

杨立新/著

物权法规定了一系列维护广大人民群众利益的重大问题，政治性、政策性、专业性都很强。法律条文中规定的如何全面准确地体现和维护社会主义基本政治制度，如何加大国有财产的保护力度，更好地体现对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则，如何规范现实生活中公民私有财产保护的问题，都是这部法律的一大亮点。



法 权 物 众 大

Property law
for the people



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

杨立新／著

大

众

物

权

法

Property law
for the people



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

大众物权法/杨立新著. —北京:北京大学出版社,2007.4

ISBN 978-7-301-11717-0

I. 大… II. 杨… III. 物权法-基本知识-中国 IV. D923.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第040372号

书 名: 大众物权法

著作责任者: 杨立新 著

责任编辑: 恽 薇

标准书号: ISBN 978-7-301-11717-0/D·1720

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路205号 100871

网 址: <http://www.pup.cn>

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62117788
出版部 62754962

电子邮箱: law@pup.pku.edu.cn

印 刷 者: 北京汇林印务有限公司

经 销 者: 新华书店

650毫米×980毫米 16开本 17.75印张 221千字

2007年4月第1版 2007年4月第1次印刷

定 价: 19.00元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

写在前面的话

亲爱的读者朋友们：

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)经过 14 年的起草工作,终于在 2007 年 3 月 16 日经第十届全国人民代表大会第五次会议通过了,并将于 2007 年 10 月 1 日正式施行。这部巩固和发展我国改革开放胜利成果,将经济体制改革的胜利成果以法律的形式记录下来的法律的诞生,是我国社会主义法制建设的一件大事,标志着我国社会主义市场经济法律体系建设已经完成了最重要的部分。

《物权法》共 19 章 247 个条文,内容非常丰富,涉及我国物权制度的方方面面。同时,《物权法》由于不是我国固有的法律制度,而是借鉴大陆法系民法立法而制定的法律,因此,很多概念和规则都距离人民群众思想和观念较远,因此,广大读者读起来会感到很生涩,很难懂。这样的情况,其实在制定《合同法》的时候就已经遇到了。《合同法》的概念和规则距离人民群众的生活和观念也很远,特别是其中的很多概念,例如要约、承诺、抗辩权、合同保全等,都是较为生涩的概念,但是,经过几年来的学习,不仅是法官、律师都掌握了《合同法》的基本概念和规则,懂得如何适用这些规则处理合同纠纷,维护当事人的权益;而且民众也都掌握了这些基本规

2 大众物权法

则,知道如何运用合同法的规定进行交易,保护自己。《物权法》也会是这样,尽管其中的很多概念和规则都很难懂,但是,只要经过长时间的学习,相信我们的读者朋友都能够掌握。

事实上,我们每一个人在生活、生产的方方面面,都与《物权法》和物权息息相关、密不可分。让我们来看一看《物权法》规定的物权对我们每一个人的关系吧:

——每个人早晨起床,要穿自己的衣服,对这衣服享有的物权就是私人所有权;要吃饭、吃菜,对这粮食、蔬菜的物权也是私人所有权。享有了这件衣服的所有权,享有了这粮食、蔬菜的所有权,您就可以占有、使用、收益和处分它。您出了门,走在大街上,这是国有的土地,它的物权是国家所有权。您走到农村的乡道,这是集体所有的土地,是农民对土地享有的集体所有权。购买了商品房,您取得的是业主的建筑物区分所有权,因此,您就有了对于这座房子的物权,对自己专有的面积享有专有权,对共用部分享有共有权,对整栋建筑物享有管理权。与相邻的邻居之间,装空调、设置太阳能热水器,甚至是坐卧行走,都应依法行事,不要妨害相邻的不动产所有权人依法行使权利,因为您都与上下左右前后的邻居发生相邻关系。结婚之前,您自己的财产归自己所有,享有单独的所有权;结婚之后,如果没有特别约定,那么夫妻之间婚后取得的财产就是共有财产,夫妻享有共同共有的共有权。《物权法》第二编规定的所有权,其中哪一个都与你我息息相关。

——如果您是一个农民,那么,您要耕种田地,那就要有土地承包经营权。有了这个物权,您就可以安心地耕种和收获,不必再像“文革”那样,吃“大锅饭”,多数人出工不出力,干活一年还要倒贴工分;自己想要种点什么、养点什么,那就是“资本主义的尾巴”,必将其割除而后快。自己盖房子的土地,自己享有宅基地使用权,不怕别人抢占了你的宅基地,因为《物权法》保护农民的宅基地使

用权。

——如果您是一个城里人,看起来《物权法》好像没有规定城里人的宅基地使用权,其实,城里人购买了商品房,同时就购买了属于自己的建设用地使用权;即使您是在高层居住,并没有接到“地气”,但是,高层建筑也不是空中楼阁,同样也要有建设用地使用权的必要面积,只不过这是一个观念上的建设用地使用权,包括在全部小区的地基里面了,比方一个五亩地的建设用地建设了100户居住单元,您买到了一套房子,您就享有了0.005亩地的建设用地使用权。谁能说城里人没有自己的宅基地呢?这就是用益物权!

——就是那个更为生涩的地役权,好像距离人们的生活较远,但实际上也现实地存在于我们身边。农民经过几家承包的土地修建沟渠从河里引水浇地,这种对他人承包土地的利用权,就是地役权。高层建筑物为了保持居民的观瞻不受阻碍,与自己距离较近但又不是相邻的不动产所有权人协商不得建设高层建筑遮挡自己的视线,这也是地役权。这样看来,《物权法》第三编规定的那些用益物权,哪一个都与我们的生活须臾难分!

——看起来,好像只有担保物权距离人们的生活较为遥远。只要不经商,不做生意,不去借贷,好像用不着抵押和质押,就不存在设立抵押权和质权的必要,就不需要担保物权。其实不然!总会有加工服装、修理车辆或者诸如此类的其他事情发生吧?一旦你不能足额支付费用,或者不及时支付费用,那么成衣店和汽车修理部的老板就会留置您的财产,过了宽限期仍然不能支付加工费,那他们就可以变卖您的财产,用以支付加工费,剩下的当然要找给您,但它已经不是衣服和汽车以及诸如此类了,而是剩余的零钱。即使是抵押权和质权也并非距离我们遥远,如果一旦需要借贷,那么就可能需要设立质押和抵押,给债权人以担保,否则人家不借给您;或许您还要借钱给别人,那您千万不要假大方,为了把握起见,

也不妨让借款人提供抵押或者质押,避免借款人借而不还,白白损失自己的钱财。这样的事情见得多了,还是“先小人后君子”为好,亲兄弟也要明算账嘛!可见,《物权法》第四编规定的担保物权,绝非与我们的生活和生产毫无关系。

——即使是占有,也并非与我们全无瓜葛。对于一件没有所有权的物依法进行占有,他人如果侵夺,你也有权保护这种占有,请求侵权人承担侵权责任。我在本书最后一章选择的典型案例,说的就是某甲租用他人的汽车经营,汽车被某乙损坏。某甲依据自己的合法占有,就有权请求某乙赔偿损失,不仅可以请求赔偿汽车的直接损坏,还可以请求加害人承担耽误运营所造成的间接损失的赔偿责任。您说,这个占有与我们能没有关系吗?

——最后要说的,也就是《物权法》的第一编,规定的是物权法的基本原则和抽象规则。其中基本原则是统管物权的基本精神和根本准则,我们每一个人作为物权人,行使权利和保护权利,都要遵守基本原则,违反了基本原则,就可能得不到物权法的保护。《物权法》第二章规定的物权变动规则以及第三章规定的物权保护规则,都是我们每一个人行使权利和保护权利必须遵守的规则。要买房、卖房吗?那就必须进行不动产的物权登记,不登记,买受人无法得到房子的所有权。因此而吃亏的买主难道还少么?要买菜、买米吗?那就要进行动产交付,这倒是简单,还没有人傻到只交钱不要货或者只交货不要钱的。这些都是所有权变动的规则,是必须遵守的。还有,当自己的物权受到侵害的时候,怎么办呢?那就要寻求物权法的保护,那您不用《物权法》的第三章规定吗?不可能!

从以上五个方面进行分析,我们可以清楚地看到,在我们每一个人(包括自然人和法人)的生活和生产中,到处都有物权存在。可以说,我们每一个自然人、每一个法人如果离开了物权,就无法

生存发展,就无法进行经营活动。因为任何人的生存和发展,都离不开物质条件,都离不开物质财富。因此,《物权法》规定的每一个物权,都是我们自己的必须具有的权利,因为这些物权就是我们的财富的保护神。

可是,为什么这样习以为常、须臾不可离开的物权紧密地伴随着我们的生活和生产,而我们却对《物权法》和物权那么陌生、那么不熟悉呢?原因就在于,我们的国家没有物权法的传统,人们不习惯用物权的观念观察我们的生活和生产,不习惯用物权的规则去规范我们的生活和生产。一句话,就是我们没有物权法的习惯。随着《物权法》的颁布实施,它已经成为我们的正式的法律,我们就要学习它、熟悉它、掌握它,从不懂到懂,从生涩到熟练——我们的民族必须要有这个过程。

正因为如此,需要我们研究物权法的学者能够将不熟悉、不习惯的物权法的原理和那些生涩的概念和规则,转化为大家都能够掌握的语言,讲给大家听,使大家能够慢慢地接受物权法,让它在人民群众的心里扎根。就是由于这个考虑,我和蒋浩先生策划了本书,想采取最简洁的方式,用最通俗的说明,将《物权法》的基本概念和规则向大家作全面的介绍,同时,也想通过生活中常见的典型案例进行说明,使物权法的概念和规则能够活起来,把深奥的《物权法》理论和规则真正变为民众手中保护自己财富、使自己生活得越来越美好的法律武器。

想要说明的是,由于《物权法》是一部法律,物权法的法理也是学术概括,而且我们都习惯于学术的思考和阐释,因此,尽管我作了很大的努力,尽量采用通俗的语言来说明物权法的概念和规则,但是一些具体的规则仍然无法做到通俗化。说到这里,我倒是想起了前一段与一位行政法学家关于民法概念和术语的对话。在说到建筑物区分所有权的概念时,他批评我们搞民法的人照搬外国民法概念,我说,真的是没有更好的、更通俗的、更中国化的概念来

代替建筑物区分所有权,如果您能想出来一个,大家都接受,当然我们也能接受。他说他也想不出来。确实是这样。对这个概念,立法机关也无法想出中国化的词来代替,最后只好在前边加上了“业主的”三个字,希望它能够被大家所接受。与此相关的教训是,在20年前制定《民法通则》的时候,因为“用益物权”的概念是外国民法的概念,也不通俗,也不中国化,就要想出一个更好的概念,结果就想出了“与财产所有权有关的财产权”的概念。这个概念通俗是通俗了,也中国化了,但是直到今天大家也不接受,最后《物权法》还是用了“用益物权”的概念。说了这些话,好像是在为自己辩解。倒是有点这个意思,也借此请读者朋友谅解。

希望大家喜欢我的这本《大众物权法》!

教育部人文社会科学重点研究基地

中国人民大学民商事法律科学研究中心主任 杨立新

2007年4月于北京

目 录

第一章 物权法及其基本原则 1

——在这个世界上,出于公平和正义,民法必须把所有的物质财富合理地分配给每一个人。那么物权法是管什么的法律呢?就是管物质财富怎样归属于每一个人,以及每一个人如何利用这些物质财富创造新的财富的法律。

- 一、物权法的来源和发展 2
- 二、物权法究竟是管什么的法律 3
- 三、物权法有哪些特点 5
- 四、物权法基本原则的体系和功能 6
- 五、物权法的根本宗旨 13

第二章 物权及其设立、变更、转让和消灭 15

——物权就是人对物质财富的支配权。人支配物质财富,要有一个取得、流转和消灭的过程,而伴随着物质财富的取得、流转和消灭,也要有设立、变更、转让和消灭物权的过程。这个过程就是物权变动,其变动的方式,不动产为登记,动产为交付。

- 一、物权是一种什么样的权利 16
- 二、物权具有哪些法律效力 17

2 大众物权法

三、什么叫做物权变动	19
四、物权变动的公示方法是什么	20
五、不动产登记	21
六、动产交付	29

第三章 物权的保护 33

——当物权受到侵害的时候,应当怎样进行法律保护呢?《物权法》规定的保护方法就是确认所有权、停止侵害、排除妨害、消除危险、恢复原状和损害赔偿。作为受害人,可以通过和解、调解、仲裁和诉讼的方式,请求对物权进行保护。

一、什么叫做物权的保护	34
二、物权请求权保护方法及其规则	36
三、债权请求权保护方法及其规则	40
四、物权保护方法与诉讼时效	41

第四章 所有权的一般规定 43

——所有权就是确定物质财富归谁所有的物权。您享有了一个物的所有权,您就享有了对这个物的占有、使用、收益和处分的权能,您就可以支配它、利用它,为自己创造福利。

一、所有权是一种什么样的物权	44
二、所有权在法律上有哪些特征	45
三、所有权与所有制的关系及社会作用	46
四、所有权有哪些权能	48
五、所有权应当如何行使	52
六、出现何种情况会使所有权消灭	53
七、《物权法》对所有权行使的具体规定	54

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 57

——我国《物权法》规定了三种所有权的形式,各种不同的所有权对物质财富的范围也各不相同。但无论何种所有权形式,法律都实行平等保护。

- 一、国家所有权及其规则 58
- 二、集体所有权及其规则 63
- 三、私人所有权及其规则 66

第六章 建筑物区分所有权 70

——城市居民对自己所有的住宅建筑物的物权,就是业主的建筑物区分所有权,这个权利包含三个权利,即专有权、共有权和管理权,其中专有权是主导性的权利。

- 一、建筑物区分所有权是一个什么样的物权 71
- 二、建筑物区分所有权包括哪些法律关系 71
- 三、建筑物区分所有的构成条件 72
- 四、专有权及其规则 73
- 五、共有权及其规则 75
- 六、管理权及其规则 77

第七章 相邻关系 84

——不动产相毗邻,不动产的权利人之间就要发生相邻关系。处理相邻关系的规则是有利生产、方便生活、团结互助、公平合理。

- 一、什么叫做相邻关系 85
- 二、处理好相邻关系有哪些意义 86
- 三、处理相邻关系的原则是什么 86
- 四、相邻用水、排水及其规则 88
- 五、相邻土地通行、使用及其规则 89
- 六、相邻地界及其规则 90

4 大众物权法

七、建筑物通风、采光、通道及其规则	92
八、相邻环保及其规则	92
九、相邻防险及其规则	93

第八章 共有权 97

——生活中的共有权比比皆是。夫妻之间,除非约定AA制,否则依法对其婚后取得的财产就享有共有权。除此之外,家庭成员之间、合伙人之间的所有权也都是共有权。

一、共有权是一种什么样的物权	98
二、共有权发生和消灭有哪些原因	99
三、共有财产应当怎样分割	101
四、按份共有及其规则	101
五、共同共有及其规则	104
六、准共有及其规则	107

第九章 所有权的取得及特别规定 112

——取得所有权,就是对一项物质财富产生了支配的权利。怎样才能取得所有权,《物权法》都作了具体的规定。

一、什么叫做所有权取得	113
二、原始取得方式及其规则	113
三、继受取得方式及其规则	118
四、善意取得及其规则	120
五、取得时效及其规则	123

第十章 用益物权的一般规定和特许物权 126

——对于他人的物质财富也可以取得物权,进行使用和收益。这样的物权,就是用益物权,包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权和地役权。

一、用益物权的一般性规则	127
二、特许物权是一种什么样的物权	129
三、海域使用权及其规则	131
四、采矿权及其规则	133
五、取水权及其规则	134
六、渔业权及其规则	135

第十一章 土地承包经营权 139

——农民集体所有的土地,农民怎样进行耕种,才能够更好地发挥土地的效益和农民的积极性?在改革开放中,农民自己创造了土地承包经营权实现了这个目的。《物权法》对这个用益物权给予了充分的肯定。

一、土地承包经营权是一种什么样的物权	140
二、土地承包经营权的性质是什么	141
三、怎样才能取得土地承包经营权	142
四、土地承包经营权人有哪些权利和义务	145
五、土地所有权人有哪些权利和义务	147
六、土地承包经营权消灭的原因是什么	149

第十二章 建设用地使用权 154

——国家所有的土地,法人或者个人怎样才能够利用它进行建设,解决生产和生活的需求呢?在改革开放中,我们创造了建设用地使用权这个用益物权,成功地解决了这个问题。

一、建设用地使用权是一种什么样的物权	155
二、建设用地使用权如何设立	156
三、建设用地使用权有哪些内容	158
四、建设用地使用权怎样进行流转	159
五、建设用地使用权与地上建筑物所有权的关系是什么	161

6 大众物权法

六、乡村建设用地使用权及其规则	162
-----------------	-----

七、分层地上权及其规则	163
-------------	-----

第十三章 宅基地使用权	167
-------------	-----

——农民怎样解决在集体所有的土地上建造自己居住的住宅,以满足自己的需要呢?宅基地使用权这个用益物权解决的,正是这样的问题。

一、宅基地使用权是一种什么样的物权	168
-------------------	-----

二、宅基地使用权有哪些内容	169
---------------	-----

三、宅基地使用权的消灭原因是什么	171
------------------	-----

四、对宅基地使用权典型案例的分析	172
------------------	-----

第十四章 地役权	174
----------	-----

——如果一块田地需要从河里取水灌溉,但是距离河水很远,中间还隔着几块不同所有人的田地,这块田地的所有人能够通过那几个不同所有人的田地修建水渠进行灌溉吗?地役权就是解决这个问题的用益物权。

一、地役权是一种什么样的物权	175
----------------	-----

二、地役权与相邻权是什么关系	176
----------------	-----

三、地役权有哪些种类	177
------------	-----

四、怎样才能取得地役权	178
-------------	-----

五、地役权有哪些内容	181
------------	-----

六、地役权消灭的原因和后果是什么	184
------------------	-----

第十五章 担保物权的一般规定	187
----------------	-----

——借款人缺少资金需要向别人借钱,但是出借人又有怕借款人还不上欠款的担忧,用什么办法可以让双方的利益都得到满足呢?设立一个担保物权,出借人就放心了,借款人也就能够满足借款的愿望了。

一、担保物权是一种什么样的物权	188
-----------------	-----

二、担保物权的法律属性是什么	189
三、担保物权与用益物权有哪些区别	189
四、担保物权有哪些社会功能	191
五、担保物权有哪些类型	191
六、怎样设立担保物权	193
七、担保物权的效力范围是什么	196
八、担保物权的消灭原因有哪些	198

第十六章 抵押权 199

——融资借贷,出借人要求提供担保。借款人或者第三人并不转移动产或者不动产的占有而设立担保物权,既对债权人提供了担保,又没有耽误自己对动产或者不动产的使用,这个担保物权就是抵押权。

一、抵押权是一种什么样的物权	200
二、抵押权有哪些类型	201
三、抵押财产的范围是什么	203
四、怎样才能取得抵押权	204
五、抵押权怎样进行登记	205
六、抵押权的效力是什么	206
七、抵押权对其他权利的效力是什么	210
八、共同抵押权及其规则	212
九、浮动抵押及其规则	213
十、最高额抵押权及其规则	215
十一、抵押权如何实现	218

第十七章 质权 221

——质权与抵押权不同,担保财产只能是动产或者权利,并且担保人要
将动产或者权利交付给债权人占有,以担保债权的实现。

一、质权的一般性规则	222
------------	-----

8 大众物权法

二、动产质权及其规则	223
三、权利质权及其规则	231

第十八章 留置权 238

——留置权是法定担保物权,不需要当事人进行约定,只要债权人依法占有债务人的动产,在债务人不履行债务的时候,这个担保物权就自动生效,发挥担保债权的功能。

一、留置权是一种什么样的物权	239
二、具备哪些要件才能成立留置权	240
三、留置权的继受取得方法	242
四、留置权的效力是什么	243
五、留置权如何实现	246
六、留置权的消灭原因是什么	248

第十九章 占有 252

——占有不是权利,但是法律却对其依法保护。当占有受到侵害的时候,法律规定占有人享有停止侵害、排除妨害、损害赔偿等请求权,使占有人得到保护。

一、什么是占有	253
二、占有的性质是什么	254
三、占有具有哪些功能	254
四、具备什么条件才能成立占有	256
五、占有如何进行分类	258
六、占有的取得方式是什么	260
七、占有变更及其规则	261
八、占有的消灭及其规则	262
九、占有有哪些效力	263
十、对占有如何进行保护	264