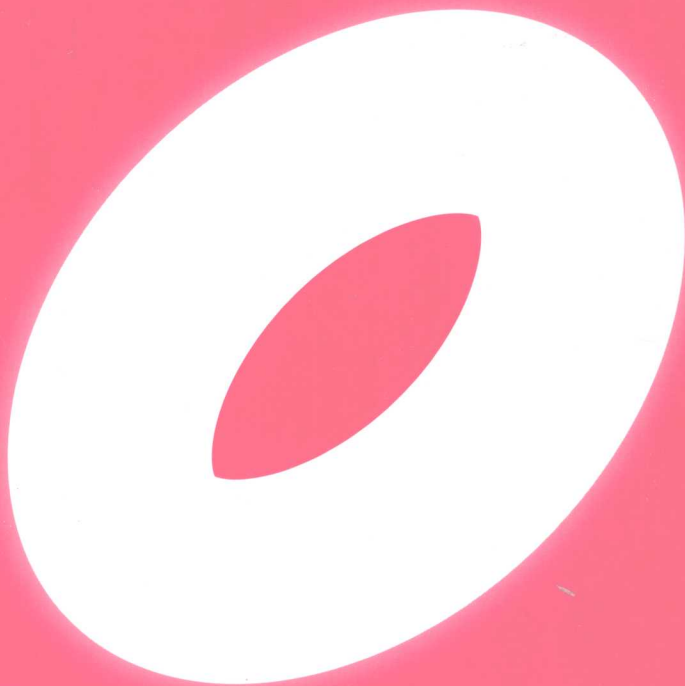




2009^年 国家司法考试
重要部门法读本系列

1



法条解读+历届真题+模拟自测

最高人民法院出版社司考研究中心 策划
李建伟 吴冬 编著

物权法司考读本

人民法院出版社

新旧对照 法条解读
法理体系 权威阐述
历届真题解析 自测自评试题



2009^年 人民法院出版社

国家司法考试辅导图书系列

一、国家司法考试专题讲座系列

全国优秀畅销书，名师诚意之作，考生公认经典教材

二、国家司法考试新航向系列

全国优秀畅销书，深受考生喜爱与信赖的司考图书辅导品牌

三、国家司法考试之路系列

名师全程辅导，逐级进阶备考，阶段性提升考生应试能力的司考教程

四、国家司法考试旗舰系列

详尽囊括法理、真题、法条三要素，体系完备、内容全面的备考资料库

五、国家司法考试精品系列

总结重中之重，提炼复习精华，提高单位时间复习实效的精品备考读物

六、国家司法考试百分百系列

百分百模拟真题，帮助考生积累应试经验，把握答题技巧

七、国家司法考试重要部门法读本系列

便携精悍、逐一击破司考重要部门法的必备手册

八、国家司法考试考点精讲系列

精准透析常考考点，权威诠释法理要点，以考点为核心的复习工具书

九、国家司法考试法律、大纲解读系列

司考命题基础依据，考生复习必备工具

十、国家司法考试真题解读系列

把握历届真题规律，铺就司考应试捷径

十一、国家司法考试练习题集系列

考生巩固备考成果，检验复习效果的试金石

十二、司考复习便携本系列

充分利用边缘时间，浓缩核心、简化记忆的便携式复习手册

十三、国家司法考试考前冲刺系列

保持巅峰状态，为考生最后冲刺助一臂之力

十四、国家司法考试高分突破系列

突破日常水准，助考生完成摘取高分关键一步

十五、国家司法考试必背金句系列

名师潜心多年提炼的金句复习法，创新高效的备考路径

读者意见信箱：fy.sikao@163.com

责任编辑：林志农 张承兵

责任美编：孙宇

封面设计：JOYAL.CN 新主艺

ISBN 978-7-80217-462-7



9 787802 174627

02 >



定价：25.00元



中国石化出版社
CHINA UNIVERSITY OF PETROLEUM PRESS



物权法·合同法·担保法·侵权责任法

物权法司考读本

王利明 著
王轶 校

中国石化出版社 (100027 北京)

ISBN 7-304-04811-9

人民法院出版社 指定 2009 年司法考试强化教材
北京万国学校

国家司法考试重要部门法读本系列①

物权法司考读本

(法条解读·历届真题·模拟自测)

最高人民法院人民法院出版社司考研究中心 策划

李建伟 吴 冬 编著

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法司考读本/李建伟 吴冬编著. —3 版. —北京: 人民法院出版社, 2009. 1

(国家司法考试重要部门法读本系列)

ISBN 978 - 7 - 80217 - 462 - 7

I. 物… II. ①李…②吴… III. 物权法 - 中国 - 法律工作者 - 资格考核 - 自学参考资料 IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 195663 号

物权法司考读本

李建伟 吴冬 编著

责任编辑 林志农 张承兵
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) 67550563 67550567 (责任编辑)
67550516 (出版部) 67550558 (发行部)
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>
E - mail courtpress@sohu.com
印 刷 三河市国英印务有限公司
经 销 新华书店

开 本 787 × 1092 毫米 1/16
字 数 266 千字
印 张 16.375
版 次 2009 年 1 月第 3 版 2009 年 1 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978 - 7 - 80217 - 462 - 7
定 价 25.00 元

版权所有 侵权必究



第三版修订说明

《物权法司考读本》是在2007年3月《中华人民共和国物权法》颁布之际，人民法院出版社为了帮助广大考生从应试的角度学习、复习《物权法》而及时、精心组织编写的一本小册子。《物权法》的试题及其分值在2007年司法考试命题中就已经显现出其重要性，直接考查的分值就达到了15分，该分值应当说是相当有分量的，但似乎并没有达到广大考生的心理期待值。在2008年的司法考试命题中，果然有关《物权法》的命题在考查的深度、广度以及绝对分值都有所突破。相信在2009年及其以后的司法考试民法命题中，《物权法》会受到更多的关注，并且将会愈加重要！

编著者没有预想到这本小册子受到了2008年考生读者的热烈欢迎。许多来信来函的考生认为，这本小册子以其新颖的编排、独特的视角和精细的内容，非常适合为应对司法考试而复习《物权法》的学习需求。其以下几点突出的特色是图书市场其他同类书所不具有的：

1. 试题答案的权威性：应该承认，《物权法》修正了以往我国关于物权、财产权制度的许多立法规范，这就出现了一个现象，即过去年份的一些关于物权的试题在命题当年的答案是正确的，由于《物权法》的通过而变化了，从今日的标准看又变得不正确了。但是很多辅导书仍然一成不变地将当年的答案奉为圭臬，这实际上变成了错误的答案了，贻误考生不浅！对此，本书的答案全是基于每个出版年度的我国现行立法予以解读，真正做到“旧题新做”，最大限度地避免了旧题答案的失真现象。

2. 广泛的选题：本书的选择试题范围是1992~2008年17年间16次律师考试与司法考试所有关于物权法的有价值的试题，可谓目前市场上所能见到的最全面的物权法试题集萃了。



3. 编排科学: 法条、试题、法理融为一体, 互相呼应, 法条编排与选择匠心独具, 最终形成重点法条、法理解析、试题解析的完整体系。

在看到《物权法司考读本》创新的基础上, 2008 年人民法院出版社策划形成了一个系列图书, 包括《刑法司考读本》、《民通/合同法司考读本》、《刑事诉讼法司考读本》、《民事诉讼法司考读本》、《公司企业法司考读本》等, 这些涵盖了司法考试命题中最最重要的几个部门立法, 辐射到司法考试命题近 60% 的分值。我们为这一书系“家族队伍”的发展壮大而感到高兴。在 2008 年的司法考试中, 以上 6 本小册子组成的“司法考试重要学科读本系列”给许多考生以宝贵的帮助, 可谓物超所值。今年是 2009 年, “司法考试重要学科读本系列”又增加了新成员“行政法与行政诉讼法读本”, 这样就形成了 7 本书的系列, 涵盖了司法考试内容的 70% 左右。这 7 本书涵盖的学科的一个共同特征是其司法考试命题主要基于法条, 所以针对法条的复习仍然是这些学科的最最重要的复习方式, 再加上配以经典的真题及其简要分析, 相信这样的内容编排会给予读者实实在在的应试帮助。衷心祝愿使用这套丛书的读者顺利地一次性通过司法考试。

祝阅读愉快!

李建伟

2009 年岁首



编写说明

《中华人民共和国物权法》，艰苦跋涉十余年，历经8稿，终在2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议修成正果。该法之通过，对于我国财产法律体系、民事法律体系乃至社会主义市场经济体制法律体系之基本完善的价值与意义，其重要性是不言而喻的。对于参加2007年的考生而言，翘首以待的是想知道这部共计5编19章247个条文的庞大立法文件，对于司法考试，具体来说就是对2007年的司法资格考试的民法命题意味着什么？

简要概括，具体的影响有三：

1. 确立基本的物权法规则体系。如物权立法的基本原则、物权变动的模式、建筑物区分所有权、地役权、用益物权基本规则、占有制度等。这些规定都填补了我国立法长期以来的空白。

2. 修正了原来的一些不妥当、不合理的规定，集中体现在担保物权部分。1995年《担保法》对完善我国担保法律体系起到了特别重要的作用，但毋庸讳言，有些法律规范确实既不符合物权法原理，也不具有合理性，此次《物权法》修正了这些规定。

3. 整合了原有分散的物权法规定，尤其体现在所有权与用益物权部分。在《物权法》之前，《民法通则》、《自然资源法》等也有不少关于国家所有权、集体所有权、个人所有权和土地、自然资源使用权等关于所有权、用益物权的规定，但很零散，也不规范。此次《物权法》整合了这些规定，显得系统多了。

基于上述考虑，本书关于物权法律制度的体例和内容选择是：

1. 所有的物权法律制度都放在《物权法》这部立法文件里做统一的解读，别无分店——即将《担保法》、《民法通则》等原有立法文件里关于物权法规范的规定都作为《物权法》相应条文的相关法条处理，突出了以《物权法》为中心和主体性。



2. 凡是与《物权法》重复的《担保法》、《民法通则》等法律规范,不再解读——既不作为相关法条列出,也不提及其内容,这样避免重复繁琐,增加读者的阅读负担。所以,大量的《担保法》、《民法通则》的条文就被忽略不计了。

3. 凡是与《物权法》相冲突的《担保法》、《民法通则》等法律规范,一一作为相关法条列出,并指出被废止的事实和理由。之所以“厚待”这些被废止的条文,目的有二:一是明确指出其被废止,免得不知情的读者被其误导;二是列出其内容作为“陪衬”,也有利于读者更好更快地领会、掌握相应的《物权法》的最新规定。

但是,关于担保无效、反担保的一般规定、人保与物保的关系等的的内容,具体就是指《物权法》第171~173条、第177条的内容,即使在《担保法》有重复性规定,我们将相关内容也放在了《物权法》里,这样做同样也是为了保持现有立法的协调、突出《物权法》为中心与本书体系的和谐一体。

本书共分为三个组成部分:

第一部分——编写说明:这一部分指导读者如何使用本书。

第二部分——正文:是本书的主题结构部分,这一部分的内容结构与编写体例是:

1. 依照《中华人民共和国物权法》的章节顺序,依次安排了共计65个“重点法条群”。每一个“重点法条群”包括最少一个[重点法条](全部来自《物权法》),而来自《担保法》、《担保法解释》、《公司法》等其他立法文件的若干个条文组成[相关法条],然后展开[意思分解]。意思分解的内容紧紧围绕这些重点法条与相关法条的意思以及它们彼此之间的关系而层层展开,部分“[重点法条]群”还有[不可混淆]部分,指出本群落里容易混淆的知识点。

2. 在绝大多数的[重点法条]群的后面,附有1992~2006年间相关的律考、司考真题(客观题)及其答案与极其详细的解析。同类的考题,以脚注的形式列出。这样,这一群落的知识点在过去15年期间的14届律考、司考的命题情况一目了然。这一部分正是本书卓然不同于同类书的地方。读者必须明白,虽然《物权法》在



2007年3月刚刚通过,但这并不代表从1992年~2006年间的律考、司考命题从未考及过物权法律知识,事实恰恰相反,过去的命题虽有大量的试题考查所有权、担保物权、用益物权等制度。

第三部分——附录：包括三个部分：

1. 附录一——与物权法知识点相关的1992~2006年间律考、司考真题（主观题）及其答案与极其详细的解析由于：这些试题很具有综合性，所以不方便分门别类地列入正文之中。又由于这些试题往往设问很多，不限于物权法的考点，所以我们将与物权法无关的设问删去，变成名副其实的纯正的“物权法主观真题”。

2. 附录二——物权法自测题：由于过去的真题对物权法的各个组成部分的考查并不均衡，特别是一些很重要的新制度还没有考题。所以我们又很有针对性地自编了50多道客观题，读者可以在读完这本书后自测一下，也可以作为读书成果的检验。千万不要先做这一部分的试题。由于都是依据《物权法》的条文而命题的，所以只附有答案，不再作解析。

3. 附录三——物权法全文：由于正文并没有将所有的条文都涵盖进来，所以有了这一附录，方便读者查找有关条文。

最后要说明的是，本书不同于《物权法》通过后铺天盖地般的各类物权法条文释义书籍，本书就是专门为应考2007年国家司法考试的物权法部分的试题而编写的，具有鲜明的内容取舍标准，编写体例和写作风格。所以读者不要奢求本书对每一个《物权法》条文都作释义，对每一个基本制度原理都作来龙去脉的介绍，恰恰相反，我们只根据多年的经验选择解读与司考命题相关的条文，介绍与司考命题相关的知识点，在写作内容的取舍上完全取决于作者的相关经验。虽然这样处理可能会顾此失彼，存在种种不足，但我们自信，本书的内容就帮助读者应考2007年国家司法考试物权法律知识的命题而言，也许是最佳的读本了。

愿各位读者阅读愉快且有效率！

编著者于北京

2009年1月

目 录

第一编 总则	(1)
第二编 所有权	(34)
第三编 用益物权	(79)
第四编 担保物权	(103)
第五编 占有	(177)
附录一：与物权法相关的主观题及其答案	(183)
附录二：物权法自测题及其答案	(207)
附录三：中华人民共和国物权法	(222)



第一编 总 则

说明：《物权法》第一编“总则”包括三章：第一章，基本原则；第二章，物权的设立、变更、转让和消灭；第三章，物权的保护，共计38个条文（第1~38条），约占全文的15%。本编最重要，也是这部法律最基础的原理规定都体现在第二章关于物权变动（设立、变更、转让和消灭）这一制度的规定上了。但是，由于第二章的内容较新，此前的司考、律考命题涉及到的并不多，故我们就自编了一些试题附在本书后面。

总则部分共有7个“重点法条群”。



〔一、重点法条〕

《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。

第五条 物权的种类和内容，由法律规定。



〔相关法条〕

《物权法》

第一百一十五条 主物转让的，从物随主物转让，但当事人另有约定的除外。

第一百一十六条 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。

法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得。

第七条 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。



《民法通则意见》

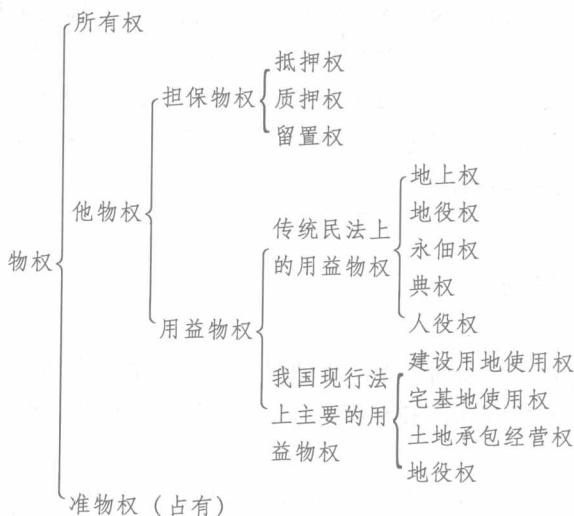
第八十七条 有附属物的财产，附属物随财产所有权的转移而转移。但当事人另有约定又不违法的，按约定处理。



[意思分解]

有关物权的基本理论背景，考生应掌握：

(一) 物权的基本分类及基本体系



(二) 物权的客体是物

该物必须是有体物、独立物。物权法理论上关于物的重要分类有：

1. 动产与不动产

此分类最主要的意义在于物权变动的法定要件不同——前者以交付，后者以登记。

2. 特定物与种类物

(1) 特定物包括两种情况：①世界上独一无二的物，如某名画家的一幅名画；②经特定化行为而特定化了的种类物，如顾客甲某在某电器商场选中的一台××牌29寸彩电。

(2) 二者区分的主要意义在于：在债的履行中，若标的物为种类物，在履行前若发生标的物毁损灭失，债务人不可免除继续履行



之责任；若为特定物则可免除继续履行之责任，即可以承担其他违约责任代替实际履行。

3. 可分物与不可分物

分类意义在于：共有财产的分割方法不同：后者不能用实物分割方式，只能用变价分割或折价分割方式。

4. 主物与从物

不同于以上分类的是：主物、从物必须特定于某两物之间的关系才能定论。认定主物、从物关系之成立，须同时具备以下条件：

(1) 二者在物理上互相独立，否则，会构成整体与部分的关系，如房屋与窗户（窗户不具有物理独立性，乃一房屋的组成部分），又如轮胎与汽车。

(2) 二者在经济用途上存在主、从关系：a 物脱离 b 物，不损 a 物之独立用途，则 a 物为主物；b 物脱离 a 物，则失却其本来的用途（价值），则 b 物为从物。否则，会构成不存在任何联系的两个独立物，如鞋子与袜子、上衣与裙子、帽子与围巾。

(3) 交易观念上视为有主、从关系，如装米之麻袋，非为从物。

(4) 二者的分类意义：若无相反法律规定或约定，主物之权利变更及于从物。

5. 原物与孳息

孳息，指因物或权益而生的收益。包括：

(1) 天然孳息，如植物所结果子，动物所产幼仔，动物所产奶、蛋；

(2) 法定孳息，如租金、利息以及射幸孳息，如福利彩券的中奖奖金。

(3) 确定原物与孳息的法律意义：在物权法上若无相反约定，天然孳息收取权（所有权）归用益物权人；无用益物权人的，归原物所有人。法定孳息，有约定的从约定；无约定的，从交易习惯。但在合同法上，规则有所不同，参见《合同法》第 163 条关于买卖合同的标的物孳息归属采交付主义的规定。

（三）关于物权的立法，应掌握以下两点

1. 物权法定主义

物权的享有、变动往往涉及第三人，因此各国法严格限制一国



法上的物权类型及其内容。物权不同于债的任意主义，物权法采用法定主义：

(1) 物权种类不得自由创设：如我国《担保法》未设不动产质押权，因此在我国约定不动产质押权是无效的。

(2) 每一种物权的内容不得自由创设：试析以下两个法条：

①最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(以下简称《担保法解释》)第12条为何规定当事人及登记机关不得约定、规定担保物权存续期间？

②《担保法解释》第87条为何规定当事人约定不移转占有的动产质押无效？

考生要理解以上两法条尤其是前者，要从物权法定主义出发。

2. 一物一权主义

基于物权的排他性，民法学说上有“一物一权主义”原则，这也是学习物权法尤其是担保法之理论基础。

“一物一权主义”，即“一物不存二主”。此处的“权”严格地讲是指所有权，而非他物权。事实上，许多他物权之间，如抵押权与抵押权之间，抵押权与质押权、留置权、用益物权之间等，所有权与他物权是可以并存的。



【相关考题】

1. 下列各选项中，哪些属于民法上的孳息？（2005年卷三52题，多选）

- A. 出租柜台所得租金
- B. 果树上已成熟的果实
- C. 动物腹中的胎儿
- D. 彩票中奖所得奖金

【答案】 A、D

【解析】 甲物与乙物之间如果构成原物与孳息的关系，需要满足以下条件：(1) 互相独立，原物与孳息都是独立物，如果属于物与其组成部分之间的关系，如动物与其腹中的胎儿、苹果树与树上的苹果等，不成立原物与孳息的关系；(2) 在产生上具有“出产”关系，即依据自然规律（天然孳息）或法律规定（法定孳息）或游戏规则（射幸孳息），甲物出产了乙物，又不丧失自我，如5元钱买了一个包子，货币与包子之间不构成原物与孳息的关系。



符合以上条件的，甲物为原物，乙物为孳息。

本题主要考察孳息和物的组成部分的区别。A、D 属于法定孳息、射幸孳息（许多教科书将射幸孳息列为法定孳息的一种）。B、C 如果与原物脱离才构成孳息，否则只是原物的组成部分。

2. 在法律没有特别规定或合同没有特殊约定时，下列哪些权利人可以取得原物所生自然孳息的所有权？（1997 年卷二 45 题多选）

- A. 农村土地承包经营权人
- B. 采矿权人
- C. 典权人
- D. 质权人

【答 案】 A、B、C

【解 析】 依照《物权法》第 116 条的规定，天然孳息有约定的从约定，无明确约定的，由所有人取得；既所有人又有用益物权人的，由后者取得。法定孳息，当事人有约定的从约定；无明确约定的，按照交易习惯取得。本题的 A、B、C 均属于用益物权人，D 属于担保物权人。

3. 立新学校委托其教务人员王某购买一批电教器材。王某到百货公司购买时，正好该公司举行有奖销售，规定购买商品若干元可得奖券 1 张。王某代购电教器材得到了 5 张奖券，他自己把这几张奖券收了起来。后百货公司抽奖，这几张奖券中的 1 张中了头奖，可得彩色电视机 1 台，该电视机应当（ ）。（1995 年卷三 14 题，单选）

- A. 归立新学校所有
- B. 归立新学校所有，但应给王某以适当补偿
- C. 归王某所有
- D. 归立新学校与王某共有

【答 案】 A

【解 析】 王某与学校属于委托代理关系，在委托代理关系中，代理人没有自己的利益，所取得的一切利益应归属于本人，孳息也不例外。

4. 1996 年 12 月，村民甲与县肉联厂达成口头协议：自养的黄牛两头送县肉联厂宰杀，牛肉款按净肉 3.5 元/斤的价格结算，牛皮、牛头和牛下水归肉联厂，甲再付肉联厂宰杀费 80 元。在宰杀过程中，肉联厂的屠宰工人乙在其中一头牛的下水中发现牛黄，重 100 克，卖得价款 5000 元。甲知道后与乙、县肉联厂为牛黄款归属发生



纠纷。现问(1999年卷二81~82题,任选):

(1) 本案中该牛黄款应如何处理?

- A. 归甲所有 B. 归县肉联厂所有
C. 归甲和肉联厂共有 D. 乙与县肉联厂共有

(2) 本案中,下列哪些说法是不正确的?

- A. 甲与县肉联厂的关系是买卖合同关系
B. 甲与县肉联厂的关系是承揽合同关系
C. 甲可以根据不当得利请求肉联厂返还牛黄款5000元
D. 甲只能根据与肉联厂对牛黄归属约定不明而主张共有

【答案】 (1) A; (2) D。

【解析】 本题考查点是孳息的归属。关键是认定双方是否就两头黄牛达成了买卖合同关系。本案中,当事人仅是达成了关于宰杀牛的承揽协议和关于牛肉的买卖协议,买卖牛肉是买卖合同,屠宰黄牛是承揽合同,甲与县肉联厂达成的协议是承揽合同与买卖合同的结合,而且主要为承揽合同关系。双方还对牛皮、牛头和牛下水的归属进行了约定,而对于牛黄的归属没有约定,牛黄系牛而非牛肉的孳息,因此不适用《合同法》第163条交付主义的规则,牛黄应当归牛的主人所有。据此分析,肉联厂取得牛黄属于不当得利,应当返还给甲。

5. 根据民法中物的分类标准,哪些属于主物与从物的关系?(1997年卷二46题,多选)

- A. 锁与钥匙 B. 上衣与裤子
C. 电视机与遥控器 D. 房屋与窗户

【答案】 A、C

【解析】 甲物与乙物之间如果构成主物与从物的关系,需要满足以下条件:(1) 互相独立,主物与从物都是独立物,如果属于物与其组成部分之间的关系,如动物与其皮毛、苹果树与树叶、房屋与窗户等,不成立主物与从物的关系;(2) 在使用价值上存在依附关系,即依据其本来的使用价值分析,甲离开了乙物,不丧失自我的使用价值,则甲物为主物。反之,乙物离开了甲物则丧失自我的使用价值,则乙物为从物。这表明,如果两个独立物之间不存在使用价值上的依附关系,则不构成主从物关系,如鞋子与袜子、上衣与裤子。