

WUQUANFA
PANJIE YANJIU YU SHIYONG

物权法

判解研究与适用

根据《中华人民共和国物权法》全面修订

何志·著



人民法院出版社



作者简介

何志，男，河南省浙川县人，河南省南阳市中级人民法院法官，南阳市第二届“十大杰出青年卫士”、河南省“五一”劳动奖章获得者。自1991年从事民商事审判工作以来，致力于民商审判理论和实务研究，笔耕不辍，先后在《人民司法》、《判解研究》、《法律适用》、《法制日报》等各类报刊杂志发表学术论文120余篇，其中在省级以上获奖13篇。著书16部，近1000万字，分别由人民法院出版社、法律出版社、中国政法大学出版社出版发行。

已经出版的法学专著有：《经济审判专题研究》、《担保法判解研究与适用》、《担保法审判实务研究》、《合同法总则判解研究与适用》、《合同法分则判解研究与适用》、《合同法原理与审判实务》、《借款担保案件判定解说》、《买卖合同案件判定解说》、《农村信用社法律实务指南》、《物权法判解研究与适用》、《民商法判解研究》、《婚姻法判解研究与适用》、《借款合同判例与实务》、《合同法司法解释实例释解》、《担保法司法解释实例释解》、《婚姻家庭司法解释实例释解》。

责任编辑：陈燕华 滕德京
封面设计：雨辰

ISBN 978-7-80161-742-2



9 787801 617422

01 >



定价：48.00元

《物权法判解研究与适用》(2004年版)
荣获中国法学会民法学研究会优秀科研成果奖(青年学术)

物权法 判解研究与适用

根据《中华人民共和国物权法》全面修订

何志·著



人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法判解研究与适用: 根据《中华人民共和国物权法》
全面修订/何志著. 2版. —北京: 人民法院出版社, 2007. 5
ISBN 978-7-80161-742-2

I. 物… II. 何… III. ①物权法—判例—研究—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 (2007) 第 052351 号

物权法判解研究与适用

何志著

-
- 责任编辑 陈燕华 滕德京
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)
电 话 (010) 85250583 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 保定市恒艺印务公司
经 销 新华书店
-
- 开 本 890×1240 毫米 A5
字 数 718 千字
印 张 23.875
版 次 2007 年 5 月第 2 版 2007 年 5 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-80161-742-2
定 价 48.00 元
-

版权所有 侵权必究

再 版 自 序

有恒产者有恒心

《中华人民共和国物权法》——千呼万唤始出来。

全国人大常委会对制定物权法高度重视，该法的起草工作始于1993年。2002年12月，九届全国人大常委会对民法草案的物权法编进行了初次审议。在物权立法过程中，全国人大常委会始终坚持民主立法、科学立法。2005年7月将物权法草案向社会全文公布，共收到人民群众提出的意见11543件；并先后召开了100多次座谈会和几次论证会，倾听各方面的意见和建议。全国人大常委会高度重视各方面的意见，对草案进行了七次审议，审议次数之多在立法史上是前所未有的，使得《中华人民共和国物权法》于2007年3月16日十届全国人大五次会议高票通过。正如全国人大代表、中国政法大学校长徐显明所说：“物权法是对我国改革开放以来诸多既有制度的确认，有利于让人们尽享改革发展的成果，进一步激发人们创造财富的积极性。”^① 全国人大法律委员会委员、中国人民大学法学院

^① 中国人大网。

院长王利明说：“《物权法》是奠定法治大厦的基石。”^①

《中华人民共和国物权法》——有恒产者有恒心。

物权法是规范财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。我国的《民法通则》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《农村土地承包法》、《担保法》等法律对物权作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。随着改革的深化、开放的扩大和社会主义经济、政治、文化、社会建设的发展，为了适应全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的要求，有必要依据宪法，在总结实践经验的基础上制定物权法，对物权制度的共性问题 and 现实生活中迫切需要规范的问题作出规定，进一步明确物的归属，定分止争，发挥物的效用，保护权利人的物权，完善中国特色社会主义物权制度。制定物权法是坚持社会主义基本经济制度的需要。坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展是国家在社会主义初级阶段的基本经济制度。通过制定物权法，明确国有财产和集体财产的范围、国家所有权和集体所有权的行使、加强对国有财产和集体财产的保护，有利于巩固和发展公有制经济；明确私有财产的范围、依法对私有财产给予保护，有利于鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。制定物权法是规范社会主义市场经济秩序的需要。产权明晰、公平竞争是发展社会主义市场经济的基本要求。通过制定物权法，确认物的归属，明确所有权和用益物权、担保物权的内容，保障各种市场主体的平等法律地位和发展权利，依法保护权利人的物权，对于发展社会主义市场经济具有重要作用。制定物权法是维护广大人

^① 中国民商法网。

民群众切身利益的需要。随着改革开放、经济发展，人民群众生活普遍改善，迫切要求切实保护他们通过辛勤劳动积累的合法财产、保护依法享有的土地承包经营权等合法权益。通过制定物权法，明确并保护私人所有权、业主的建筑物区分所有权、土地承包经营权、宅基地使用权，以维护人民群众的切身利益，激发人们创造财富的活力，促进社会的和谐。^① 法学界有一句名言：“民法乃万法之母。”而物权法是民法的核心，是“母亲的子宫”。因此说，物权法在中国特色社会主义法律体系中起支柱作用，是一部不可或缺的重要法律。物权法的出台实施，必将使有恒产者有恒心。

《中华人民共和国物权法》——博大精深。

笔者与物权法结下了深深的“情结”，一直在关注、学习、研习物权法，聆听民法大家的高见，倾听普通民众的心声，集思广益，形成自己的浅见，经过五年的“怀胎”，“分娩”出了《物权法判解研究与适用》，由人民法院出版社于2004年3月出版发行。《物权法判解研究与适用》一书，承蒙中国法学会民法学研究会会长、中国人民大学法学院院长、教授、博士生导师王利明老师审阅书稿，并作序。拙著的出版发行，得到了专家、学者的肯定，得到了读者、同行的肯认，该书荣获了中国法学会民法学研究会2006年度优秀科研成果奖（青年学术）。

《物权法判解研究与适用》出版后的几年来，物权法理论研究空前高涨，形成“百花齐放、百家争鸣”的态势，笔者作为研究物权法的爱好者，始终关注物权立法，也曾多次参与物权立法的研讨，也曾为物权立法献策献略而尽微薄之力。近年来，笔者就物权法理论与实践中的问题，多次求教于民法大家王利

^① 王兆国：关于《中华人民共和国物权法（草案）》的说明。

明、杨立新、张新宝、姚辉、王轶、屈茂辉、梅夏英、刘保玉、尹飞、程啸等教授，对他们的大力支持和帮助，笔者表示最衷心的感谢！笔者自2007年元旦见到物权法七审稿以来，便着手修订，历时四个月，把这些年学习、研究物权法的心得、成果全盘托出。当然，本书在坚持《物权法判解研究与适用》体例的基础上，依据物权法的规定，融百家之长，以司法实践和现实生活中的具体案例为依托，采用判解研究的方法（从案例入手——提出问题——理论阐述——案例评析），全面、系统地阐述了物权法，力争做到判解研究与适用紧密结合，力争做到为审判实践和现实生活服务。拙著全面修订后奉献给读者，因物权法理论博大精深，加之笔者水平有限，时间仓促，书中的缺憾和疏漏在所难免，因此，恳请读者不要见笑，不吝赐教，为繁荣我国物权法研究而共同努力。拙著的再版发行，得到了人民法院出版社有关领导和责任编辑陈燕华老师的大力支持和帮助，笔者表示最诚挚的谢意！

最后，还要感谢我的夫人。笔者为人子、为人夫、为人父，可谓家中的脊梁，但更多的担子和责任落在了我夫人龚菊如女士身上。她赡养老人，相夫教子，无怨无悔，而我回家的感觉却是“归至如宾”。正是她的奉献与支持，才使得我无后顾之忧，潜心研究，结出了“丰硕”之果。

何志于南阳

nyfyhezhi@126.com

2007年5月6日

序

何志同志是河南省南阳市中级人民法院的法官，在其第10部专著《物权法判解研究与适用》即将出版之际，再次邀请我为其作序，我欣然允之。

物权法是规范物权法律秩序，维护交易安全的基本法律。物权法规范物的支配关系，保护财产归属和利用秩序，维护财产静的安全，而合同法规范财产流转关系，保护财产交易秩序，维护财产动的安全。在我国，伴随着统一合同法的起草，学术界对合同制度的研究已达到相当高的水平。目前，物权法立法已正式启动，深入研究物权法具体制度，以充分发挥物权法的法律功能，当为民法学者的重大使命。

近年来，物权法理论研究方面的书籍可谓不少，而物权法实务研究方面的书籍并不多见。本书的作者何志同志在物权法实务研究方面作了可喜的努力，他以现行的法律、法规和司法解释为经，以物权法的理论与实务为纬，以专题的形式，从案例入手，参酌学说判解，系统地阐述了物权法制度。

本书具有较强的理论性。本书作者较为重视吸收中外法学

2 物权法判解研究与适用

界物权法研究的最新成果。物权法的主要内容在于规定所有权、定限物权及占有等的分际，而所有权的得丧变更及土地使用权、农村土地承包经营权、抵押权、质权、留置权等如何运作，固属重要，其中，用益物权与担保物权之特性与效力，尤宜详予阐述，以期充分发挥物的使用价值与价值的双重功能。凡此，书中均有客观的分析。至于物权变动模式等物权法研究中的焦点、难点问题，本书亦有相当介绍。本书也有较强的实践性。作者从司法实践和现实生活中的具体案例入手，引出所要研究的问题，并用物权法理论来解决问题，提出了一些独到的见解。上述特点使得本书在一定程度上做到了理论与实践的结合。

何志同志在繁忙的审判工作之余，花费了相当的功夫来研究物权法，确实难能可贵。相信本书的出版，对学习物权法、适用物权法都将起到积极的作用，也希望何志同志能继续努力，写出更多更好的作品，为繁荣我国民法研究做出自己的贡献。

是为序。



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

目

录

第一编 物权法总论

第一章 物权和物权的客体	(3)
第一节 物权	(3)
一、问题的提出	(3)
二、物权的意义及其法律特征	(4)
三、物权与债权的区别	(6)
四、物权的类型	(9)
五、对案例一、案例二的评析	(12)
第二节 物权的客体	(14)
一、问题的提出	(14)
二、物权客体——物及其特征	(15)
三、物权客体——物的分类	(17)
四、对案例一、案例二的评析	(21)
第二章 物权法的基本原则	(23)

2 物权法判解研究与适用

第一节 物权法概说	(23)
一、物权法的意义	(23)
二、物权法的调整对象	(24)
三、物权法的特征	(25)
四、物权法与宪法及其他法律的关系	(26)
五、物权法的作用	(28)
第二节 物权法定原则	(30)
一、问题的提出	(30)
二、物权法定的意义	(32)
三、物权法定的界定	(33)
四、物权法定的内容	(35)
五、违背物权法定原则的后果	(36)
六、对案例一、案例二的评析	(38)
第三节 公示公信原则	(40)
一、问题的提出	(40)
二、公示原则	(42)
三、公信原则	(45)
四、对前述案例的评析	(47)
第三章 物权的效力	(48)
第一节 物权的排他效力	(48)
一、问题的提出	(48)
二、物权排他效力的主要内容	(49)
三、物权排他效力的限制	(50)
四、对前述案例的评析	(52)
第二节 物权的优先效力	(52)
一、问题的提出	(52)
二、物权对于债权的优先效力	(54)
三、物权相互间的优先效力	(56)
四、对案例一、案例二的评析	(57)

第三节 物权的追及效力	(58)
一、问题的提出	(58)
二、物权的追及效力及其例外	(59)
三、对前述案例的评析	(60)
第四章 物权的设立、变更、转让和消灭	(62)
第一节 物权变动概说	(62)
一、问题的提出	(62)
二、物权的发生(取得、设定)	(63)
三、物权的变更	(64)
四、物权的消灭	(64)
五、物权变动的原因	(65)
六、对前述案例的评析	(65)
第二节 物权行为	(66)
一、问题的提出	(66)
二、物权行为	(67)
三、物权行为的独立性	(69)
四、物权行为的无因性	(70)
五、我国物权法对物权行为理论所持的态度	(71)
六、对案例一、案例二的评析	(75)
第三节 物权变动的基本模式	(77)
一、问题的提出	(77)
二、意思主义变动模式	(78)
三、物权形式主义变动模式	(78)
四、债权形式主义变动模式	(79)
五、我国物权法对物权变动采取债权形式主义变动模式	(81)
六、对前述案例的评析	(82)
第四节 不动产登记	(83)
一、问题的提出	(83)
二、不动产登记的理论基础	(85)

4 物权法判解研究与适用

三、不动产物权登记的效力	(87)
四、不动产登记范围和机构	(90)
五、不动产登记簿	(93)
六、更正登记与异议登记	(97)
七、预告登记	(101)
八、登记机关的审查权及赔偿责任	(104)
九、对案例一、案例二的评析	(107)
第五节 动产的占有与交付	(109)
一、问题的提出	(109)
二、动产占有与交付的公示意义	(110)
三、动产的交付方式、交付时间、交付地点和效力	(111)
四、司法实践中应当注意的问题	(117)
五、对案例一、案例二的评析	(119)
第五章 物权的保护	(121)
第一节 物权的保护方式	(121)
一、问题的提出	(121)
二、和解	(122)
三、调解	(123)
四、仲裁	(124)
五、诉讼	(125)
六、私力救济中的正当防卫和紧急避险	(126)
七、对前述案例的评析	(127)
第二节 物权请求权概说	(128)
一、问题的提出	(128)
二、物权请求权的性质	(129)
三、物权请求权与相关请求权的关系	(130)
四、物权请求权的行使	(132)
五、对前述案例的评析	(133)
第三节 物权请求权的类型	(134)

一、问题的提出	(134)
二、确认物权请求权	(135)
三、返还原物请求权	(137)
四、消除危险、排除妨害请求权	(137)
五、恢复原状请求权	(139)
六、损害赔偿请求权	(140)
七、对前述案例的评析	(141)
第四节 物权请求权与诉讼时效	(142)
一、问题的提出	(142)
二、诉讼时效的意义	(143)
三、诉讼时效与除斥期间的区别	(144)
四、诉讼时效的适用范围	(145)
五、物权请求权与诉讼时效	(147)
六、对前述案例的评析	(150)

第二编 所有权

第一章 所有权通则	(153)
第一节 所有权概说	(153)
一、所有权在民法中的意义	(153)
二、所有权的法律特征	(156)
三、所有权的社會功能	(159)
第二节 所有权的权能	(161)
一、问题的提出	(161)
二、所有权的积极权能	(162)
三、所有权的消极权能	(167)
四、所有权权能行使的限制	(168)
五、对前述案例的评析	(169)
第三节 不动产及动产的征收、征用	(170)

6 物权法判解研究与适用

一、问题的提出	(170)
二、公共利益及其界定	(172)
三、征收与征用及异同	(174)
四、征收和征用的补偿	(176)
五、对前述案例的评析	(178)
第四节 善意取得制度	(178)
一、问题的提出	(178)
二、善意取得制度的历史发展	(180)
三、善意取得制度的确立	(182)
四、善意取得制度的理论基础	(183)
五、善意取得制度的构成要件	(186)
六、善意取得的法律效力	(190)
七、对前述案例的评析	(191)
第二章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(193)
第一节 国家所有权	(194)
一、国家所有权的意义	(194)
二、国家所有权与私人所有权平等保护	(197)
三、国家所有权的权能及行使	(198)
四、保护国家财产所有权的禁止性规定	(199)
第二节 集体所有权	(201)
一、问题的提出	(201)
二、集体所有权的意义	(202)
三、集体所有权的权能及行使	(203)
四、对前述案例的评析	(206)
第三节 私人所有权	(207)
一、问题的提出	(207)
二、私人所有权的意义	(208)
三、私人所有权的权能与行使	(210)
四、对前述案例的评析	(210)

第三章 不动产和动产所有权	(211)
第一节 土地所有权	(211)
一、问题的提出	(211)
二、土地国家所有权	(212)
三、土地集体所有权	(213)
四、国有土地和集体土地的划分	(215)
五、土地所有权的效力范围	(216)
六、对前述案例的评析	(217)
第二节 房屋所有权	(218)
一、问题的提出	(218)
二、房屋所有权与土地使用权关系的法律规定	(223)
三、房屋所有权人与土地使用权人主体一致为原则， 非一致为例外	(225)
四、房屋所有权的转移与买卖合同的效力	(228)
五、对前述案例的评析	(230)
第三节 拾得遗失物	(230)
一、问题的提出	(230)
二、拾得遗失物的意义及其法律性质	(233)
三、拾得遗失物的构成要件	(235)
四、拾得遗失物的法律效力	(237)
五、拾得漂流物	(240)
六、一点建议	(240)
七、对案例一、案例二的评析	(241)
第四节 发现埋藏物	(244)
一、问题的提出	(244)
二、埋藏物发现的意义及法律性质	(246)
三、埋藏物发现的构成要件	(246)
四、发现埋藏物的法律效果	(248)
五、对前述案例的评析	(249)