

物权法精要

——重点法条与案例分析 陈永强 著

WUQUANFA JINGYAO

ZHONGDIAN FATIAO YU ANLI FENXI



浙江工商大学出版社
ZHEJIANG GONGSHANG UNIVERSITY PRESS

物权法精要

——重点法条与案例分析

陈永强 著



浙江工商大学出版社
ZHEJIANG GONGSHANG UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

物权法精要:重点法条与案例分析/陈永强著. —
杭州:浙江工商大学出版社, 2012. 12
ISBN 978-7-81140-655-9

I. ①物… II. ①陈… III. ①物权法—研究—中国
IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 282275 号

物权法精要

——重点法条与案例分析

陈永强 著

责任编辑 柯 希 任晓燕

责任校对 周敏燕

封面设计 张水锋

责任印制 汪 俊

出版发行 浙江工商大学出版社

(杭州市教工路 198 号 邮政编码 310012)

(E-mail: zjgsupress@163.com)

(网址: <http://www.zjgsupress.com>)

电话: 0571-88904980, 88831806(传真)

排 版 杭州朝曦图文设计有限公司

印 刷 杭州杭新印务有限公司

开 本 880mm×1230mm 1/32

印 张 6

字 数 184 千

版 印 次 2012 年 12 月第 1 版 2012 年 12 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-81140-655-9

定 价 20.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江工商大学出版社营销部邮购电话 0571-88804227

前 言

《物权法》是关于确认和保护私有财产权的基本法律,有了私有产权的保障,个人自由才有坚实的基础。在我国改革开放初期,物权的内容主要规定于《中华人民共和国民法通则》,但随着市场经济的深入发展,这些规定已难以满足人们丰富的财产权保护需求。从民法体系角度来讲,1999年《中华人民共和国合同法》颁布以后,物权法也亟需制定。《中华人民共和国物权法》于2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,共十九章,247个条文。在物权法的原则、物权变动的一般原理、所有权、用益物权、担保物权、占有等方面做出了全面规定。

本书《物权法精要——重点法条与案例分析》是一部通俗的渗透着法律人思维的法学教科书。作为一部科普著作,本书以简洁易懂的语言讲述物权法的基本知识体系,在体例结构上采用《物权法》法条的篇章结构,其知识点涵盖了《物权法》最为核心的内容,包括总则、所有权、用益物权、担保物权和占有。物权法总则部分包括物权法的基本原则;物权的概念、效力、特征,物权的分类及其保护;物权变动规则和所有权取得的具体规定;不动产登记以及在登记原则下产生的关于登记错误的补偿、预告登记、异议登记和更正登记的有关规定,以及动产的交付。物权法的分则部分,包括所有权、担保物权、用益物权和占有。《物权法》作为民事财产法的基本法,其中法条术语和概念都比较抽象,如债权与物权的区分,物权请求权、不动产登记、交付、物权变动、善意取得等,本书尽可能采用通俗化的表述方式来阐述这些概念与规则,通过案例分析及



案例答疑的形式来解释,并结合现实中所出现的疑难问题详细阐释法律具体规定及运用。所谓科普,乃是普及法律文化知识,使人们更容易地理解和运用物权法,提高公民的法律意识和权利意识,切实保障自己的权利不受他人的侵犯。

作为大学法学教科书,本书十分强调法律方法与法律人思维的训练。首先,在体例编排上,采纳法条、案例、知识点三者相结合的讲述方法。依据《物权法》的条文体系,先列出重点法条,旨在让读者能够熟悉法条的基本规定。法条是大陆法系学习法律的最为核心的内容,是法律适用的大前提,法律人都应以法条为基点,学术上通常称之为“请求权基础”。请求权基础的思考方法的法律人的基本思维,凡遇案例,在给出答案时都应指明请求权基础。围绕法条,每一节的体系编排都采用四分法,即“基本法律规定;基础案例分析;核心要点重述;疑难案例分析”四个部分,以此解读《物权法》的核心知识体系,将法条与具体案例结合起来,相信这能帮助初学者掌握与增进对《物权法》的知识理解以及运用于具体案例的基本方法。其次,本书强调案例学习模式,每一节都设多个案例,以案例的方式解读法条。这些案例蕴涵了基本的法律原理的设问,也旨在通过案例来设置疑问,以引发思考和兴趣。第三,设若干思考题,主要是疑难案例分析,以及司法考试题的分析。司法考试可说是大学学习法律的一个重要目标,要进入法律职业,无论是法官检察官还是律师,都应通过司法考试。因而,大学生应该掌握司法考试的基本内容,熟悉司法考试题的主要模式,以期最终能够通过司法考试。

本书内容精炼,避繁就简,力求精确,以核心知识与重点法条为主要内容。相应地,知识体系难免不全面,也请读者注意。疏漏之处亦在所难免,还请方家指正。本书的出版有赖于杭州师范大学民商法重点学科的资助,浙江工商大学出版社的柯希编辑为此付出辛勤编校,特此致谢。

陈永强

2012年11月

1



第五章 担保物权	105
第一节 担保物权概述	105
第二节 抵押权	115
第三节 质权	133
第四节 留置权	150
第五节 担保物权的竞合	163
第六章 占有	170
第一节 占有的概述	170
第二节 占有的效力与保护	176
参考文献	183

第一章 物权概述

第一节 物权的概念、特征和效力

一、基本法律规定

《中华人民共和国物权法》(以下简称《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。

《物权法》第四条: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。

二、基础案例分析

案例 1 甲因出国,将其房屋交给乙管理。乙因做生意亏本,将房屋卖给了丙,但未办理登记手续。甲可否请求丙交还房屋?

答:可以。甲的所有权有追及效力。

案例 2 企业法人甲有净资产(一幢楼房)100 万元整,两年前甲欠乙 100 万元,一年半前甲欠丙 100 万元,一年前甲欠丁 100 万元。但一年前甲、丁签订了一份以甲仅有的楼房抵押的合同并办理了抵押登记。乙、丙、丁的债权如何实现?



答:抵押权人丁就楼房享有优先受偿权。

案例 3 甲有一幢房屋,于 2000 年 8 月 1 日出租给乙,租期 5 年。2002 年 3 月 1 日,甲将房屋卖给丙并登记。丙手持房产证要求乙搬出,乙不允,遂起纠纷。丙能否要求乙搬出房屋?

答:丙不能基于其所有权要求承租人乙搬出房屋,此为“买卖不破租赁”的原理。

案例 4 甲有楼房一幢,估价 2000 万元。8 月 1 日甲向乙银行借款 1000 万元,并以楼房签订抵押合同,于 8 月 7 日向市房产局作了登记手续。8 月 3 日甲又向丙银行借款 1000 万元,以同一幢楼房签订抵押合同,于当日在市房产局办理了抵押登记手续。一年后,乙、丙银行债权均到期,甲无力偿还。乙、丙银行申请拍卖楼房,得款 1500 万元。乙、丙如何受偿?

答:物权与物权之间,按“成立在先、权利优先”规则处理。由于丙的抵押权先于乙成立,因而丙优先受偿 1000 万,剩下的 500 万由乙受偿。

案例 5 甲有祖传珍贵玉器一件,乙、丙均欲购买。甲先与乙达成协议,以 5 万元价格出售,双方约定,次日交货付款。丙知晓后,当晚即携款至甲处,欲以 6 万元价格购买。甲欣然应允,并即交货付款。对此,乙可否请求丙交付玉器?

答:不能,丙已经依据交付取得所有权。

案例 6 甲将从乙处借来的电子计算器转让给丙,丙不知该计算器属于乙,于是向甲支付价款,取得计算器。乙可否将计算器追回?

答:不能。物权追及效力受到善意取得的阻断。

案例 7 甲将自己的房屋抵押给乙,甲的所有权优先还是乙的抵押权优先?

答:乙的抵押权优先。所有权不能对抗成立在后的定限物权。

案例 8 甲将汽车抵押给乙,而后甲的汽车出故障,于是拖去丙处修理。甲抱怨修理费太高,不同意支付修理费用,丙于是扣留

汽车。乙的权利优先还是丙的权利优先?

答:丙享有法定留置权,乙享有抵押权。尽管抵押权成立在先,但留置权优先受偿。

案例 9 甲、乙、丙共有房屋一间,已经出租给丁。甲、乙、丙三人协商想将房屋出让,甲、乙想将房子出让给戊,丙、丁也要购买该房屋。谁有权优先购买?

答:根据物权优先于债权的原则,丙有权优先购买。

案例 10 牛身体内产生的牛黄,以及动物的幼畜,是否都属于孳息?

答:牛黄不是,幼畜属于孳息。原物和孳息必须是两个独立的物。

三、核心要点重述

依据《物权法》第二条第三款,物权是指权利人依法对特定的物享有的直接支配并排他的权利,是人对物的权利的独占。物权具有两个根本特征,一是支配性,是对物的支配权。物权人可以仅依自己的意志使用和处分标的物,物权的实现无需他人协助。所以“物权是实现,债权是期望”。第二个特征是排他性,物权是可以排除任何他人干涉的权利。《物权法》第四条规定:“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。”该条表明,物权是对世权,可以对抗整个世界。因而,物权的义务人是不特定的,任何人都负有消极的不干涉他人物权的义务。所以,对于物权,“任何人均需尊重”。

《物权法》上的物,主要是有体物,包括不动产和动产。但人类所能控制的自然力如电、气、电磁波等都可以成为物权的客体。此外,依据《物权法》第二条第二款的规定,权利也可以成为物权的客体,如建设用地使用权可以抵押、股份可以质押等。但以权利设定物权的,须有法律明确规定。

物权的效力包括排他效力、优先效力、追及效力和物权请求



权。排他效力是指同一标的物上不能存在多个权利内容相冲突的物权。比如,一间房屋只能成立一个所有权、一个标的物上只能成立一个以占有为内容的物权。但一个物权可以成立多个担保物权。

物权的优先效力包括两个方面:物权与债权的优先效力和物权与物权之间的优先效力。物权与债权之间,因物权为绝对权,债权为相对权,故物权优先于债权是一般原则。但该原则有三个例外:第一,买卖不破租赁。依据中国最高法院《民法通则》若干问题的意见第一百一十九条:“私有房屋在租赁期内,因买卖、赠与或者继承发生房屋产权转移的,原租赁合同对承租人和新房主继续有效。”以及《合同法》第二百二十九条的规定:“租赁物在租赁期内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。”不动产租赁属于债权,但为平衡当事人的利益及保护经济上的弱者,该权利被物权化,即承租人依其使用权,可以对抗包括作为出租人的原所有人在内的其他人。在出租物买卖、赠与、继承等场合,租赁合同不受影响,对第三人继续有效。第二,基于公益或社会政策的理由,法律规定某些特殊债权可优先于物权。如《中华人民共和国担保法》第五十六条规定:“拍卖划拨的国有土地使用权所得的价款,在依法缴纳相当于应缴纳的土地使用出让金的款项后,抵押权人有优先受偿权。”该条规定土地使用出让金债权有优先于抵押权的效力。第三,经预告登记的债权具有优先于物权的效力。《物权法》第二十条规定:“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。”

物权相互间的效力的基本原则是,以物权成立的时间先后顺序决定其效力。所谓“时间在先,权利在先”。如《物权法》第一百九十九条规定:“同一财产向两个以上债权人抵押的,拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿:(一)抵押权已登记的,按照

登记的先后顺序清偿;顺序相同的,按照债权比例清偿。”先成立的物权优先于后成立的物权作为一项基本原则,也存在以下例外:第一,定限物权优先于所有权。定限物权是在一定范围内限制所有权的权利。同一标的物上,定限物权虽然成立于所有权之后,但定限物权人仍有优先于所有权人使用特定物的权利。第二,法律明确规定了特殊次序时,不适用这一原则。例如,对标的物施加劳务、技术或供给材料,保全该标的物或增加其价值所生的债权,法律常赋予担保物权(国外称优先权或先取特权),特别予以保障。这种法定担保物权虽然发生在后,通常却赋予其优先于一般担保物权的效力。再如《合同法》第二百八十六条规定:“发包人未按照约定支付价款的,承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的,除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外,承包人可以与发包人协议将该工程折价,也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。”承包人的法定优先受偿权优先于其他担保物权。第三,基于公益或社会政策的理由,法律规定成立在后的某些物权优先于成立在先的物权。如我国《海商法》第二十五条规定:船舶优先权优先于船舶留置权和船舶抵押权受偿。

物权的追及效力是指物权成立后,其标的物不论辗转于何人之手,物权人均可追及于物之所在,直接支配其物的效力,又称追及权。《物权法》第一百零六条规定:“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回”,第一百零七条规定:“所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。”这两条都体现了物权的追及效力,物权的追及效力会受善意第三人的限制。善意取得制度就是对物权追及效力的限制。

物权请求权是指物权的圆满状态受到妨害或有被妨害的危险时,物权人为回复其物权的圆满状态,可以请求妨害人为一定行为或不为一定行为的权利。物权请求权是物权保护的一种方式,因而本书将其放在“物权的保护”一节中论述。



四、疑难案例分析

8月1日,甲与乙签订房屋买卖合同,售价50万元;8月2日,甲又与丙签订了同一房屋的买卖合同,售价60万元;8月3日,甲与丁又签订同一房屋的买卖合同,售价70万元,并于当日与丁一起办理了产权变更登记。后乙、丙得知后诉至法院,请求确认甲、丁转让房屋行为无效。乙、丙之请求是否于法有据,本案应如何处理?

(一)法律关系定位

第一重法律关系:甲与乙之间成立买卖合同法律关系;

第二重法律关系:甲与丙之间成立买卖合同法律关系;

第三重法律关系:甲与丁之间成立买卖合同法律关系;甲与丙成立物权移转关系。

(二)请求权比较

第一重法律关系中的请求权:甲与乙自合同订立之日起成立债之关系,甲享有价金请求权,乙享有转移房屋所有权的请求权。如不履行,则需承担违约责任。因未办理登记,所以乙没有所有权。依据《合同法》第四十四条规定:“依法成立的合同,自合同成立时生效。”

第二重法律关系中的请求权:甲与丙自合同订立之日起成立债之关系,甲享有价金请求权,丙享有转移房屋所有权的请求权。如不履行,则需承担违约责任。因未办理登记,所以丙没有所有权。

第三重法律关系中的请求权:甲与丁成立债之关系,因双方都已经履行,并办理登记手续,根据《物权法》第九条规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生效力。”所以,丁已依据登记取得房屋所有权。

(三)得出本题答案

虽然甲与乙、丙、丁都签订了房屋买卖合同,因债权具有相对性,依据《物权法》第十五条规定:“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。”故甲与乙、丙、丁签订的合同都是有效的合同。但甲与丁先办理了产权变更登记,依据《物权法》第九条规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生效力。”故丁取得房屋所有权。丁取得的是物权,乙、丙享有的是债权,根据物权优先于债权的原理,丁最终获得所有权。乙、丙只能依据合同之债,请求甲承担违约责任。

第二节 物权的类型

一、基本法律规定

《物权法》第五条:物权的种类和内容,由法律规定。

二、基础案例分析

案例 1 甲将自己的不动产给乙设定质押,双方签订质押合同,并办理登记手续。该质押是否有效?

答:质权设立无效。不动产不能设立质押。

案例 2 甲向乙借款 5 万元,并以自己的一辆汽车抵押给乙,办理登记。乙向丙购买了一批布料,价值 5 万元,因资金周转困难,将自己对甲享有的 5 万元债权转让给丙,作为合同价款。乙可否单独转让自己的抵押权?

答:不能。抵押权是从物权,不得与债权分离而单独转让。债权转让,抵押权也随之转让。《物权法》第一百九十二条规定:“抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权



转让的,担保该债权的抵押权一并转让,但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。”

案例 3 甲向乙借款 5 万元,并用自己价值 10 万元的名画以转让所有权的方式给乙提供担保。当事人设立的让与担保是否具有物权效力?

答:不发生物权效力。让与担保非我国物权法所承认的物权类型,因而该约定违反了物权法定原则,不生物权效力。

案例 4 甲与乙在质押合同中约定,如果甲在期限届至不偿还债务,乙即可以取得质押物的所有权。该约定是否有效? 质押是否有效?

答:质押合同有效,质权也能有效设立。流质条款无效,流质条款的无效并不影响质押的效力。《物权法》第二百一十一条规定:“质权人在债务履行期届满前,不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有。”

案例 5 甲与乙签订房屋买卖合同,但未办理登记手续。买卖合同是否有效?

答:未办理登记手续,不能取得所有权。但没有进行物权公示并不影响合同的效力。《物权法》第十五条规定:“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。”

案例 6 甲公司按政府美化街道的规划许可,在乙公司所有的商住楼外墙上建立了一排广告牌。广告牌的钉子钉在乙公司的外墙上。本案如何处理?

答:甲公司尽管有政府的许可,但未经所有权人的许可设立广告牌,侵害了乙公司的财产所有权。依据《物权法》第四条的规定:“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。”乙公司有权请求甲公司将广告牌拆离墙体,并作出适当补偿。

案例 7 甲某买下一处房产,按原来设计,其前面没有障碍物,在房间里可以直接眺望长江。但后来开发商改变计划,在其前面又建起了高楼。甲某主张眺望权是否成立?

答:在《物权法》通过以前,我国法律没有承认地役权,因而甲并没有物权。《物权法》制定后,明确规定了地役权,而眺望权即属于地役权的一种类型,因而,该约定有效,甲为地役权人,可以向开发商主张地役权。

案例 8 甲将其父去世时留下的纪念册赠与其父的母校,赠与合同约定该纪念册只能用于收藏和陈列,不得转让。后来,大学将纪念册送给乙。大学与乙的赠与是否有效?

答:有效,大学已经取得完全所有权,有权自由处分。

三、核心要点重述

《物权法》定原则,指在一个统一的法律效力地域内的物权,其种类和内容必须由法律明确规定,不允许当事人依私人意思予以自由创设。《物权法》定原则的内容包括两方面:第一,当事人不得创设法律所不认可的新类型的物权,此为“类型强制”。如我国现行《物权法》不承认让与担保为物权。第二,当事人不得创设与物权法定内容相悖的物权,此为“类型固定”。如法律不允许设立不移转占有的质权。与物权法相反,合同法却奉行合同类型自由和合同内容自由原则。

《物权法》第五条规定:“物权的种类和内容,由法律规定。”属于强制性规范,是对私人意思自治原则的限制。当事人违反物权法定原则的法律后果有三个:第一,其设立的物权无效,不发生物权效力。第二,所创设的物权的内容只有一部分违反强行规定的,不影响其他未违反部分的效力,在法律所承认的内容范围内可以有效。第三,物权虽然无效,但其行为若具备其他法律行为的生效要件的,当事人之间仍产生该法律行为的效力。如当事人约定承租人就租赁的房屋和地基有物权效力的先买权时,因我国现行法

不承认先买权为物权,所以不发生物权的效力。但这样的约定一般认为有债权的效力,出租人违反约定的,应负债务不履行的损害赔偿赔偿责任。

物权,是人对物的支配权。对物的支配可以表现为对所有的利益的支配,这个支配称为所有权;可以是对使用利益的支配,这个为用益物权;也可以是对物的变价的支配,对价值的支配称为担保物权。

物权,依据一定的标准可以做出分类。以对标的物的支配范围为标准可以将物权分为所有权和限制物权。所有权是全面的支配权,限制物权对权利人而言是权利,对所有权人而言则是负担,起着限制所有权的作用,因而,限制物权优先于所有权。

以是对自己的物的支配还是对他人的物的支配为标准,可以分为自物权与他物权。依支配的标的物是动产还是不动产,可以分为动产物权和不动产物权。不动产物权与动产物权的区分意义在于物权变动的公示方式不同,不动产物权变动须经登记有效,而动产物权变动须经交付才有效。

以物权是否具有独立性为标准可以分为主物权和从物权。主物权是能独立存在的物权,如所有权、地上权等;从物权是须依附于其他权利而存在的物权,如担保物权。主物权和从物权之间的一般规则是:从物权与主物权共命运。

以物权有没有存续期限为标准,可以分为有期限物权与无期限物权。担保物权均是有期限物权。如《物权法》第二百零二条规定:“抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权;未行使的,人民法院不予保护。”

以物权所依据的法律的不同,可以将物权区分为民法上的物权和特别法上的物权。特别法上的物权,特别法有规定的,应当优先适用。