

主 编 陈龙业
副主编 王 竹

物权法

百问通

不动产的登记
动产的交付
从物、孳息和货币
取得时效和添附
善意取得
先占、遗失物、埋藏物
财产的保护
共有

财产取得 与保护

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中国政法大学
法学硕士 王利明
中国政法大学
法学博士 王利明

物权法



本书是作者多年从事物权法教学、科研工作的结晶，也是作者多年从事民法学、民法总论、民法分论、民法案例教学、民法案例研究的结晶。本书在编写过程中，参考了国内外许多学者的研究成果，也参考了作者多年从事民法学、民法总论、民法分论、民法案例教学、民法案例研究的成果。本书在编写过程中，参考了国内外许多学者的研究成果，也参考了作者多年从事民法学、民法总论、民法分论、民法案例教学、民法案例研究的成果。

财产取得 与保护

中国政法大学出版社

主 编/陈龙业
副主编/王 竹

物权法 百问通

财产 取得与保护

编著：陈龙业 孙 超 郭明龙

中 国 法 制 出 版 社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑：戴蕊

图书在版编目 (CIP) 数据

财产取得与保护/陈龙业主编. 中国法制出版社, 2007. 3

(法律百问通)

ISBN 978 - 7 - 80226 - 808 - 1

I. 财... II. 陈... III. ①民法 - 所有权 - 基本知识 - 中国②物权法 - 基本知识 - 中国 IV. D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 029302 号

法律百问通

财产取得与保护

CAICHAN QUDE YU BAOHU

主编/陈龙业

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2007 年 3 月第 1 版

印张/10.125 字数/208 千

2007 年 3 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 808 - 1

定价: 18.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66065921

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288



总 序

2007年3月16日，在这个看似平凡的日子里，《中华人民共和国物权法》——这部与人民生活息息相关的市场经济基本法终于出台了！《物权法》是调整人与人之间财产关系的基本法。在社会主义市场经济中，《物权法》不仅关涉国家的基本经济制度、保护国家财产，而且确认我们每个人对财产的所有权，对个人财产采取与国家财产平等保护的做法，尊重人们对财产的进取心，合理确定财产利用的规则，对于富裕人民、繁荣经济具有十分重要的作用。

从对国家财产的保护到个人财产的不可侵犯，从房屋产权的归属到小区车库的归属，从农民对土地的承包到公司向银行的抵押贷款，从对交易安全的维护到邻里纠纷的解决……等等，这一切都离不开我们的《物权法》。正因为《物权法》与人民生活息息相关，我们在《物权法》颁布之际，不揣浅陋，撰写《物权法百问通》系列读物，希望以我们微薄之力，帮助大家更好地理解 and 运用《物权法》的规定。

《物权法百问通》系列包括六本：《物权法常见问题》、《财产取得与保护》、《房地产物权》、《小区物权》、《农村物权》及《担保物权》。总体而言，本系列丛书具有以下特点：

第一，紧扣人们的日常生活，密切联系实际，做到理论与实践的有机结合。首先，在内容选取上，我们始终以便老百姓，解决现实生活中常见的与《物权法》有关的法律问题为主





体，对于理论争议问题及其他与人民群众的现实生活并不直接相关的内容不予涉及；其次，在语言上我们尽量采取通俗易懂的风格，方便和易于读者理解。

第二，紧扣《物权法》的规定，并辅之以其他相关法律规定，以求全面分析、解决相关法律问题。同时对于同样的案情，适用《物权法》与适用《物权法》以前的法律在结果上的不同也予以列举，以方便大家更加清楚对《物权法》的适用。

第三，以问答为形式，并辅之以典型案例，在形式上力求清新醒目。采取一问一答的形式，直接切入主题，简洁明了的介绍《物权法》的基本知识，最后再以贴近现实的案例，巩固大家对知识的理解与运用。

在本书的编写过程中，中国法制出版社编辑罗莱娜女士为编者提供了诸多便利，在此表示诚挚的感谢！

由于时间和能力所限，加之《物权法》本身博大精深，本丛书一定存在诸多不足，敬请批评指正。

陈龙业

2007年3月18日于中国人民大学明德楼





前 言

《中华人民共和国物权法》这部被国人寄予厚望的法律的颁布，具有重要意义。从小处来说，它的通过标志着中国财产支配领域的法律制度的进一步健全，是中国民法典向诞生迈出的关键一步；从大处来讲，确定公有财产和私有财产平等保护的原则，预示着中国法治社会的进一步成型。可以说，这部具有鲜明中国特色的《物权法》，有利于市场经济秩序的建立，有利于鼓励外商投资和推动我国经济体制改革的继续深化。“风能进，雨能进，国王不能进”的财产权观念将逐渐深入人心，而人民群众正是这部法律的最大受益者。

《物权法》涉及多项制度，除规定基本原则及一般规则的总则和涉及法律适用的附则外，其他部分以权利的类型为基础分为所有权、用益物权和担保物权三编。这些不同种类的物权毫无疑问都是非常重要的财产权利。本书的主要内容就是介绍财产的取得和保护，以使读者清楚《物权法》是如何规定财产取得的各种方式以及怎样通过《物权法》来保护自己的财产权利，真正在生活中做到明明白白地理财，有理有据地对抗别人的侵犯。本书主要包括以下四点内容：

第一，《物权法》的主要作用就是确定财产归谁所有，以减少争议，维护社会秩序。各种财产不会凭空产生，或者由人的劳动生产、制造出来；或者从别人那里通过交换得来；或者亲人去世后，我们继承了遗产……现代社会的一个突出特征，就



是人们可以获得的财产的范围正在逐渐扩大，获得财产的手段也在逐渐增加。但俗话说，“君子爱财，取之有道。”我们取得财产的途径虽多，但这些途径必须是符合法律规定和社会公共道德的，否则法律也不予保护。人们在生活中可以通过哪些合法手段取得哪些财产？这是本书要回答的第一个问题。

第二，《物权法》明确规定了财产取得的公示公信原则，即我们在取得财产时光签订合同是不够的，还要以公开的、外在的、易于查知的适当形式展示物权设定和变动的情况。比如我们如果想从开发商那里购买一套商品房，那么只和他签订一份商品房买卖合同是不够的，即使他已经把房间钥匙交给我们，或已经取得了房产证，我们也不能“高枕无忧”，而要完成登记才行。不动产的公示方法为登记，动产的公示方法为交付。那么财产取得为什么需要公示；不动产和动产的公示方法有何不同；应该如何进行登记；交付有哪些形式？这是本书要回答的第二个问题。

第三，在生活中，大部分的财产是从别人手中交换而来，即通过合同取得。但也有其他的一些财产取得的方式，比如生产、继承、征收征用等，《物权法》对此均有规范，我们会在书中详细介绍。需要注意的是，《物权法》中还专门有一章叫做“所有权取得的特别规定”，包括善意取得、拾得遗失物、发现埋藏物等制度，为什么有些情况下甲把乙的东西卖给丙，而乙不能要求丙返还呢？这就是善意取得要解决的问题。遗失物和埋藏物归谁所有，拾得人或发现人的权利和义务有哪些？我们一并予以介绍。此外，本书还会涉及一些《物权法》未予规定但在实践中经常出现的问题，如先占、添附、取得时效等。

第四，“没有救济就没有权利”，财产权也是如此。在别人



侵占我们的财产、妨碍我们行使物权时，为了维护自己的正当利益，必须拿起法律提供的强有力的武器来斗争。而《物权法》为我们提供了多种方式来全面保护自己的财产，包括物权请求权、恢复原状请求权、损害赔偿请求权等等，这些方式有何不同，我们应该如何选择和应用才能更好的保护自己的权益，这都是非常重要的问题。

本书的特色在于用通俗易懂的语言讲述生活中财产取得和保护的基本问题，以生动有趣的事例解释抽象深刻的物权法原理。我们在做这样一种尝试，努力使《物权法》走进平常百姓家。我们相信只有做到这一点，才能使这部法律发挥应有的作用，才能更好的鼓励人们去创造财富、取得财富和保护财富，彰显其“以人为本”的立法精神。初衷虽好，但由于作者水平所限，书仍然会有不少疏漏之处，诚望广大读者批评指正。



目 录

前 言 / 1

第一章 财产取得的一般问题 / 1

- 一、财产取得中的财产包括哪些? / 1
- 二、哪些主体可以取得和拥有财产? / 7
- 三、人们可以通过哪些方式取得财产? / 14
- 四、财产取得的合法原则的含义和要求是什么? / 16
- 五、财产取得公示原则的含义是什么? / 21
- 六、物权公示的作用是什么? / 25
- 七、取得财产的合同的效力与财产取得公示的关系是什么? / 29

第二章 不动产登记的含义、范围和作用 / 35

- 一、不动产登记的含义和特点是什么? / 35
- 二、哪些财产需要登记? / 40
- 三、登记的功能有哪些? / 45
- 四、登记公信力的适用条件是什么? / 48
- 五、登记公信力的适用结果是什么? / 54
- 六、“不登记，物权不发生效力”和“不登记，不得对抗善意第三人”的含义和区别是什么? / 59
- 七、房产证等权属证书的交付在财产取得中有



什么作用? / 64

八、未取得房产证即进行房屋买卖是否合法? / 68

第三章 登记人的权利和登记机关的义务 / 72

一、《物权法》出台之前我国的登记机关有哪些, 缺陷是什么? / 72

二、我国《物权法》为规定不动产统一登记制度的原因和内容是什么? / 77

三、登记机关在办理登记时应当履行的职责有哪些? / 81

四、更正登记的含义和效力是什么? / 87

五、异议登记的含义和效力是什么? / 89

六、预告登记的含义和效力是什么? / 92

七、登记机关的义务和责任是什么? / 95

第四章 动产的交付 / 98

一、动产的公示方法是什么? / 98

二、什么是现实交付? / 100

三、现实交付之外还有其他的交付方式吗? / 104

四、买卖合同中, 标的物意外灭失的风险什么时候转移给买方? / 108

五、分期付款买卖中买受人何时取得所有权? / 113

六、试用买卖中买受人何时取得所有权? / 116

第五章 从物、孳息和货币的所有权取得 / 120

一、取得从物规则是什么? / 120

二、孳息的转让规则是什么? / 123

三、取得货币有什么特殊规则? / 126

第六章 非基于合同的财产取得 / 131

- 一、什么叫做非基于法律行为的财产取得？ / 131
- 二、非基于法律行为取得不动产时是否需要办理登记？ / 134
- 三、国家征收财产有哪些具体要求？ / 136
- 四、怎样确定遗产的范围和种类？ / 139
- 五、继承有哪些分类？ / 146
- 六、财产的法定继承人包括哪些？ / 148
- 七、法定继承人的顺序是怎么规定的？ / 153
- 八、什么是代位继承？ / 157
- 九、什么是转继承？ / 161
- 十、对遗嘱的形式和要件法律有什么要求？ / 164

第七章 取得时效和添附 / 171

- 一、取得时效的含义和价值是什么？ / 171
- 二、取得时效的构成要件是什么？ / 174
- 三、在哪些情况下可以适用取得时效？ / 176
- 四、添附包括哪几种？ / 178
- 五、添附形成的新物应该归谁所有？ / 181
- 六、在添附中，应如何保护失去物的一方和不需要添附物的一方？ / 185

第八章 善意取得 / 189

- 一、什么是善意取得？ / 189
- 二、构成善意取得的标准是什么？ / 194
- 三、怎样认定善意取得中的受让人“善意”？ / 197
- 四、不动产善意取得与动产善意取得有何区别





和联系? / 200

五、哪些财产不可以适用善意取得? / 203

六、不构成善意取得时, 如何保护善意第三人的利益? / 208

第九章 先占、拾得遗失物、发现埋藏物 / 213

一、什么是财产的抛弃? / 213

二、什么是先占? / 215

三、先占的构成要件和法律后果是什么? / 217

四、什么是遗失物? / 220

五、怎样才能构成《物权法》上说的“拾得遗失物”? / 223

六、拾得遗失物的法律规定在《物权法》出台前与出台后有何不同? / 225

七、拾得人的权利和义务是什么? / 229

八、什么是悬赏广告? / 235

九、什么是埋藏物? / 244

十、怎样才能构成《物权法》上说的“发现埋藏物”? / 245

第十章 财产的保护 / 248

一、怎样通过物权请求权保护自己的财产? / 248

二、还有没有其他方式来保护自己的财产呢? / 252

三、物权请求权与侵权请求权有什么区别? / 258

四、如何运用上述方法全面有效保护自己的财产权利? / 261

五、善意占有和恶意占有对所有权人承担



的责任有何不同? / 264

六、单纯的占有状态是否受保护呢? / 267

七、不通过法院可以保护自己的占有吗? / 269

八、怎样通过诉讼保护自己的占有? / 271

第十一章 共 有 / 274

一、共有的含义和特征是什么? / 274

二、什么是按份共有? / 278

三、按份共有中共有人的权利和义务是什么? / 282

四、什么是共同共有? / 286

五、按份共有与共同共有的联系和区别是什么? / 291

六、共同共有中共有人的权利和义务是什么? / 294

七、共有财产应该如何分割? / 297

八、共有关系中为什么要规定一方的优先购买权? / 303

九、共有人应该如何行使优先购买权? / 305

附：法规索引 / 309



第一章 财产取得的一般问题

《韩非子》中有一篇著名的寓言，讲的是百人逐兔的故事，一兔疾走，而百人追之。市井之中，笼兔成行，而无乱取之手，何者，盖有定分也。百人逐兔，是因为兔子还未被任何人占有，兔子的“名分未定”；而市场上的兔子已经有明确的主人，自然不会有“乱取之手”。《物权法》的主要作用就是确定财产归谁所有，以减少争议，维护社会秩序。而各种财产不会凭空产生，或者由人的劳动生产、制造出来，或者从别人那里通过交换得来，或者亲人去世后，我们继承了遗产……现代社会的一个突出特征，就是人们可以获得的财产的范围正在逐渐扩大，获得财产的手段也在逐渐增加。但俗话说，君子爱财，取之有道。我们取得财产的途径虽多，但这些途径必须是符合法律规定和社会公共道德的，否则法律也不予保护。在通过买卖、赠与、互易等合同取得财产的情况下，究竟是合同签订之后就能取得财产，还是必须经过其他一些步骤？这些步骤的意义何在？这也是本章要解决的问题。

一、财产取得中的财产包括哪些？

《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。

第三十九条 所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

【相关规定】

《中华人民共和国民法通则》（以下简称《民法通则》）

第84条 债是按照合同的约定或者依照法律的规定，在当事人之间产生的特定的权利和义务关系。享有权利的人是债权人，负有义务的人是债务人。

债权人有权要求债务人按照合同的约定或者依照法律的规定履行义务。

《中华人民共和国担保法》（以下简称《担保法》）

第92条 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。

《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）的通知》（以下简称《最高人民法院关于贯彻执行〈民法通则〉若干问题的意见》）

第186条 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。

我国在1986年颁布的《民法通则》中，将第五章的题目定为民事权利，并且在这一章下面设了四小节，分别为财产所有权和与财产所有权有关的财产权、债权、知识产权、人身权。除人





身权外，其他三类权利都属于财产性权利，它们的共同特点是对人们有用而能满足人们的各种需要，而且都能转让和继承，可以用金钱价值来衡量。这些财产性权利也正是我们日常生活中所说的“财产”。财产取得中的财产主要包括以下几类：

1. 所有权。所有权是一个人最重要的财产，现实生活中，人们要是想不受限制的使用一件物品，就必须对它拥有所有权。在日常生活中常说的“我买了一套商品房”“我有一件漂亮的衣服”，其实都是对所有权的一种描述。根据《物权法》第2条第3款、第39条的规定，所有权是指权利人对自已的不动产或者动产，依法定享有的占有、使用、收益和处分的排他性权利。其中占有是我们对所有物实际上的占领和控制。比如我们居住房屋、驾驶汽车，在物权法上都叫做占有。但有时实际占有也可能会与所有权分离，比如我们把自己家闲置的房子出租出去，这时候实际占有的人是房子的承租人，可我们并不会丧失所有权，租赁到期后还可以收回房子，重新占有。使用是依照物的性能和用途对物加以利用，以满足生产和生活的需要。例如，阅读书籍，收看电视等。收益就是利用财产并获取一定的经济利益。买了耕牛用来耕地，这是对耕牛的使用，但是耕牛产了小牛犊，小牛犊对所有人而言是收益。将房屋出租，出租人获得的租金是收益；将钱存入银行，存款人获得的利息也是收益。处分是指依法对物进行处置，对财产进行消费和转让，它又包括事实上的处分和法律上的处分。前者指对物进行实质上的变形、改造或毁损等事实行为，如撕毁书籍、装修或拆除房屋等；后者指使物的所有权发生转移、限制等，比如出卖电视、为了从银行借款而在房屋上设定抵押权等。根据《物权法》的规定，所有权又可分为不动产所有权和动产所有权：

