

高等院校法学专业民商法系列教材 (1)

张民安 主编

Civil & Commercial Law Textbooks Serial

物权法

(第三版)

于海涌 丁南 / 主 编
杨 峰 马栩生 / 副主编

中山大学出版社

高等院校法学专业民商法系列教材（1）

张民安 主编

物 权 法

（第三版）

主 编 于海涌 丁 南

副主编 杨 峰 马栩生

中山大学出版社

· 广州 ·

版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法/于海涌, 丁南主编; 杨峰, 马栩生副主编. —3 版. —广州: 中山大学出版社, 2007. 8

(高等院校法学专业民商法系列教材 (1) /张民安主编)

ISBN 978 - 7 - 306 - 02921 - 8

I. 物… II. ①于… ②丁… ③杨… ④马… III. 物权法—中国—高等学校—教材
IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 115695 号

出 版 人: 叶侨健

策划编辑: 蔡浩然

责任编辑: 浩 然

封面设计: 方楚娟

责任校对: 曾育林

责任技编: 何雅涛

出版发行: 中山大学出版社

电 话: 编辑部 (020) 84111996, 84113349

发行部 (020) 84111998, 84111981, 84111160

地 址: 广州市新港西路 135 号

邮 编: 510275 传 真: (020) 84036565

网 址: <http://www.zsup.com.cn> E-mail: zdcbs@mail.sysu.edu.cn

印 刷 者: 佛山市南海印刷厂有限公司

经 销 者: 广东新华发行集团

规 格: 787mm×960mm 1/16 23.25 印张 405 千字

版次印次: 2002 年 8 月第 1 版 2005 年 6 月第 2 版 2007 年 8 月第 3 版 2007 年 8 月第 4 次印刷

定 价: 38.90 元 印数: 12001 - 16000 册

本书如有印装质量问题影响阅读, 请与出版社发行部联系调换

内 容 提 要

本书第一版、第二版出版后，由于内容新颖、实用而受到广大读者的欢迎。

本书第三版在第二版内容的基础上进行了修订：一是书名改动，由原来的《民法物权》改为《物权法》；二是根据2007年3月全国人大通过的《物权法》的法律法规调整了原先的内容；三是补充了物权法领域的最新研究成果；四是对部分内容进行增删，以便更适合本科生作教材之用。修订后的本书包括6编共27章，内容涉及物权法总论、所有权、用益物权、担保物权、民法特别法中的物权制度和占有等方面。

本书内容全面、新颖，引证法律充分，体现了理论性、新颖性与实践性的统一，适合高等院校法专业的学生作教材，也适合法官、律师等司法界人士使用，对希望了解物权法的广大群众也具参考价值。

作者简介

于海涌 男，1969年6月生，安徽省淮北市人。中国政法大学法学学士，北京大学民商法硕士，中国社会科学院民商法博士（师从梁慧星教授），中国政法大学民商法博士后（师从江平教授），纽约大学、天普大学、洛桑大学、澳门大学、澳门科技大学访问学者。现为中山大学法学院副教授，民商法专业硕士生导师，中国民法学研究会理事。先后在《法学》、《法律科学》、《法商研究》、《现代法学》、《民商法论丛》等权威刊物上发表论文多篇；主编教材有《物权法》（中山大学出版社）和《商法》（吉林人民出版社）。曾主持研究了国家社科基金项目“不动产登记制度研究”、“商事信托财产制度研究”、中国博士后基金项目“不动产登记立法研究”、日本桐山基金项目“国际货物买卖中的权利瑕疵担保义务研究”。博士论文《法国不动产担保物权制度研究》获2005年度中国民法学研究会“优秀科研成果一等奖”和司法部2006年度“优秀科研成果三等奖”。

丁南 男，1971年5月生，吉林省长春市人。法学博士（法学学士、民商法学硕士），毕业于吉林大学法学院。现为深圳大学法学院副教授，硕士生导师，深圳市政府法制办（法律顾问室）法律专家咨询委员会委员，主要从事民商法的科研、教学与实务工作。已出版的法学书刊有《中国商法概论（修订版）》（合著）、《民法总论》（副主编），在《法制与社会发展》、《现代法学》、《社会科学战线》、《法商研究》等刊物上发表论文多篇，部分文章被人大报刊复印资料《法学》、《民商法学》转载。

杨峰 男，1970年6月生，江西宁都人。2000年7月毕业于华侨大学法律系，获经济学硕士学位，同年9月考入中国社会科学院攻读民商法学博士学位；2003年毕业并获民商法学博士学位，2004年进入中国政法大学博士后流动站从事研究工作。曾在华侨大学法学院任教并担任民商法专业硕士生导师，现任江西财经大学副教授、硕士生导师、法学院副院长、民商法研究所所长，主要研究方向为民商法。在《民商法论丛》、《中国法学》、《法学论丛》、《学术交流》、《求是学刊》等刊物上发表论文多篇，部分文章曾被人大报刊复印资料全文转载，曾主编《证券法》和参编《民法物权》（副主编）。

马栩生 男，1977年2月生，湖北十堰人。1999年毕业于中南政法学院，获法学学士学位；2002年毕业于中南财经政法大学，获法学硕士学位；2005年毕业于武汉大学法学院，获法学博士学位。现为华南师范大学法学院院长助理、副教授、硕士生导师，主要研究方向为物权法、合同法及侵权行为法等民商法领域。曾在《法学评论》、《法商研究》、《法律科学》、《武汉大学学报》、《环境资源法论丛》等核心刊物上发表

论文多篇，其中两篇被《新华文摘》以及人大复印资料全文转载，出版专著《登记公信力研究》，译著《商业法》和《英国法律体系基础》。

唐晓晴 男，1972年生，广东省中山市人。毕业于澳门大学法学院，获法学学士学位，1999年毕业于中山大学法学院，获经济法专业法学硕士学位；2003年毕业于中国社会科学院，获民商法博士学位。现任澳门大学法学院副教授、博士生导师，主要研究方向为民商法。主要著作有《澳门分层所有权制度的若干法律问题及事实问题》、《分层建筑物的管理与属物债权》等，并发表译著《物权法》（作者为 José Gonalves Marques）、《葡国法制史》（作者为 Mário Júlio de Almeida Costa）等。

郭 嵘 女，1978年生，湖南长沙市人。中山大学法学院民商法硕士，瑞士洛桑大学比较法研究所访问学者。主要研究方向为民商法。发表《权利瑕疵情形下的物权变动与债权效力》、《物业管理费的优先权问题研究》等论文多篇，曾先后作为主要参加人参与国家社科基金项目《不动产登记制度研究》、省部级社科基金项目《广东省房地产市场的制度缺陷与完善》和日本桐山基金项目《国际货物买卖中的权利瑕疵担保义务研究》的研究。

第三版总序

2002年3月至8月，在中山大学出版社领导的直接关心和支持下，在中山大学法学院和其他法学院民商法教师的共同参与下，“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”顺利出版并受到读者欢迎。为及时反映司法的最新原则和立法的最新要求，2005年1月，“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”进行第二版修订。近两年来，我国又陆续制定并通过一系列新的法律。因此，有必要对“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”进行第三版修订。

—

2005年10月27日，第十届全国人大常委会第十八次会议通过新修订的《中华人民共和国公司法》，第一次将中国公司法学者近10年来在公司法领域研究的最新成果规定在公司法中，诸如公司社会责任理论、公司契约理论、小股东保护理论、公司股东的派生诉讼理论、公司持异议股东的股份价值评估权理论、公司董事注意义务和忠实义务理论、公司僵局与公司强制性解散理论等，使我国新公司法的制度同当今两大法系国家最先进的公司法律制度保持一致。2006年8月27日，第十届全国人大常委会第二十三次会议通过新修订的《中华人民共和国合伙企业法》，第一次将当今两大法系国家存在了几个世纪的有限合伙法律制度规定下来，使我国合伙法律制度同两大法系国家的合伙法律制度逐渐一致。当这两部新的法律通过之后，法学界尤其是民商法学界掀起了一股修改民商法教材的热潮。

如果你翻开“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”中的《商事法学》时，你就会惊奇地发现，我国新公司法和新合伙法中规定的上述新内容早在2002年的时候就已经编入该教材中。在第一版和第二版的《商事法学》中，作者对公司契约理论已作了介绍，认为公司契约理论可以解决公司内部各利益关系主体之间的冲突，已为当代两大法系国家公司法所采取，我

国公司法应当采取此种理论。^①此种理论最终在我国新公司法中得到体现。在第一版和第二版的《商事法学》中，作者对公司承担的社会责任理论做出了全面介绍，分析了公司社会责任理论存在的问题，提出了自己的意见，此种理论最终在我国新公司法中得到反映。^②在第一版和第二版的《商事法学》中，作者对公司小股东保护制度^③、公司股东诉讼提起权尤其是派生诉讼提起权^④、持异议股东的股份价值评估权^⑤等内容作了全面介绍，提出我国公司法应当规定这些内容的建议，此种建议最终得到我国新公司法的采纳，新公司法对这些内容均做出了明确规定。此外，公司董事的忠实义务、注意义务、公司章程的内外效力等均在第一版和第二版的《商事法学》中做出了全面的介绍。就有限合伙法律制度而言，在第一版和第二版的《商事法学》中，作者不仅提出我国应当制定有限合伙法的建议^⑥，而且还详细介绍当今两大法系国家的有限合伙法律制度。此种建议最终为我国新合伙法所采取，我国新合伙法对有限合伙法律制度做出了详细的规定。

二

2006年7月29日，中国法学会民法研究会在哈尔滨召开年会，年会的主要内容是讨论我国侵权法涉及的各种重大问题，诸如侵权法保护的范围、纯经济损失、制定法与侵权责任的关系等问题，使此类侵权法问题成为立法机关和学者广泛关注的问题。立法机关之所以关心这些问题，是因为我国立法机关在通过物权法之后将要制定《中华人民共和国侵权法》，因此，这部法律将涉及哪些问题，自然成为立法机关关注的问题。学者之所以关心这些问题，一方面是因为这些问题是当代侵权法上的重大问题，不讨论这些问题，中国的侵权法理论将难以发展；另一方面，因为这些问题在立法上的重要性，讨论得好可以为立法机关提供参考。那么，这些被立法机关和学说重视的侵权法问题是否在法学教授编写的教科书中论及到了呢？如果你翻开

① 张民安主编：《商事法学》，中山大学出版社2002年第一版，第87～88页；《商事法学》，中山大学出版社2003年第二版，第125～126页。

② 张民安主编：《商事法学》第一版，第91～93页；《商事法学》第二版，第129～131页。

③ 张民安主编：《商事法学》第一版，第95～96页；《商事法学》第二版，第133～134页。

④ 张民安主编：《商事法学》第一版，第95～96页；第二版，第133～134页。

⑤ 张民安主编：《商事法学》第一版，第139～140页；第二版，第177～178页。

⑥ 张民安主编：《商事法学》第一版，第45～46页；第二版，第107页。

“高等院校法学专业民商法系列教材(1)”中的《民法债权》和《侵权法》，你就会发现，这些被立法机关和学说广泛关注的问题早已在这些教材中得到详细的说明。在第一版的《民法债权》和第二版的《侵权法》中，作者对违反制定法规定的注意义务承担的侵权责任做出了详尽的说明，认为并非一切制定法均可以产生侵权责任，某种制定法被违反能否导致侵权责任的承担，取决于立法机关的具体规定、制定法的目的和所用词语的司法解释；一旦某种制定法被认定可以作为侵权责任产生的根据，在认定行为人违反制定法的行为是否属于过错行为时，各国法律规定并不相同；行为人因为违反制定法承担侵权责任要受众多条件的限制等。^①在第一版的《民法债权》和第二版的《侵权法》中，作者对当代两大法学国家法律规定的纯经济损失问题作了全面、系统的介绍，包括纯经济损失的概念、纯经济损失的表现形式、纯经济损失与故意侵权和纯经济损失与过失侵权等内容。^②此外，在第一版的《民法债权》和第二版的《侵权法》中，作者还对当今两大法系国家侵权法中的许多理论做出了全面介绍，诸如机会损失理论、境况更糟理论、好人撒玛利亚人理论、共谋侵权、欺诈侵权等经济侵权以及法定义务理论等。这些理论被介绍之后得到法学界的广泛认同，众多侵权法学者开始撰写这些内容方面的论文，倡导侵权法的新观念。

三

除了《商事法学》、《民法债权》、《侵权法》这三本教材广泛介绍新的民商法理论之外，“高等院校法学专业民商法系列教材(1)”中的其他几本教材也都涉及众多新的、其他教材不曾涉足的新理论，诸如《民法总论》中关于并非所有违反国家强制性法律或禁止性法律的民事法律行为均为无效的理论^③、《婚姻家庭法》中关于非婚同居法律地位的理论^④、《债法总论》

① 张民安主编：《民法债权》，中山大学出版社2002年版，第203～207页；张民安、梅伟著：《侵权法》（第二版），中山大学出版社2005年版，第109～113页。

② 张民安主编：《民法债权》，中山大学出版社2002年版，第278～311页；张民安、梅伟著：《侵权法》（第二版），中山大学出版社2005年版，第193～227页。

③ 傅静坤主编：《民法总论》，中山大学出版社2002年版，第147页；《民法总论》（第二版），中山大学出版社2005年版，第148页。

④ 卓冬青、刘冰主编：《婚姻家庭法》，中山大学出版社2002年版，第168～182页；《婚姻家庭法》（第二版），中山大学出版社2005年版，第168～182页。

中有关作为债务和不作为债务、结果债务和手段债务等理论^①。为什么“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”十分注重介绍新的民商法理论？这是因为，理论创新是大学教材尤其是大学民商法学教材的核心，是大学教材尤其是大学民商法学教材的灵魂。

为了编写能够反映当代两大法系国家民商法发展趋势的民商法教材，“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”的主编和编者们的不惜花费大量的时间和精力，广泛参考当今两大法系国家民商法学者编写的民商法教材，研究他们编写教材的体例、内容和装帧，将这些教材中的精华吸收过来，融入他们自己主编或编写的教材之中。这样，“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”深刻地反映了当代两大法系国家民商法的精神，所编写的内容全面反映了当代两大法系国家民商法的发展趋势。这是“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”能够在2002年的时候就规定前面介绍的各种民商法理论的原因，也是“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”拥有旺盛生命力的根本原因。

四

作为具有创新精神的高校教材，“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”自出版之日起即获得广泛的好评，不仅有十几所高等院校在选用本系列教材作为法学本科教育的教材，而且还有众多专家、学者、教授和学生在使用本系列教材；不仅有众多的学者在编写高等院校教材时参考本系列教材所涉及的内容，而且还有众多的法官、律师在撰写案例分析时直接援引本系列教材中涉及的内容，用本系列教材中的有关理论来支撑他们的观点或反驳对方的观点。究其原因，因为本系列教材不仅介绍了众多新理论，而且还援引了众多新文献，可以为专家、学者、教授和学生研究某种民商法理论提供理论基础和参考文献。“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”自2002年出版以来多次修订和多次重印，已经成为中国最有影响力的教材之一，在中国法学界尤其是中国民商法学界具有广泛的影响力。

由于中国目前处于社会的转型时期，社会矛盾众多，社会纠纷不断，使中国民商法律制度具有不同于两大法系国家民商法律制度的特点：一方面，

^① 张民安、李婉丽主编：《债法总论》（第二版），中山大学出版社2005年版，第45～49页。

中国民商法律制度还不完善，立法没有对一些重要问题做出规定，司法判例虽然可能在某个特定的案件中涉及民商法上的新理论，但它们无法提炼此种新理论；另一方面，中国的立法机关频繁制定新的法律，修改旧的法律，以反映转型时期社会当前的需要。作为我国当前民商法律制度特点的反映，“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”也表现出两个特点：其一，广泛介绍当今两大法系国家民商法律制度，广泛援引两大法系国家学说和司法判例，为我国学生了解和掌握最新的民商法理论和新学说提供途径。此时，不要认为这些理论仅仅是其他国家的民商法理论，它们实际上也应是我国的民商法理论，因为，当代各国民商法理论基本上表现为统一化、现代化和趋同化的趋势。其二，频繁的修改。当国家立法机关修改或制定新的法律时或者当司法机关做出新的司法解释时，“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”的作者们也将对其教材做出修改，以体现立法的最新要求和司法的最新精神，保持教材同社会当前法律制度的协调。本次修订第三版正是上述第二个特点的反映。

我们希望，第三版的“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”，能够受到广大读者的喜爱。

张民安博士
2007年1月7日于
广州中山大学法学院

第三版序

人类生存，离不开衣食住行等基本的物质生活需要，因此必须对外界之物资加以支配利用。物权的社会作用，就在于保护这种对物的支配关系，使人对一定的物以实力支配，并且不容许任何人加以干涉，物权的观念由此产生。在权利发展历史上，物权可谓是最早的权利类型。时至今日，市场经济发达，商品交易空前繁荣，商品交换的实现，除了要求交易主体认可彼此之间的平等地位并成立契约以外，还必须要求交换者对交易的商品具有支配权，因此市场交易主体对物的支配权（物权）往往是商品能够顺利实现交换的基本前提，可见，一个完善的交易市场，不仅要有完善的合同法，还必须有完善的物权法。

我国著名民法学家王家福教授在反思我国的物权制度时精辟地指出，“我国过去在相当长的时间里否认物权，以为有了公有制，社会生产力就会自然而然地发展起来，搞一大二公，经济就会一阵风般地兴盛起来，其结果恰好与我们的美好愿望相反。没有物权制度的完善，公有制固有的拉大生产者与生产资料的距离、削弱人们创造财富的内在动因、虚化所有者、无人负责的缺点更加突出，以致社会主义的优越性无法充分发挥出来，生产力受到严重束缚。”（见孙宪忠著：《德国当代物权法》序言，法律出版社1997年版，第2页）。我国《民法通则》是改革开放以后的产物，而且在所有民事法律规范中居于基本法的地位，但《民法通则》中既没有物权的概念，也没有建立较为完善的物权类型体系，我国物权立法长期滞后，由此可见一斑。

在任何社会，人对物的占有的上进心都是推动经济发展、社会进步和文明昌盛的最重要的力量，因为，人类的每一次进步和发展都是在人不满足已经占有的财产而希望占有更多财产的上进心的基础上实现的。正因为财产以及与财产有关的物权法在社会生活中的重要地位，近现代国家的法律明确规定保护人对物所拥有的所有权，不允许他人任意剥夺财产所有权人的财产，有些国家的宪法甚至明确宣布私有财产神圣不可侵犯。近些年来，随着我国市场经济的不断发展，人们所拥有的私人财产越来越多，这样，人们要求我

国《宪法》在规定公有财产神圣不可侵犯的原则的同时,也应当规定私有财产神圣不可侵犯的原则。而物权法实际上就是在民法领域贯彻此种宪法原则的具体反映。鉴于人们对物权法越来越重视,我国民法学家近些年来将研究的重点放在物权法方面并取得了众多重要的成果,为我国《物权法》的制定奠定了学术上的基础。2007年3月令世人瞩目的物权法在经过立法机关八次审议后,终于艰难出台。

本书第三版在第二版的基础上进行了修订,本次修订的内容主要是四个方面:一是书名改动,由原来的《民法物权》改为《物权法》;二是根据新近通过的《物权法》调整了原先的内容;三是补充了物权法领域的最新研究成果;四是对原版部分内容进行增删,以便更适合本科生教材之用。另外,对内容中的文字也作了相应的修订,以使行文更为流畅。修订后本书共6编计27章,内容包括物权法总论、所有权、用益物权、担保物权、民法特别法中的物权制度和占有。本书既适合高等院校法学专业的学生使用,也适合法官、律师等政法人士使用,同时,本书还适合那些希望了解物权法的广大社会公众使用。

本书第三版写作分工如下:

于海涌撰写第一章、第二章、第三章、第二十一章;

于海涌、郭嵘撰写第二十二章、第二十三章、第二十四章;

马栩生撰写第四章、第五章、第六章、第七章、第八章和第九章;

杨峰撰写第十章、第十一章、第十二章、第十三章、第十四章和第十五章;

丁南撰写第十六章、第十七章、第十八章、第十九章和第二十章;

唐晓晴撰写第二十五章、第二十六章以及第二十七章。

本书初稿完成后,由主编于海涌负责全书的统稿工作,最后由本系列教材主编张民安定稿。作者学识肤浅,书中错漏之处在所难免,非常希望能够得到诸位同仁的批评和建议,以便再版时进一步进行修订。

于海涌博士
2007年6月27日于
中山大学康乐园

目 录

第三版总序	(I)
第三版序	(VI)

第一编 物权法总论

第一章 物权通论	(1)
第一节 物权的内涵	(1)
一、物权的定义	(1)
二、物权的特征	(2)
第二节 物权之客体	(3)
一、物权法上的物	(3)
二、物的分类	(4)
第三节 物权之类型体系	(6)
一、完全物权与定限物权	(6)
二、主物权与从物权	(7)
三、不动产物权与动产物权	(7)
四、意定物权与法定物权	(7)
五、登记物权与不登记物权	(7)
六、本权与占有	(7)
第四节 物权之效力	(8)
一、排他效力	(8)
二、优先效力	(8)
三、追及效力	(9)
四、物上请求权	(10)
第二章 物权法的基本原则	(12)
第一节 物权法定原则	(12)
一、物权之本质属性	(12)
二、发挥物之经济效用	(12)
三、保证物权变动之安全快捷	(13)

第二节 一物一权原则	(13)
第三节 公示公信原则	(14)
一、公示原则	(14)
二、公信原则	(16)
第四节 物权行为无因性原则	(18)
一、物权行为无因性理论的基本观点	(18)
二、物权行为理论存在的争议	(20)
三、物权行为理论下的利益状态分析	(23)
四、物权行为理论的发展	(24)
五、物权行为理论对我国物权立法的影响	(25)
第三章 物权变动	(28)
第一节 物权变动的涵义	(28)
一、物权之发生	(28)
二、物权之变更	(28)
三、物权之消灭	(28)
第二节 物权变动的基本模式	(29)
一、债权意思主义变动模式	(29)
二、物权形式主义变动模式	(30)
三、债权形式主义模式	(31)
第三节 物权变动的基本范畴	(32)
一、物权交易当事人之保护	(32)
二、真正权利人之保护	(33)
三、善意第三人之保护	(33)
第四节 物权变动中保护第三人利益的规则	(35)
一、公示公信原则与善意取得制度的比较分析	(36)
二、物权行为无因性与公示公信原则的关系	(40)
第五节 无权处分中债权行为的法律效力问题	(42)
一、关于无权处分的争议	(42)
二、买卖合同的效力与立法者的价值取向	(43)
三、利害关系人利益状态的实证分析	(45)
四、对于无权处分行为的结论	(48)

第二编 所 有 权

第四章 所有权概论	(49)
第一节 所有权的涵义	(49)
一、所有权的概念	(49)
二、所有权与相似范畴	(49)
三、所有权的发展趋势	(51)
第二节 所有权的权能、特征、本质及保护	(52)
一、所有权的权能	(52)
二、所有权的特征	(53)
三、所有权的本质	(53)
四、所有权的保护	(54)
第五章 国家所有权、集体所有权和私人所有权	(56)
第一节 概述	(56)
一、国家所有、集体所有与私人所有	(56)
二、“三分法”及其争议	(56)
第二节 国家所有权	(57)
一、国家所有权概述	(57)
二、国家所有权的客体	(58)
三、国家所有权的行使	(60)
第三节 集体所有权	(60)
一、集体所有权概述	(60)
二、集体所有权的形成	(61)
三、集体所有权的性质	(62)
四、集体土地的流转	(62)
五、集体所有权之存废	(63)
第四节 私人所有权和社会团体所有权	(64)
一、私人所有权的产生	(64)
二、私人所有权的内涵	(65)
三、私人所有权的构成	(66)
四、私人所有权的保护	(67)
五、社会团体所有权	(67)
第五节 征收	(68)

一、征收的内涵	(68)
二、征收的理论基础	(69)
三、征收的前提——公共利益	(70)
四、补偿	(71)
第六章 建筑物区分所有权	(74)
第一节 建筑物区分所有权的概念与特征	(74)
一、建筑物区分所有权的内涵	(74)
二、建筑物区分所有权的特征	(75)
第二节 建筑物区分所有权的内容	(76)
一、专有权	(76)
二、共有权	(77)
三、成员（社员）权	(79)
第七章 共有	(81)
第一节 共有概述	(81)
一、共有关系的概念和特征	(81)
二、共有的种类	(81)
第二节 按份共有	(82)
一、按份共有的概念	(82)
二、按份共有的特征	(82)
三、共有人的权利	(83)
四、共有物的管理	(84)
五、共有物的处分	(85)
六、共有物的分割	(85)
第三节 共同共有与准共有	(86)
一、共同共有的概念和特征	(86)
二、共同共有与按份共有的区别	(86)
三、共同共有的类型	(87)
四、共同共有的内部关系	(88)
五、共同共有的外部关系	(89)
六、准共有	(89)
第八章 相邻关系	(90)
第一节 相邻关系的概念与特征	(90)
一、相邻关系的概念	(90)
二、相邻关系的特征	(91)