

法律伴我行公民普法系列丛书

学法 守法 用法 护法

专家释法之 公民与物权法

总主编 石景光
主 编 靳文静

通俗化解读 案例化叙述 对策化分析 实战化操作

法律伴我行公民普法系列丛书

最新版

新华出版社

法律伴我行公民普法系列丛书

公民与物权法

总 主 编 石景光

本册主编 靳文静

副 主 编 强美英

撰 稿 人 (按姓氏笔划排列)

肖 文 朱晓娟 陈娜娜

黄 恺 强美英 焦艳玲

新华出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

公民与物权法/靳文静主编. —北京: 新华出版社, 2010. 4

(法律伴我行公民普法系列丛书/石景光主编)

ISBN 978 - 7 - 5011 - 9190 - 1

I. ①公… II. ①靳… III. ①物权法—中国—普及读物 IV. ①D923. 2 - 49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 055064 号

公民与物权法

责任编辑: 许 新

特邀编辑: 孙基伟

装帧设计: 王树红

出版发行: 新华出版社

地 址: 北京石景山区京原路 8 号

网 址: <http://press.xinhuanet.com>

<http://www.xinhuapub.com>

邮 编: 100040

经 销: 新华书店

印 刷: 北京市昌平区新兴胶印厂

开 本: 710mm × 1000mm 1/16

印 张: 13.75

字 数: 235 千字

版 次: 2010 年 5 月第 1 版

印 次: 2010 年 8 月第 2 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5011 - 9190 - 1

定 价: 23.00 元

图书如有印装问题, 请与印刷厂联系调换电话 (010) 69633432

法律伴我行公民普法系列丛书

编审委员会

主 任 甫玉龙

副主任 石景光

委 员 (按姓氏笔划排列)

王 珊 王瑛杰 尹志强

石景光 甫玉龙 鄢建峰

序

社会主义市场经济的蓬勃发展，不仅极大地提高了我国的综合国力和显著改善了人民的物质与文化生活，而且也成为推动我国法治建设“再上层楼”的巨大动力。1997年召开的中国共产党第十五次全国代表大会，把“依法治国”确立为治国的基本方略，将“建设社会主义法治国家”确定为社会主义现代化的重要目标，并提出了建设中国特色社会主义法律体系的重大任务；1999年，“中华人民共和国实行依法治国，建设社会主义法治国家”载入了宪法；2004年，“国家尊重和保障人权”载入宪法。目前，中国特色社会主义法律体系已经基本形成，为依法治国、建设社会主义法治国家、实现国家的长治久安提供了有力的法治保障。

全面推进具有中国特色的社会主义法制建设事业，不仅需要培养和造就大批的法律专门人才，而且也有赖于全体公民法律意识的树立和提高。开展各种形式的法治宣传和教育，就是实现这一目标的有效途径。改革开放以来，党和政府十分重视积极推动在全体公民中树立法治观念。从1985年起，全国人民代表大会常务委员会先后通过了五个在全民中普及法律知识的决定，并已连续实施完成了四个五年的普法规划。党的十六大报告中明确提出，加强法制宣传教育，提高全民法律素质，尤其要增强公职人员的法制观念和依法办事能力。为此，党和国家领导人率先垂范，仅中共中央政治局就先后组织了20多次有关法治的集体学习。这对于推动全社会学习法律知识、树立法治观念，起到良好的示范作用。同时，国家组织开展各种形式的法治宣传教育活动，还把每年的12月4日（即现行宪法颁布日）确定为中国的法制宣传日。

目前，普法活动正在蓬勃开展，其主要目标是：适应党和国家工作大局，适应整个社会和广大人民群众对法律知识的现实需求，紧密结合国家民主法制建设的新进展新成果，通过深入扎实的法制宣传教育和法治实践，进一步提高全民法律意识和法律素质；进一步增强公务员社会主义法

治理念，提高依法行政能力和水平；进一步增强各级政府和社会组织依法治理的自觉性，提高依法管理和服务社会的水平。

胡锦涛总书记在党的十七大报告中指出：“深入开展法制宣传教育，弘扬法治精神，形成自觉学法守法用法的社会氛围。”在《中央宣传部、司法部关于在公民中开展法制宣传教育的第五个五年规划》所确定的主要任务中，其中之一就是“深入学习宣传与群众生产生活密切相关的法律法规。要加强安全生产、劳动和社会保障、社会救助等方面法律法规的宣传教育，增强全社会的安全生产意识和保护劳动者合法权益意识。要普及知识产权法律法规，培养全社会尊重劳动、尊重知识、尊重人才、尊重创造的观念，促进形成有利于推进自主创新、建设创新型国家的良好社会氛围。要大力开展与城镇房屋拆迁、农村土地征用和承包地流转、国有企业改制等相关法律法规的宣传教育，预防和减少社会矛盾。”因此，充分发挥学者、法官、律师等法律工作者的积极性，发挥他们的业务专长，针对目前与公民有切身利益关系的法律问题，以“求医问药”、“答疑解惑”等生动形象的方法，用简明通俗的语汇，作出系统而重点的说明，是把普法宣传工作落到实处的有益措施。

参加本丛书编著的同志们，大多来自高校、法院和律师事务所等法制建设第一线，他们既是新中国近30年来法治建设取得伟大成果的见证者，也是这项伟大事业的参与者。他们不仅有感于法治工作在中华民族的伟大复兴中的意义和作用，有感于广大民众对运用法律武器维护自身合法权益的热切期盼，而且还付诸行动，在完成本职工作之余，花费时间和心血，编写出这套以“立足生活、依托法律”为特色的普法丛书。对此，我甚感欣慰，希望更多的法律专业工作者关心普法，投身普法，祝愿这套丛书既能成为百姓步入法律殿堂的一把金钥匙，又能成为百姓维权的一个好助手。

是为序。

司法部副部长
全国普法办副主任

张苏军 2009.11.24

出版说明

为配合国家普法宣传教育工作，北京化工大学文法学院、中国政法大学、北京市西城区人民法院、北京恒源律师事务所、北京海城公证处等单位的部分学者和专家，根据我国目前最新的立法及司法解释，共同编写了法律伴我行公民普法系列丛书。

本丛书的编写宗旨是“立足生活、依托法律”，在遵循法的系统性和严谨性的基础上，力求把抽象的法律规则和术语做到生活化、案例化和通俗化，以方便百姓了解和掌握有关法律的基本知识，并借此维护自身的合法权益。同时，由于体系的完整性和理论的全面性，本丛书也可作为大中专院校学生的专业辅助读物。

本丛书各分册的主编和编著人是：

1. 公民与侵权法（尹志强主编）
2. 公民与合同法担保法（尹志强主编）
3. 公民与物权法（靳文静主编）
4. 公民与婚姻继承收养法（樊丽君主编）
5. 公民与公平交易法（刘丹主编）
6. 公民与消费维权法（何国华主编）
7. 公民与知识产权法（李岳鹏主编）
8. 公民创业与企业法（王瑛杰主编）
9. 公民与证券投资法（甫玉龙主编）
10. 公民与金融保险法（王珊主编）
11. 公民与房地产法（石景光主编）
12. 公民与劳动合同法（薛长礼主编）
13. 公民与劳动争议调解仲裁法（薛长礼主编）
14. 公民与环境资源保护法（马燕主编）
15. 农民权益保护法（鄢建峰主编）

16. 公民与民事诉讼法（刘草生主编）
17. 公民与刑法（解春主编）
18. 公民与行政法（黄怡捷、董林明编著）
19. 公民与公证法（滑锡林主编）
20. 公民与税法（石景光、王瑛杰编著）

本丛书由石景光同志任总主编，并由石景光同志审阅定稿。

涉及公民权益方面的法律内容广泛而丰富，加之我国又处在各项改革事业不断深化的时期，而我们的水平有限，因此，书中疏漏、缺点与错误在所难免，衷心欢迎读者提出宝贵意见，以便再版时修正。

本丛书编委会

2010年5月

目 录

第一编 基本原则和原理	(1)
一、基本原则	(1)
二、物权的变动规则	(21)
第二编 所有权	(48)
一、一般规定	(48)
二、业主的建筑物区分所有权	(54)
三、相邻关系	(63)
四、共有	(69)
五、所有权的取得	(82)
第三编 用益物权	(89)
一、一般规定	(89)
二、土地承包经营权	(96)
三、建设用地使用权	(105)
四、宅基地使用权	(115)
五、地役权	(120)
第四编 担保物权	(127)
一、一般规定	(127)
二、抵押权	(134)
三、质权	(163)
四、留置权	(185)
第五编 占有	(195)

第一编 基本原则和原理

一、基本原则

1. 物权法调整哪一类民事关系？其主要任务是什么？

【答】物权法是民法的一个组成部分，它调整的是因物的归属和利用而产生的民事关系，是从法律的角度确定人们之间因物的归属和利用所产生的权利义务关系。其中，物的归属是指某物归谁所有的问题；物的利用是指权利人对物的价值进行利用，如用益物权是人们对物的使用价值的利用，担保物权则是人们对物的交换价值的利用。物的归属明确了物在法律上的所有人，规定了所有人对于物进行总括、全面的支配的范围和方法。物的利用规定了权利人取得物上的使用利益，以满足权利人生产或生活的需要。除此以外，物权法还规定了对物权如何进行保护。

物权法的基本任务是界定物权，平等保护国家、集体和公民个人的财产及其权利。故《中华人民共和国物权法》（以下简称《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。”

【案例】某地文物保护管理所在一次文物普查工作中，从李某家带走铜短剑、马刀、铜佛像、古钱、石器等一批文物并当场出具加盖公章的收据。后李某多次要求该所退还未成，就向法院起诉，要求被告文物管理所退还带走的文物。法院经审理后作出判决：被告文物管理所退还李某祖传、朋友赠送的全部文物，而李某自行在县清真寺遗址收集的文物则属国家所有，不予返还。

【分析】《中华人民共和国民法通则》（以下简称《民法通则》）第75条明确规定：“公民的个人财产，包括公民的合法收入、房屋、储蓄、生活用品、文物、图书资料、林木、牲畜和法律允许公民所有的生产资料以及其他合法财产。公民的合法财产受法律保护，禁止任何组织或者个人侵

占、哄抢、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。”根据2007年颁布的《文物保护法》的规定，我国境内地下、内水和领海中遗存的一切文物，属于国家所有。古文化遗址、古墓葬、石窟寺属于国家所有。公民个人可以通过依法继承、赠与、购买、交换或转让等合法方式取得文物。依照《物权法》的规定，不论国家还是个人，其所有的合法财产都受法律保护。所以，本例中李某对祖传及朋友赠送的文物属于合法取得，依法享有所有权，应受到法律保护。而李某自行在清真寺收集到的文物，则属于国家所有，李某不能取得这些文物的所有权，不能予以退还。本案中法院的判决是正确的。

2. 物权法为什么要强调坚持国家基本经济制度？坚持基本经济制度在物权法中体现在哪些方面？

【答】法律属于上层建筑，是由经济基础决定并为其服务的。中国的物权制度是由社会主义基本经济制度决定的。物权法从以下三个方面准确地体现了我国社会主义基本经济制度：

(1) 明确规定要坚持和维护社会主义基本经济制度。这主要规定在《物权法》第1条和第3条中，即为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。国家在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

(2) 对代表公有制经济制度的国家所有权、集体所有权作了明确和具体的规定。《物权法》第45条至第67条专门对国家所有权和集体所有权的问题进行了详尽的规定，明确了国家所有权的范围。

(3) 明确规定“法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权”（《物权法》第41条），这有利于保护国家财产的安全，从而保护我国基本经济制度的健康发展。

3. 《物权法》中的物是指什么？它有哪些特征？

【答】《物权法》中的物是指具有一定的经济价值，并且能为人力所支配和利用的物质对象。这里的支配包括占有、使用、收益和处分。

物权法上的物包括不动产和动产。所谓不动产是指土地以及房屋、林木、草原等土地定着物 and 附着物。这些物位置固定，不易移动，或者虽然可以移动，但移动以后会损害其价值，因此被称为不动产。所谓动产是指

可以任意移动,且移动以后不会损害其价值的物,比如汽车、机器设备、电视机、家具等。在传统民法上,不动产以外的一切财产都看作是动产。根据《民通意见》第186条的规定,土地、附着于土地的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备为不动产。《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)第92条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。本法所称动产是指不动产以外的物。”

物具有以下法律特征:

(1) 物必须能为人们的感官所感知,具有客观实在性。一般情况下,物权法调整的物是有体物或有形物,即物理上的物,包括固体、液体、气体、电等,但并非所有的有体物或有形物都是物权法上的物。

(2) 物必须存在于人身之外,具有非人格性。现代立法早已摒弃了人作为法律关系客体的观念,因此,人的身体和人体器官不能成为物,不仅他人不得侵犯,即使权利人自己也不能随意处分,因此各国法律均禁止人体器官买卖。

(3) 物必须能为人力所支配,即具有可支配性。物只有可以被支配,人们才能够以它为客体建立各种法律关系。这里的支配包括占有、使用、收益及处分。如果某一东西能给人们带来利益,但不能被人们直接占有和支配,那它就不能成为物权法上的物,如天上的太阳、月亮和星星。

(4) 物必须能满足人们社会生活的需要,即具有有用性。物不仅具有可支配性,还必须能满足人类社会生活的需要。不能满足人类社会生活需要的物,如月球、火星等,虽然是物理上的物,但并不是物权法上的物。相反,只要能满足人类生活需要,即使物的金钱价值非常低,甚至为零,也不妨碍它成为法律上的物,如亲人的照片,爱人的书信,由于能满足人们的精神需要,具有情感价值,也可以成为物权法上的物。

综上,只有能为人力所控制并具有使用价值的物才能成为物权法规范的对象,人力无法控制且无法利用的物不是物权法规范的对象。像商标、专利、著作等无体物或无形物属于精神产品,不是物权法的调整对象,但在有些情况下,物权法规范也会涉及这些精神产品,主要是指专利权、商标权和著作权中的财产权可以作为担保物权的标的。因此,《物权法》第2条第2款规定:“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。”《物权法》第223条规定:“债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质:……(五)可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权;……。”

【案例】某公司声称自己专门从事出售月球土地的生意。该公司把月

球分为若干部分供购买者选购，并称通过与该公司订立“月球土地买卖合同”，买方就拥有了其购买的月球特定部分的所有权。

【分析】根据《物权法》第2条的规定，物是指能够为人力所直接支配并具有使用价值的物。月球虽然客观存在，而且人们凭借当今高度发达的科学技术，可以乘坐宇宙飞船遨游太空，也可以登月行走，但我们却不能直接支配和控制它，因此，月球及其土地仅仅是物理上的物，而不是物权法上的物，不能作为买卖和交易的客体。上述案例中某公司出售月球土地的行为属于违法行为，即使有人签订月球买卖合同，也不能取得所谓的月球特定部分的所有权。当然，如果是宇航员从月球上带回来的东西则可以作为物，因为它已经能为我们所直接支配，具备了可支配性这一属性。

4. 什么是物权？

【答】根据《物权法》第2条第3款的规定，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。物权是一种财产权，财产权除了物权还包括债权等权利。我们可以从以下三个方面理解物权：

(1) 物权是权利人对特定的物享有的权利。如人们对自己所购房屋享有的所有权等。

(2) 物权是直接支配物的权利。直接支配权是指权利人有权按照自己的意思依法对标的物行使占有、使用、收益或者处分的权利。物权人行使权利时不需要借助于他人，不需要他人行为或意思的介入。例如所有权人对物可以自己使用，也可以通过出租、借出等方式由他人使用；可以进行法律上的处分，如出卖、赠与等，也可以进行事实处分，如毁损、消费等。

(3) 物权是排他权。排他权是指权利人依法享有的排除任何其他人非法干涉的权利。不仅排除普通的自然人和法人的干涉，还排除国家的非法干涉，这不是物本身所具有的特性，而是法律的强行规定。即法律明确赋予我们对自己的房屋、汽车等私人财产拥有排除一切人非法干涉的权利，未经法定程序，任何人都无权干涉。

【案例】张某夫妇在家看淫秽录像，某派出所民警接到举报后强行闯入其家中，将张某和当场搜到的“黄碟”、电视机、影碟机一起带回派出所。

【分析】根据《物权法》第2条的规定，物权具有排除他人干涉的效力，也就是说，未经房屋主人允许任何人不得进入其私人住宅，即使是警

察要强制进入他人房屋，也必须依法出示身份证件和搜查证等，否则就构成违法。正如西方广为流传的法谚所言：“我的房屋虽然简陋，但风能进，雨能进，国王不能进！”本例中，民警没有搜查证，在未经房屋所有人张某夫妇允许的情况下，强行进入张某家中，违反了物权具有排他性的规定，不仅侵犯了张某的隐私权，也侵犯了张某的物权。可见，物权的排他性实际上是在私权利与公权力的行使范围之间划出了一条界限，物权界限之内，属于私权利的活动空间；物权界限之外，属于公权力行使的范围。公权力非经法定程序，不得进入私权领域。

5. 物权客体为什么必须要特定？

【答】物权客体特定是指物权客体必须是独立物、特定物和可支配物。物权客体特定，本质上是由物权的绝对性和排他性决定的，由于在一物上只能存在一个独立支配的权利，因而物权的客体必须特定化，以避免物权客体与其他物难以区分而引起纠纷。

(1) 物权标的物必须为现实存在的物。这一特点将物权与债权区别开来。在债权关系中，如果债权给付的标的物为物时，即使该物不存在或属于种类物，该债权关系仍然有效存在，而物权的存在则要求物权的标的物同时现实存在。如对将要生产的产品，可以订立买卖合同而成立债权，但不能享有物权，因为该标的物并未现实存在。

(2) 物必须具有可以被特别认定的性质。物的特定，不以物的自然状态的完成为必要条件，例如未建造完成的房屋、机器，登记的一块土地或一间房屋等，只要其可以与其他物明确区分即可，也就是说可以予以特定化并成为物权的客体。

(3) 物权的标的物必须为独立物。能被权利人占有、支配、交易的物，应独立成为一个整体，而不是物的组成部分，也不是物的重要组成部分。如房屋的一面墙、椅子腿、手机的屏幕等即不属于独立物，不得单独作为物权的客体，这是因为物的一部分无法与其他部分明确区分，难以公示。因此，物权只能存在于各个独立的整体物上，这一特点在物权发生变动和行使所有物返还请求权时尤为重要。

6. 如何理解物权的绝对性和排他性？

【答】物权的绝对性、排他性是指物权人可以根据自己的意思依法行使物权，直接支配标的物并排除一切非物权人的侵害。根据《物权法》第2条第3款的规定，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。

物权的支配性是指物权人对物权标的物可直接支配。物权人无需义务人的协助行为，仅凭自己的意愿即能支配物并实现权利内容的利益。在物权中，义务人的义务是消极的、不作为的义务，即只要义务人没有实施妨害他人物权的行为即为履行了义务。

物权的排他性包括两个方面：一方面是指在一物之上只能存在一个完全支配权，一个特定物上不得存在两个不相容的物权。例如一个物上只能有一个所有权，不得存在两个以上所有权，或内容相冲突的用益物权，如同一块土地上不得同时设立或者存在两个建设用地使用权或土地承包经营权等。另一方面是指对妨碍物权的排除权。当物权的正常行使受到妨害或物权的完满状态受到侵害时，物权人即可对侵害人行使物权请求权以恢复自己物权的完满状态；如果物被别人损害，物权人可要求侵害人恢复原状等。

需要注意的是，物权具有绝对性，并不意味着物权人可以为所欲为，无视法律的强制性规定，随意支配物权进而损害他人合法权益或社会公共利益。这种做法是被法律所禁止，不受法律保护的。

【案例1】居民刘先生和王某签订了房屋租赁合同，把房子租给了王某做生意，可王某未经刘先生同意，私自将其中一间房屋里的墙拆了，造成房顶受损。经评估，该房受损价值数千元。刘先生找到王某要求赔偿，对方却以房顶受损是陈旧所致为由，拒绝赔偿。

【分析】本例中刘先生将自己所有的房屋进行出租，即是作为物权人行使物权支配权的行为。承租人王某作为使用权人无权擅自改变房屋的任何结构。而王某在未告知房主的情况下，擅自改动房屋结构，造成刘先生房屋的房顶受损，对此刘先生可以行使物上请求权，以恢复物权的圆满状态。根据《物权法》第35条、第36条和第37条的有关规定，《合同法》第223条第2款的规定，承租人未经出租人同意，对租赁物进行改动或者增设他物的，出租人可以要求承租人恢复原状或赔偿损失。根据《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）》（以下简称《民通意见》）的规定，非产权人在使用他人的财产上增添附属物，能够拆除的，可以责令拆除；造成财产损失的，应当负赔偿责任。因此，租房人王某应该恢复原状或赔偿房屋的损失。

【案例2】甲有一套四合院住房，院内北房门两边有一对石狮子。甲欲将该房屋出售给乙，并签订了房屋买卖合同，但在合同中未对石狮子进行约定。在双方登记并交付房屋后，甲要将石狮子搬走，乙不允许。乙认为

其支付的价款中当然包含了石狮子的价款。为此，双方争执不下，引发纠纷。

【分析】依照物权法关于主物和从物一并移转的规则，从物对于主物起着辅助功能，从物与主物视为“一物”，只有在当事人有特别约定的情况下，从物可以依约定不随主物一同移转，否则从物不能作为独立物单独移转。本例中，石狮子显然是作为房屋的从物而存在，房屋所有人将房屋所有权转移时，甲、乙之间并未对石狮子另有约定，依“从物所有权随主物所有权一并转移”的规则，本案中石狮子的所有权应随房屋的交付一同转移给乙，甲无权搬走石狮子。

7. 物权法规定了哪些基本原则？

【答】物权法的基本原则是物权制度本身特有并反映物权法的特点，对物权规范的形成、物权类型的确定、物权的变动、物权的行使、物权的保护以及理解适用物权法和解决物权纠纷时应遵循的基本原则，是贯穿物权法始终的具有指导意义的准则。

物权法的基本原则并非在各国民法典的物权规范中都有明确规定，但根据物权规范诸条文的表述，即可归纳总结出物权法特有的基本原则。

根据我国《物权法》第一章“基本原则”各条规范所表述的精神，物权法的基本原则应包括平等保护原则、物权法定原则、公示公信原则、公序良俗原则和禁止权利滥用原则。此外，《物权法》第二章第15条还规定了区分原则。

8. 如何理解平等保护原则？

【答】《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。”这是关于平等保护原则的规定。

所谓物权法的平等保护原则是指物权的主体在法律地位上是平等的，其享有的所有权和其他物权在受到侵害以后，应当受到物权法的平等保护。民法调整平等主体之间的财产关系和人身关系，平等原则是民法的基本原则。物权法作为民法的重要组成部分，调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系，强调当事人的法律地位平等、权利义务平等，不能因为权利人身份的不同而区别对待。

平等保护原则可以从以下三方面来理解：

(1) 物权的主体平等。一方面，任何物权主体在设定和移转物权时，

应当遵循共同的规则。另一方面，各类物权人在行使物权时，也应当平等遵循物权行使的规则。

(2) 在物权发生冲突的情况下，对各个主体应当适用平等的规则解决其纠纷。

(3) 在物权受到侵害之后，各个物权主体应当受到平等保护。

因此，各个权利人不论是国家、集体还是个人，都必须遵循同样的物权设立和变动规则，所有权和其他物权在受到侵害以后，都应当受到物权的平等保护。即只要属于合法所得的财产，都要受到物权的保护；各个权利人无论在保护的力度还是保护的力度上，都应当是一致的，这是民法的平等原则在物权法中的具体体现。

9. 什么是物权法定原则？

【答】《物权法》第5条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”该条确立了物权法定原则。

物权法定原则主要是指物权的种类和内容等基本要素均由法律明确规定，除了法律明确规定的物权种类和内容外，当事人不得以约定或其他方式创设物权。物权法定中的“法”，通说认为是指狭义的法律，即我国《民法》、《物权法》等基本法律，不包括地方性法规、行政规章和习惯法等。物权法定原则包括两方面含义：

(1) 物权种类法定，主要指在当事人约定物权法律关系的设立、变更时，只能在法律规定的范围内选择物权的种类，而不得自由创设法律没有规定的物权类型。例如，我国法律没有规定地上权，因而当事人不得自由约定设立地上权，而只能在现有规定的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等物权中选择，否则将不会产生物权法上的效力。

(2) 物权的内容法定，是指当事人在设立、变更物权时，必须遵循每种物权的法定内容，不得变更物权的具体内容。这要求：其一，人们在交易当中不得随意修正法律规定的物权内容，比如减少所有权的内容；其二，必须按照法律规定的方式移转权利或创设权利，相对人才能取得与法律规定内容相一致的物权，比如不得创设不移转占有的质权。

物权法定原则的本质，是排除当事人对法律已经确定的物权类型和内容加以更改的权利。

【案例】李雁得知张华准备移民，要将所居住的房屋出售，于是与张华达成协议：李雁在同样价格条件下享有优先购买张华房子的权利。协议达成后，李雁交付了两万元作为定金。数月后，张华移民手续办理完毕。