

高等学校法学教材

物权法论

主 编 蔡永民 贾登勋

兰州大学出版社

物权法论

主编 蔡永民 贾登勋

兰州大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权法论/蔡永民,贾登勋编. —兰州:兰州大学出版社,2002

ISBN 7-311-01288-0

I.物... II.①蔡...②贾... III.物权法—中国—高等学校—教材 IV.D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核实(2002)第 075768 号

物 权 法 论

主编 蔡永民 贾登勋

兰州大学出版社出版发行

兰州市天水路 308 号 电话:8912613 邮编:730000

E-mail:press@onbook.com.cn

http://www.onbook.com.cn

兰州大学出版社激光照排中心排版

兰州大学印刷厂印刷

开本:850×1168 1/32 印张:9.125

1998年2月第1版 2002年10月第2次印刷

字数:225千字

ISBN7-311-01288-0/D·100 定价:13.50元

副主编：汪水伟

撰稿人：(按姓氏笔划排序)

王树声 汪水伟 杨燕侠

赵 燕 贾登勋 蔡永民

目 录

第一章 物权概述	(1)
第一节 物权的概念.....	(1)
第二节 物权的种类.....	(3)
第三节 物权的效力.....	(5)
第四节 物权的变动.....	(6)
第五节 物权的救济.....	(8)
第六节 物权法	(10)
第二章 所有权	(15)
第一节 所有权概述	(15)
第二节 所有权的取得	(17)
第三节 所有权的行使	(21)
第四节 所有权的转移	(23)
第五节 所有权的消灭	(25)
第六节 所有权的保护	(26)
第三章 所有权的种类	(29)
第一节 国家所有权	(29)
第二节 集体所有权	(40)
第三节 法人所有权	(45)
第四节 个人所有权	(53)
第四章 共有权	(57)
第一节 共有权概述	(57)
第二节 按份共有	(61)
第三节 共同共有	(69)

第四节	总有与区分所有	(74)
第五章	用益物权	(79)
第一节	用益物权概述	(79)
第二节	用益物权的设立	(90)
第三节	用益物权的行使	(94)
第四节	用益物权的消灭	(100)
第六章	地上权	(107)
第一节	地上权概述	(107)
第二节	地上权的取得	(111)
第三节	地上权的效力	(116)
第四节	地上权的消灭	(120)
第七章	相邻权	(123)
第一节	相邻权概述	(123)
第二节	正确处理相邻权纠纷	(130)
第八章	地役权	(136)
第一节	地役权概述	(136)
第二节	地役权的取得	(140)
第三节	地役权的分类	(142)
第四节	地役权的效力	(144)
第五节	地役权的消灭	(147)
第九章	用益权	(150)
第一节	用益权概述	(150)
第二节	法人财产权	(156)
第三节	自然资源使用权	(161)
第十章	典权	(169)
第一节	典权概述	(169)
第二节	典权的取得与期限	(173)
第三节	典权的效力	(177)

第四节	典权的消灭·····	(185)
第十一章	占有 ·····	(188)
第一节	占有概述·····	(188)
第二节	占有的成立、变更与消灭·····	(191)
第三节	占有的分类·····	(195)
第四节	占有的效力·····	(199)
第十二章	担保物权 ·····	(208)
第一节	担保物权概述·····	(208)
第二节	担保物权的设立·····	(214)
第三节	担保物权的行使·····	(216)
第四节	担保物权的消灭·····	(218)
第十三章	抵押权 ·····	(219)
第一节	抵押权概述·····	(219)
第二节	抵押权的设立·····	(224)
第三节	抵押权的种类·····	(232)
第四节	抵押权的效力·····	(236)
第五节	抵押权的消灭·····	(243)
第十四章	质权 ·····	(246)
第一节	质权概述·····	(246)
第二节	质权的种类·····	(250)
第三节	质权的设定·····	(253)
第四节	质权的效力·····	(259)
第五节	质权的消灭·····	(266)
第十五章	留置权 ·····	(269)
第一节	留置权概述·····	(269)
第二节	留置权的设立·····	(274)
第三节	留置权的效力·····	(279)
第四节	留置权的消灭·····	(283)

第一章 物权概述

第一节 物权的概念

一、物权的概念

物权是民事权利主体依法享有的对物的管领、支配及排除他人干涉的权利。物权与债权构成民法财产权，故物体在民法中占有非常重要的地位。

罗马法虽有有关物权的内容，但物权的概念不论是在其法律、或其学理中尚未形成。《法国民法典》有各种具体物权的规定，但却未设立物权编。事实上物权作为一个法律范围，最早由欧洲中世纪的法释法学派提出，并逐步形成物权学说，而物权这一概念在法律上的确认，则是始于1990年的《德国民法典》，德国民法典首设物权编，从而使物权理论系统化。以后，许多受德国民法典影响的国家都相继在本国民法中规定了较完备的物权制度。需要指出的是，尽管物权已成为各国民法不可缺少的内容，但各国民法典中几乎没有一个对物权的定义作出界定。

物权一词就我国而言属外来语，故中国古代法中没有物权的概念。近代中国受西方列强的侵略，物权一词也传入中国。1911年的《大清民律草案》的第三编就规定了物权，此后的北洋政府以及以后的国民党政府制定的民法典也都设立了物权编。新中国成立以后，国民党民法典除台湾省外被废除，又未制定相应的新

的民法典，自然也无物权的规定。1986年制定的《民法通则》也没有使用“物权”这一概念。要填补这一空白只有期待于未来的民法典了。

二、物权的特征

(一) 主体特征。物权的权利主体总是特定的，义务主体总是不特定的，即权利主体以外的任何人都负有不得非法干涉或侵害权利主体物权的义务，所以在此意义上人们又称物权为对世权、绝对权。民法上另一重要的财产权——债权则只存在于特定的民事主体之间，其不仅权利主体特定，其义务主体也是特定的，所以人们依据这一特征又称债权为相对权。

(二) 内容特征。物权的内容是权利主体对物的直接管领与支配，并排除他人的干涉，所谓直接管领与支配，强调权利主体能够通过自己的行为实现权利，而无需以借助他人的行为为必备条件。义务人的义务是不作为，即不妨碍权利人行使物权就是履行了自己的义务。排除他人干涉则强调物权排他的属性。与物权相反，债权的内容不是强调债权人直接支配和管领一定的物，而是强调债务人依债权人的要求作为或不作为，更多的情况下债权的实现需要债务人积极的行为。

(三) 客体特征。物权的客体是经过劳动加工之后具有价值和使用价值的有体财产，也包括基本有体和无体的自然财产，如自然资源、光、电等，但其在法律上有一个共同特点就是必须特定化，否则权利主体就无法行使对物的支配权利，物权的转移也无从谈起。债权的客体不仅包括物，还包括行为。精神财富则成为知识产权的客体。

(四) 效力特征。物权的效力特征主要表现在物权有追及效力和优先效力。它反映了法律赋予物权的强制性功能，法律保障权利主体能够对其标的物进行支配并排除他人干涉的程度和范围。

债权则往往不具备有追及的效力，其在与物权并存时，除法律有特别规定外，一般情况下，物权优于债权。

（五）方法特征。物权的保护方法具有其他民事权利不可比拟的广泛性，其中既有物权方法，也有债权方法。

三、物权的性质

关于物权的性质众说不一。有“对物关系说”，认为物权所反映的是人对物的关系；有“对人关系说”，认为物权所反映的是通过对物的支配而形成的人与人之间的关系，不同的物权制度保护巩固不同的经济基础，为不同的阶级利益服务，此种学说在我国已成通说。

第二节 物权的种类

一、我国现行法上物权的种类

依据物权法定原则，我国现行法律规定的物权种类有：

（一）财产所有权；

（二）与财产所有权有关的财产权，包括经营权、国有土地使用权、国有自然资源使用权、土地承包经营权、自然资源的承包经营权、地役权、典权等；

（三）担保物权，包括抵押权、质权、留置权。

二、传统民法上物权的分类

（一）动产物权与不动产物权。这是依物权的客体为动产或不动产而对物权所作的分类。动产物权以动产为标的物，不动产物权以不动产为标的物。动产物权有所有权、动产质权、权利质权、

留置权等四种。不动产物权则有所有权、地上权、永佃权、典权、地役权、抵押权等六种。区别动产物权与不动产物权的意义在于。二者的取得方法、成立要件及效力不同。动产物权的公示方法为占有，不动产物权的公示方法为登记。

(二) 自物权与他物权。自物权即所有权，是物权中最完全、最充分的权利，权利主体对自己的物行使权利，故又称为自物权。与其对应，在他人之物上设置权利，称为他物权。他物权以所有权的某项和几项权能为内容，有限制所有权的功能，所以又称为限制物权，把所有权相应称为完全物权。区别自物权与他物权的意义在于，正确界定二者的权利范围，处理自物权人与他物权人之间的关系，保护其合法权益。

(三) 主物权与从物权。这是依物权能否独立存在而以物权的分类。能够独立存在的物权是主物权，如所有权、地上权、典权等。不能独立存在，从属于其他权利的是从物权，如留置权、抵押权、质权等。区别主物权的意义在于从物权随主物体的取得而取得，转移而转移，消灭而消灭。

(四) 用益物权与担保物权。这确切说是对他物权的分类。用益物权是以使用收益为内容的物权，其目的在于追求物的使用价值，如地上权、永佃权、地役权、耕作权等。担保物权是为债权担保而设的物权，其目的在于实现物的交换价值。区别用益物权与担保物权的意义在于，二者除所追求的目的不同外，在存续期间及其他物权属性方面也有较大的不同，如用益物权有相对独立性，而担保物权则具有从属性；担保物权具有物上代位性，用益物权则不具这一属性；用益物权以占有标的物为前提，担保物权除留置权、质权外则不以占有标的物为必然。

(五) 本权与占有、准占有。占有为对物管领的事实，与占有对称的物权为本权，即占有事实以外的所有权、地上权、永佃权、地役权、典权、质权、抵押权等。准占有则是指那些不因占有而

成立的财产权，此种财产权不具物的支配之事实，故又称为权利占有。区分本权与占有、准占有的意义在于强调本权之外的占有、准占有的相对独立性，确认权利主体对物的支配关系的存在与否及其程度。

第三节 物权的效力

一、物权优先的效力

物权的优先效力是指物权优先于债权的效力。在债权的标的物之上成立物权时，原则上物权有优先于债权的效力，主要表现在以下三个方面：

（一）物权破除债权的效力。当在债权特定标的物上成立物权时，物权可因其优先效力而破除债权，使得已成立的债权归于消灭。债权人不得请求物权人交付原标的物，只能请求其承担违约责任。

（二）优先购买权。财产所有人出卖其财产时，就该项财产享有物权的其他权利主体享有同等条件下的优先购买权。即使该项财产因债权关系同时产生两个以上的优先购买权，仍应该物权优先原则处理二者之间的关系。

（三）优先受偿权。享有担保物权的债权人就担保物可优先于其他债权人而受偿。企业破产时，享有抵押权的债权人可优先于其他债权人对抵押物受偿。

物权的优先效力还表现在物权相互间的优先效力方面，在同一物上设立多个物体，先设立的物权优先于后设立的物权。债权则不具有对内优先的效力，同一物上设立多个债权，多个债权都具有平等的效力。

二、物上请求权

排除妨害，恢复物权圆满支配状态的请求权，称为物上请求权，又称物权的请求权，包括返还原物请求权、排除妨碍请求权和恢复原状请求权。

物上请求权与债权请求权不同：1. 发生的依据不同。物上请求权以物权存在为发生依据，债权请求权以债权存在为发生的依据。2. 目的不同。物上请求权的目的是在恢复物权的圆满支配状态，债权请求权的目的则在于实现债权。3. 性质不同。物上请求权的性质属救济权，而债权请求权除具有救济权的属性外，更主要的是给付请求权。

三、物权的追及效力

物权的追及效力，是指物权的标的物无论辗转落入何人之手，物权人都可以依法向不法占有人追及其物而主张权利，如享抵押权的人，不管抵押物落入何人之手，都可以追及其物而主张其抵押权。债权原则上不具备追及的效力，债的标的物在转移所有权之前落入他人之手，债权人无权请求物的占有人返还原物，只能请求债务人履行债务和承担违约责任。

第四节 物权的变动

一、物权的变动的概念

物权的变动是指物权的设立、变更及消灭，又称为物权的得丧变更。物权的变动说明物权是一种不断变换其形态的动态权利，在不断变动中使民事主体的利益得以实现。

物权的设立，是民事主体依法创设新的物权，为自己设立物权，叫物权的取得；为他人设立他物权的，叫物权的设定。物权的设立使一个新的物权诞生，所以又称为物权的发生。物权因存在自物权与他物权之分，其设立也必然有所不同。物权的设立是物权变动的开始。

物权的变更是主体、内容和客体发生部分改变。但有人指出物权主体的变更即权利易主，应属物权的取得与丧失问题，严格意义上的物权变更仅指物权内容及客体的改变。物权内容的变更是指不影响物权整体内容的物权的范围、方式等方面的变化，而物权客体的变更则是指物权标的物的变化，如数量的增加或减少。

物权的消灭，又称物权的终止，是指物权的丧失。引起物权丧失的原因有二：一是物权主体的行为所致，包括物权转让、抛弃以及对物的消耗、毁损等；二是某种法律事实的出现，包括物权人死亡，物被不可抗力事件毁灭，或被官方没收等。物权的消灭可分为相对消灭与绝对消灭。相对消灭是指原物权人丧失物权，新的物权人取得物权。绝对消灭是指物权本身的消灭，即原物权人的物权丧失，其他人又未取得物权。

二、物权变动的原则

（一）公示原则

公示，是将物权变动的意思表示以某种公开方式向社会公众所作的表示，其基本要求是公示足以使外部所查知。公示原则是指物权变动必须以法定公示方式进行才能生效的原则。公示原则可以使外部及时查知物权的变动情况，防止给第三人带来损害，影响交易的安全。

动产物权的公示，是标的物的占有或交付。转让动产物权的，以交付标的物为公示，抛弃动产物权的，以抛弃占有或公开表示抛弃之意思为公示。动产物权的公示方法不具有诸如登记等永久

的公示力，是因为动产物权变动极为频繁，无法以登记的方法为公示，只能用移转占有表现其物权的变动，这体现了现代社会商品交易安全、方便的特点。

不动产物权的公示，是在法律规定的国家机关进行登记。不动产公示之所以比动产公示采取更加谨慎的方法，是因为不动产是社会生产、生活最为基本的部分，不动产物权变动直接关系到社会生产与生活的稳定，通过登记制度，人们可以了解物权变动的情况，维护不动产交易的安全有序。

物权变动公示成为物权变动行为成立的条件，即物权变动，依法公示的产生变动的效力，否则，则不能发生物权变动的效力，不能对抗第三人。

（二）公信原则

物权变动以交付和登记为公示方法，当事人信赖这种公示而为一定的行为，即使交付或登记的物权状态与真实的物权状态不符合，也不影响物权变动的效力。公信原则是公示原则效力的表现，反映的是一种形式的法律效力主义。该项原则自诞生以来，现已为各国民法所接受，其目的在于强调公示的可信性，保障交易的安全性，均衡民事主体与社会之间的利益。

我国民法因未系统确立物权制度，故关于物权变动的原则也未明文规定。公示原则已在不动产交易中，如土地使用权的出让，房屋的买卖等广泛适用（登记），但是否产生公信的效力，理论与实践仍有较大的分歧。

第五节 物权的救济

一、物权救济的概念

物权的救济，就是物权的保护、保障或补救。救济是民事权

利本身必不可少的内容。基于物权是所有制在法律上的表现，从维护社会主义经济基础出发，我国建立了一套较完备的物权救济体系，民法、刑法、行政法都负有物权救济的任务，这里我们只论述民法对物权的救济。

二、物权的救济方法

（一）物权方法与债权方法

物权方法，是指发生对物权的侵害时，法律强制侵害人承担义务以恢复原物的自然状态和原物的权利状态的方法。物权方法以物权的存在为前提，只适用于对物权的侵害，目的在于恢复物权人对物权标的物享有完整的、排他的管领与支配权利。物权方法主要有请求侵害人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状等。物权方法是物权救济的主要方法，最能充分体现物权人的权利要求，当与其他救济方法并存时有优先适用的效力。

债权方法，是指发生损害时，确定侵害人对受害人负赔偿义务，使对方获得价值上的满足。债权方法主要适用于对债权的保护，但仍不失为物权的救济的有效方法，因为损害本身就是债权发生的原因之一。债权方法主要表现为赔偿损失。当物权受到严重侵害，恢复物权人对物权标的物享有完整的、排他的管领与支配权利成为不可能，无法适用物权方法时，适用债权方法，使物权人得到价值上的补偿。债权方法对物权方法这种补充作用对物权救济仍具有非常重要的意义。

（二）自力救济与公力救济

物权的自力救济，是指物权人在其物权受到侵害之后，不依靠国家的强制力而直接请求侵害人作为或不作为，如请求侵害人停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失等。自力救济是一种原始的物权救济方法，其特点是简便易行、省时省力，可以降低物权救济成本。但因其不依国家的强制力作后盾，而自力有限，很

多情况下达不到救济的效果，加之自力救济时常有滥用权利的情况发生，在法制越来越发达的今天，各国对自力救济的限制也越来越严格。

物权的公力救济，是指物权人在其物权受到侵害后，依法提起诉讼，请求人民法院或有关国家机关行使国家强制力，强制侵权人恢复物权人所享有物权的正常状态的方法。公力救济最常见的方式就是提起物权之诉，即物权人在物权受到侵害之后向人民法院提起保护其物权的诉讼，请求法院确认其物权的存在，保护其物权的完整性，责令侵害人承担民事责任。物权之诉通常包括以下内容：1. 提起确认物权之诉。当物权利属不明或对物权是否存在发生争执时，当事人可以向法院提出确认之诉，由法院依法界定权属，确认物权是否存在。2. 请求排除妨碍、恢复原状、返还原物。此种诉讼发生在物权存在的前提成立、物权受到某种侵害，如物权行使遇到妨碍，物权标的物受到损坏，或标的物被非法占有的情况下。3. 提起给付之诉，即请求赔偿损失，当物权受到严重侵害，不能采取物权方法予以救济，或物权方法救济仍不能避免物权人损失的情况下，物权人可以提起给付之诉，请求对其遭受侵害的物权以价值补偿。公力救济的特点在于其以国家强制力作后盾，其效力远远强于自力救济，但其费时费力，程序复杂，成本较高，又时常是不得已而为之。

第六节 物权法

一、物权法的概念

物权法有广义和狭义之分。广义的物权法指所有调整物权关系的法律规范的总和，除民法外，还包括行政法、经济法等法律