

物权法

操作小全书

PROPERTY RIGHTS
LAW

本书编委会 编著

全面 权威 精炼

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

物权法

操作小全书

PROPERTY RIGHTS
LAW

本书编委会 编著

本书撰稿人

范世乾 王安心

本书编委会成员

王安心 陈同瑜 吴圣奎
陈海航 张彦 范世乾
邢彦明 赵晓鹏

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法操作小全书 / 《法律操作小全书》编委会编著.

北京:法律出版社,2008.11

ISBN 978-7-5036-8814-0

I. 物… II. 法… III. 物权法—基本知识—中国 IV.

D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 145130 号

© 法律出版社·中国

物权法操作小全书
本书编委会/编著

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 韩满春 丁红涛
责任编辑 丁红涛 韩满春
装帧设计 乔智炜

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 沙磊

开本 A5

印张 25.5

字数 1147 千

版本 2009 年 1 月第 1 版

印次 2009 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www.lawpress.com.cn

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

销售热线 / 010-63939792/9779

咨询电话 / 010-63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010-62534456

上海公司 / 021-62071010/1636

深圳公司 / 0755-83072995

西安分公司 / 029-85388843

重庆公司 / 023-65382816/2908

第一法律书店 / 010-63939781/9782

书号:ISBN 978-7-5036-8814-0

定价:58.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

本书简明目录

第一章	总则 / 1
第二章	所有权 / 16
第三章	用益物权 / 47
第四章	担保物权 / 59
第五章	占有 / 120
第六章	常用法律文书 / 127
	物业管理中的法律文书 / 127
	房地产中的法律文书 / 181
	担保物权中的法律文书 / 229
	用益物权中的法律文书 / 240
第七章	常用法律法规 / 262
	一般性物权法律文件 / 262
	所有权类法律文件 / 410
	土地类法律文件 / 473
	房地产类法律文件 / 594
	物业类法律文件 / 697
	担保类法律文件 / 736

目 录

第一章 总 则

1. 《物权法》上的“物”都包括哪些? (1)
2. 约定的物权内容超出物权法规定的內容,效力如何? (2)
3. 房屋买卖中,房款和房屋均已交付,暂未办理登记手续,此时该买卖行为效力怎样? (3)
4. 买卖动产和不动产,为什么需要符合一定的形式? (4)
5. 对于物权的公示我国法律作了哪些规定? (5)
6. 不动产登记簿记载错误怎么办? (5)
7. 不动产登记错误造成的损失由谁承担责任? (6)
8. 签订房屋买卖合同后怎么防止卖家再卖给他人? (7)
9. 所有权人将一辆汽车先后卖给两个人,其法律效果怎样? (7)
10. 动产怎么交付? (8)
11. 不动产登记时审查哪些内容? (9)
12. 不动产登记需不需要评估? 由谁决定? (9)
13. 不动产登记如何收费? (10)

14. 继承来的房屋,什么时候取得所有权? (11)
典型案例——继承物所有权的取得 (11)
15. 自己新建的房屋要不要登记? (13)
16. 物权受到侵害时,权利人可以通过哪些方式维护权利? (13)
17. 对物权的保护措施以受到实际侵害为前提吗? (14)

第二章 所有权

18. 什么是征收? (16)
19. 征收耕地都有哪些限制? ... (16)
20. 什么是征用? 与征收有什么区别? (17)
21. 哪些财产属于国家所有? (18)
典型案例——国家所有的物 (19)
22. 国家机关能否处分国有财产? (20)
23. 集体所有的财产都有哪些? (20)
24. 土地补偿费怎么分配? (21)
25. 业主的建筑物区分所有权包括哪些内容? (22)
26. 业主如何行使建筑物区分所

- 有权? (23)
- 典型案例——业主的建筑物
区分所有权 (23)
27. 什么是建筑物区分所有权的
管理权? (24)
28. 建筑区划内,规划用于停放汽
车的车位、车库如何分配使用?
..... (25)
29. 业主大会的法律地位和职权
是怎么规定的? (26)
30. 业主大会或业主委员会的决
定对业主有何效力? (27)
31. 关于建筑物及其附属设施的
维修资金是怎么规定的? (27)
32. 建筑物共有部分及其附属设
施的费用如何分摊与享受收益?
..... (28)
33. 业主可以解聘物业管理公司
吗? (29)
34. 什么是相邻关系? (29)
35. 相邻关系的内容主要有哪些?
..... (30)
- 典型案例——《物权法》上的
相邻关系 (31)
36. 处理相邻关系时应当遵循什
么原则? (32)
37. 法律对相邻通行权是怎么规
定的? (33)
38. 邻家排风扇近距离正对着自
家窗户,我该如何维权? (33)
39. 什么是相邻环保关系,法律如
何保护相邻环保关系? (34)
40. 什么是共有? (35)
41. 怎样区分按份共有与共同共
有? (35)
42. 法律对共有财产的处分是如
何规定的? (36)
43. 共有人对共有物有优先购买
权吗? (37)
44. 如何区分共同共有人之间的
财产份额和按份共有人之间
的应有份额? (37)
45. 个别共有人处分共有财产的
法律效力如何? (38)
46. 共有人如何管理共有的不动
产或动产? (39)
47. 对共有的动产和不动产分割
时应遵守哪些原则? (39)
48. 可以用哪些方法对共有的不
动产或动产进行分割? (40)
49. 法律关于共有财产的外部与
内部关系是怎么规定的? (41)
50. 什么是准共有? (42)
51. 什么是善意取得? (42)
- 典型案例——善意取得制度
的适用 (43)
52. 法律关于遗失物是怎么规定
的? (44)
53. 拾得人返还遗失物时是否可
以要求失主兑现悬赏广告中
的承诺? (45)
54. 什么是从物与孳息? 从物与
孳息应如何处理? (46)
- ### 第三章 用益物权
55. 土地承包经营权证书是取得
土地承包经营权的前提条件吗?
..... (47)
56. 土地承包经营权人是否可以
随意转让土地承包经营权?
..... (47)

57. 土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让、出租、转包,是否都需要办理变更登记? (48)
 58. 在自家承包的耕地中建坟是否合法? (49)
 59. 土地承包经营期满后,是否可以继续承包经营土地? (49)
 60. 土地承包可否调整? (50)
 61. 土地承包经营者死亡的,可否收回承包的土地? (51)
 62. 妇女嫁到其他村子的,是否应该将承包的土地收回? (51)
 63. 在自家承包的土地中发现的矿藏,所有权属于个人还是集体经济组织? (51)
 64. 工业用地是否可以通过划拨的方式取得? (52)
 65. 建设用地可否改变用途? (52)
 66. 建设用地使用权是否可以与土地上的房屋分别处分? (52)
 67. 建设用地使用权期间届满之前,为了给城市的经济带来更大的发展,是否可以收回该土地? (53)
 68. 从开发商手中购买房屋后,是否还需要缴纳土地使用权出让金? (53)
 69. 集体所有的土地是否可以用作建设用地? (54)
 70. 宅基地使用权是否可以转让? (55)
 - 典型案例——农村村民在本集体经济组织所有的土地上建造住宅,是否需要办理征用手续? (55)
 71. 希望在他人承包的土地上为自己承包的土地修建一条水渠,可以通过什么方式来实现? (57)
 72. 地役权的取得是否需要登记? (57)
 73. 地役权的期限是否可以任意约定? (57)
 74. 土地使用权的转让是否影响已经设立的地役权? (58)
 75. 地役权和土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权是否可以同时设立? (58)
- ## 第四章 担保物权
76. 什么是担保物权? 担保物权有哪些特征和类型? (59)
 77. 什么是反担保? (59)
 78. 如何设立担保物权? (60)
 79. 如何理解担保合同的从属性? (61)
 80. 担保合同在什么情形下无效? (62)
 81. 担保合同无效的法律后果是什么? (63)
 82. 担保物权的担保范围有哪些? (63)
 83. 担保期间担保财产毁损、灭失的,担保物权人如何获得救济? (64)
 84. 债务转移对担保物权的效力有什么影响? (65)
 85. 同一债权既有物的担保又有人的担保的,应如何处理? (65)

86. 担保物权在什么情况下消灭?
..... (66)
87. 《物权法》生效后,《物权法》与
《担保法》等规定不一致时应
如何适用? (67)
88. 什么是抵押权? (68)
89. 什么财产可以抵押? (68)
90. 什么是浮动抵押? (69)
91. 什么是房地产抵押中的“房地
一致”原则? (70)
92. 以乡镇、村企业的房地产抵押
时应注意什么问题? (70)
93. 什么财产不得抵押? (71)
94. 如何设立抵押权? (72)
95. 抵押权人能否和抵押人在债
务履行期届满前约定债务人
不履行到期债务时抵押财产
归债权人所有? (73)
96. 不动产抵押登记的效力如何?
..... (74)
97. 以动产抵押的,抵押登记的效
力如何? (75)
98. 如何设立浮动抵押? (76)
99. 如何处理抵押权和租赁权的
关系? (77)
100. 抵押期间,抵押人可否转让
抵押财产? (78)
101. 抵押权能否转让? (78)
102. 抵押财产的价值减少或可能
减少的,抵押权人应如何救济?
..... (79)
103. 抵押权人可否放弃抵押权、
抵押权顺位或者变更抵押权?
..... (80)
104. 抵押权人放弃抵押权、抵押
权顺位或者变更抵押权的,
对其他担保人的担保责任有
什么影响? (81)
105. 如何实现抵押权? (81)
106. 浮动抵押的抵押财产何时确
定? (82)
107. 抵押财产被人民法院依法扣
押的,抵押权人对抵押财产
的孳息享有什么权利? (83)
108. 同一财产向两个以上债权人
抵押的,应如何确定清偿顺序?
..... (84)
109. 建设用地使用权抵押后,该
土地上新增的建筑物如何处理?
..... (85)
110. 以土地承包经营权或乡镇、
村企业的厂房等建筑物占用
范围内的建设用地使用权抵
押的,对抵押权实现有什么
特殊要求? (85)
111. 抵押权人应在什么期限内行
使抵押权? (86)
112. 什么是最高额抵押权? (87)
113. 部分债权转让的,最高额抵
押权是否转让? (87)
114. 债权确定前,最高额抵押可
否变更? (88)
115. 最高额抵押权人的债权如何
确定? (89)
116. 最高额抵押如何适用法律?
..... (89)
117. 什么是质权? 什么是动产质
权? (90)
118. 哪些动产可以出质? (91)
119. 如何设立质权? (91)
120. 质权人能否和出质人在债务
履行期届满前约定债务人不

- 履行到期债务时质押财产归
债权人所有? (92)
121. 质权何时设立? (93)
122. 质权人对质押财产的孳息享
有什么权利? (94)
123. 质权人可否使用、处分质押
财产? (95)
124. 如何理解质权人的保管义
务? 在质权人未尽到保管义
务时,出质人应如何救济?
..... (95)
125. 质押财产可能毁损或者价值
明显减少时,质权人应如何
保全质权? (96)
126. 质权人可否将质押财产转
质? (97)
127. 质权人可否放弃质权? 放弃
质权对其他担保人的担保责
任有什么影响? (98)
128. 债务人履行债务或者出质人
提前清偿所担保的债权的,
质权人应如何做? (98)
129. 如何实现质权? (99)
130. 质权人急于行使质权的,出
质人应如何救济? (99)
131. 什么是最高额质权? (100)
132. 什么是权利质权? 哪些权利
可以出质? (101)
133. 如何以汇票、支票、本票、债
券、存款单、仓单、提单出质?
..... (101)
134. 汇票、支票、本票、债券、存款
单、仓单、提单的兑现日期或
者提货日期先于主债权到期
的,质权人如何行使质权?
..... (103)
135. 如何以基金份额、股权出质?
基金份额、股权出质后可否
转让? (104)
136. 如何以注册商标专用权、专
利权、著作权等知识产权中
的财产权出质? 该等财产权
出质后可否转让或者许可使
用? (105)
137. 如何以应收账款出质? 应收
账款出质后可否转让? (106)
138. 权利质权如何适用法律? (107)
139. 什么是留置权? (107)
140. 具备哪些要件才能成立留置
权? (107)
141. 在什么情况下不得留置? (108)
142. 留置权人可以多大价值的
动产进行留置? (109)
143. 因保管不善致使留置财产毁
损、灭失的,留置权人应承担
什么责任? (109)
144. 留置权人对留置财产的孳息
享有什么权利? (110)
145. 如何实现留置权? (110)
146. 债务履行期届满后,债务人
可否要求留置权人不经过宽
限期而行使留置权? (112)
147. 同一动产上抵押权或者质权
与留置权并存的,应如何处理?
..... (113)
148. 留置权在何种情形下消灭?
..... (113)
- 典型案例——主债权债务关
系不存在担保合同无效
..... (114)
- 典型案例——未签订书面合
同 抵押权有效 (115)

典型案例——最高额抵押权人只能在最高债权额度内优先受偿	(116)
典型案例——流质条款无效但不影响质押合同效力	(116)
典型案例——未及时行使质权 质权人承担赔偿责任	(117)
典型案例——以金融机构核押的虚开存单出质 质押有效	(118)
典型案例——保管不善致留置财产灭失 留置权人承担赔偿责任	(118)

第五章 占有

149. 什么是占有? 占有的取得方式是什么?	(120)
150. 占有应适用何种规则?	(120)
151. 什么是善意占有、恶意占有?	(120)
152. 占有物因占有人的使用而受损时, 占有人如何承担责任?	(121)
153. 物被占有人占有的, 权利人如何行使返还请求权?	(122)
154. 占有物毁损、灭失的, 占有人应如何对权利人进行赔偿?	(123)
155. 占有受到侵害时, 占有人如何进行救济?	(124)
典型案例——不享有使用权 占有人仍可以行使占有保护请求权	(125)

第六章 常用法律文书

物业管理中的法律文书

物业管理委托合同	(127)
物业管理服务合同	(133)
业主公约	(140)
业主大会规程	(149)
业主大会议事规则	(153)
业主临时规约	(157)
管理规约	(161)
业主委员会管理章程	(165)
前期物业服务合同	(168)
前期物业管理招标书	(176)

房地产中的法律文书

集体土地征用补偿安置协议	(181)
建设工程征用土地合同	(182)
国有土地使用权出让合同	(185)
外商投资企业土地使用合同(划拨土地使用权合同)	(191)
国有土地使用权出让合同(划拨土地使用权出让)	(193)
土地使用权租赁合同	(198)
房屋拆迁安置补偿合同(参考)	(199)
建设工程拆迁房屋合同(参考)	(201)
建设工程征用土地合同	(203)
(房地产项目开发)委托合同	(206)
房地产抵押合同范本	(208)
建设工程拆迁房屋合同	(210)
房屋买卖合同	(212)
房地产委托代理销售协议范本	(214)
房屋租赁合同	(215)
商品房以租代售租赁合同范本	(216)
写字楼租赁合同	(221)

房屋出租委托合同范本	(227)	中华人民共和国民法通则(节录)	(337)
担保物权中的法律文书		所有权类法律文件	
房地产抵押合同	(229)	最高人民法院关于贯彻执行《中华 人民共和国民法通则》若干问题 的意见(试行)(节录)	(339)
浮动抵押合同	(231)	中华人民共和国刑法(节录)	(340)
最高额抵押合同	(232)	中华人民共和国刑事诉讼法(节 录)	(342)
动产质押合同	(234)	中华人民共和国行政复议法(节 录)	(342)
权利质押合同	(238)	中华人民共和国合同法	(343)
财产留置通知书	(239)	中华人民共和国建筑法	(401)
财产留置异议书	(239)		
用益物权中的法律文书			
农村土地承包经营权转包(出租) 合同	(240)	中华人民共和国公司法(节录)	(410)
农村土地承包经营权流转委托书	(242)	中华人民共和国个人独资企业法 (节录)	(411)
农村土地承包经营权互换合同	(243)	中华人民共和国外资企业法(节 录)	(411)
农村土地承包经营权转让合同	(244)	中华人民共和国中外合作经营企 业法(节录)	(411)
集体建设用地使用权出让合同	(246)	中华人民共和国合伙企业法(节 录)	(412)
集体建设用地使用权出租合同	(250)	中华人民共和国乡镇企业法(节 录)	(413)
集体建设用地使用权转让合同	(252)	中华人民共和国海商法(节录)	(413)
宅基地转让合同	(255)	中华人民共和国破产法	(414)
地役权设立合同	(255)	中华人民共和国婚姻法(节录)	(429)
地役权变更合同	(256)	中华人民共和国企业国有资产法	(429)
北京市房屋租赁合同	(256)	企业国有资产监督管理暂行条例	(437)
第七章 常用法律法规			
一般性物权法律文件			
中华人民共和国物权法	(262)		

企业国有资产产权登记管理办法 (442)	国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知 (536)
企业国有资产产权登记管理办法实施细则 (444)	国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知 (539)
国有资产评估管理办法 (451)	土地登记办法 (540)
国有资产评估管理办法施行细则 (454)	国土资源部关于印发《土地登记表格》(试行)的通知 (548)
企业国有资产评估管理暂行办法 (462)	林木和林地权属登记管理办法 (559)
最高人民法院关于在民事审判和执行工作中依法保护金融债权防止国有资产流失问题的通知 (466)	城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例 (560)
最高人民法院关于审理诈骗案件具体应用法律的若干问题的解释 (468)	划拨土地使用权管理暂行办法 (564)
最高人民法院、最高人民检察院、公安部、国家工商行政管理局关于依法查处盗窃、抢劫机动车案件的规定 (471)	农村土地承包经营权流转管理办法 (567)
	农村土地承包经营权证管理办法 (570)
	国务院办公厅关于妥善解决当前农村土地承包纠纷的紧急通知 (573)
	关于进一步做好稳定和完善农村土地承包关系有关工作的通知 (576)
	规范国有土地租赁若干意见 (578)
	国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见 (580)
	最高人民法院关于村民因土地补偿费、安置补助费问题与村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复 (582)
	最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复 (583)
	最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释 (586)

土地类法律文件

中华人民共和国土地管理法 (473)
中华人民共和国土地管理法实施条例 (505)
中华人民共和国农村土地承包法 (512)
土地权属争议调查处理办法 (518)
确认土地所有权和使用权的若干规定 (521)
土地违法案件查处办法 (527)
征用土地公告办法 (531)
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见 (532)
国土资源部关于加强征地管理工作的通知 (534)

最高人民法院关于审理涉及农村 土地承包纠纷案件适用法律问 题的解释	(589)
---	---------

最高人民法院关于审理破坏土地 资源刑事案件具体应用法律若 干问题的解释	(592)
---	---------

房地产类法律文件

中华人民共和国城市房地产管理 法	(594)
---------------------------	---------

招标投标挂牌出让国有土地使用 权规定	(609)
-----------------------------	---------

协议出让国有土地使用权规定	(613)
------------------------	---------

房屋登记办法	(615)
--------------	---------

房屋登记簿管理试行办法	(626)
-------------------	---------

建设部关于房改售房权属登记发 证若干规定的通知	(630)
----------------------------------	---------

建设部关于颁布全国统一房屋权 属证书的公告	(631)
--------------------------------	---------

建设部关于房屋建筑面积计算与 房屋权属登记有关问题的通知	(633)
--	---------

城市房地产权属档案管理办法	(634)
------------------------	---------

房屋权属登记信息查询暂行办法	(637)
-------------------------	---------

简化房地产交易与房屋权属登记 程序的指导意见	(639)
---------------------------------	---------

住房公积金管理条例	(641)
-----------------	---------

中华人民共和国城乡规划法	(646)
--------------------	---------

城市房地产开发经营管理条例	(656)
------------------------	---------

城镇经济适用住房建设管理办法	(660)
-------------------------	---------

经济适用住房价格管理办法	(661)
--------------------	---------

城市房屋租赁管理办法	(663)
------------------	---------

城市房地产中介服务管理规定	(666)
---------------------	---------

城市商品房预售管理办法	(669)
-------------------	---------

商品房销售管理办法	(671)
-----------------	---------

城市房屋拆迁管理条例	(676)
------------------	---------

城市房屋拆迁工作规程	(680)
------------------	---------

城市房屋拆迁行政裁决工作规程	(682)
-------------------------	---------

国务院办公厅关于认真做好城镇 房屋拆迁工作维护社会稳定的 紧急通知	(685)
---	---------

国务院办公厅关于控制城镇房屋 拆迁规模严格拆迁管理的通知	(687)
--	---------

建设部办公厅关于被拆迁人选择 拆迁补偿方式的复函	(690)
-----------------------------------	---------

最高人民法院关于当事人达不成 拆迁补偿安置协议就补偿安置 争议提起民事诉讼人民法院应 否受理问题的批复	(690)
--	---------

最高人民法院关于审理商品房买 卖合同纠纷案件适用法律若干 问题的解释	(690)
--	---------

最高人民法院关于审理涉及国有 土地使用权合同纠纷案件使用 法律问题的解释	(694)
--	---------

物业类法律文件

物业管理条例	(697)
--------------	---------

城市异产毗连房屋管理规定	(716)
--------------------	---------

物业服务企业资质管理办法	(718)
--------------------	---------

物业服务收费管理办法	(721)
------------------	---------

物业服务收费明码标价规定	(724)
--------------------	---------

前期物业管理招标投标管理暂行 办法	(725)
----------------------------	---------

房屋建筑工程质量保修办法	(729)
--------------------	---------

住宅室内装饰装修管理办法	(731)	保暂行规定	(782)
担保类法律文件		最高人民法院关于适用《中华人	
中华人民共和国担保法	(736)	民共和国担保法》若干问题的	
国家土地管理局关于土地使用权		解释	(787)
抵押登记有关问题的通知	(757)	最高人民法院关于涉及担保纠纷	
住房置业担保管理试行办法	(759)	案件的司法解释的适用和保证	
城市房地产抵押管理办法	(762)	责任方式认定问题的批复	(798)
专利权质押合同登记管理暂行		最高人民法院关于担保法司法解	
办法	(767)	释第五十九条中的“第三人”范	
著作权质押合同登记办法	(769)	围问题的答复	(799)
商标专用权质押登记程序	(770)	最高人民法院关于财产保险单能	
证券公司股票质押贷款管理办法		否用于抵押的复函	(799)
.....	(772)	最高人民法院关于经济庭关于同一	
公证机构办理抵押登记办法	(776)	抵押物设立数个抵押权依次受	
国土资源部关于划拨国有土地使		偿问题的函	(799)
用权抵押登记有关问题的通知		最高人民法院关于债务人有多	
.....	(778)	个债权人将其全部财产抵押给其	
国家土地管理局关于土地使用权		中一个债权人是否有效问题的	
抵押登记有关问题的通知	(779)	批复	(800)
最高人民法院关于人民法院执行		最高人民法院研究室关于抵押权	
设定抵押的房屋的规定	(780)	不受登记机关规定的抵押期限	
国家工商行政管理局关于企业申		影响问题的函	(800)
请登记时提交资金担保有关问		最高人民法院关于能否将国有土	
题的答复	(781)	地使用权折价抵偿给抵押权人	
国家开发银行贷款抵押、质押担		问题的批复	(800)

第一章 总 则

1.《物权法》上的“物”都包括哪些?

实务操作

物权法是调整因为物的归属和利用而产生的法律关系的基本法律,而其中的物是指物权法律关系的客体,即物权这种权利所指向的对象,这不同于我们日常生活中所说的“物”。物权法上的所称物,应当具备以下条件:

(1)相对的独立性。传统的物权法理论认为物必须具有物理上的独立性,但随着社会的发展,物的独立性的概念发生了很大的变化,所以只是要求物具有相对的独立性,一个物在物理上不具有独立性但以交易观念和法律规定作为标准也并不妨碍把其确定为独立物,例如土地,某块土地本身不是独立的,但可以通过交易时的约定和登记,确定其面积和具体地点,从而使其具有相对的独立性,可以独立地发挥效用,也就是说在物理、观念、法律上使其具备一定的独立性。再如,树木、牛马、一幢房屋、一个水杯,在一般观念上都是独立物,而树上所长的树枝、树叶,土地上生长着的农作物,水杯的柄,因其分别属于树、土地、水杯的构成部分,不是独立的物。同时应当注意,例如门窗,在没有装入房屋的时候,属于独立的物,但当门窗被装入房屋之后,就已经构成了房屋的一个部分,从而不是一个独立的物,这些要从一般的生活经验和观念上来界定。

(2)存在于人身之外。物必须存在于人体之外,也就是说人的身体或身体的一部分不是物权法上所称的物。如果将人的身体作为物权客体,则在法律上承认奴隶制度,与现代法律文明相冲突。按照现代法律,人的身体以及人体的任何部分都不是法律上的物,即使是作为权利主体的自然人本身,也不可能在法律上对自己的身体或身体的任何组成部分享有所有权,不能像对待自己所有的物一样买卖、处分。但是这样的界定仍然需要接受一般观念的修正,随着科学技术的发展和实际生活的需要,人体也有向物转化的趋势。比如,在不损害人体正常形态和功能完整性的条件下,脱离人体的器官和组织在法律性质上转化为物,比如被剪落的毛发、捐献的血液、摘取的器官以及从人体分离出来的精子、卵子,在特定条件下就可以成为物权的客体。曾经一度在媒体上闹得沸沸扬扬的医院偷卖胎盘的现象也与此有关。胎盘在母体内构成人体的一部分,其自然脱离母体后就转化为物,所有人是产妇,除非她有明确的意思表示,包括医院在内的任何人都不得任意处分,否则就是侵害所有权。另外,还有物向人体转化的情形:第一,当脱离人体的器官或者组织被植入他人身体后,就构成新主身体的有机组成部分,就不再是物,原主不能再对其主张所有权。第二,原本在性质上属于物的东西(如连接关节的医用钢材、心脏起搏器)进入身体,成为身体机能正常运行的必要组织时,就

属于人体而不再是物了。值得注意的是,没有生命的尸体或遗骸是不是物?尸体不是人身,所以通常认为尸体也属于物,可以作为物权的客体。死者家属对尸体享有所有权,但是该所有权的行使必须符合法律和社会公序良俗。比如,自然人可以通过遗嘱在生前处分自己的遗体,事先约定将自己死后的遗骸捐给医疗机构供医学研究之用。这种处分自己遗体的行为在法律上是完全有效的。

(3)能够为人们所支配和控制。物权是指权利人对物的直接支配和控制的权力。所以物权的本性要求只有能为人们所控制支配的物,才能够作为物权载体。相反,不能被人们直接占有和控制的東西,不是物权法上所称的物,如日月星辰,雷电风雨,由于非人力所能支配,所以不属于物权法上的物。但是,能够被人们所支配和控制,与物本身的存在状态没有直接关系,有些不具有固定状态的物,也可以成为物权法上所称的物,如电力、天然气、光波、磁波。同时,随着科学技术的迅猛发展,人类征服和改造自然的能力愈来愈强,能够为人们所支配控制的物质实体及自然力也越来越多,许多以前不能被人类所支配的物质,逐渐能为人力所控制从而成为了物权的客体。比如,空气不是法律意义上的物,但是人们从空气中分离出来的氧气却在医院、“氧吧”等场所作为物出卖。

(4)具有使用价值和价值,能够满足社会生活的需要。物是能够给人们带来经济利益的东西,它必须能够满足人们生产和生活的某种需要。单纯对物的支配并不是人们的目的,人们支配物是为了满足自己的某种需要,不能满足人类需要的物,不能成为物权的客体。这种需要不限于物质需

求,也包括精神上的需要。例如,亲人的遗照、爱人的书信虽一般都不具有经济价值,但却可以满足人的精神需求,故也属物权法上的物,能够作为物权的客体。

(5)具有特定性。也就是说具有独特的特征,可以与其他物相区分,因而不能由同种类的其他物予以替代。因为,对于不特定的物,权利人就无从支配,而物权的意义正是体现在权利人对物的直接支配上,所以不特定的物不是物权法上所称的物。物具有特定性包括两种情况:一种情况是世界上独一无二的东西,如一件珍贵的文物、一幅名画。另一种情况是特定化的种类物,比如在航空博物馆陈列的飞机本来属于种类物,但是将某一架飞机陈列在航空博物馆中,该飞机就由种类物转化成了特定物;再如某人从商场买回来的一件衣服,陈列在商场中的衣服是种类物,而经由顾客挑选买回家的衣服则因为特定化而变成了特定物。

2. 约定的物权内容超出物权法规定的内容,效力如何?

我国《物权法》第5条规定:“物权的种类和内容,由法律规定。”

实务操作

物权法定主义或者物权法定原则,是物权法的基本原则之一,其要旨在于当事人不得任意创设物权法和其他法律规定以外的物权。其内容主要包括两个方面,即物权种类法定和物权内容法定。其中,物权种类法定是指,物权类型除法律明确规定的外,不得创设。各国立法均以明确物权种类为物权法体系构造的第一要务,把物权分为完全物权(即所有权)和限定物权(包括用益物权和担保物权),并分别予以规定,同时在民法典物权部分和矿产法、海

商法、担保法等法律中对具体的物权种类逐条加以规定。我国《物权法》所确立的物权种类主要有:所有权,用益物权(包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权),担保物权(包括抵押权、质权、留置权)。物权内容法定,即物权的权能法定,是指特定的物权的权利义务的内容由法律明确规定,禁止任何法定物权权能以外的权能形式出现。这要求物权人在行使物权时,要严格遵守法定的物权权利内容的范围,超出法定范围的物权内容,不具有物权的法定效力。

当事人在物权变动中约定的物权内容超出物权法所规定的内容的,根据物权法的规定是无效的,也就是不具备物权的效力。具体来说,违反物权法定原则的行为的效力主要有以下情形:

(1)当事人约定设立的物权,直接违反物权法关于物权种类和内容的规定的,不能发生物权法上的效力,属于物权法上无效的行为。

(2)当事人之间的约定或行为部分违反物权法规定的,该部分内容不具备物权法上的效力,但不影响符合物权法规定部分的效力。例如,根据《物权法》第211条的规定,质权人在债务履行期届满前,不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有。所以质权人与出质人订立质押合同时,约定内容中包含这一内容的话,该部分内容无效,而质押合同本身具备物权法上的效力。

(3)所约定的物权内容,物权法没有明确规定的,应当视为违反了物权法定的原则,其在物权法上的效力等同于违反物权法强行性和禁止性规定,即归于无效。

对于不具备物权法上效力的行为或约

定,如果符合其他法律规定的,可以具有物权以外的其他法律效力。例如,当事人的约定没有物权法上的规定,但是符合合同法的规定,构成合法有效的合同行为时,该行为和约定不产生物权法上的效力,但具有合同效力。

3. 房屋买卖中,房款和房屋均已交付,暂未办理登记手续,此时该买卖行为效力怎样?

实务操作

从物权法上来讲,买卖房屋的行为属于不动产物权的转让。房屋属于典型的不动产,根据《物权法》第6条和第9条的规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。房屋作为一项重要的不动产,一般来说,都登记在某个确定的权利人名下,权利人转让该房屋,就是物权法所称的不动产物权的转让,因而,需要权利人和受让人一起办理变更登记,将房屋重新登记在受让人名下,也就是我们通常所说的“过户登记”,这样才发生房屋所有权转移的法律效力。所以,在暂未办理登记手续时,即使房款已经付清,房屋已经交付使用,但是该买卖行为并未满足物权法所要求的程序和条件,不生物权法上的效力,即买卖合同所涉及的房屋的所有权没有发生转移,仍然属于卖方。此时,卖方作为房屋的所有权人,如果将该房屋出卖给其他的购房人,并且与其办理了转让登记手续,则不管他们之间的房款是否付清,房屋是否交付使用,该买卖房屋的行为就产生物权法上的效力,即该房屋的所有权都将转让于该购房人。

从合同法上来讲,买卖房屋的行为属于合同行为。买卖双方平等、自愿的基