法通则》对有关所有权、他物权制度有所规定，但是由于其规范过于笼统与简单，我国亟需制定一部完整的、体系化的物权法。在《物权法》颁布之前，尽管我国民法典未制定，但国家制定了一系列法律，如《民法通则》《土地管理法》《城市房地产管理法》《农村土地承包经营法》和《担保法》，调整因物的归属和利用而产生的民事关系。这些单行法律都属于广义的物权法，是物权法的重要渊源。2007年3月，十届全国人民代表大会第五次会议对物权法草案进行第七次审议，最终《物权法》获得了97%的赞同票被顺利通过，并于2007年10月1日正式实施。《物权法》的颁行是我国立法史上一个十分重要的里程碑，也标志着我国民法典的制定已经取得了重大突破。

本书以我国物权法为依据，结合民事审判经验，阐述物权法的基本理论和原理。在注重基础知识的完整性和准确性的同时，力求体现最新的立法、司法和学术研究动态。本书共六章，第一章主要对物权法的基本理论进行研究；第二章主要对物权的变动和保护进行研究；第三章主要对所有权问题进行研究；第四章主要对用益物权问题进行研究；第五章主要对担保物权问题进行研究；第六章主要对占有问题进行研究。

本书采用深入浅出的论述方法，语言通俗易懂，严格遵循新颁布的《物权法》的法律术语，紧跟最新动态，主要有以下三大特点：第一，基础性。本书的内容定位于对基本理论、基本概念、基本知识的阐释和对基本法律实务技能的培养。第二，简洁性。本书以各学科成熟的理论体系为主，不涉及太深的法律问题，主要以通俗和主流观点为主，除核心观点、理论有简要论证外，避免过多论述有争议的观点。第三，实用性。本书突出实用性，不仅适合法学专业本科生自学或者作为教师辅导用书，而且可供法律实务工作者和研究人员参考使用。

本书在撰写过程中，参考了大量的资料和文献，限于篇幅，笔者并未一一列出。在此，作者向这些文件的作者、出版机构表示最诚挚的感谢！

尽管尽了最大的努力，但由于民法学的体系庞大，涉及面广，特别是由于近年来民商事审判改革中出现了很多新做法、新经验、亦产生了一些一时不好把握的新问题，加上作者的水平、能力有限，本书的不足之处在所难免，恳请同行和专家批评指正，在此表示衷心的感谢。

作者

2015年5月

目 录

前言

第一章 物权法的基础理论研究	1
第一节 物权法的含义、调整对象与性质	1
第二节 我国现行物权法的法律体系	6
第三节 物权法的基本原则	8
第四节 物权法的发展趋势	24
第二章 物权的变动和保护研究	33
第一节 物权变动的一般原理	33
第二节 不动产登记和动产交付	42
第三节 物权的保护	61
第三章 所有权问题研究	76
第一节 所有权通说	76
第二节 国家所有权和集体所有权	86
第三节 建筑物区分所有权研究	97
第四节 所有权的特别取得研究	107
第四章 用益物权问题研究	125
第一节 用益物权的一般原理	125
第二节 国有土地使用权	131
第三节 土地承包经营权	137

第四节 建设用地使用权	145
第五节 宅基地使用权	154
第六节 地役权	162
第五章 担保物权问题研究.....	173
第一节 抵押权研究	173
第二节 质权研究	191
第三节 留置权研究	208
第四节 非典型担保和担保物权的竞合问题	218
第六章 占有问题研究.....	234
第一节 占有的一般理论	234
第二节 占有的取得与消灭	254
第三节 占有的效力与保护	261
参考文献.....	276

第一章 物权法的基础理论研究

经济社会的发展需要法律来指导和规范。在市场经济中交易前后交易关系的界定、调整和保护同样需要法律来发挥作用。物权法顺应时代潮流应运而生，与合同法一起是调整、规范交易的最基本的法律规范。在调整、规范交易的过程之中，物权法与合同法各自发挥作用的时间和目的是不一样的。合同法只能调整交易关系，对于交易前提的界定和结果的保护难以发挥作用，这就需要通过物权法来弥补，物权法可以确认物的归属（财产的所有权关系），确定市场交易关系得以进行的基础和前提，从而可以维护社会所有制关系。

第一节 物权法的含义、调整对象与性质

财产所有权受到法律的保护，随着我国经济的发展，国家财产、集体财产和私有财产的种类和数量越来越多，将这些财产进行界定和保护是人民的迫切要求，也是经济发展的迫切要求。物权法是规范人对物的支配关系的法律规范。本节主要介绍物权法的含义、调整对象和性质。

一、物权法的含义

对于物权法含义的界定在学术界并没有形成共识，逐渐形成了广义的物权法和狭义的物权法。

（一）广义的物权法

广义的物权法，是指财产归属法，即关于人对于财产支配关系的全部法律规范。而民法上的“财产”这一概念所涵盖的范围甚广，既包括动产、不动产等有体物，也包括著作权、专利权、商标权等知识产权中的无体财产权。

（二）狭义的物权法

狭义的物权法仅指规范有体物的归属，及规范某些特定权利（如权利质权）的归属的法律规范的总称。人们在现实的生活之中通常称谓的物权法即指狭义的物权法。

二、物权法的调整对象

法律是调整一定的社会关系的，从调整关系的角度看，物权法调整的是归属关系和利用关系。

（一）物的归属关系

所谓物的归属关系，是指基于物的归属而在物主与其他人之间形成的财产关系，物主对其物有着排他的独占的地位，而其他任何人则不得侵占或损害其物。物的归属关系所要解决的是物归谁所有的问题，在法律上体现为物权法中的所有权制度。所有权制度是一切社会最为基本的法律制度，它不仅决定了人们在法律上对所拥有的物质财富的支配力和独占性，而且还将决定人们由此带来的其他利益和社会地位，甚至包括人的尊严和自由。因此，所有权制度是任何社会下的最重要的法律制度，这种制度试图通过对财产的归属的规定，保障一定社会所确认的物质财富不受到他人的侵犯，以此来构建一定社会的财产秩序。我国实行的是公有制为主体多种经济成分并存的基本经济制度，

反映在物权法上就是确认和保障不同主体的财产所有权。《物权法》第五章“国家所有权和集体所有权、私人所有权”，不仅规定了国家财产所有权的性质即全民所有（第45条），规定了许多属于国家尤其是国家专有的财产（第46—53条），而且也规定了集体财产所有权（第58—61条）和公民个人财产所有权（第64条、第65条）。这些规定对于切实保障我国各种不同主体的财产所有权尤其是私有财产所有权具有重要的现实意义。

（二）物的利用关系

所谓物的利用关系，是指基于物的使用价值和价值的利用而产生的财产关系。通常物的使用价值和价值由所有权人自己利用，法律上仍属于所有权关系的范畴，不会引起新的财产关系的发生。然而，如果基于一定的法律事实，物的使用价值或价值由非所有人加以利用，则会引起新的财产关系的发生。例如，国家将国有土地出让给开发商建设使用，就会在开发商与国家（国有土地所有权人）之间以及开发商与其他人之间引起新的关系的发生；开发商对取得的国有土地有独占性地加以利用的权利，国家和其他任何人都不得加以干涉。又如，债务人张三将其房屋抵押给债权人李四，也会在李四与张三之间以及与其他任何人之间就抵押房屋的价值利用形成新的财产关系，当张三不能偿还到期债务，李四就享有变卖抵押房屋所得价值优先得到偿还的权利。通常基于对物的使用价值的利用而产生新的财产关系，反映在法律上是用益物权制度，在我国包括建设用地使用权、农村土地承包经营权和地役权；基于对物的价值的利用而产生的新的财产关系，反映在法律上则是担保物权，包括抵押权、质权和留置权。用益物权和担保物权合称他物权，与所有权共同构成完整的物权制度。物尽其用，是物权的功能之一，也是物权法的宗旨之一（《物权法》第1条）。物权法不仅规定所有权制度，而且也规定各种他物权制度。

在我国，不仅《物权法》规定了各种他物权，《担保法》、《房地产管理法》和《农村土地承包法》等法律也对担保物权、建设用地使用权和农村土地承包经营权作了规定。

需要指出的是，物的利用关系不完全由物权法调整，债法也调整一定的物的利用关系。例如，租赁和借用同样涉及物的利用问题，也属于非所有人对物的利用，但是在民法的制度框架内，租赁关系和借用关系属于合同之债关系，由债法调整，而不由物权法调整。哪些物的利用关系由物权法调整，应按照物权法定原则（《物权法》第5条），由物权法规定；物权法未加规定的物的利用关系则由债法调整。

三、物权法的性质

（一）物权法的特点

在大陆法系国家，物权法和债权法是民法中的两个最重要的组成部分，它们分别构成了民法典中的物权编和债权编。物权法和债权法虽都属于财产法，两者之间具有密切的联系（物权是债权的前提与归属），但物权法仍具有不同于债权法的以下四个特征。

1. 调整财产关系的静态性

财产关系可分为静态的财产关系与动态的财产关系。物权法调整的是人对物的支配关系，这种支配关系是一种静态的财产关系。从这个角度上来看，物权法具有调整财产关系的静态性的特点。

2. 法律规范效力的强行性

根据法律的适用是否绝对，可将其分为强行法和任意法。前者是绝对适用的，不以当事人的意思为转移；后者的适用与否，则取决于当事人的意思，当事人的约定优先于法律而适用，任意法的价值在于弥补当事人意思表示的不足。在民法中，有相当一部分属任意性规范，

特别是在调整财产流转的合同法中尤其如此，以适应财产流转的复杂性和随机性的需要。而物权法因其与社会公共利益有重大利害关系，其规定的物权有对世效力，所以其中多强制性规定，当事人必须适用而不能任意变更。因此，物权法原则上是强行法，但也有不同程度的任意规范供当事人选择或者补充适用。物权法作为民法的一部分，同样适用私法自治的规定，但与债权法相比，物权法的强行法色彩较为浓烈，这也是与物权的绝对效力相适应的，从而便于物权的保护和公示。

3. 规范内容的本土性

规范内容的本土性也是物权法与债权法的一个重要区别。债权法调整的是财产流转关系，债权是动态财产权，其社会机能是超越时空障碍，获取交换的财产，故各国的债权法往往是大同小异，很少有实质性差别。而物权则是静态财产权，其社会机能是保护标的物的永续状态，侧重于财产的静态安全。相应地物权法因各国的所有制、历史传统等的差异，往往呈现出很大的不同，不仅在立法的指导思想和原则上有不同，在实质性的规定上也有差别。

4. 维护利益的公共性

物权法所调整的财产关系并非纯粹私人性的关系，而常常涉及第三人及社会公共利益，具有公共性。物权法一方面要维护物权人对其财产的正当支配的利益；另一方面也要对物权进行适当的限制，防止物权的滥用，来维护他人利益和社会公共利益，以谋求个人利益与社会利益的协调发展。

（二）物权法的性质

1. 物权法为财产法

自罗马法以来，私法就有所谓的财产法与身份法的划分。规范经

济生活，维护财产秩序的法律，为财产法；规范伦理生活，以保护身份秩序的法律，为身份法。从这个角度进行理解，物权法当属财产法。财产法又分为财产归属法与财产流转法。物权法规范人对物的支配关系，故其为财产归属法。

2. 物权法是私法

尽管对区分私法与公法的标准有各种不同的观点，但一般来说，私法规范的是民事法律关系，以权利为核心，以主体的平等和自治为基本理论的内容，体现私人利益。民法是私法的基本法，物权法作为民法十分重要的一部分，当然也属于私法。物权法之所以为私法，贯彻着私法自治的原则，认为每一个人都可以而且应该自由地按照自己的意志去决定私法方面的一切关系。

3. 物权法是民事普通法

物权法是适用于全国领域、规定一般事项、并且无适用时间限制的民事法律。物权法确认各种基本的财产权，是有关财产关系的基本法。至于具体规范有关财产关系的单位法律则是特别法。

第二节 我国现行物权法的法律体系

物权法的体系是指物权法依据一定的逻辑结构所构成的规范体系。随着时代的逐渐发展，物权法的法律体系也在逐渐的发展完善之中，物权法的体系是指构成物权法内容的各个部分及其有机联系的整体构成。从物权法的内容看，主要包括以下两个部分。

一、物权法总则

物权法的总则是指关于物的归属和支配性利用的共同性问题的法律规定部分。主要包括物权法的基本原则，物权设立、变更、转让

和消灭等共同性规定。我国物权法第一编即是总则，规定了基本原则，物权的设立、转让和消灭和物权的保护等三章内容。总则规定一般可以适用于分则规定的各类具体物权。

二、物权法分则

物权法分则是指关于各类物权制度的具体法律规定的部分。从物权法的内容上看，主要有以下几个方面的内容。

（一）所有权

所有权者，乃于法令限制范围内，对于所有物永久全面与整体支配之物权。所有权是物权形态中最完整、最充分的权利形态，是物权制度的基石和核心。所有权是唯一的完全物权、自物权，是许多其他种类物权的派生体。

（二）用益物权

用益物权是指权利人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。用益物权是从所有权中分离出来的他物权。用益物权作为物权的一种形态，用益物权具有物权的一般法律特征。

（三）担保物权

担保物权是指在借贷、买卖等民事活动中，债务人或者第三人将自己所有的财产作为履行债务的担保，债务人未履行债务时，债权人依照法律规定的程序就该财产优先受偿的权利。提供担保财产的人被称为担保人。担保人既可以是债务人，也可以是债务人之外的第三人。享有担保物权的债权人，则被称为担保物权人，债权人就是担保物权人。用于担保债务履行的财产，被称为担保物。担保物权的基本社会功能是保障债权的圆满实现，另一个重要社会功能是媒介融资，企业

筹措资金最为便捷的方式是向金融机构融资，考虑到贷款风险，设定担保物权是金融机构最乐于接受的方式。

（四）占有制度

占有制度也应当是物权法中的一项重要制度，对于法律界定的财产，财产的所有者依法拥有占有权。

由以上结构可以看出我国物权法在立法技术上采用的是“由抽象到具体，由一般到特殊的立法技术”。将物权共同性的问题抽象出来作为总则作一般规定，而将各类具体物权在分则作具体规定，在分则对于各类物权的共通性问题抽象出来在每编的第一章作一般性规定，对各类物权的特殊问题再作具体规定。“此种通则化的立法技术系民法的特色，有助于体系构成，精简条文。”^①

第三节 物权法的基本原则

物权法是调整财产关系的基本法，其体系庞大、制度精微。如果物权法没有基本原则，就不能建立起科学的物权体系。物权法的基本原则是物权法的核心和灵魂，是物权法作为调整物的归属和支配性利用关系的民法，由其调整对象及其调整规律决定的对各项物权制度和规则体系具有统领作用的指导思想和根本原则。

一、物法定原则

（一）物法定原则的概念

法律的特征之一是法律的强制性，物法定原则即物权的种类和

^① 王泽鉴：《民法物权：通则·所有权》，北京：中国政法大学出版社，2001，第4页

内容由法律强制规定，而且一经规定不能轻易改变，不允许当事人依其意思设定与法律规定不同的物权。有关物权的法律，不仅包括民法典中的物权编，还包括在民法典其他各编中有关物权的规定以及其他民法特别法中的规定。物权法定原则与合同自由原则形成鲜明的对照，后一原则是合同法的基本原则，它表明法律对当事人意志的尊重，即当事人自己可以任意设定合同的种类和内容。

虽然物权法定原则为大陆法系各国物权法所承认，但由于各地有不同的法律传统、政治制度、经济制度和文化背景，从而导致各国法律认可的物权种类和内容有很大的不同，并各有自身独特的物权类型，如德国民法中有土地债务、实物负担，日本民法中有先取特权，我国民法中有土地使用权、土地承包经营权等。甚至一些为各国民法所共同承认的物权（如抵押权），其具体类型、内容和实现方式也不一致。而且，即使是在一国之内，物权类型和内容并不是亘古不变的，其也会随着时代的发展而逐渐的改变和完善。

（二）物权法定原则的内容

物权法来源于大陆法系，根据大陆法系各国的学理研究和立法，物权法定主义的内容不仅包括物权类型和公示方法的法定，还包括物权的效力和内容的法定。具体内容分述如下。

1. 物权的类型法定

物权由法律所赋予，而不得由当事人随意创设，当事人在获得物权的过程之中需要注意，通过合同自行约定设立的和与设立的与法律相违背的物权是不受法律认可和保护的，而且所获得的也不是真正的物权。但物权体系并不是封闭的，立法可以设定新的物权类型，只是在立法确认前，当事人不得自行创设新的物权类型。

2. 物权的公示方法法定

我国《物权法》及相关法律有明确的规定，所有权的转移有两部分，其一是动产的转移，动产必须在交付之后才能进行转移；其二是不动产的转移，不动产的所有权转移必须在登记之后。公示的方法根据我国法律的相关要求一般有交付和登记，当事人一般不得协商不通过公示而移转所有权，而且通过这种方式转移的所有权也是不受法律承认的。

3. 物权的效力法定

关于留置权的效力，根据我国法律的相关规定，当事人通过协议对留置权的效力加以设定的过程是不受法律认可的。

4. 物权的内容法定

我国法律规定，当事人不得创设与法定类型的物权内容相异的物权类型（例如，不得创设不移转占有的“质权”），但当事人仍有一定程度的意思自治（例如，地上权的期限、地租等）。

（三）物权法定原则的立法理由

关于物权的创设，历史上曾经出现过放任主义（自由主义）与法定主义之分。物权法定主义源于罗马法，当时虽然没有形式意义上的物权，但是有实质意义上的物权。罗马法之所以采物权法定主义，目的在于将其与债权区别开来，同时罗马法上的物权被理解为对物的直接支配，使其在绝对性、排他性上比债权有更强的效力。虽然后来日耳曼法曾经出现过放任主义（自由主义），但是更多的立法采用物权法定主义，其理由大致有以下几点。

1. 物权法定原则反映了物权本身的内在要求

首先，物权是对标的物进行直接支配的权利，任何人不得侵害或