

- 核心提示
- 内容精要
- 实务指南
- 法条链接
- 参阅案例

WUQUANFA
YUANLI JINGYAO YU SHIWU ZHINAN

民 商 法 原 理 精 要 与 实 务 指 南 丛 书

物权法

原理精要与实务指南

屈茂辉 主编

人民法院出版社

中国政法大学法律硕士专业学位研究生系列教材

法律硕士专业学位研究生系列教材

WUQUANFA

YUANLI JINGYAO YU SHIWU ZHINAN

法律硕士专业学位研究生系列教材

物权法

原理精要与实务指南

高圣平 王轶

中国政法大学出版社

WUQUANFA
YUANLI JINGYAO YU SHIWU ZHINAN

民 商 法 原 理 精 要 与 实 务 指 南 丛 书

物权法

原理精要与实务指南



主 编 屈茂辉
撰写人 张 彪 周志芳 王泽功
戴谋富 蒋学跃

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法原理精要与实务指南/屈茂辉主编. —北京: 人民法院出版社, 2008. 2

(民商法原理精要与实务指南丛书)

ISBN 978-7-80217-625-6

I. 物… II. 屈… III. 物权法—研究—中国
IV. D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 009102 号

民商法原理精要与实务指南丛书

物权法原理精要与实务指南

屈茂辉 主编

责任编辑 陈燕华 范金龙

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010) 85250583 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 700 千字

印 张 25.375

版 次 2008 年 2 月第 1 版 2008 年 2 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-80217-625-6

定 价 48.00 元

版权所有 侵权必究

《民商法原理精要与实务指南丛书》

编辑委员会名单

丁 力	马向伟	王少禹	王玉国	王宇家
王旭光	王明华	王泽功	田路平	刘保玉
刘 静	孙永全	孙 超	孙瑞玺	齐喜三
何 志	吴 超	张 丹	张 坡	张 彪
张 涛	李 佩	李 钢	肖 彬	肖 辉
邵明珠	邸天利	邹挺骞	陈龙业	陈 莉
周志芳	屈茂辉	林菲菲	郑文琳	郑永胜
郑 重	郑晓龙	郑 晔	侯再平	洪学军
钟淑健	唐先锋	徐强胜	秦 英	郭 琳
曹启东	章 浩	程 莉	董忠波	蒋学跃
蔡颖雯	潘 霞	戴谋富	皇甫家果	

总 序

在现代社会为数众多的社会调整机制中,法律属于较为精致、有效的一种。而法律则是一个抽象化、概念化的行为规则体系。规则是具体规定权利义务以及具体法律后果的准则,或者说是对于一个事实状态赋予一种确定的具体后果的各种指示和规定。^①现实生活的无限多样性与法律力图成为一般的、普遍适用的行为规范所固有的自身局限性之间的紧张关系,使得法律在长期的发展历程中,形成了比其他任何的社会协调机制都更为专业化的话语体系,具备了更为技术化的协调策略。这种专业化的话语系统和技术化的协调策略,由于相对脱离了我们的日常生活语言和“自然”生活实践,具有高度的抽象性。^②由此,使得法学成为一门博大精深的学问,而民商法学更是如此。研习民商法,不能抽象简单地背诵、记忆条文,要融会贯通,对民商法学进行整体把握,把规则和案例结合起来。^③把抽象的规则和具体的案例结合起来学习民商法的方法就是“案例研习”法,即依据法律论断具体案件当事人间的权利和义务关系。为发现可适用于案例事实的法律,一方面须本诸案例事实去探寻法律规范,另一方面须

① 沈宗灵主编:《法理学》,高等教育出版社1994年版,第36页。

② 王轶:《物权变动论》,中国人民大学出版社2001年版,第13页。

③ 王利明:《与民法同行》(第2卷),法律出版社2006年版,第2页。

将法律规范具体化于案例事实。^①正所谓，法律来源于现实生活，高于现实生活；案例则是法律适用的结果，是“看得见的法典，摸得着的规则”。^②

法律的灵魂在于实施。任何一项法律制度，重在付诸实施，其立法意图、价值追求只有在实施法律过程中才能得以充分体现。为了使司法实务界和广大读者正确理解法律，准确适用法律，践行司法公正与效率，依法维护当事人的合法权益，我们策划并组织编写了《民商法原理精要与实务指南丛书》。

我们在组织编写这套丛书时，遵循了下列原则：

第一，重点突出。这套丛书选取了民商法中人们普遍关注的热点、焦点单行法律，对其进行全方位的解读，使一部法律形成了一个完整的理论体系，易于读者准确理解与适用。丛书以单行法为主，分为物权法、婚姻继承法、房地产法、侵权法、劳动合同法、农村土地承包法、合同法、公司法、担保法等9部。

第二，体例统一。每部书原则上以某部法律为主线，全面阐述该法律的内容和实务中适用法律解决问题的依据及应当注意的问题。每一专题分五个部分：核心提示——简明扼要，突出重点；内容精要——全面系统介绍基本知识；实务指南——归纳总结注意事项；法条链接——相关法律、法规、司法解释；参阅案例——简明扼要介绍案例及对法律的适用。这种写作体例和方法具有新颖性，也是这套丛书的“亮点”

① 王泽鉴：《法律思维与民法实例》，中国政法大学出版社2001年版，作者自序。

② 何志：《借款合同判例与实务》，人民法院出版社2005年版，作者序。

之一。

第三，案例真实。这套丛书的案例，原则上要选用具有典型性、代表性、真实性的案例，大多来自《人民法院案例选》、《中国审判案例要览》、《最高人民法院公报》、《最高人民法院公布裁判文书》、《人民法院报》、《最高人民法院网》、《中国法院网》等有关法律网站和各级法院所裁判的真实案例。

第四，解读权威。这套丛书的重中之重是民商法理论与实务和案例的结合，当然也是这套丛书的一大“亮点”。因此，每位作者在对法律正确理解与适用的基础上，广泛吸收民商法研究领域的最新成果，博采众长，并结合司法实践中出现的新问题和引用的案例进行解读，使民商法与案例紧密结合起来，以期突出权威性、实用性、可读性和指导性。

美国大法官霍姆斯说过：“法律的生命不在于逻辑，而在于经验。”本套丛书的作者都是具有法学硕士、博士学位的知名学者、法官和律师，他们既为法律之人，又为经验之人。他们不仅具有高深的理论水平，且在各自研究领域有所成就，有不少的研究成果发表，而且具有丰富的司法实践经验。因此，有具备较高素质的写作队伍作保障，使该套丛书既具有很高的理论水平，又有很高的实用价值，既能为法学理论研究提供重要参考，又能为司法实践提供适用指南。

丛书编委会

二〇〇八年元月

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则·····	(3)
一、《物权法》的立法目的·····	(3)
二、物权法的调整对象·····	(12)
三、物权的法律规定性·····	(16)
四、物权的客体·····	(23)
五、平等保护原则·····	(33)
六、物权法定原则·····	(37)
七、物权变动公示原则·····	(45)
八、物权的取得和行使合法原则·····	(51)
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭·····	(55)
第一节 不动产登记·····	(55)
一、不动产登记效力·····	(55)
二、登记效力与合同效力的区分·····	(63)
三、不动产登记机构·····	(68)
四、登记申请·····	(72)
五、不动产登记审查·····	(81)
六、登记机构的禁止性行为·····	(88)

七、不动产登记簿与不动产权属证书·····	(90)
八、登记资料查询·····	(97)
九、更正登记与异议登记·····	(101)
十、预告登记·····	(109)
十一、登记机构的赔偿责任·····	(117)
十二、登记费用·····	(123)
第二节 动产交付·····	(126)
十三、动产交付的效力·····	(126)
十四、简易交付·····	(129)
十五、指示交付·····	(131)
十六、占有改定·····	(134)
十七、准不动产物权登记·····	(137)
第三节 其他规定·····	(148)
十八、民事法律行为以外的原因引起的物权变动·····	(148)
十九、登记处分主义·····	(160)
第三章 物权的保护·····	(164)
一、物权确认请求权·····	(164)
二、返还原物请求权·····	(167)
三、排除妨害请求权和消除危险请求权·····	(172)
四、修理、重作、更换和恢复原状请求权·····	(177)
五、损害赔偿请求权·····	(180)
六、物权请求权的适用·····	(183)

第二编 所 有 权

第四章 所有权的一般规定·····	(189)
一、所有权的定义和特征·····	(189)
二、征收和征用制度·····	(195)

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(215)
一、国家所有权的代表	(215)
二、国家所有权的客体	(220)
三、国家机关对其直接支配的国有财产的权利	(226)
四、国家举办的事业单位对直接支配的国有财产 的权利	(230)
五、国家对其出资企业的出资人职责和权益	(233)
六、国家所有权的保护	(238)
七、农村集体所有权	(242)
八、城镇集体所有权	(257)
九、集体所有权的保护	(259)
十、私人所有权	(262)
十一、所有权人的出资权	(266)
十二、法人所有权	(268)
十三、社会团体所有权	(273)
第六章 业主的建筑物区分所有权	(277)
一、建筑物区分所有权的概念与内容	(277)
二、业主专有权	(282)
三、业主共有权	(286)
四、业主共有部分的范围	(290)
五、车库、车位的权利归属	(296)
六、业主自治组织	(300)
七、建筑物及其附属设施的管理	(307)
第七章 相邻关系	(313)
一、相邻关系的处理原则	(313)
二、用水、排水相邻关系	(316)
三、邻地通行关系	(320)

四、邻地施工关系·····	(322)
五、通风、采光和日照相邻关系·····	(324)
六、有害物质侵害关系·····	(326)
七、相邻防险关系·····	(330)
第八章 共有 ·····	(333)
一、共有概念与形态·····	(333)
二、按份共有·····	(335)
三、共同共有·····	(340)
四、共有物的管理·····	(345)
五、共有物的处分和重大修缮·····	(348)
六、共有物管理费用以及其他费用的负担·····	(352)
七、共有物的分割·····	(355)
八、共有人的优先购买权·····	(359)
九、共有关系中债权债务的承担·····	(365)
十、准共有·····	(368)
第九章 所有权取得的特别规定 ·····	(370)
一、善意取得制度·····	(370)
二、遗失物的处理·····	(382)
三、主物和从物的关系·····	(389)
四、孳息物的归属·····	(390)

第三编 用益物权

第十章 用益物权的一般规则 ·····	(395)
一、用益物权的法律意义·····	(395)
二、自然资源用益物权的一般规则·····	(401)
三、用益物权征收和征用的补偿·····	(405)
四、海域使用权·····	(408)

五、探矿权和采矿权·····	(412)
六、取水权·····	(416)
七、养殖权和捕捞权·····	(417)
第十一章 土地承包经营权·····	(422)
一、土地承包经营权的法政策基础·····	(422)
二、土地承包经营权期限·····	(428)
三、土地承包经营权登记的效力·····	(432)
四、土地承包经营权的流转·····	(438)
五、土地承包经营权的调整·····	(444)
六、土地承包经营权的消灭·····	(447)
七、承包地的征收补偿·····	(452)
八、“四荒”土地承包经营权的流转·····	(455)
第十二章 建设用地使用权·····	(457)
一、建设用地使用权的法律特性·····	(457)
二、空间建设用地使用权·····	(462)
三、建设用地使用权的设立·····	(466)
四、建设用地使用权出让合同·····	(471)
五、建设用地使用权登记·····	(475)
六、建设用地使用权用途管理·····	(477)
七、建设用地使用费用·····	(478)
八、建设用地使用权与地上附着物·····	(481)
九、建设用地使用权的流转·····	(485)
十、建设用地使用权的消灭·····	(495)
十一、集体所有土地上的建设用地·····	(501)
第十三章 宅基地使用权·····	(504)
一、宅基地使用权的法律特性·····	(504)
二、宅基地使用权的取得、行使和转让·····	(507)

三、宅基地使用权的消灭·····	(512)
第十四章 地役权制度 ·····	(518)
一、地役权的法律特性·····	(518)
二、地役权的设立·····	(527)
三、地役权登记的效力·····	(530)
四、地役权当事人的权利和义务·····	(533)
五、地役权的期限·····	(539)
六、地役权与其他用益物权的效力关系·····	(540)
七、地役权的从属性和不可分性·····	(545)
八、地役权的消灭·····	(548)

第四编 担保物权

第十五章 担保物权的一般规定 ·····	(553)
一、担保物权的概念、特征·····	(553)
二、担保物权的适用范围和反担保·····	(559)
三、担保合同的从属性·····	(564)
四、担保范围·····	(570)
五、担保物权的物上代位性·····	(574)
六、主合同转让与担保责任的承担·····	(577)
七、人的担保与物的担保并存时的责任承担·····	(580)
八、流押条款的效力·····	(584)
九、《物权法》担保编的法律适用·····	(587)
第十六章 抵押权 ·····	(594)
第一节 一般抵押权·····	(594)
一、抵押权的概念与特征·····	(594)
二、抵押财产的范围·····	(598)
三、动产抵押·····	(606)

四、浮动抵押	(615)
五、抵押合同	(624)
六、抵押权登记的效力	(628)
七、抵押权与租赁权的关系	(632)
八、抵押物的转让	(637)
九、抵押权的转让	(642)
十、抵押权人的保全权	(647)
十一、抵押权的处分	(650)
十二、抵押权的实现	(654)
十三、抵押权实现时抵押财产所生孳息的归属	(663)
十四、抵押权的受偿顺序	(665)
十五、建设用地使用权抵押后新增建筑物的处理	(669)
十六、实现抵押的限制	(672)
十七、抵押权的行使期限	(674)
第二节 最高额抵押权	(679)
十八、最高额抵押权的法律特性	(679)
十九、最高额抵押权的设定	(684)
二十、最高额抵押权的处分	(689)
二十一、最高额抵押权的确定	(693)
第十七章 质权	(698)
第一节 动产质权	(698)
一、动产质权的概念、特征	(698)
二、质权合同	(701)
三、动产质权的生效	(704)
四、质权人的权利与义务	(707)
五、质押权的放弃	(712)
六、质权的实现	(713)
第二节 权利质权	(717)
七、权利质权的客体	(717)

八、票据质押·····	(720)
九、债券质押·····	(723)
十、存款单、仓单、提单质押·····	(726)
十一、基金份额质押·····	(734)
十二、股权质押·····	(735)
十三、知识产权质押·····	(745)
十四、应收账款质押·····	(748)
第十八章 留置权 ·····	(755)
一、留置权的概念与特征·····	(755)
二、留置权人的权利和义务·····	(764)
三、留置权的实现·····	(767)
四、留置权与抵押权、质权并存时的处理·····	(771)
五、留置权的消灭·····	(774)
第五编 占有	
第十九章 占有 ·····	(781)
一、占有的概念与分类·····	(781)
二、占有的效力·····	(787)
三、占有的法律保护·····	(792)
后记 ·····	(797)

第一编 总 则