

人民法院出版社
北京万国学校

指定2007年司法考试强化教材

2007年
国家司法考试
新航向系列

新旧对照 法条解读

法理体系 权威阐述

历届真题解析 自测自评试题

物权法司考读本

(法条解读 · 历届真题 · 模拟自测)

人民法院出版社

· 法院版 ·

wan guo 万国

李建伟 吴冬 编著

人民法院出版社
北京万国学校

指定 2007 年司法考试强化教材

国家司法考试新航向系列

物权法司考读本

(法条解读·历届真题·模拟自测)

李建伟 吴 冬 编著

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法司考读本: (法条解读·历届真题·模拟自测) /
李建伟、吴冬编著. —北京: 人民法院出版社, 2007.4
(国家司法考试新航向系列)
ISBN 978-7-80217-462-7

I. 物… II. 李… III. 物权法-中国-法律工作者
-资格考核-自学参考资料 IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 038152 号

物权法司考读本 (法条解读·历届真题·模拟自测)
李建伟 吴冬 编著

责任编辑 林志农 沈莹 张承兵 张维炜
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) 85250563 85250575 (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 252 千字
印 张 9.375
版 次 2007 年 4 月第 1 版 2007 年 4 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-80217-462-7
定 价 18.00 元

版权所有 侵权必究

编写说明

《中华人民共和国物权法》，艰苦跋涉十余年，历经8稿，终在2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议修成正果。该法之通过，对于我国财产法律体系、民事法律体系乃至社会主义市场经济体制法律体系之基本完善的价值与意义，其重要性是不言而喻的。对于参加2007年的考生而言，翘首以待的是想知道这部共计5编19章247个条文的庞大立法文件，对于司法考试，具体来说就是对2007年的司法资格考试的民法命题意味着什么？

简要概括，具体的影响有三：

1. 确立基本的物权法规则体系。如物权立法的基本原则、物权变动的模式、建筑物区分所有权、地役权、用益物权基本规则、占有制度等。这些规定都填补了我国立法长期以来的空白。

2. 修正了原来的一些不妥当、不合理的规定，集中体现在担保物权部分。1995年《担保法》对完善我国担保法律体系起到了特别重要的作用，但毋庸讳言，有些法律规范确实既不符合物权法原理，也不具有合理性，此次《物权法》修正了这些规定。

3. 整合了原有分散的物权法规定，尤其体现在所有权与用益物权部分。在《物权法》之前，《民法通则》、《自然资源法》等也有不少关于国家所有权、集体所有权、个人所有权和土地、自然资源使用权等关于所有权、用益物权的规定，但很零散，也不规范。此次《物权法》整合了这些规定，显得系统多了。

基于上述考虑，本书关于物权法律制度的体例和内容选择是：

1. 所有的物权法律制度都放在《物权法》这部立法文件里做统一的解读,别无分店——即将《担保法》、《民法通则》等原有立法文件里关于物权法规范的规定都作为《物权法》相应条文的相关法条处理,突出了以《物权法》为中心和主体性。。

2. 凡是与《物权法》重复的《担保法》、《民法通则》等法律规范,不再解读——既不作为相关法条列出,也不提及其内容,这样避免重复繁琐,增加读者的阅读负担。所以,大量的《担保法》、《民法通则》的条文就被忽略不计了。

3. 凡是与《物权法》相冲突的《担保法》、《民法通则》等法律规范,一一作为相关法条列出,并指出被废止的事实和理由。之所以“厚待”这些被废止的条文,目的有二:一是明确指出其被废止,免得不知情的读者被其误导;二是列出其内容作为“陪衬”,也有利于读者更好更快地领会、掌握相应的《物权法》的最新规定。

但是,关于担保无效、反担保的一般规定、人保与物保的关系等的內容,具体就是指《物权法》第171~173条、第177条的内容,即使在《担保法》有重复性规定,我们将相关内容也放在了《物权法》里,这样做同样也是为了保持现有立法的协调、突出《物权法》为中心与本书体系的和谐一体。

本书共分为三个组成部分:

第一部分——编写说明:这一部分指导读者如何使用本书。

第二部分——正文:是本书的主题结构部分,这一部分的内容结构与编写体例是:

1. 依照《中华人民共和国物权法》的章节顺序,依次安排了共计64个“重点法条群”。每一个“重点法条群”包括最少一个[重点法条](全部来自《物权法》),而来自《担保法》、《担保法解释》、《公司法》等其他立法文件的若干个条文组成[相关法条],

然后展开[意思分解]。意思分解的内容紧紧围绕这些重点法条与相关法条的意思以及它们彼此之间的关系而层层展开,部分“[重点法条]群”还有[不可混淆]部分,指出本群落里容易混淆的知识点。

2. 在绝大多数的[重点法条]群的后面,附有1992~2006年间相关的律考、司考真题(客观题)及其答案与极其详细的解析。同类的考题,以脚注的形式列出。这样,这一群落的知识点在过去15年期间的14届律考、司考的命题情况一目了然。这一部分正是本书卓然不同于同类书的地方。读者必须明白,虽然《物权法》在2007年3月刚刚通过,但这并不代表从1992年~2006年间的律考、司考命题从未考及过物权法律知识,事实恰恰相反,过去的命题虽有大量的试题考查所有权、担保物权、用益物权等制度。

第三部分——附录：包括三个部分：

1. **附录一——与物权法知识点相关的1992~2006年间律考、司考真题(主观题)及其答案与极其详细的解析。**由于这些试题很具有综合性,所以不方便分门别类地列入正文之中。又由于这些试题往往设问很多,不限于物权法的考点,所以我们又将与物权法无关的设问删去,变成名副其实的纯正的“物权法主观真题”。

2. **附录二——物权法自测题。**由于过去的真题对物权法的各个组成部分的考查并不均衡,特别是一些很重要的新制度还没有考题。所以我们又很有针对性地自编了50多道客观题,读者可以在读完这本书后自测一下,也可以作为读书成果的检验。千万不要先做这一部分的试题。由于都是依据《物权法》的条文而命题的,所以只附有答案,不再作解析。

3. **附录三——物权法全文。**由于正文并没有将所有的条文都涵盖进来,所以有了这一附录,方便读者查找有关条文。

最后要说明的是,本书不同于《物权法》通过后铺天盖地般的

各类物权法条文释义书籍，本书就是专门为应考 2007 年国家司法考试的物权法部分的试题而编写的，具有鲜明的内容取舍标准，编写体例和写作风格。所以读者不要奢求本书对每一个《物权法》条文都作释义，对每一个基本制度原理都作来龙去脉的介绍，恰恰相反，我们只根据多年的经验选择解读与司考命题相关的条文，介绍与司考命题相关的知识点，在写作内容的取舍上完全取决于作者的相关经验。虽然这样处理可能会顾此失彼，存在种种不足。但我们自信，本书的内容就帮助读者应考 2007 年国家司法考试物权法律知识的命题而言，也许是最佳的读本了。

愿各位读者阅读愉快且有效率！

李伟
2007年4月

目 录

第一编 总则.....	(1)
第二编 所有权.....	(35)
第三编 用益物权.....	(90)
第四编 担保物权.....	(117)
第五编 占有.....	(199)
附录一：与物权法相关的主观题及其答案.....	(206)
附录二：物权法自测题及其答案.....	(230)
附录三：中华人民共和国物权法.....	(247)
附录四：不断创新的万国学校.....	(281)
附录五：万国学校循序渐进五阶段培训模式及 特色班介绍.....	(283)
附录六：北京万国各地分校通讯录.....	(287)

第一编 总 则

说明：《物权法》第一编“总则”包括四章：第一章，基本原则；第二章，物权的设立、变更、转让和消灭；第三章，物权的保护，共计38个条文（第1条～38条），约占全文的15%。本编最重要，也是这部法律最基础的原理规定都体现在第二章关于物权变动（设立、变更、转让和消灭）这一制度的规定上了。但是，由于第二章的内容较新，此前的司考、律考命题涉及到的并不多，故我们就自编了一些试题附在本书后面。

总则部分共有7个“重点法条群”。



[一、重点法条]

《物权法》

第二条 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

第五条 物权的种类和内容，由法律规定。



[相关法条]

《物权法》

第一百一十五条 主物转让的，从物随主物转让，但当事人另有约定的除外。

第一百一十六条 天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。当事人另有约定的，按照

约定。

法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得。

第七条 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

《民通意见》

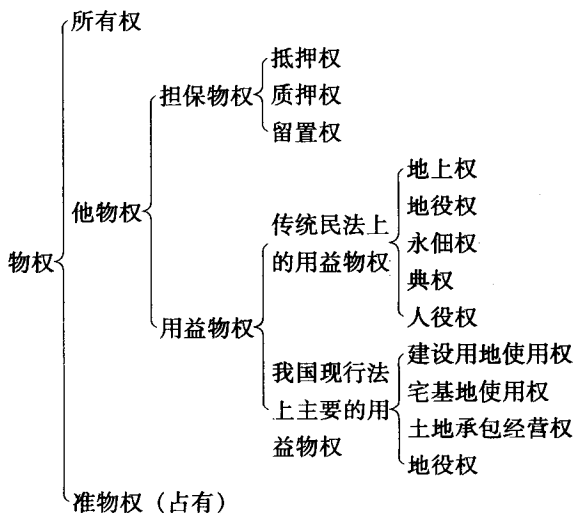
第八十七条 有附属物的财产，附属物随财产所有权的转移而转移。但当事人另有约定又不违法的，按约定处理。



[意思分解]

有关物权的理论背景，考生应掌握：

(一) 物权的基本分类及基本体系



(二) 物权的客体是物

该物必须是有体物、独立物。物权法理论上关于物的重要分类有：

1. 动产与不动产

此分类最主要的意义在于物权变动的法定要件不同——前者以交付，后者以登记。

2. 特定物与种类物

(1) 特定物包括两种情况：①世界上独一无二的物，如某名画家的一幅名画；②经特定化行为而特定化了的种类物，如顾客甲某在某电器商场选中的一台××牌29寸彩电。

(2) 二者区分的主要意义在于：在债的履行中，若标的物为种类物，在履行前若发生标的物毁损灭失，债务人不可免除继续履行之责任；若为特定物则可免除继续履行之责任，即可以承担其他违约责任代替实际履行。

3. 可分物与不可分物

分类意义在于：共有财产的分割方法不同：后者不能用实物分割方式，只能用变价分割或折价分割方式。

4. 主物与从物

不同于以上分类的是：主物、从物必须特定于某两物之间的关系才能定论。认定主物、从物关系之成立，须同时具备以下条件：

(1) 二者在物理上互相独立，否则，会构成整体与部分的关系，如房屋与窗户（窗户不具有物理独立性，乃一房屋的组成部分），又如轮胎与汽车。

(2) 二者在经济用途上存在主、从关系：a物脱离b物，不损a物之独立用途，则a物为主物；b物脱离a物，则失却其本来的用途（价值），则b物为从物。否则，会构成不存在任何联系的两个独立物，如鞋子与袜子、上衣与裙子、帽子与围巾。

(3) 交易观念上视为有主、从关系，如装米之麻袋，非为从物。

(4) 二者的分类意义:若无相反法律规定或约定,主物之权利变更及于从物。

5. 原物与孳息

孳息指因物或权益而生的收益。包括:

(1) 天然孳息,如植物所结果子,动物所产幼仔,动物所产奶、蛋;

(2) 法定孳息,如租金、利息以及射幸孳息,如福利彩券的中奖奖金。

(3) 确定原物与孳息的法律意义:在物权法上若无相反约定,天然孳息收取权(所有权)归用益物权人;无用益物权人的,归原物所有人。法定孳息,有约定的从约定;无约定的,从交易习惯。但在合同法上,规则有所不同,参见《合同法》第163条关于买卖合同的标的物孳息归属采交付主义的规定。

(三) 关于物权的立法,应掌握以下两点

1. 物权法定主义

物权的享有、变动往往涉及第三人,因此各国法严格限制一国法上的物权类型及其内容。物权不同于债的任意主义,物权法采用法定主义:

(1) 物权种类不得自由创设:如我国《担保法》未设不动产质押权,因此在我国约定不动产质押权是无效的。

(2) 每一种物权的内容不得自由创设:试析以下两个法条:

①最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(以下简称《担保法解释》)第12条的规定:为何当事人及登记机关不得约定、规定担保物权存续期间?

②《担保法解释》第87条的规定:为何当事人约定不移转占有的动产质押无效?

考生要理解以上两法条尤其是前者,要从物权法定主义出发。

2. 一物一权主义

基于物权的排他性,民法学说上有“一物一权主义”原则,这也是学习物权法尤其是担保法之理论基础。

“一物一权主义”,即“一物不存二主”,此处的“权”严格地讲是指所有权,而非他物权。事实上,许多他物权之间,如抵押权与抵押权之间,抵押权与质押权、留置权、用益物权之间等,所有权与他物权也是可以并存的。



[相关考题]

1. 下列各选项中,哪些属于民法上的孳息?(2005年卷三52题,多选)

- A. 出租柜台所得租金
- B. 果树上已成熟的果实
- C. 动物腹中的胎儿
- D. 彩票中奖所得奖金

【答案】 A、D

【解析】 甲物与乙物之间如果构成原物与孳息的关系,需要满足以下条件:(1)互相独立,原物与孳息都是独立物,如果属于物与其组成部分之间的关系,如动物与其腹中的胎儿、苹果树与树上的苹果等,不成立原物与孳息的关系;(2)在产生上具有“出产”关系,即依据自然规律(天然孳息)或法律规定(法定孳息)或游戏规则(射幸孳息),甲物出产了乙物,又不丧失自我,如5元钱买了一个包子,货币与包子之间不构成原物与孳息的关系。

符合以上条件的,甲物为原物,乙物为孳息。

本题主要考察孳息和物的组成部分的区别。A、D属于法定孳息、射幸孳息(许多教科书将射幸孳息列为法定孳息的一种)。B、C如果与原物脱离才构成孳息,否则只是原物的组成部分。

2. 在法律没有特别规定或合同没有特殊约定时,下列哪些权利人可以取得原物所生自然孳息的所有权?(1997年卷二45题多

选)

- A. 农村土地承包经营权人
- B. 采矿权人
- C. 典权人
- D. 质权人

【答案】 A、B、C

【解析】 依照《物权法》第116条的规定,天然孳息有约定的从约定,无明确约定的,由所有人取得;既有所有人又有用益物权人的,由后者取得。法定孳息,当事人有约定的从约定;无明确约定的,按照交易习惯取得。本题的A、B、C均属于用益物权人,D属于担保物权人。

3. 立新学校委托其教务人员王某购买一批电教器材。王某到百货公司购买时,正好该公司举行有奖销售,规定购买商品若干元可得奖券1张。王某代购电教器材得到了5张奖券,他自己把这几张奖券收了起来。后百货公司抽奖,这几张奖券中的1张中了头奖,可得彩色电视机1台,该电视机应当()。(1995年卷三14题,单选)

- A. 归立新学校所有
- B. 归立新学校所有,但应给王某以适当补偿
- C. 归王某所有
- D. 归立新学校与王某共有

【答案】 A

【解析】 王某与学校属于委托代理关系,在委托代理关系中,代理人没有自己的利益,所取得的一切利益应归属于本人,孳息也不例外。

4. 根据民法中物的分类标准,哪些属于主物与从物的关系?(1997年卷二46题,多选)

- A. 锁与钥匙
- B. 上衣与裤子

C. 电视机与遥控器

D. 房屋与窗户

【答案】 A、C

【解析】 甲物与乙物之间如果构成主物与从物的关系，需要满足以下条件：(1) 互相独立，主物与从物都是独立物，如果属于物与其组成部分之间的关系，如动物与其皮毛、苹果树与树叶、房屋与窗户等，不成立主物与从物的关系；(2) 在使用价值上存在依附关系，即依据其本来的使用价值分析，甲离开了乙物，不丧失自我的使用价值，则甲物为主物；反之，乙物离开了甲物则丧失自我的使用价值，则乙物为从物。这表明，如果两个独立物之间不存在使用价值上的依附关系，则不构成主从物关系，如鞋子与袜子、上衣与裤子。



[二、重点法条]

《物权法》

第六条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

第九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

第十四条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

第十五条 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。



[相关法条]

《物权法》

第十条第一款 不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

第十六条 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

《合同法解释一》

第九条第一款 依照合同法第四十四条第二款的规定，法律、行政法规规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记等手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记等手续的，人民法院应当认定该合同未生效；法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力，合同标的物所有权及其他物权不能转移。



【意思分解】

以上条文可以说是我国《物权法》最最重要、最最核心、最最具有理论内涵的条文，精确理解其含义，才能往下继续学习《物权法》。

（一）物权变动模式及我国物权法的选择

引起物权变动的诸法律事实中以法律行为为最重要，基于法律行为的物权变动如何进行，为各国物权立法最重要的课题，对此有三种回答，形成相应的三种立法模式。

1. 意思主义

又称债权意思主义，以法、日民法典为代表，依其规定，要件有二：

(1) 物权的设定与移转仅仅因当事人的债权意思表示而发生效力（下面均以买卖合同为例分别举例说明）。这意味着，只要买卖合同成立生效，即使标的物尚未交付或变更登记，价金也未交付，

标的物的所有权已于此时由出卖人之手移转给买受人之手，或者说，标的物所有权的移转仅以买卖合同为依据，既不需要另有物权行为，也不需要以交付或登记为所有权移转的生效要件，故称意思主义。

(2) 非经登记或者交付的物权变动，不得对抗第三人。换言之，登记或交付不是物权移转的生效要件而是对抗要件。

2. 物权形式主义

以德国民法典为代表。标的物所有权的移转除了买卖合同外，还需要当事人就移转标的物所有权所达成的物权合同，再加上物权契约和登记、交付行为，始能移转所有权。

3. 债权形式主义

又称意思主义与登记或交付的结合。以奥地利、瑞士、韩国民法典为代表。其核心要点为：物权变动，只需在债权的意思表示之外加上登记或者交付即可，不需要另有物权的合意，故无物权行为的独立性；既然无独立的物权行为，则物权变动的效力自然受其原因行为——债权行为如买卖合同的影响，故也不存在物权行为无因性。简言之，债权形式主义的物权变动公式可以表述为：

(1) 物权变动以债权行为有效为前提；

(2) 登记或者交付是物权变动的生效要件。

4. 我国立法的选择

我国立法原则上采债权形式主义模式，例外采意思主义。

(1) 关于债权形式主义

我国立法关于债权形式主义的立法原则立场是一贯的。《物权法》第9条、15条、23条、24条，《城市房地产管理法》第60条、《合同法》第133条、《民法通则》第72条等有明确规定。据此规定，可以总结我国的物权变动模式的要点是：

①基于法律行为的物权变动须以该法律（债权）行为的有效为前提；

②登记是不动产物权变动的生效要件，公式化表述：有效债权