

物权法理解与适用丛书

WU QUAN FA LI JIE YU SHI YONG CONG SHU

物权法

WU QUAN FA

RE DIAN WEN TI JIANG ZUO

热点问题讲座

徐涤宇·主编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物权法理解与适用丛书

WU QUAN FA LI JIE YU SHI YONG CONG SHU

物权法

WU QUAN FA RE DIAN WEN TI JIANG ZUO

热点问题讲座

主 编：徐涤宇

副主编：张 红

撰稿人：涂永前 王伟伟

张世鹏 王建平

张 红 郑广森

甄增水 康 娜

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

物权法热点问题讲座/徐涤宇主编. —北京:中国法制出版社, 2007. 3

ISBN 978 - 7 - 80226 - 849 - 4

I. 物… II. 徐… III. 物权法 - 研究 - 中国 IV. D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 032730 号

物权法热点问题讲座

WUQUANFA REDIAN WENTI JIANGZUO

主编/徐涤宇

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2007 年 3 月第 1 版

印张/11.75 字数/307 千

2007 年 3 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 849 - 4

定价:24.00 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:66010406

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

● 主编简介 ●

徐涤宇，男，湖南大学法学院教授。1970年7月出生于湖南省新邵县；1992年毕业于中南政法学院，获法学学士学位；1997年毕业于中南政法学院，获法学硕士学位；2004年毕业于中国社会科学院研究生院，获法学博士学位。1992年通过国家律师资格考试。1997年至1998年，1998年至1999年，分别在哥伦比亚开放大学、阿根廷萨尔塔法官学院、阿根廷萨尔塔国立大学、莫龙大学、布宜诺斯艾利斯大学，以访问学者身份研习拉美民法典。历任中南政法学院讲师（1997年10月）、中南财经政法大学副教授（2002年9月）、教授（2005年7月）。在《法学研究》、《中国法学》等学术刊物上发表论文、译文40余篇，译有《智利共和国民法典》、《阿根廷共和国民法典》，独著或合著8部专著、教材。2006年10月被授予“湖北省首届中青年法学家”荣誉称号。

目 录

1	物 权 与 债 权
1	一、术语解释
3	二、争议焦点
7	三、实务操作
12	物权法定原则
12	一、术语解释
13	二、争议焦点
22	三、实务操作
24	一物一权原则
24	一、术语解释
27	二、争议焦点
35	三、实务操作
38	公示公信原则
38	一、术语解释
41	二、争议焦点
49	三、实务操作
54	国家所有权的平等保护 与合理的差别对待
54	一、术语解释
55	二、争议焦点

三、实务操作	61
集体所有权的概念和性质	63
一、术语解释	63
二、争议焦点	64
三、实务操作	66
集体土地的成员权与代表权	70
一、术语解释	70
二、争议焦点	72
三、实务操作	76
土地征收、征用中的物权法 保护	81
一、术语解释	81
二、争议焦点	84
三、实务操作	86
善 意 取 得	100
一、术语解释	100
二、争议焦点	101
三、实务操作	103
建筑物区分所有权的概念和 内容	108
一、术语解释	108
二、争议焦点	109
三、实务操作	111

115	区分所有权之成员权与 共有物的管理
115	一、术语解释
116	二、争议焦点
117	三、实务操作
122	按份共有与共同共有统一 规定的利弊
122	一、术语解释
122	二、争议焦点
124	三、实务操作
126	共有人的优先购买权
126	一、术语解释
126	二、争议焦点
129	三、实务操作
135	共有物的管理
135	一、术语解释
135	二、争议焦点
138	三、实务操作
140	共有物的分割
140	一、术语解释
140	二、争议焦点
142	三、实务操作
148	相邻关系的具体类型
148	一、术语解释

二、争议焦点	149
三、实务操作	151
相邻关系的约定性	157
一、术语解释	157
二、争议焦点	157
三、实务操作	158
建设用地使用权及其原始取得和限制	163
一、术语解释	163
二、争议焦点	166
三、实务操作	172
建设用地使用权的流转与续期	181
一、术语解释	181
二、争议焦点	181
三、实务操作	186
土地承包经营权的流转和继承	193
一、术语解释	193
二、争议焦点	194
三、实务操作	199
承包地的调整、征收与收回	207
一、术语解释	207
二、争议焦点	209

213	三、实务操作
221	宅基地使用权
221	一、术语解释
224	二、争议焦点
232	三、实务操作
239	地 役 权
239	一、术语解释
241	二、争论焦点
249	三、实务操作
264	抵押财产转让的效力
264	一、术语解释
265	二、争议焦点
268	三、实务操作
275	抵押权行使的任意与限制
275	一、术语解释
275	二、争论焦点
283	三、实务操作
286	土地承包经营权的可抵押性
286	一、术语解释
289	二、争议焦点
293	三、实务操作
301	权利质权设定中的交付与登记
301	一、术语解释

二、争议焦点	302
三、实务操作	308
追偿权的效力	318
一、术语解释	318
二、争议焦点	320
三、实务操作	327
留置权的限制	330
一、术语解释	330
二、争议焦点	330
三、实务操作	337
占 有 制 度	342
一、术语解释	342
二、争议焦点	348
三、实务操作	366

物权与债权

一、术语解释

■ 物

一般认为物是指除人身以外的，能够为人力所支配，具有独立性，能满足人类社会生活需要的有体物及自然能量。所谓有体物，是指物质上占有一定的空间并具有一定形状的存在形式，因此，固体、液体和气体等均被认为是物。同时，随着科技的不断进步以及人们在日常生活中对电、热、声、光等能量的广泛使用，法律不得不对这些无体物加以调整，于是，电、热、声、光等自然能量也被认定为法律上的物。我国物权法中的物，简单地说包括不动产和动产。工厂、房产都是不动产，耕地、草原、滩涂、矿产等自然资源就也都是不动产。不动产还包括道路、通讯、电力、天然气等基础设施。动产的概念非常宽，汽车、轮船、工厂的机器设备、家具、衣服、手机都属于动产。

■ 物权

“物权”一词首次出现在法律条文中实际上始于1896年颁布的《德国民法典》。继之，日本、瑞士、台湾等许多国家和地区的民法典都有物权制度之规定，物权便成为民法的重要组成部分。物权是民事财产权利的主要内容之一，在一定意义上说，物权是债权的基础和归宿。关于物权的定义，有数百种之多，但实质差别不大。物权，顾名思义，是指对物的直接支配并排除他人干涉的权利，也就是将某物

归属于某一特定主体，由其对物直接支配并享受其利益。^①说得具体一些，从积极方面来看，物权表现为对物直接进行支配并享受其利益的权利；从消极方面来看，物权就表现为禁止他人妨碍其支配的权利。比方说，所有权人依法对其所有的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。物权法作为规范物权法律关系的法律，其目的在于调整财产的归属关系，也就是说，法律将特定物归属于某特定权利主体，由其直接支配，享受其利益，并排除他人对此支配领域的侵入或干涉，这就是物权的本质之所在。^②我国《物权法》第2条对物以及物权从法律条文上进行了如下界定：“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。”由此定义可知物权具有以下特征：（1）物权的客体是物。物权的客体是物，包括不动产和动产。物权之所以被称为物权，根本的原因在于其客体是物。物权表现为权利人对物的一种排他性独占的权利，权利人可以在不请求任何人的情况下，对物进行事实上或法律上的处分，其他人只要容忍权利人的处分行为即可。在法律有规定的情况下，物权的客体可以表现为权利，如权利质权。（2）物权为支配性权利。所有权表现为对物的全面支配，用益物权表现为对物的以某种方式使用、收益的支配，担保物权支配的是物的交换价值。支配性就是独占性，是一种排他的控制。物权的支配性是物权的根本属性，其在外表现为对世的效力，在内表现为同种物权之间的排他性。（3）物权的内容和种类只能由法律规定。因为物权具有对世效力，其法律关系涉及权利人和其他一切不特定义务人，为使其他不特定义务人明确物权人的权利内容，了解其行为的自由边界，法律对物权的种类及各具体物权的内容进行了包办设定，物权人享有的只能是法律规定的物权种类及权能，当事人之间对物权种类和内容的约定超出法律规定

① 王泽鉴：《民法物权》，中国政法大学出版社2001年版，第1页。

② 王泽鉴：《民法物权》（通则·所有权），台北1992年初版，第31页。

的，没有物权的效力。

■ 债与债权

法律意义上的“债”是指特定当事人之间得请求为特定行为的法律关系。我国《民法通则》第84条规定：“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。”债作为一种法律关系，有广义之债和狭义之债。狭义债的关系，是指个别的给付关系，对于有给付请求权的一方当事人而言，这种关系就是债权；对于负有给付义务的一方当事人来说，这种关系就是债务。广义之债的关系，则是指多数债权债务的（即狭义债的关系）概括法律关系。^①合同是商品交换最一般的法律形式，债是商品交换最一般的法律形式在理论上的高度抽象。

二、争议焦点

物权与债权的关系

在民法财产权体系中，物权与债权的关系最为密切。物权规范财产的归属和利用关系，债权则规范财产的流转关系。而在财产关系的运作过程中，物权是债权的起点和最终归属，债权则是人们获得和实现物权的桥梁与手段。明确二者的关系，对于民法中财产权体系的构造具有重要意义。

对于此二者之间的关系，有两种观点。一种观点更多谈及的是二者之间区别，一般没有言及此二者之间的联系，或者根本不提；而另一种观点认为，在现代社会生活中，尽管二者存在一些根本的区别，但是二者也存在一些必然的联系。

第一种观点：物权与债权之间存在大量根本区别

很多教科书中在论及此主题时一般更多谈及的是二者之间的区别，具体理由表述如下：物权和债权是民法中最基本的两种财产权形

^① 王泽鉴：《民法债编总论》（第1册），台北1992年初版，第4页。



态，物权反映财产归属关系，债权反映财产流转关系。物权与债权相比较，其特征十分明显：

1. 物权是法律赋予人对物的直接支配之权利。这种支配权是指物权人完全可以根据权利人自己的意思而自由享受物上之利益，不需要借助他人意思或行为之介入，并排除他人的非法干涉。债权是请求权，是债权人请求债务人为一定行为或不为一定行为的权利。与之相对应，债权作为一种请求权，债权人就不能对权利的标的物直接支配，而只能对义务人进行请求。

2. 物权是对世权，而债权是对人权。物权的权利主体是特定的权利人，而其义务主体则是权利人以外的一切不特定人。从物权法律关系的主体方面进行观察，就会发现，物权法律关系建立在特定的权利人和一切不特定义务人之间。正是基于物权法律关系主体的特殊性，我们说物权是一种对世权。而债权作为一种请求权，债权法律关系的主体只具有对人性，即其权利主体是特定的债权人，其义务主体也是特定的债务人，因此我们往往把债权称为是对人权。

3. 物权以物为其客体，而且物权的客体必须具有确定性，换言之，物权的客体必须为现存、独立和特定之物。物权客体的确定性是实现物权的支配效力的客观要求，如果标的物尚未确定，也就不可能在这种标的物上产生所谓的支配力，这就决定了未来之物、尚未分割之物、尚未特定之物不能称为物权的客体。与之相对应，债权是一种请求权，其标的物不以物为限，即使其标的物为物，也并不一定为现存、独立和特定之物。

4. 物权是绝对权，其权利人是特定的，义务人是不特定的，即物权人以外的所有其他人都负有尊重物权人直接支配物并排除他人非法干涉的义务。债权是相对权，权利人只能对特定的相对人主张权利。

5. 物权作为一种规范财产归属秩序的直接支配权利，对任何人均具有排他效力，任何人不经物权人同意不得对其权利加以侵害或干涉，物权的排他效力、绝对效力、追及效力等均基于物权的支配性而产生。具体说来，物权的这种排他性是指一个物上只能有一个所有

权,对于另一个人,其合同有效,但不能取得所有权,只能请求债务人承担赔偿责任。但是债权具有相容性,例如一物二卖,两个合同都有效。

6. 物权法定,物权具有法定性。债权是通过合同设定的,合同就是最典型的债权,所以具有任意性,契约自由、意思自治。

7. 法律给予二者的保护方法不同。物权的保护以恢复权利人对物的支配为主要目的,故偏重于物上请求权的方法,如返还原物,排除妨害,防止侵害等,赔偿损失仅为补充方法;而债权的保护主要是采取赔偿损失的方法。

第二种观点:物权与债权存在密切联系

尽管物权与债权存在上述区别,但作为现代财产权的两大支柱,二者又存在着密切的联系。二者相辅相成,相互合作,共同实现对经济生活的调整。

1. 物权与债权关系的相对化。具体表现在以下几个方面:(1) 债权物权化趋势。即债权逐渐具有了物权的某些特征,如法定性、排他性等。其典型有二:一是租赁权的物权化使得“买卖不破租赁”;二是预告登记制度使得经预告登记的债权具有物权的效力。(2) 物权债权化趋势。即物权逐渐具有了债权的某些特征,如任意性、相对性等,例如物权的证券化就使这些证券所代表的物权的绝对性淡化。比方说,农村承包经营权要解决的是农民对集体经济土地的占有、使用、收益和处分的问题,是物权问题。农村联产承包责任制的合同是典型的物权债权化,既然其是债权,那么对其的保护就不如对物权这种绝对权、支配权的保护,所以又把债权用益物权化,这就是债权的物权化。

2. 债权法对物权关系的类推适用。即当物权法没有规定时,有关消除危险、排除妨害、返还原物等物权请求权的行使,可以类推适用同为救济权的债务不履行请求权。

3. 物权与债权具有功能上的互补关系。表现为二者的互用、互换、互动。由于物权法采取物权法定主义,对于那些法律没有规定的物权类型,常可以通过债权来满足社会经济生活的需要;对于那些违

反物权法定主义规定创设的“物权”，虽不发生物权的效力，但可以转换为相应的债权，产生债权的效力；此外担保物权与债权的关系最为紧密，二者互相促动，担保物权一方面旨在保障债权的实现，另一方面具有诱导债权发生的功能（例如最高额抵押权），同时债权又可以成为担保物权（如权利质权）的标的。二者之间的密切联系由此可见一斑。

.....

物权与债权作为财产权的两大支柱，二者之间存在血肉相连的关系，物权和债权只是对财产权的一种分类，而任何分类都是对自然联系的伤害。一种分类并不能把物权和债权之间早已存在的联系割断，相反在二者的界限之间必然存在一个模糊区，这一区域里你中有我，我中有你。有学者早已指出，理念型的物权与债权存在着截然的区别，而现实中的物权与债权却并非截然分开的。实际上，在物权内部不同类型的物权之间的物权性程度也各不相同。比较而言，所有权的物权性最高，其次是用益物权，其物权性高于担保物权，而担保物权内部的物权性也有高低之分，抵押权、质权的物权性高于留置权，而留置权的物权性则高于优先权，优先权更接近于债权。相反，债权中的租赁权由于物权化而更接近于物权。基于此，有人主张，谈论某种权利是物权或债权没有意义，最好是对该权利能够发生什么样的具体权利，发生那样的具体权利是否妥当，作个别的判断。甚至有学者认为：“事实上区分某种权利为债权或物权恐怕也无太大实益，重要的是该权利具备哪些权能，例如租赁权具有对抗继受人之效力，则将其归类为债权或物权显然已不重要，而信托占有制度又系混合债权和物权，则应以债权或物权称之，强为区分恐亦系自寻烦恼而无实益。”这种看法虽然有些偏激，但它告诉我们，物权与债权的区分是相对的，对待一项权利，重要的不是在物权与债权的框架中对其进行归类，而是要研究、分析其所具有的权能和效力，以及在现实生活中的作用。

三、实务操作

在传统民法理论中，物权与债权联系紧密，债权是物权的变动原因，但是二者关系又是相对独立的，也即债权行为并不必然导致物权的变动。比方说，在我国《物权法》第9条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。”也就是说，在我国不动产的权利变动采取的是登记生效主义，对于不动产，必须登记才能导致物权变动。在这种物权变动模式下，如果出现“一物二卖”的情形，那么物权和债权就会出现冲突。

案例一：某甲于1993年以10万元的价格买下了本市明光小区的一套住房，后因房价上涨，某甲想把这套住房卖掉，自己搬到郊区居住。1995年初，某甲同某乙在看过该房后，签订了房屋买卖合同，约定由某乙以12万元的价格购买某甲的住房。但由于某乙手头暂时没有足够的资金，双方没有马上办理房屋过户手续。1995年3月，某丙找到某甲，提出愿以15万元的价格买下某甲的住房，某甲为钱所动，当即与某丙签订了另一份房屋买卖合同，在某丙交付15万元现金之后，双方到有关登记部门办理了过户登记手续。后某乙筹集到足够的资金时，发现了这一情况，遂向法院起诉，要求确认某甲与某丙之间的买卖行为无效。

在本案中，某丙取得房屋的所有权。根据我国《物权法》第9条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。”《城市私有房屋登记管理条例》第6条第1款规定：“城市私有房屋的所有人，须到房屋所在地房管机关办理所有权登记手续，经审查核实后，领取房屋所有权证；房屋所有权转移或房屋现状变更时，须到房屋所在地房管机关办理所有权转移或房屋现状变更登记手续。”第9条规定：“买卖城市私有房屋，卖方须持所有权证和身份证明，到房屋所在地房管机关办