

清华大学法学系列教材

物权法

崔建远 申卫星 王洪亮 程啸 编著

清华大学出版社

崔建远 申卫星 王洪亮 程啸 编著

物权法

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书依据我国物权法及相关法律的规定,阐释了物权及物权法的概念,介绍了物权法及物权法学的体系,分析了物权法的基本原则,描述了物权法的发展和我国物权法的制定,依次介绍和讨论了物权的类型、物权的客体、物权的效力、物权的变动、物权的保护、占有、所有权的一般理论、不动产所有权、动产所有权、共有、土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、海域使用权、地役权及探矿权、采矿权、取水权、养殖权、捕捞权、抵押权、质权和留置权。

本书适合法律大专院校本科生、研究生及法律实务界人士阅读。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

物权法/崔建远等编著. —北京:清华大学出版社, 2008.9
(清华大学法学系列教材/王保树主编).
ISBN 978-7-302-18141-5

I. 物… II. 崔… III. 物权法—中国—高等学校—教材 IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 104012 号

责任编辑:方 洁

责任校对:宋玉莲

责任印制:李红英

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者:北京四季青印刷厂

装 订 者:三河市兴旺装订有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印 张:26.75 插 页:2 字 数:463 千字

版 次:2008 年 9 月第 1 版

印 次:2008 年 9 月第 1 次印刷

印 数:1~4000

定 价:40.00 元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:010-62770177 转 3103 产品编号:008531-01



目 录

第一章 绪论	1
第一节 物权法的概念	1
第二节 物权法的体系	3
第三节 物权法的基本原则	6
第四节 物权法的发展	9
第五节 中国物权法的制定	10
第二章 物权通论	15
第一节 物权的概念	15
第二节 物权的类型	18
第三节 物权的客体	25
第四节 物权的效力	38
第三章 物权的变动	47
第一节 物权变动的含义、原因和意义	47
第二节 物权变动的公示与公信原则	50
第三节 物权变动模式的立法主义	56
第四节 物权行为理论评述	58
第五节 物权变动的条件	62
第六节 物权消灭的原因	67
第四章 物权的保护	70
第一节 物权保护的概述	70
第二节 权利推定	71



第三节	物权确认请求权	73
第四节	物权请求权	75
第五章	占有	83
第一节	占有制度概说	83
第二节	占有的分类	88
第三节	占有的效力	92
第四节	占有的取得与消灭	96
第六章	所有权的一般理论	100
第一节	所有权的概念与社会作用	100
第二节	所有权的历史发展	104
第三节	所有权的类型	110
第四节	所有权的限制与保障	117
第七章	不动产所有权	122
第一节	不动产所有权范围及其取得	122
第二节	相邻关系	130
第三节	建筑物区分所有权	136
第八章	动产所有权	142
第一节	动产所有权的范围与取得	142
第二节	动产的善意取得	143
第三节	动产的法定取得	150
第九章	共有	160
第一节	共有的概述	160
第二节	按份共有	162
第三节	共同共有	172
第四节	准共有	176
第十章	用益物权的概述	177
第一节	用益物权的概念	177



第二节	用益物权的分类·····	178
第三节	用益物权与相关权利·····	180
第四节	用益物权的效力冲突及其协调·····	182
第十一章	土地承包经营权·····	193
第一节	土地承包经营权的概述·····	193
第二节	土地承包经营权的取得·····	197
第三节	土地承包经营权的效力·····	201
第四节	土地承包经营权的消灭·····	208
第十二章	建设用地使用权·····	210
第一节	建设用地使用权的概述·····	210
第二节	建设用地使用权的取得·····	218
第三节	建设用地使用权的效力·····	223
第四节	建设用地使用权的消灭·····	227
第十三章	宅基地使用权·····	231
第一节	宅基地使用权的概述·····	231
第二节	宅基地使用权的取得与让与·····	233
第三节	宅基地使用权的消灭·····	237
第十四章	海域使用权·····	239
第一节	海域使用权的概述·····	239
第二节	海域使用权的取得·····	241
第三节	海域使用权的效力·····	242
第四节	海域使用权的终止·····	245
第十五章	地役权·····	247
第一节	地役权的概述·····	247
第二节	地役权的设定·····	249
第三节	地役权的效力·····	254



第十六章 准物权	258
第一节 准物权的概述	258
第二节 准物权的取得	262
第三节 准物权的物权效力	267
第四节 准物权的消灭	269
第十七章 担保物权概述	272
第一节 担保物权的概念、属性与类型	272
第二节 担保物权的取得	280
第三节 担保物权担保的债权范围	281
第四节 主合同与担保合同的关系	285
第五节 担保物权的消灭	288
第六节 人的担保与物的担保之并存	290
第十八章 抵押权	293
第一节 抵押权概述	293
第二节 抵押权的属性	296
第三节 抵押权的取得	307
第四节 抵押财产	316
第五节 抵押权的顺位	327
第六节 抵押权人的权利	332
第七节 抵押人的权利	335
第八节 抵押权与其他权利的冲突	339
第九节 抵押权的实现	342
第十节 动产浮动抵押权	349
第十一节 共同抵押权	353
第十二节 最高额抵押权	357
第十九章 质权	367
第一节 质权概述	367
第二节 动产质权	372
第三节 权利质权	385



第二十章 留置权·····	402
第一节 留置权概述·····	402
第二节 留置权的产生·····	406
第三节 留置权的效力·····	411
第四节 留置权的实现与消灭·····	415
后记·····	419

第一章

绪 论

第一节 物权法的概念

一、物权法的界定

物权法,是调整人对物的支配关系的法律规范的总称。它有形式意义的和实质意义的两种。形式意义的物权法,是指物权法典,有我国《中华人民共和国物权法》(以下简称为《物权法》)为其表现。实质意义的物权法,泛指关于物权关系的一切法律规范,在我国除《物权法》以外,还有《中华人民共和国宪法》(以下简称为《宪法》)、《中华人民共和国民法通则》(以下简称为《民法通则》)、《中华人民共和国土地管理法》(以下简称为《土地管理法》)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称为《城市房地产管理法》)、《中华人民共和国农村土地承包法》(以下简称为《农村土地承包法》)、《中华人民共和国海域使用管理法》(以下简称为《海域使用管理法》)、《中华人民共和国矿产资源法》(以下简称为《矿产资源法》)、《中华人民共和国水法》(以下简称为《水法》)、《中华人民共和国民用航空法》(以下简称为《民用航空法》)、《中华人民共和国担保法》(以下简称为《担保法》)、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(以下简称为《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》)等法律、法规、规章及司法解释中有关物权的规范。

二、物权法的性质

(一) 物权法在总体上为私法

物权法旨在规范因物的归属和利用而产生的民事关系(《物权法》第2条第1款),民事关系即平等主体之间的关系,民法为私法,物权法不能例外。

不过,应当注意,物权法为私法,是就其大体而言的,因其与社会、经济有直接密切的关系,影响匪浅,需要公权力的直接介入,于是也有许多公法的规定。例如,《物权法》第43条规定:“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。”当然,涉及物权的公法规范,更多地存在于行政法及其他公法之中。

(二) 物权法为财产法

自罗马法以来,民法有财产法和身份法的分别。规范经济生活,保护财产秩序的法律,为财产法;规范伦理生活,以保障身份秩序的法律,为身份法。物权法以规范因物的归属和利用而产生的民事关系为内容,性质上属于财产法。

物权法只是财产法的一部分,因为债法、海商法、票据法、证券法、保险法等也属于财产法。债法是典型的关于财产流转的法律,重在规范动态的安全及其保护。物权法虽然着力于静态的关系(如所有权人的权利、用益物权人的权限),也在规范变化的动态关系(如物权的转让、变更等)。^①

(三) 物权法宜被归入强行法

物权具有排他性,涉及第三人和社会公共利益,所以物权法的规定多具强制性,不容当事人以合意加以改变或排除。例如,《物权法》第42条规定:“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、个人的房屋及其他不动产。”(第1款)“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。”(第2款)“征收单位、个人的房屋及其他不动产,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。”(第3款)“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。”(第4款)再如,《物权法》第5条规定:“物权的种类和内容,由法律规定。”

考虑到当事人的私法自治,物权法也设有任意性规定。例如,《物权法》第73条中段规定:“建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。”第97条规定:“处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的,应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意,但共有人之间另有约定的除外。”第115条规定:“主物转让的,从物随主物转让,但当事人另有约定的除外。”第116条第1款规定:“天然孳息,由所有权人取得;既有所有权人又有用益物权人的,由用益物权人取

^① [德]鲍尔、施蒂尔纳:《德国物权法》(上),张双根译,11页,北京,法律出版社,2004。

得。当事人另有约定的,按照约定。”

(四) 物权法为实体法

物权法是实体法,而非程序法。但如何实现对物权的保护,则由程序法,尤其是民事诉讼法来规定。

物权法也包含着某些程序性的或与程序有关的规定。例如,《物权法》第10条关于不动产登记机构的设置及任务的规定,第11条关于当事人申请登记时必须提供有关文件的规定,第12条关于登记机构的职责的规定,第13条关于禁止登记机构的某些行为的规定等,均属于程序性的规范。

(五) 物权法的本土性

物权法受制于并反映着一个国家的基本经济制度,乃至基本政治制度,受历史传统、民族习惯和固有文化的影响颇深,因而其本土化特征特别明显。例如,相较于德国、日本和中国台湾地区的物权法,中国《物权法》上的国家所有权、集体所有权、土地承包经营权、宅基地使用权、建设用地使用权等制度,就具有鲜明的本土特色。

应当注意到,近现代民法强调和贯彻人格自由、所有权自由和合同自由等原则。其中,所有权自由落实到物权法领域,便形成了所有权绝对原则。同时,为了社会公共利益的需要,为了保护他人的合法权益,法律对所有权本身做了一定的内在性约束,出现了所有权的社会化。各个国家或地区的物权法莫不如此,显现出物权法的公共性。^②

第二节 物权法的体系

一、《物权法》为物权法的“大本营”

实质意义的物权法,以《物权法》为“大本营”,其他法律乃至司法解释中有关物权的规范,不是作为特别规定,就是作为补充,从而形成了较为完整的物权法体系。所以,适用物权法时必须全面审视这些物权规范。

二、《物权法》的体系

《物权法》共设有五编以及附则。

第一编为总则,包括物权法的基本原则、物权的变动规则、物权的保护三章。

^② 陈华彬:《物权法原理》,31页,北京,国家行政学院出版社,1998。

第二编为所有权,包括所有权的一般规定、国家所有权和集体所有权及私人所有权、建筑物区分所有权、相邻关系、共有、所有权取得的特别规定六章。

第三编为用益物权,包括用益物权的一般规定、土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权五章。

第四编为担保物权,包括担保物权的一般规定、抵押权、质权、留置权四章。

第五编为占有,共有五个条文。

附则,授权地方性法规暂时规定不动产统一登记的权限,以及规定《物权法》的生效日期。

三、债法与物权法的关联

债法与物权法作为财产法的两大主干,在规范功能和法律适用上具有密切关系,主要表现在以下方面:

(一) 债权和物权在功能上的关联

债权和物权具有功能上的关系和互补的作用。(1)物权的变动多以债权为其原因,如买卖合同加上交付使得汽车的所有权移转给买受人,土地承包合同的成立并生效产生了土地承包经营权等。(2)《物权法》采取了严格的物权法定主义,当事人不能依其意思创设法律未规定的物权,经常需要以债权来满足其社会生活的需要。^③例如,父母和儿子儿媳签订居住权合同,约定父母在儿子儿媳所有的A屋享有居住权,一直到去世为止。由于法律没有规定居住权为物权,该居住权只能表现为债权。

(二) 债法规定有物权关系,物权法规定有债的关系

债的关系,有的被规定在物权法中。例如,《物权法》于其“物权的保护”一章规定了损害赔偿性质的恢复原状(第36条)、侵权损害的赔偿责任(第37条),于其“所有权”编规定了储蓄受法律保护(第65条第1款),于其“相邻关系”一章规定了基于相邻关系发生的损害赔偿(第92条),于其“共有”一章规定了因分割共有物给其他共有人造成损害时的赔偿责任(第99条),于“所有权取得的特别规定”一章规定了无权处分人的赔偿责任(第106条第2款),于其“占有”编规定了恶意占有人的损害赔偿(第242、244条),等等。

物权关系,也有的被规定在债法中。例如,《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)第133条规定:“标的物的所有权自标的物交付时起转移,但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。”第264条规定:“定作人未向承揽

^③ 王泽鉴:《民法物权·通则·所有权》(总第1册),增补版,7页,台北,三民书局,2003。

人支付报酬或者材料费等价款的,承揽人对完成的工作成果享有留置权,但当事人另有约定的除外。”

(三) 债法规定的类推适用

债法的某些规定可被类推适用到物权关系之中。^④例如,《合同法》关于违约责任的规定(第107条以下),原则上可以类推适用到《物权法》规定的物权请求权关系(第34、35条)。

(四) 债权和担保物权的相互为用

担保物权具有诱导债权产生的功能,最高额抵押权尤为明显(《物权法》第203条以下)。债权本身作为担保物权的标的物(《物权法》第223条第2、7项等)。债权和担保物权的相互为用,对于促进社会经济的发展,催生新的交易形式,推进债法和物权法的发展,都具有重要的意义。^⑤

四、物权法学的体系

物权法学的体系,固然根基于《物权法》的体系,但两者并不完全等同。由于学者的哲学思想不同,视角有异,对物权的看法具有个性,物权法学的体系就不尽一致。本书作者构建的物权法学的体系,依次为绪论、物权通论、物权的变动、物权的保护、占有、所有权的一般理论、建筑物区分所有权、相邻关系、共有、用益物权和担保物权。此处予以稍详描述如下。

(1) 绪论,包括物权法的概念、物权法的体系、物权法的基本原则、物权法的发展和我国物权法的制定。

(2) 物权通论,包括物权的概念、物权的性质、物权的类型、物权的客体、物权的效力。

(3) 物权的变动,包括物权变动的含义、原因和意义,物权变动的公示与公信原则,物权变动模式的立法主义,物权行为理论评述,物权变动的条件,物权消灭的原因。

(4) 物权的保护,包括物权保护的概述、权利推定、物权确认请求权、物权请求权。

(5) 占有,包括占有制度概说、占有的分类、占有的效力、占有的取得与消灭。

(6) 所有权的一般理论,包括所有权的概念与社会作用、所有权的历史发

^④ 王泽鉴:《民法物权·通则·所有权》(总第1册),增补版,8页,台北,三民书局,2003。

^⑤ 王泽鉴:《民法物权·通则·所有权》(总第1册),增补版,9页,台北,三民书局,2003。

展、所有权的概念与社会作用、所有权的限制与保障。

(7) 不动产所有权,包括不动产所有权范围及其取得、相邻关系、建筑物区分所有权。

(8) 动产所有权,包括动产所有权的范围与取得、动产的善意取得、动产的法定取得。

(9) 共有,包括共有的概述、按份共有、共同共有、准共有。

(10) 用益物权,包括用益物权的概述、土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、海域使用权、地役权及探矿权、采矿权、取水权、养殖权和捕捞权。

(11) 担保物权,包括担保物权的概述、抵押权、质权和留置权。

第三节 物权法的基本原则

一、物权法基本原则的概述

物权法的基本原则,即物权法的基本准则,体现物权法的基本价值,是物权立法、执法、守法及研究物权法的总指导思想,是解释物权法的准则。它们产生的根据有异,所起的作用不同,是否表现为法律规范有别,情形比较复杂。有的基本原则是一国社会制度的必然要求。一个国家实行的是私有制还是公有制,即物权法采取的社会政治原则的差异,会决定配置物权的类型和态样呈现出区别。有的基本原则是物权法的体系结构所要求的。物权法犹如一座宏伟壮丽的殿堂,其结构和态样预定以后,其支柱也就确定下来了,反之亦然。此处所谓“支柱”在物权法上表现为结构原则。物权的设置,系建造物权法这座殿堂的主要工作,不得违背物权法的结构原则,否则,“支柱”错位甚至缺失,墙壁扭曲,物权法这座殿堂轻者会丑陋,重者便将倒塌。

有的基本原则,是立法者所追求的价值目标,是立法者设置物权的类型及其相互排列的秩序标准,是物权运行的效果要求,并不表现为具体的法律制度及法律规范。效率原则与和谐原则属于此类。有的基本原则必须以法律制度及法律规范的形式出现,物权的公示原则乃至公信原则为其典型。

有的基本原则,是物权本身的要求被立法者所认识并予以确认的结果。物权的公示原则、物权的客体特定原则,为其代表。有的基本原则并非物权的本质要求在立法上的反映,而是立法者价值判断的结果。物权的公信原则属于此类。

有的基本原则,是基于物权必须秩序化的要求,并存于同一宗土地上的数个性质相容的物权在效力上需要区分出位阶,立法者基于一定的理由而设定的原



则。物权的优先效力原则为其表现。有的基本原则是要通过明确物权与其客体之间的关系,进而解决物权的公示和物权人支配客体的问题。一物一权主义为一例证。

有的基本原则,主要是权利本位的体现,物权的客体特定主义,算作一例。有的基本原则是社会本位的反映,所有权的社会化,为其代表。

二、物权法上的意思自治

意思自治是民法(含商法,全书同)的基本原则,体现于人格自由、合同自由、营业自由等,在物权法上也有其表现,计有所有权自由、物权内容自由、物权的公示方式自由等方面。

(一) 所有权自由

所谓所有权自由,是指所有权人对其所有权使用和处分的自由。当然,所有权自由不可能是毫无限制的,所有权本身应有一定的约束。这是社会公共利益的要求,对其他所有权人合法利益的尊重。^⑥

(二) 物权内容自由

《物权法》上的意思自治在物权内容方面有所体现。尽管《物权法》奉行物权法定主义(第5条),自然而然地限制了物权内容的形成自由,不过,也仍然保留了一定程度的自由形成空间。例如,关于土地承包经营权的存续期限,《物权法》仅规定了一个幅度(第126条),发包方和承包方可以在此幅度内自由约定具体的期限。关于土地承包经营权的对价(承包费),《物权法》根本未加限制。关于土地承包经营权的转让,《物权法》也给予了相当的自由空间(第128、133条)。再如,地役权的内容和存续期限,更是离不开当事人的约定(《物权法》第160、161条)。

(三) 法定物权变动中的意思自治

《物权法》规定了直接基于法律规定而发生的物权变动,如被征收财产的物权自征收决定生效时归属于国家(第28条),遗产的所有权自继承开始转移给继承人(第29条)等,似乎没有当事人意思自治的空间。但不尽然,《物权法》第115条关于“主物转让的,从物随主物转让,但当事人另有约定的除外”的规定,第116条第1款关于“天然孳息,由所有权人取得;既有所有权人又有用益物权人的,由用益物权人取得。当事人另有约定的,按照约定”的规定,都体现了意思

^⑥ [德]鲍尔、施蒂尔纳:《德国物权法》(上),张双根译,3~4页;王泽鉴:《民法物权·通则·所有权》(总第1册),增补版,17页。

自治。

（四）物权的公示方式自由

对于物权的公示方式,《物权法》区分物权的类型和变动方式而采取了不尽相同的态度。对于建设用地使用权的设立和转让、建筑物所有权的转让、不动产抵押权的设立等,在公示方式上都贯彻了严格的法定主义,不允许当事人依其约定加以改变或排除。与此不同,对于土地承包经营权的设立、转包、互换和转让,在公示方式上,《农村土地承包法》允许当事人自由决定(第37、38、40、46、49条等),《物权法》予以固定(第127、128、129、133条)。对于宅基地使用权的设立,在公示方式方面,《物权法》不作强求,由当事人自由选择;未经登记的宅基地使用权的转让和消灭的,在公示方式方面,《物权法》同样不加强制(第155条规定的反面推论)。对于地役权的设立,对于没有登记的地役权的变更、转让、消灭,在公示方式上,《物权法》允许当事人自由选择(第158、169条规定的反面推论)。

（五）物权行使上的自由

基于意思自治原则,物权人原则上可以自由行使其物权,包括物权的转让和抛弃。当然,应当遵守法律,尊重社会公德,不得损害社会公共利益和他人的合法权益(《物权法》第7条)。

三、物权法的社会政治原则

正确配置物权需要完成许多工作,坚持物权法的社会政治原则为其中之一。所谓物权法的社会政治原则,是指物权制度的设计不违反宪法所确立的所有制的原则。宪法所确立的所有制比较概括抽象,需要物权法加以具体化,形成各种物权制度,再具体化为物权规范,才能落到实处,便于操作。在这个过程中,自然必须遵守物权法的社会政治原则。

一个国家的物权法及其法律秩序,因其是否或在何种程度上承认公有制或者私有制而有不同。^⑦例如,《德意志联邦共和国基本法》(以下简称为《德国基本法》)通过将所有权不区分其社会用途地赋予各个市民,承认私人所有制原则,反对以国家为所有者的集中调控,在土地关系法上亦然。学说认为这种做法有利于在利用土地的同时也能够保持个人自由,特别是在预期的广泛分散的所有权(自有房、自有住宅)中更好地保障个人的生活环境,增强自我负责的生活形

^⑦ 王泽鉴:《民法物权·通则·所有权》(总第1册),增补版,15页。

态。另一方面,土地私有制也有忽视重要的公共和社会利益的危险。^⑧在这样的社会政治原则下,《德国民法典》对所有权的规定,不是基于所有制的思路,没有按照所有权主体的线索,分别规定国家所有权、个人所有权等,而是略去主体的所有制性质,直接规定一般意义的所有权。除非特别指明,法律规范所定的所有权,既可以系自然人所享有的,也可以是法人所享有的,还可以是国家所拥有的。

与此不同,在中国,1999年3月5日第九届全国人民代表大会第二次会议修正通过的《宪法》,坚持社会主义公有制(第6条等),规定矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有,即全民所有;由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外(第9条第1款),城市的土地属于国家所有(第10条第1款),农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有(第10条第2款),由此决定,《物权法》在配置物权时,国家所有权及集体所有权必然处于非常重要的地位,占有相当的比重。例如,《物权法》开宗明义地强调维护国家的基本经济制度,维护社会主义市场经济秩序(第1条);国家在社会主义初级阶段,坚持公有制为主、多种所有制经济共同发展的基本经济制度,巩固和发展公有制经济(第3条第1款、第2款);矿藏、水流、海域属于国家所有(第46条),城市的土地属于国家所有,法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地属于国家所有(第47条),森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源属于国家所有,但法律规定属于集体所有的除外(第48条),无线电频谱资源属于国家所有(第50条)等。

四、物权法的结构原则

物权法的结构原则,包括物法定主义、一物一权主义、物权的优先效力、物权的公示原则乃至公信原则,至于物权行为独立性与无因性原则,《物权法》没有承认。这些结构原则,本书会在相应的章节加以介绍和说明,此处不赘。

第四节 物权法的发展

物权法,尽管不如债法那样活泼,也因与社会及经济的生活具有密切关系,随着社会及经济的发展而历经变迁。促进物权法变迁发展的因素,首推经济基础的变化要求,立法(如中国《物权法》的制定)、司法实务(如中国最高人民法院

^⑧ [德]曼弗雷德·沃尔夫:《物权法》,吴越、李大雪译,51、54、60页,北京,法律出版社,2002。