

权利保护与纠纷解决丛书

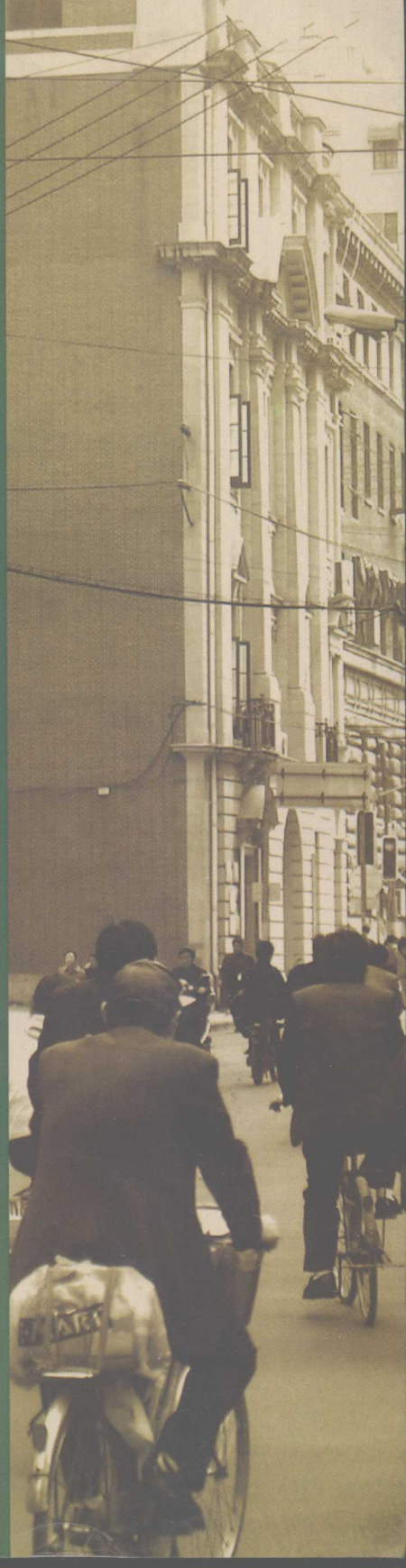
公民 物权保护



主编 俞飞



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS



公民物权保护

GONGMIN WUQUAN BAOHU

主 编 俞 飞

副主编 梁开斌

撰稿人（按章节先后为序）

俞 飞 吉 萌 张志瀚

庞云龙 陈杨希 赵丰章

梁开斌 叶爱丽 程华德

王瑞梅 林宁烨 傅春燕



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

公民物权保护/俞飞主编. —厦门:厦门大学出版社, 2007. 10

(权利保护与纠纷解决丛书/俞飞主编)

ISBN 978-7-5615-2891-4

I. 公… II. 俞… 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(2007)第 165366 号

厦门大学出版社出版发行

(地址:厦门大学 邮编:361005)

<http://www.xmupress.com>

xmup@public.xm.fj.cn

三明地质印刷厂印刷

2007 年 10 月第 1 版 2007 年 10 月第 1 次印刷

开本:787×960 1/16 印张:27.75 插页:2

字数:437 千字 印数:0 001~3 000 册

定价:34.00 元

本书如有印装质量问题请寄承印厂调换

本书作者简介

(以撰写章节先后为序)

俞 飞 法学硕士,广东君强律师事务所执行合伙人。本书主编,撰写绪论。

吉 萌 厦门大学法学院诉讼法硕士研究生。撰写第一章。

张志瀚 厦门大学法学院诉讼法硕士研究生。撰写第二章。

庞云龙 厦门大学法学院诉讼法硕士研究生。撰写第三章。

陈杨希 厦门大学法学院诉讼法硕士研究生。撰写第四章。

赵丰章 厦门大学法学院诉讼法硕士研究生。撰写第五章。

梁开斌 厦门大学法学院民商法博士研究生。本书副主编,撰写第六章。

叶爱丽 厦门大学法学院诉讼法硕士研究生。撰写第七章。

程华德 厦门大学法学院诉讼法硕士研究生。撰写第八章。

王瑞梅 厦门大学法学院诉讼法硕士研究生。撰写第九章。

林宁烨 厦门大学法学院诉讼法硕士研究生。撰写第十章。

傅春燕 厦门大学法学院诉讼法硕士研究生。撰写第十一章。

序

改革开放以来,经济建设高速发展,个人财富日益增多,社会利益逐渐呈现出多元化的格局。每一个阶层、每一个群体,乃至每一个个人,都在为权利而斗争。在人们交往和合作的过程中,侵权和纠纷的发生不可避免。但是,财富的获取、权利的伸张、纠纷的解决,不能恃强凌弱,也不应以暴易暴。如何保护合法权益,扶助弱势群体,推动社会公平,构建和谐社会,已成为全社会共同关注的话题。实践证明,只有在理性和法治的秩序中,才能有效地保护权利,解决纠纷,实现互利和共赢。

我国宪法和法律赋予人民广泛的自由权、人身权和财产权,同时也相应地保障人民在这些权利受到侵害或发生争议时,享有平等而充分地寻求救济的权利。如果某一权利受到侵害后,被侵权者无法获得任何有效的救济,那么,该权利的存在将毫无意义。正如法谚所云:“救济先于权利”,“没有救济的权利不是真正的权利”。然而,面对纷繁复杂且变动不居的社会生活,法律不可能为人们的每次具体活动提供明确的行为界限,人们的“越界”行为在所难免。更何况即使法律明确规定了行为界限,也仍然无法防止人们有意或无意的违规行为。

在宪政制度日趋完备的当代社会,纠纷的解决与救济途径的选择,涉及公共资源的配置以及民众利用司法的权利问题,因此,它具有宪法上的意义。面对社会变迁和多元化的利益需求及其冲突,传统的纠纷解决方式不堪重负,日渐力不从心。为此,有必要建立一个包括协商、调解、行政处理、仲裁、诉讼等方式,彼此协调共存、相辅相成、满足社会主体多样需求的程序体系和动态的调整系统,即多元化的纠纷解决机制,并赋予当事人相应的程序选择权。正是基于上述“权利必须保护、纠纷必须解决”的理念,广东深圳君强律师事务所的俞飞律师带领厦门大学法学院部分博

士生和硕士生,历时一年,编写了这套“权利保护与纠纷解决”丛书。

我阅读了部分书稿,感到这套丛书有如下的特色:一是紧扣生活,书中所介绍的都是人们日常生产生活和企业经济交往中常见的问题,具有典型性,目的在于为读者提供关于交易风险防范、权利保护和纠纷解决的基本法律知识。二是深入浅出,尽可能用通俗易懂的文字介绍法律知识,阐述基本原理,分析疑难案例。三是内容新颖,紧跟立法动向(例如2007年3月颁布的《物权法》),体现最新的法律规定和司法解释。四是注重实务,丛书刻意避开了教科书的写作模式,尽可能从一个律师的角度娓娓而谈,设身处地地为读者释疑解惑,从而使得本丛书具有明显的实务风格。

俞飞律师是我指导毕业的民商法专业法学硕士,少时贫寒,锲而不舍,学有所成,其志可嘉。他从事律师工作多年,开拓进取,成绩斐然。在丛书写作过程中,他除了通过各种方式与作者保持密切联系外,还两次专程回母校,向师弟师妹们讲授实务经验,修改书稿,其诚感人。近日得知由他主编的丛书即将付梓,我为之欣喜不已。应俞律师之邀,特作此序,以表祝贺之意。厦大校训曰:“自强不息,止于至善。”谨以此与俞律师及各位同学共勉。

齐树洁

2007年9月10日

目录

绪论	(1)
一、物权法的基本内容	(1)
二、物权法的主要作用	(2)
三、全书导读	(3)
第一章 物权的一般原理	(6)
第一节 物权概述	(6)
第二节 物权法上的物	(13)
第三节 物权法的基本原则	(20)
第四节 物权的基本分类	(33)
第五节 物权的效力	(38)
第二章 物权取得	(46)
第一节 物权取得概述	(46)
第二节 不动产登记	(51)
第三节 动产交付	(67)
第四节 非基于法律行为的物权取得	(77)
第三章 所有权	(90)
第一节 所有权概述	(90)
第二节 国家所有权	(101)
第三节 集体所有权	(107)
第四节 私人所有权	(114)
第四章 动产物权	(127)
第一节 动产所有权	(127)
第二节 动产抵押	(136)

第三节 动产质权	(140)
第四节 留置权	(149)
第五节 特殊动产物权	(156)
第五章 房屋物权	(165)
第一节 房屋预售	(165)
第二节 房屋租赁	(177)
第三节 房屋抵押	(188)
第六章 二手房交易的物权保护	(203)
第一节 二手房交易中的物权陷阱	(203)
(1) 第二节 中介公司的权利和义务	(211)
第七章 小区物权	(219)
(2) 第一节 建筑物区分所有权	(219)
(3) 第二节 相邻关系	(230)
(4) 第三节 业主的权利	(233)
(5) 第四节 物业管理公司的权利	(238)
(6) 第五节 物业管理法律责任	(245)
(7) 第六节 物业管理纠纷	(249)
第八章 土地物权	(260)
(8) 第一节 集体土地所有权和使用权	(260)
(9) 第二节 土地承包经营权	(267)
(10) 第三节 宅基地使用权	(274)
(11) 第四节 建设用地使用权	(281)
(12) 第五节 地役权	(287)
(13) 第六节 土地的征收和征用	(296)
第九章 共有	(303)
(14) 第一节 共有概述	(303)
(15) 第二节 按份共有	(310)
(16) 第三节 共同共有	(323)
(17) 第四节 共有财产的分割	(335)
(18) 第五节 准共有	(340)
第十章 担保物权	(342)
(19) 第一节 担保概述	(342)

第二节	抵押物权·····	(349)
第三节	其他担保方式·····	(373)
第十一章	物权保护方式·····	(381)
第一节	公证·····	(381)
第二节	和解·····	(391)
第三节	调解·····	(392)
第四节	仲裁·····	(396)
第五节	诉讼·····	(407)

绪论

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)是一部和我们的生活息息相关的法律,已于2007年10月1日起施行。然而,对于《物权法》,大多数人是只闻其名,不知其用。《物权法》的内容非常丰富,其调整对象大到山脉、草原、水流和地下矿藏,中到居民的住宅、轿车和停车位,小到日常生活中的衣服、钢笔和一张纸,几乎无所不包。可以说,人们的衣食起居离不开《物权法》,人们的事业开创也离不开《物权法》。

一、物权法的基本内容

物权法的众多内容可以概括为三个问题:物的归属、物权的内容和物权的保护。物权法通篇都是在回答这三个问题。

(一)物的归属

《物权法》中所说的“物”,是指“有体物”,也就是看得见、摸得着的有形财产。有形财产是相对无形财产而言的。诸如土地、房屋、汽车、手机等,属于有形财产;而诸如某人创作的散文、拍摄的电影、表演的舞蹈等,则属于无形财产。无形财产不由《物权法》保护,但是可以在相关的知识产权等法律中找到保护依据。

《物权法》要解决各种各样物的归属问题。其中既包括土地、河流和矿藏之类关系国计民生的重大有形财产的归属,也包括拾得遗失物、发现无主物和购买到他人无权处分的物的最终归属。

(二)物权的内容

所谓物权,是指权利人直接支配物并排除他人非法干涉的权利。物权当然是基于物的归属而产生。物权可以简单地分为自物权和他物权。对自己所拥有物的权利,称为自物权,又称为所有权。例如,您对自己住

房的占有、使用、出租、出售等,就是在行使您的所有权。经过所有权人同意,非物的所有人也可以对物享有一定的权利,这称为他物权。例如,农民对集体所有土地的耕种,就是在行使他物权。

所有人对物可以享有什么样的权利,这是一个非常重要的问题。因为,所有人对物的权利,也就是他人的义务。当然,所有人也不可以随意设定物权的内容,这可能会给他人的生活造成很多的不便。《物权法》正是通过对物权内容的明确规定,为人们的社会生活安上了红绿灯,使得有形财产的使用可以有规可循。

(三)物权的保护

为使权利不成为一纸空文,就必须有相应的义务附随其后。当然,义务若得不到适当的履行,就应当追究义务违反者的相应法律责任。《物权法》为了切实保护物权,也规定了各种各样的义务条款和责任条款。这使得物权可以从纸面上的规定走向活生生的日常生活和社会实践,发挥它应有的作用。

二、物权法的主要作用

《物权法》究竟离我们有多远多近呢?用一句丝毫不言过其实的话来说,没有《物权法》,个人将无法生存,社会也难以和谐。也许有的人会问,过去也没有《物权法》,大家不也照样过得好好的吗?的确,我国以前没有《物权法》,但是,在诸如《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国担保法》和《中华人民共和国合同法》等多部法律中,都可以看到一些物权性的规定。而《物权法》所做的工作,一是将这些散见于各处的物权性规定加以系统表述;二是增添了一些与时俱进的新规定。

(一)定分止争

《物权法》最为重要的作用,就是定分止争。

我国古代著名的变法家商鞅在《商君书》中写道:“一兔走,百人逐之,非以兔为可分以为百,由名之未定也。夫卖兔者满市,而盗不敢取,由名分已定也。”将这句话作通俗一些的表达,就是:“当一只野兔在奔跑的时候,会有很多人同时去追捕它。这不是因为这只兔子可以分成很多份,而是因为兔子的主人尚未确定。而当市场上到处可见被卖的兔子时,小偷们却不敢觊觎,这是因为兔子的主人已经确定了。”商鞅所说的“名分”,实际上就是指物权中的所有权。所有权被确定了,兔子和所有权没有被确

定的兔子,在人们眼里当然是不一样的。若想要获得前者,只能够通过交易等合法手段进行;若想要获得后者,则完全要看您捷足先登的本事了。

其在《物权法》中,规定了人们取得各种物的所有权的合法途径。一旦物被合法取得,其他人就再也不能够对该物主张权利了。因此,个人的财产安全有了保障,社会也减少了各种没有必要的争执,《物权法》也就达到了定分止争的目的。

(二)物尽其用

生活中,每个人都或多或少地拥有各种各样的有形财产。但是,有形财产的用途应当多种多样,不应仅限于那些基于财产自然性质的简单使用。《物权法》赋予了人们充分发挥物的各种效能的途径。例如,人们可以把自己所有的动产拿去质押,把自己所有的不动产拿去抵押,以达到融资的目的;又如,通过承包的形式,将我国农村集体所有的土地交给农民使用,可以最大限度地发挥农村土地的效用。在现代社会,资源的有限性与人类需求的无限性是一个普遍的矛盾。《物权法》对物尽其用的鼓励,必将有效缓解资源的供需矛盾,推动社会的发展。

(三)促进经济发展

作为规范市场经济的基本法律,《物权法》按照市场经济的内在要求来保护不同主体的财产。《物权法》第4条规定:“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。”该条规定是对国家、集体以及个人所有权的确认,是对不同所有制的财产权实行平等保护。该条规定使得不同所有制下的财产主体,遵守相同的法律规则,享有平等的权利,履行平等的义务,承担平等的法律责任。

《物权法》既明确了人们对自己所有的物享有的支配性权利,又明确了各种物尽其用的有效途径。这就发出了一个信号:只要是合法取得的财富和对财富的合法利用,都能够得到法律的承认和保护。有恒产者有恒心!对私人所有权的认定和保护,必将增进人们投资的信心、置产的愿望和创业的动力,从而促进社会经济的发展和社会财富的极大增长。

三、全书导读

(一)框架简介

本书以介绍《物权法》的基本内容为目的。在写作中,我们刻意抛开了和物权相关的一些艰深理论,而是更为注重实用性,将重点放在那些和

物权相关的常见性问题上。

为了较为客观地反映《物权法》在实际生活中的应用,我们采用了“相关法条、基础知识、相关案例、案例解答和案例点评”这样的写作体例。其中,相关法条主要是指《物权法》等法律法规中可以用来解决某个常见性问题的法条;介绍基础知识的目的,则主要是为了解决某个常见性问题而作一些相关的知识铺垫;相关案例的给出,则让读者更能够对那些常见性问题有一个直观的了解;案例解答的功能,在于释疑解惑、举一反三;案例点评,则是希望告诉读者们如何充分地借用前车之鉴,而少走弯路,避免风险,减少损失。

(二) 内容介绍

本书共分为十一章。

第一章:物权的一般原理。本章主要介绍了物、物权和《物权法》的基本原则等相关基础理论。相对于后面各章而言,本章的理论性色彩稍显浓厚,但是,读者若希望较为深入的理解其后各章所介绍的常见性问题,就不应绕过本章的理论知识。

第二章:物权取得。本章主要介绍了物权的取得途径。合法的物权来自于合法的物权取得途径。生活中,人们应当如何才能取得各种动产和不动产,这在本章可以找到答案。

第三章:所有权。所有权是《物权法》中最为核心的概念。因此,本章重点介绍了什么是所有权、如何行使所有权和如何保护所有权三个问题。同时,本章也包括国家所有权、集体所有权以及私人所有权等内容。

第四章:动产物权。本章以动产为视角,分析了生活中人们应当如何取得动产所有权和如何使用动产进行担保等问题。同时,本章还重点对机动车、船舶等特殊动产物权进行了介绍。

第五章:房屋物权。安居方能乐业,房屋物权因此显得尤为重要。本章探讨了关系民生的商品房预售、房屋租赁和房屋抵押等三大常见性问题。相信能够对您有所裨益。

第六章:二手房交易的物权保护。之所以不将本章和第五章合为一章,是考虑到目前二手房交易问题的普遍性和特殊性。本章既从买卖双方的角度分析了二手房交易中最常见的各种交易陷阱,又从中介公司的角度探讨了它们所应享有的权利和所应承担的义务。

第七章:小区物权。小区物权是在现代城市生活中才出现的问题。为了对小区住户的生活有个良好的指引,本章较为详细地介绍了业主之间、业主与物业管理公司之间的各种权利义务关系。

第八章:土地物权。土地为民生之根本。本章分别介绍了土地承包经营权、宅基地使用权、建设用地使用权、地役权以及土地的征收、征用等问题。本章写作中所使用到的一些案例,具有典型性。

第九章:共有。生活中,人们基于各种各样的原因,可能对同一项财产形成共有关系。此时,自然而然就会涌现出财产共有人之间的权利义务关系、财产共有人和第三人之间的权利义务关系等问题。本章的内容就是对上述问题的回答。

第十章:担保物权。本章旨在告诉人们如何使用自己的有形财产进行担保融资。其中,重点介绍了城市和农村生活中常见性的抵押事务、商品房按揭,以及定金、押金和预付款等人们普遍关注的问题。

第十一章:物权保护方式。物权的落实,最终取决于物权的保护方式。本章作者整合了散见于多部法律的物权保护方式,详尽地介绍了公证、和解、调解、仲裁和诉讼等多种物权保护方式。

第1章

物权的一般原理

第一节 物权概述

《物权法》——这部与人民群众切身利益密切相关的法律，于2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议以高票通过审议，并于2007年10月1日起施行。这部法律最终“修成正果”实为来之不易，它曾8次提交审议，总共耗时14载，可谓历经磨难、一波三折。它的出台体现了众望所归，反映了社会的需求和人民的呼声，标志着市场经济法律体系基础工程的基本完工，也表明我国公民权益保护迈出了历史性的重要一步。

《物权法》的颁行更是我国立法工作科学化、完善化的重要佐证。该部法律所使用的法律术语数量之多，范围之广为我国民法立法史上所未曾有过。以财产权为调整对象的《物权法》关乎每个公民的切身利益，理应为人们熟悉并知晓，以便日后能够作为维权的最有力的工具。因此，广大民众要想对这部法律有所了解，必须先弄清物权的一般原理。有鉴于此，本章将对物权的概念、基本原则、物权的效力、物权的种类以及物的几种重要分类这些关于物权最一般、最基础的原理进行简要的介绍，使其更加浅显、通俗地呈现在各位读者面前，以便广大读者能够直接、有效地获取对自己有用的信息，解决日常生活中遇到的各种相关问题。

一、物权的概念

【相关法条】

《物权法》

第二条 因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。

本法所称物,包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。

本法所称物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。

【基础知识】

物权制度是我国民事法律中非常重要的组成部分,它与债权制度一起,共同构成了我国民法财产权的两大基石。作为权利人极其重要的民事权利之一,物权是指权利人对特定的物直接支配和排他的权利。所有权、土地使用权、抵押权、地役权等均为物权。与债权不同,物权具有直接对抗一般人的效力,因此权利的享有、变动往往对不特定第三人的影响很大。物权法对国民商事法律的进一步完善、对公民私权的保护、对民事财产流转的安全保障以及促进物尽其用、鼓励权利人创造财富、积累财富等方面发挥着重要而积极的作用。可以毫不夸张地说,物权法是一部保障人民群众安居乐业的法,是一部促进经济发展,构建和谐社会的法。我们通过对物权概念的深入分析,不难发现物权的内涵包括以下三个方面:

(一)物权是财产权,物权人因此而可以享受物之经济利益

物权是以物为支配对象的,具有直接的财产内容,调整的是财产权,这种财产属性体现为物权的权利人可以依其物权而享受物的经济利益。如所有权人依其对物所享有的所有权而对其物有占有、使用、收益和处分的权利,并直接获得经济上的满足。又如土地使用权等用益物权的权利人对其物享有使用、收益的权利,获得物的使用价值的满足。再如抵押权等担保物权的权利人依其权利,对设立担保的财产价值有优先受偿的权利,从而获得物的价值的满足。

(二)物权是人对物的支配权

财产权在民法上分为物权、债权、继承权和知识产权等几类^①。债权是债权人对债务人享有请求为一定行为或不行为一定行为的权利;继承权是指继承人对被继承人的遗产享有的承受权利;知识产权是权利人对其专利发明、商标和作品享有的专有权。物权反映的是权利人对物的直接

^① 其中继承权和知识产权既有财产性的内容,又包括人身性的内容,这里仅指涉及财产性内容的权利。

支配关系,这种支配关系表现在法律上就是权利人有权对物进行直接或间接的控制和管领。直接控制包括所有权人自己占有、使用其物;质权人、留置权人直接占有质物、留置物;土地使用权人占有土地等情形;而间接控制包括所有权人将物出租、出借给他人(对物仍有支配权)、抵押权人对设立抵押的财产(虽然不直接占有,但也有法律上的控制权)等情形。

(三)物权是排他性的权利

对物进行支配并排除他人的非法干涉是物权的普遍特征。这种排他性是基于权利人对物的支配关系而产生的,集中体现为物权具有对抗任何人的效力,具体体现为所谓“一物不能二主”,亦即一个物上不能设立两个以上相互排斥的物权;先设立的抵押权优先于后设立的抵押权而实现;物权人在其物被他人非法侵害时享有物上请求权。由此我们可以看出,物权的排他性对于财产安全的维护具有十分重要的意义。

二、物权的法律特征

(一)物权是权利人直接支配物的权利

首先,所谓直接支配物,是指物权人可以依据自己的意志就其物直接行使权利,无须他人的意思或义务人的行为的介入。权利人对其物的支配可以通过法律行为来实现,如房屋所有人出卖、出租自己的房屋或在自己的房屋上设定抵押权;也可以通过事实行为来实现,如房屋所有人可以自行居住其房屋。

其次,物权的权利人是特定的,而义务人是不特定的,义务的内容是不作为,即不特定的第三人不能非法干涉物权人行使权利,因此从这一特征来说,物权属于绝对权^①。债权在这一点上与其有着显著的不同,债权

^① 绝对权是指对抗权利人以外的一切人,即以除了权利人以外的其他人作为义务主体的民事权利。绝对权因其效力及于权利人以外的所有其他人,所以又称对世权。绝对权的义务主体是不特定的,其义务的内容是不得干涉、妨碍权利人行使权利的不作为行为,而不用承担配合或协助权利人实现权利的作为义务。如物权就属于绝对权。与绝对权相对应的是相对权。相对权是指对抗特定的义务人,即以特定的人为义务主体的民事权利。相对权因其效力仅仅及于特定的人,因此又称为对人权,即针对具体的、特定的人。相对权的权利主体和义务主体都是特定的,其权利内容体现为特定的权利主体请求特定的义务主体为一定的行为或不为一定的行为以实现其民事利益。如债权就属于相对权,需要债务人履行义务才能得以实现。