

中国法评注
与适用丛书
物权法系列

总主编 王利明



物权法名家讲坛

王利明 主编



中国人民大学出版社



中国法评注
与适用丛书
物权法系列

总主编 王利明

物权法名家讲坛

王利明 主编

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法名家讲坛/王利明主编.
北京:中国人民大学出版社,2008
(中国法评注与适用丛书·物权法系列/王利明总主编)
ISBN 978-7-300-09763-3

- I. 物…
- II. 王…
- III. ①物权法-法律解释-中国
②物权法-法律适用-中国
- IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 146493 号

中国法评注与适用丛书·物权法系列
总主编 王利明
物权法名家讲坛
王利明 主编

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511398 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	河北涿州星河印刷有限公司		
规 格	155mm×235mm 16 开本	版 次	2008 年 10 月第 1 版
印 张	41.25 插页 2	印 次	2008 年 10 月第 1 次印刷
字 数	672 000	定 价	88.00 元

代序

《物权法》的实施与我们的责任



2007年3月16日，第十届全国人大第五次会议高票通过《中华人民共和国物权法》，这是我国法制建设中的一件大事，在法治进程中具有里程碑式的意义，它的颁行必将对我国经济、社会发展和社会和谐社会的构建产生深远影响。

制定《物权法》是几代民法学者的梦想，也是几代人共同努力的结果，它来之不易。《物权法》是集体智慧的结晶，在整个《物权法》的制定过程中，我们民法学界的全体同仁积极为该法的制定献言献策，积极参与各种讨论尤其是参加由立法机关组织的讨论。在《物权法》的制定发生很大争议的情况下，民法学界的全体同仁积极呼吁，强烈要求立法机关排除干扰、排除杂音，大力推进《物权法》的制定，这些意见应当说对《物权法》的制定都产生了极为重要的影响。在整个《物权法》制定过程中，我们民法学界全体同仁非常团结，态度鲜明，始终与党中央保持一致，与最广大人民群众的根本利益保持一致，与改革开放的历史潮流保持一致！

《物权法》顺利通过了，我们为之感到庆幸，但这并不意味着我们的任务因此而结束了。《物权法》虽然获得了通过，但以后还有更艰巨的任务。为此我想提出以下几点建议与大家共勉。

* 王利明，法学博士，中国人民大学法学院院长、教授、博士生导师，中国法学会民法学研究会会长。



一、我们需要进一步加强物权法的宣传

加强物权法的宣传是时代赋予我们的神圣职责。在审议《物权法草案》的过程中，出现了很多不同的声音和意见，其实不少来自于对物权法的误解，例如个别人认为善意取得、占有就是搞私有化。这主要是因为对物权法本身不了解，而这与长期以来缺乏对物权法的宣传有很大关系。《物权法》于2007年10月1日实施，在此前后，我们需要大力宣传，我们建议要把物权法的宣传列入“五五”普法活动，纳入到各级党政干部学习的内容之中。我们认为宣传物权法是依法治国的一个重要步骤。

宣传物权法，我建议应该突出如下问题：第一，应当大力宣传物权法平等保护原则。平等保护原则是物权法最重要的原则，也是物权法的指导思想。物权法第一次以基本法的形式规定不管是哪一个权利人的权利受到侵害，都应该受到平等保护。物权法宣告不仅要保护老百姓的私人财产，而且也要把老百姓的财产和国家的财产置于同等保护的位置。平等原则也是社会主义市场经济的基本原则，其确立具有十分重要的意义。宣传平等保护原则实际上就是宣传平等的观念、法治的观念。第二，要大力宣传和强化物权的意识。强化物权的排他性的观念，特别是尊重、强化对老百姓财产权的保护，这是“民生至上”最为重要的体现。什么是“民生”？最大的民生就是老百姓的财产权问题。老百姓的财产权问题解决不好，就不可能真正解决好民生问题。为什么物权法要特别规定征收征用制度？这就是要严格遵守征收征用的程序和条件，而不能在征收征用中损害农民利益，不能对老百姓的房子想拆就拆。尊重物权也是依法行政的标准。有的政府部门在行使权力时，过于强调管理服从关系和行使权力的便利，不注重对公民财产权的保护。实践中，在进行房屋拆迁时，确实存在有的政府机关以所谓的“公共利益”为名，违法征收征用，严重侵害公民的合法权益。实践中之所以出现所谓“三乱”的现象，与不尊重老百姓的财产权有很大的关系。第三，应当注意宣传物权法的基本制度，特别是一些创新制度以及与百姓利益密切相关的制度。例如，土地使用权自动续期、建筑物区分所有权制度等。通过宣传这些制度，使老百姓了解物权法并且利用物权法维护自己的权益。当然我们也要在宣传中不断发现新问题，及时向立法和司法机关提出完

善的建议。

二、深入研究物权法，正确解释《物权法》

法无解释不能适用。《物权法》出台以后需要相关的法律法规尤其是司法解释配套，但是学理解释也是非常重要的。因为学理解释能够给司法解释提供一定的理论支持，也会对物权法的正确适用提供依据。在《物权法》颁行以后相当长的一段时间内，我们研究的重心主要不是“应然”的问题，而是“实然”的问题，也就是说，要研究物权法在实践中如何运用，如何解决现实中存在的各种产权的争议以及保护问题。这就需要我们深入研究物权法，正确解释物权法。在正确解释物权法的基础上发展我们的民法解释学。为此我想提几点建议：第一，在解释《物权法》时，应正确把握立法的理念、目的、宗旨。例如《物权法》第28条有关征收决定生效以后会导致物权的变动的规定。征收决定生效怎么解释？我认为，应从有利于保护老百姓的角度进行解释。不能说政府已经发布了征收命令，老百姓的财产权就要发生移转，因为补偿问题还没有解决，不能认为征收决定就已经生效。因此，所谓征收决定的生效是指完成了《物权法》第42条所规定的三个要件，尤其是在完成了征收补偿之后才能认为征收决定已经生效。第二，应注重从体系性、逻辑性角度全面解释《物权法》。例如《物权法》第59条的农村集体所有权是一项重要表述，有重大创新，在主体表述方面有重大突破。这里的集体组织所有与集体成员所有有重大区别。后者强调集体财产由集体成员民主管理、共同受益。应当对《物权法》第59条的第1款和第2款作体系性解释，同样，第60条也是在第59条第1款的基础上所作出的规定，必须和第59条第1款结合起来进行解释。第三，应对《物权法》中的不足、漏洞通过创造性的解释加以填补。例如《物权法》没有规定先占的问题，但实践中需要解决。能否通过《物权法》第245条关于占有保护的规定来解决先占的问题？这就需要通过填补漏洞的解释方法以弥补法律规定的不足。但采用此种解释方法需要慎重。

三、研究配套法律法规配合《物权法》的实施

《物权法》是基本法，许多规定较为抽象，需要一系列法律法规来



配套。为此，我也建议：第一，制定《征收征用法》，修订《城市房屋拆迁管理条例》。在征收征用方面，我国现有的征地程序尚不规范，政府的监管还不够完善，农民的知情权、参与权得不到保障，侵占、截留补偿款的行为时有发生。当务之急，就是在《物权法》对征收征用的程序和补偿规定的基础上，结合征收征用过程中的重大疑难问题，尽快制定和颁行《征收征用法》。例如，《物权法》第42条中“法律规定的权限和程序”怎样设计，需要明确；什么是公共利益，在《物权法》中没有规定，这主要是因为公共利益的概念是一个弹性条款，在《物权法》中很难作出一刀切的规定，但将来也可以通过特别法针对各种征收的情况，规定有关公共利益的类型，也需要有关的司法解释配套。拆迁纠纷能否主张司法救济亦不明确，需要将来修改《城市房屋拆迁管理条例》时予以考虑。第二，制定《不动产登记法》。《物权法》的一大亮点是确立了建立统一的不动产登记制度的目标，但仍需相关法律法规配套。虽然《物权法》规定了不动产登记的基本规则，但是登记制度非常复杂，涉及的问题较多，尤其是在现行体制下，各地财产登记机关和登记制度存在较大差异，各地方、各部门从自己利益出发制定了不同的登记制度，造成了规则的不统一，也给交易当事人带来了极大的不便。因此《物权法》提出了统一不动产登记制度的要求，《物权法》颁布以后，协调和完善登记制度是一个重要的问题。物权法登记制度具有高度的技术性，程序复杂，而《物权法》的规定还是比较原则。《物权法》中许多关于登记制度的规定需要配套法规。例如，第20条预告登记规定究竟适用于哪些情况？房屋买卖是否仅适用于期房？对于现房能否适用预告登记？除了商品房预告登记外还有哪些类型需要预告登记？工程款能否进行预告登记？……这些都需要配套的法律法规作出规定。

四、要呼吁尽快制定《民法典》

制定《民法典》是几代民法学者的追求和梦想。我们要在2010年形成社会主义法律体系，这必须要加快制定我国的《民法典》。我国已经颁布了《民法通则》、《婚姻法》、《继承法》、《合同法》、《著作权法》、《专利法》、《商标法》等知识产权法，这些法律已经较为完善，现在又颁布了《物权法》，可以说作为民事基本法已经基本形成，但还要加快制定《侵权责任法》等法律，尽快推出《民法典》。为此，我也建议：

第一，配合立法机关制定《侵权责任法》而积极献言献策。第二，加紧对《民法典》体系的研究，因为我们的《民法典》不是采取一步到位的办法，而是采用分阶段、分步骤进行的方式，这种立法模式更需要加强体系研究，防止各项制度之间出现冲突和矛盾。第三，加强《民法典》总则的研究。要使我们的《民法典》成为 21 世纪体系完整、逻辑严谨的《民法典》，制定好民法总则十分关键，为此我们也要加强对民法总则的研究，为总则的制定提供理论支持。

contents 目录

导言

《物权法》是一部什么样的法律	王利明	1
中国《物权法》制定的现实性与科学性	孙宪忠	6

上篇 《物权法》各章导读

第一编 总则

第一章 基本原则	25
谈谈物权法的平等保护原则	黄松有 25
物权法定原则和物权公示原则	王胜明 32
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	王 轶 39
第三章 物权的保护	张新宝 60

第二编 所有权

第四章	所有权的一般规定	谭启平	84
第五章	国家所有权和集体所有权、私人所有权	韩 松	103
第六章	业主的建筑物区分所有权		157
	业主的建筑物区分所有权的基本内容及适用	杨立新	157
	确定建筑物所有权的依据	崔建远	190
第七章	相邻关系	赵万一	197
第八章	共 有	李永军	214



第九章 所有权取得的特别规定	傅鼎生	230
----------------------	-----	-----

第三编 用益物权

第十章 用益物权的一般规定	屈茂辉	254
第十一章 土地承包经营权	张新宝	280
第十二章 建设用地使用权与空间权	王利明	308
第十三章 宅基地使用权	陈小君	325
第十四章 地役权	刘凯湘	338

第四编 担保物权

第十五章 担保物权的一般规定	刘保玉	357
第十六章 抵押权	邹海林	376
第十七章 质 权	郭明瑞	411
第十八章 留置权	郭明瑞	438

第五编 占有

第十九章 占 有	温世扬	449
----------------	-----	-----

下篇 《物权法》的贯彻与实施

《物权法》与相关法律法规的完善	王利明	475
怎样理解《物权法》	魏振瀛	491
物权法与民事审判	杨永清	508
《物权法》对新农村建设的影响及对策	尹 飞	561
物权法背景下拆迁制度的完善	梅夏英	587
物权法中不动产登记制度的几个问题	程 啸	604
《物权法》之下的动产抵押登记制度 ——《动产抵押登记办法》的理解与适用	高圣平	626

导言

《物权法》是一部什么样的法律

王利明*

《中华人民共和国物权法》的制定工作自 1993 年启动，历经立法机关八次审议，已由第十届全国人大第五次会议审议通过。《物权法》的制定与颁行在我国法治进程中具有里程碑的意义，必将对我国经济社会的发展和社会主义和谐社会的构建产生深远影响。《物权法》的制定与讨论之所以在海内外引起极大的关注，备受世人瞩目，就是因为物权法是保护最广大人民群众利益的基本法律，是维护我国社会主义基本经济制度的重要法律，是社会主义市场经济的基本法，也是鼓励人民群众创造财富的法律。它的颁布将更加坚定广大人民群众坚持改革开放、努力创造社会财富的信心。

一、物权法是保护最广大人民群众利益的基本法律

我国《宪法》将“依法治国，建设社会主义法治国家”确立为一项基本治国方略。而衡量一个国家是否属于法治国家的重要标志，就是要看其是否有一套完善的法律制度，以充分保护公民的人身和财产权利。在一个法治社会里，拥有公共权力的政府机关可以对公众施加义务约束，但义务的设定必须以保护人民的基本权利为出发点，因此，物权法规定公民、法人所享有的财产权是依法行政的基础。我们学习物权法，首先要牢固树立依法平等保护和正确行使财产权利的物权观念，为实施物权法营造广泛的社会思想基础。

* 王利明，法学博士，中国人民大学法学院院长、教授、博士生导师，中国法学会民法学研究会会长。



物权法始终以维护最广大人民群众根本利益为目的，关注民生，保护老百姓的切身利益。什么是民生？首先是要维护老百姓的基本权利。民生的最大问题就是民众的权利问题，权利问题都没有解决好，产权得不到应有的保护，就根本谈不上民生。物权法对实践中广大人民群众最关注的问题作出了规定，具体来说：

物权法切实维护了广大城市居民的财产权益。《物权法》规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。在我国土地使用权实行有偿转让制度，因此，城市居民购买房产之后，其虽然对房屋享有永久的所有权，但土地使用权则是有期限的。而土地使用权到期之后，地上的建筑物的所有权是否依然受到法律的保护，成为广大城市居民普遍关注的重大问题，物权法的上述规定使城市居民的房产权得到了充分的保障。物权法规定了城市居民对其购买的商品房所享有的各项财产权利，特别是物权法中所规定的业主的建筑物区分所有权制度。鉴于道路、绿地关乎业主的重大利益，且涉及城市的环境保护，因此物权法规定，建筑区划内的道路、绿地属于业主共有。物权法为了保护广大购房人的利益，防止开发商将房产一房数卖，规定了商品房预告登记制度。物权法还确认了对物权的保护制度和方式，确立了物权的各项规则。可以说，物权法通过对各类财产权的保护，奠定了法治社会的基础。

物权法中有关保护农民财产权的制度，切实维护了广大农民的利益。保护八亿农民的合法权益，首先，需要保护农民对土地的财产权，这也是建设社会主义新农村、完善制度建设的基础。我国《物权法》第一次在用益物权中规定了承包经营权，承认了承包经营权为物权，这是在不改变我国农村集体土地的性质基础上，最大限度地保护农民利益的重大举措。土地承包经营权的物权化也为稳定承包经营关系提供了法律保障。为了使农民享有长期稳定的承包经营权，《物权法》第126条第2款规定，耕地、草地或者林地的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。其次，物权法确认承包经营权为用益物权，有利于在土地被征收的情况下，保护承包经营权人的利益。《物权法》第121条、第132条都规定了承包地被征收的，土地承包经营权人有权依照本法第42条第2款的规定获得相应补偿。再次，物权法还规定了农村集体组织的成员权，对涉及土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包，个别土地承包经营权人之间承包地的调整，土地补偿费等费用的使用、分配办法，集体出资的企业的所有权变

动等事项，规定必须依照法定程序经集体成员决定。物权法还规定了集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销，这些举措都切实维护了广大农民的利益。

二、物权法是维护我国社会主义基本经济制度的重要法律

《物权法》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。”这就是对平等保护原则的具体规定。之所以要实行平等保护，是因为：一方面，按照《宪法》第6条第2款的规定，我国目前处于社会主义初级阶段，在所有制形态上实行公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。既然要实行多种经济成分的共同发展，就需要对公有经济和非公有经济实行同等保护。另一方面，我国实行社会主义市场经济体制，这就需要保障所有市场主体的平等的法律地位和发展权利。市场经济天然要求平等，因为交易本身就是以当事人享有平等的法律地位为前提和基础的。

物权法强化了对国有财产的保护，主要有如下特点：第一，物权法明确了行使国家所有权的主体。物权法明确规定，国有财产由国务院代表国家行使所有权，但法律另有规定的，依照规定。全国人民代表大会是国家最高权力机关、立法机关和法律监督机关，它本身不直接、具体地管理各项财产。对国有财产的管理，只能通过法律的授权，由最高国家权力机关的执行机关（即国务院）来行使。第二，物权法明确界定了国有财产尤其是国家专有财产的范围。《物权法》第41条规定：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。例如，《物权法》规定城市的土地、矿藏、水流、海域、无线电频谱资源等只能由国家所有。而对于森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，第48条规定属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。第三，物权法对国家机关、国有企事业单位管理和使用国家财产的权限作出了规定。《物权法》第53、54条分别对国家机关和国家举办的事业单位所直接支配的国有财产的权限作出了规定。国家机关对其支配的国有财产，不得享有收益权，因此，国家机关不能将国有的财产出租或者从事其他的交易行为从中获取利益。针对实践中较为突出的国有资产经营



中的流失问题,《物权法》第57条规定了履行国有财产管理、监督职责的机构和工作人员的责任,尤其是规定了违反国有财产管理规定,在企业改制等过程中造成国有财产流失,依法应当承担法律责任。这些责任主要还是行政责任,但造成国有资产损失也要承担相应的民事责任。在国有财产受到侵犯后,物权法赋予国有财产管理机关和企事业单位请求不法行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、返还原物、恢复原状、赔偿损失的权利,从而保护国家所有权。

物权法强化了对私人所有权的保护。物权法规定的私人所有权,就是指公民个人依法对其所有的动产或者不动产享有的权利,以及私人投资到各类企业中所依法享有的出资人的权益。私人所有权是私人所有制在法律上的反映。我国物权法从三种所有制形态的分类出发,分别确定国家、集体和私人所有权。物权法扩大了对私人所有权的保护范围,实际上就是要坚持党的十六大的“毫不动摇”的方针,强化对非公有制经济的保护,鼓励非公有制经济的发展。

三、物权法是社会主义市场经济的基本法

从世界范围来看,衡量一个国家或地区的经济体制是否是市场经济,关键要看市场是否在资源的优化配置中发挥基础性作用,而其中一个重要的标志就是规范市场经济的民商法体系是否建立和健全。一些历史家的研究表明,我国千余年来商品经济、市场经济始终没有得到充分发育,其根本原因在于,在我国封建制度之下,私有财产无法得到法律的支持和保护。我国宪法明确规定我国实行社会主义市场经济,社会主义市场经济体制的构建首先要求产权清晰、权责明确,这样交易关系才有可能顺利进行。物权法不仅是确认和保护所有制关系的法律,而且是规范市场经济的基本法律规则。

物权法对于市场经济的基础性作用表现在以下几个方面:一是物权法构建了产权制度的基本框架,为市场的正常运行奠定了基础。在物权法上,通过确认各类物权来确认交易的安全。二是确认了平等保护原则,维护市场主体的平等地位和基本财产权利。我国物权法规定,国家保护一切市场主体的平等地位和发展权利。《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。”这就是说,即使是没有进入交易领域的财产,都要同等

地受法律的确认和保护，在遭受侵害以后，也要受到物权法的平等保护。这种平等对待要求各类市场主体享有并行使财产权，以及其权利遭受侵害的情况下都要遵循共同的规则，这也是市场经济的内在要求。三是维护市场经济的正常秩序和交易安全。物权法的一系列规则，如公示公信原则、所有权转移规则、善意取得制度等都是直接服务于交易关系的。当前，市场交易中存在一些混乱现象，确实与物权法不完善有关。例如，在商品房买卖中，由于登记制度的不健全，一些消费者在购买商品房时，不能通过查阅不动产登记了解该房屋是否已经设定抵押或者出售等情况，从而在交易中上当受骗或蒙受巨大的损害。极少数不法行为人将一物数卖，或以已经出售的财产作抵押，以欺骗他人财产，甚至从事金融欺诈行为，造成经济秩序混乱，社会信用降低。因此，物权法的建立和完善对于维护交易安全，整治市场秩序具有重要的作用。

四、物权法是鼓励人民群众创造财富的法律

制定《物权法》是构建社会主义和谐社会的重要保障，法律本身虽不能直接创造财产，但是可以通过确认和保护财产来鼓励财富的创造。法律的这一功能，主要就是通过物权法来实现的。古人说，有恒产才能有恒心。如果缺乏完备的物权法，不能形成一整套对财产予以确认和保护完整规则，那么人们对财产权利的实现和利益的享有都将是不确定的，从而就不会形成所谓的恒产，也很难使人们产生投资的信心、置产的愿望和创业的动力。《物权法》的制定有利于推动人民创造财富、增强我国综合国力。物权法通过对于所有民事主体一体保护，有利于鼓励亿万人民创造财富，从而实现共同富裕的伟大历史使命。

《物权法》的制定也是制定《民法典》、完善社会主义市场经济法律体系的重要步骤。我国要到 2010 年形成中国特色社会主义法律体系，就必须尽快制定和颁行作为市场经济法律体系主干的《民法典》。《物权法》的制定和颁行实际上是制定《民法典》的最核心的部分。从以往现实情况看，由于物权法基本规则缺乏，使已经颁布的《合同法》、《担保法》等法律也难以发挥其应有的作用，因此《物权法》的制定是建立和完善有中国特色的社会主义法律体系的重要内容。



中国《物权法》制定的现实性与科学性

孙宪忠*

《物权法》作为在我国的法制发展史上具有重要意义的法律，其制定的过程经历了13年。其中仅在全国人大常委会就审议了八次，进行的各项调研活动有上百次，召开的各界学术研讨会、听证会、论证会也有百余次。自新中国成立以来，从来没有一部法律的制定如此艰难，历时如此之久。国际上像这样制定艰难、如此耗费时间和精力和法律，也甚为少见。从这一点可以看出，这是一部涉及我国基本经济制度和国计民生的核心方面的非常重要的法律。因此，它的内容设计才会非常艰难，才会引起社会各界广泛关注甚至是批评者的强烈反对。另一方面，从这部法律的颁布，尤其是其在2007年3月16日获得高票通过这一点看，我们的执政党、中央各级领导以及立法者、理论界对于改革开放、对于重视和保护民权的立场又是坚定不移的。

一、物权的界定与物权法的基本范畴

（一）物权的界定

《物权法》第2条第3款规定了物权的基本概念，即物权是指权利人对特定物的支配权。理解它应该掌握三个方面的要点：

1. 物权是一个确定的人对一个确定的物的法律关系

首先，物权的主体即支配者必须明确、肯定。一个确定的人，法律上称为“特定的主体”，包括自然人、法人和其他民法上的主体，如非法人组织。这个特定的“人”，在法律上必须明确予以肯定。其次，物

* 孙宪忠，中国社会科学院法学研究所研究员、民法室主任，中国法学会民法学研究会常务副会长。

权的客体即支配对象必须明确、肯定。一个“人”对一个物拥有权利，这个“物”必须在法律上明确、肯定下来，使得一个物和另一个物之间有明确的区分。因为我们所说的权利指的是对一个个具体的物体的权利，而不是对漫无边际的、空洞的、抽象的东西所拥有的权利。最后，物权的本质是支配权，即对物的占用、使用、收益和处分的权利。法律上与支配性的权利相对应的是请求性的权利。以房屋买卖合同为例，我订立了一个房屋买卖合同，到了合同履行的期限后，我要求开发商向我交付房屋。我根据合同所享受到的权利，是要求对方交付房屋的权利；而对方根据合同产生的权利，是要求我交付房屋价款的权利。这些根据合同产生的权利就叫作请求权。但是，物权不是请求权，而是对物直接进行支配的权利，就是直接对这个物享有占有、使用的权利。支配权和请求权在法律上的界限还是很清楚的。

2. 物权的客体为不动产和动产

民法上规定的权利有两大类型，一类是人身权，比如人格权、夫妻之间的权利和义务、父母和子女之间的权利（如子女有权要求父母对其进行养育）等。另一类是财产权，即经济利益性质的权利，以满足当事人的财产性需要的一种权利。物权属于财产权，其客体为有体物，即具有一定形体，可以为人们所控制和支配，而人们对于无体物即精神财富的支配权属于知识产权。

法律上所说的动产和不动产，是物权的主要客体，它们对国计民生具有重要意义。法律界定动产和不动产的方法一般是，先明确规定不动产的范围，将不动产之外其他的财产规定为动产。动产是指依据其自然性质可以移动（而不改变其经济价值）的物。法律上所称的不动产一般包括三个主要类型，即土地、土地上的建筑物、土地的生成物以及附着物。

（1）土地。能够为人所控制并且利用的地面称为土地。土地的概念虽然简单，但具体到海洋、沙漠是否属于土地，在法律上和学术上存在不同的见解。海洋在民法上不属于土地，因为人们对海洋难以明确地进行控制。但海洋进入陆地的部分，人们可以明确、肯定地对其进行控制，如滩涂也可以算做土地。至于沙漠，人们目前尚无控制的必要，只是在主权意义上对其有控制的概念。除了拥有地下资源的沙漠可能成为民法上的土地之外，一般情况下，沙漠不算做民法意义上的土地。