



物权法

高富平 著



清华大学出版社

物权法

高富平 著

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书是作者长期从事物权法研究和教学基础上写就的一本理论与实务相结合教材。教材分五编(物权法基础、基本物权制度、用益物权制度、担保物权、物权保护),共十九章,全面论述了物权法的基本原理和物权法规则,所有论述均依据物权法规定,物权法没有规定的依据现行法,在没有现行法时提出了理论解释。本书按照作者独到的物权法理论体系写就,同时对物权法基本原理和规则作了很好的阐释,尤其是针对现实中的问题提出探讨。

本书是高等学校法学专业本科教材,亦可以作为法学工作者学习掌握物权法的基础读物。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

物权法 / 高富平著. —北京:清华大学出版社, 2007.4

ISBN 978-7-302-14930-9

I. 物… II. 高… III. 物权法—研究—中国 IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 041956 号

责任编辑:方 洁 宋丹青

责任校对:王凤芝

责任印制:王秀菊

出版发行:清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>

c-service@tup.tsinghua.edu.cn

社总机:010-62770175

投稿咨询:010-62772015

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座

邮 编:100084

邮购热线:010-62786544

客户服务:010-62776969

印刷者:北京密云胶印厂

装订者:三河市漂源装订厂

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印 张:23.75 字 数:453 千字

版 次:2007 年 4 月第 1 版 印 次:2007 年 4 月第 1 次印刷

印 数:1~4000

定 价:36.00 元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:010-62770177 转 3103 产品编号:019935-01

目

录

Contents

第一编 物权法基础

第一章 物权与物权法	3
1.1 物权：支配性财产权利体系	3
1.1.1 物权是权利人直接支配特定物的权利	3
1.1.2 物权是一个体系：物权种类	4
1.1.3 物权法定	6
1.1.4 物权与财产(权)	8
1.1.5 物权的经济学分析	8
1.2 物权法	10
1.2.1 物权法调整财产的归属和利用	10
1.2.2 物权法的宪法基础	12
1.2.3 物权法的特征	14
1.3 物权的保护和限制	15
1.3.1 物权保护	15
1.3.2 物权限制	17
第二章 民法上的物	19
2.1 民法上的物	19
2.1.1 公有物和私有物	19
2.1.2 交易物和非交易物	21
2.1.3 有形物和无形物	22
2.2 物权法的物：有形物的基本分类	25
2.2.1 成为物权(所有权)客体的条件	25
2.2.2 物的基本分类 / 动产和不动产	27

2.2.3	物的特殊形态(种类)	33
2.3	物的法律分类	35
2.3.1	主物和从物	35
2.3.2	单独物和集合物	36
2.3.3	可替代物和不可替代物(种类物和特定物)	37
2.3.4	消耗物或非消耗物	39
2.3.5	原物与孳息	40
第三章	物权的特征和效力	42
3.1	物权和占有	42
3.1.1	占有	42
3.1.2	物权	43
3.1.3	物权和占有的关系	44
3.1.4	法律对占有的保护:占有的对抗效力	44
3.1.5	占有的分类及其意义	48
3.2	物权的特征:兼与债权比较	51
3.2.1	物权是对物的支配权	51
3.2.2	物权是支配权	52
3.2.3	物权是绝对权或对世权	52
3.2.4	物权的排他性	53
3.2.5	物权的法定性	54
3.2.6	物权适用自力救济	55
3.3	物权效力	55
3.3.1	物权效力概说	55
3.3.2	物权优先效力	56
3.3.3	物权对抗效力(表现为物上请求权)	58
第四章	物权公示和公信力规则	59
4.1	物权的公示	59
4.1.1	物权公示:对抗效力的来源	59
4.1.2	占有的公示效力	61
4.1.3	登记簿的公示效力	61
4.2	物权公示的公信力	62
4.2.1	公示的公信力的法理基础:保护交易安全,降低交易成本的制度	62

4.2.2	动产占有公信力原则及其适用	63
4.2.3	物权登记公示的公信力原则及其适用	65
4.2.4	公示和公信原理在物权领域的适用	66
4.2.5	公示和公信原理在知识产权领域的运用	68
4.3	物权证明	69
4.3.1	物权证明：公示手段公信力绝对效力的否认	69
4.3.2	举证责任	70

第二编 基本物权制度

第五章	所有权及我国财产归属制度	75
5.1	所有权的一般分析	75
5.1.1	所有权的法律意义	75
5.1.2	所有权的内容：所有权的权能	78
5.1.3	所有权特征及修正	81
5.2	不同类型的所有权(不同类型财产)	82
5.2.1	财产归属：我国的财产归属体制	82
5.2.2	物权法对国有财产和国家所有的规范	84
5.2.3	集体所有	88
5.2.4	个人所有	90
5.2.5	平等保护原则	92
5.3	所有权的实现：对所有权的动态考察	96
5.3.1	所有权实现含义及其方式	96
5.3.2	所有权实现方式的转变对物权法影响	98
第六章	我国的不动产物权	101
6.1	我国土地归属和利用体制：可流转的土地使用权制度	101
6.1.1	土地类型及其分类规范之原则	101
6.1.2	我国土地归属和利用体制	103
6.1.3	物权法对建设用地使用权制度的规定概述	105
6.1.4	出让土地使用权的取得	107
6.2	划拨土地使用权	109
6.2.1	划拨土地使用权的性质和特征	109
6.2.2	划拨土地使用权的取得	110
6.2.3	非公益目的划拨土地使用权转轨	110
6.2.4	公益目的划拨土地使用权与出让土地使用权的区别	114

6.3	房屋所有权与土地使用权关系	115
6.3.1	房地产权关系	115
6.3.2	我国现行制度安排和存在问题	117
6.3.3	建设用地使用权终止	119
6.3.4	土地使用权终止与房屋所有权之关系	122
6.4	我国不动产权利的复杂性	123
6.4.1	城市和农村土地	123
6.4.2	城市土地使用权多样性及其归并	124
第七章	不动产物权登记制度	126
7.1	不动产登记制度概述	126
7.1.1	不动产登记及其登记机关	126
7.1.2	不动产登记簿和产权证书	129
7.1.3	登记效力	130
7.2	不动产登记的类型和程序	131
7.2.1	不动产登记的基本程序	132
7.2.2	不动产登记的基本类型	133
7.2.3	不动产登记的特殊类型	135
7.3	我国现行不动产登记制度及其完善	138
7.3.1	现行不动产登记存在的问题	138
7.3.2	我国不动产登记制度的完善	139
第八章	所有权的特殊形态	142
8.1	共同所有	142
8.1.1	共有概述	142
8.1.2	共有人内部关系：按份共有与共同共有	144
8.1.3	共有制度的具体规则	147
8.1.4	共有物的分割及共有关系的终止	150
8.1.5	共有规则的适用：准共有	153
8.2	建筑物区分所有	153
8.2.1	区分所有和共同所有	154
8.2.2	区分所有的复合性特征	155
8.2.3	专有部分和专有权	156
8.2.4	共用部分和共有权	158
8.2.5	共用部分共有权的内容和行使	160

8.3	物业管理基本法律制度	161
8.3.1	业主对物业的管理权	161
8.3.2	业主的团体性:物业管理的主体	162
8.3.3	业主物业管理权的实现:业主自治机构	163
8.3.4	基于业主委托的管理物业	165
第九章	物权的原始取得	169
9.1	物权取得概述	169
9.1.1	物权的取得	169
9.1.2	物权变动及其规则	171
9.2	生产、孳息和建筑	173
9.2.1	生产:劳动和投资	173
9.2.2	孳息	174
9.2.3	建筑	176
9.3	先占、发现和拾得	177
9.3.1	先占	177
9.3.2	发现	178
9.3.3	拾得	180
9.4	添附	183
9.4.1	附合	183
9.4.2	混合	185
9.4.3	加工	186
9.4.4	添附小结	187
9.5	善意取得	188
9.5.1	无权处分与善意取得	188
9.5.2	善意取得的共同要件	191
9.5.3	善意取得中一些疑难问题	196
9.5.4	善意取得的法律效果	198
9.6	时效取得	198
9.6.1	概念和意义	198
9.6.2	时效取得的法律规范问题	200
第十章	物权的继受取得:物权移转规则	203
10.1	我国物权移转的基本规则	203
10.1.1	物权法之前的物权变动规则	203

10.1.2	物权法规定的物权变动规则概述·····	204
10.1.3	动产物权变动规则·····	205
10.1.4	登记效力规则·····	208
10.2	物权变动的基础行为：物权行为理论和移植·····	210
10.2.1	物权行为理论·····	210
10.2.2	物权行为影响下的我国物权变动规则·····	214
10.2.3	物权移转规则的多样性·····	219
10.3	不动产所有权移转特殊问题·····	221
10.3.1	不动产物权变动规则应用问题·····	221
10.3.2	权利移转时间和风险责任的承担·····	222
10.3.3	转让人与受让人在所有权正式移转前的权利和义务·····	223
10.3.4	一物二卖情形的处理规则·····	223

第三编 用益物权制度

第十一章	基本用益物权制度·····	227
11.1	大陆法国家的用益物权概述·····	227
11.1.1	大陆法国家的用益物权含义·····	227
11.1.2	大陆法国家用益物权基本分类·····	229
11.1.3	大陆法国家的地役权·····	229
11.1.4	大陆法国家的人役权·····	231
11.1.5	大陆法国家的契约性用益物权·····	234
11.2	我国的用益物权制度·····	236
11.2.1	物权法对用益物权定义·····	236
11.2.2	物权法规定的物权体系·····	237
11.2.3	土地使用权：中国特色的“用益物权”·····	237
11.2.4	关于我国的用益物权体系问题·····	239
第十二章	地役权和相邻关系·····	242
12.1	我国物权法规定的地役权·····	242
12.1.1	地役权的定义和特征·····	242
12.1.2	地役权的设定·····	244
12.1.3	地役权人的权利和义务·····	245
12.1.4	所有权人与土地使用权人之间地役权承继和限制·····	245
12.1.5	地役权的移转·····	246
12.1.6	地役权消灭·····	247

12.2	地役权类似制度：相邻关系	247
12.2.1	相邻关系	247
12.2.2	相邻关系基本内容	249
12.2.3	相邻关系的法律调整	256
第十三章	土地承包经营权和资源利用权	260
13.1	建设用地以外的土地资源利用制度概述	260
13.1.1	建设用地以外的土地	260
13.1.2	资源及资源利用权	261
13.1.3	建设用地以外土地的特性及其法律调整	263
13.2	土地承包经营权	264
13.2.1	农村土地承包经营权	264
13.2.2	林地、草原、水面承包经营规范	270
13.3	矿产资源利用权	272
13.3.1	矿产资源归属和利用体制	272
13.3.2	探矿权和采矿权	273
13.4	水资源和海洋资源利用	275
13.4.1	水资源及水资源归属利用制度	275
13.4.2	水资源利用权	276
13.4.3	海洋资源利用权	278
13.5	再生性资源利用权	280
13.5.1	捕捞权	280
13.5.2	狩猎权和采集权	281

第四编 担保物权

第十四章	担保物权总论	285
14.1	债的担保	285
14.1.1	债的担保的法律含义	285
14.1.2	债的担保的体系	286
14.2	担保物权法律关系	287
14.2.1	担保物权、功能及特征	287
14.2.2	担保法律关系的当事人	289
14.2.3	担保物权的物权性质	290
14.3	担保物权的种类	290
14.3.1	典型担保物权和非典型担保物权	290

14.3.2	意定担保和法定担保	291
14.3.3	有形物担保、权利担保和企业财产担保	291
14.3.4	占有担保物权和非占有担保物权	291
14.3.5	本担保和反担保	291
14.4	担保物权：基本概念和规则	292
14.4.1	担保物及其担保物的范围	292
14.4.2	担保的债权范围	293
14.4.3	担保物权的实现	293
14.4.4	主合同、担保合同和担保物权	294
14.4.5	担保物权之间的优先规则	295
14.4.6	物的担保与人的担保	296
第十五章	抵押权	299
15.1	抵押权及可抵押物	299
15.1.1	抵押权及其特征	299
15.1.2	抵押权客体——抵押物范围	300
15.1.3	不动产抵押基本规则	302
15.2	抵押权设定	303
15.2.1	抵押合同	303
15.2.2	抵押权登记	303
15.2.3	抵押权的顺位和实现顺序	306
15.3	抵押人和抵押权人权利	307
15.3.1	抵押人的权利：处分权	307
15.3.2	在权利存续期间抵押权人的权利	308
15.3.3	抵押权的实现	309
15.4	共同抵押	310
15.4.1	共同抵押基本规定	310
15.4.2	共同抵押人的责任	311
15.5	最高额抵押	312
15.5.1	最高额抵押含义	312
15.5.2	最高额抵押的设定	312
15.5.3	最高额抵押权的变动	313
15.5.4	担保债权的确定	313

第十六章 质权	316
16.1 质权基本	316
16.1.1 质权及其特征	316
16.1.2 质权类型	317
16.2 动产质权	318
16.2.1 可以设定质权的动产	318
16.2.2 动产质权设定：质押合同和移转占有	319
16.2.3 出质人和质权人权利和义务	320
16.2.4 质权的实现	323
16.3 权利质权	323
16.3.1 权利质权	323
16.3.2 权利质权设定要件	325
16.3.3 权利质权的保全	326
16.3.4 小结：权利质权与动产质权比较	327
第十七章 其他类型的担保物权	329
17.1 留置权	329
17.1.1 留置权含义和特征	329
17.1.2 留置权取得或产生要件	330
17.1.3 留置权的实现	331
17.1.4 留置权与质权：异同比较	332
17.2 法定优先权	333
17.2.1 法定优先权	333
17.2.2 建设工程优先受偿权	334
17.3 非典型担保	335
17.3.1 让与担保	335
17.3.2 所有权保留	337

第五编 物权保护

第十八章 物权保护概述	341
18.1 导论：物权保护的法律体系	341
18.1.1 物权保护法律体系	341
18.1.2 侵害物权的责任	342
18.2 民法物权保护性权利体系	343
18.2.1 占有保护请求权	344

18.2.2	确认物权请求权	345
18.2.3	原物返还请求权	346
18.2.4	排除妨害请求权	346
18.2.5	消除危险请求权	346
18.2.6	恢复原状请求权	346
18.2.7	损害赔偿请求权	347
18.3	物权保护性请求权的分类：物上请求权和损害赔偿请求权	348
18.3.1	物上请求权法律属性	348
18.3.2	物上请求权的特征：兼与损害赔偿请求权比较	349
18.3.3	物上请求权与消灭时效	350
第十九章	排除妨害请求权和返还原物请求权	352
19.1	排除妨害请求权	352
19.1.1	什么是妨害及其构成要件	352
19.1.2	排除妨害请求权的行使要件及其责任承担	353
19.1.3	妨害预防请求权	354
19.2	返还原物请求权	355
19.2.1	请求返还的情形：侵占	355
19.2.2	返还请求权行使要件	356
19.3	返还原物请求权行使的相关问题	357
19.3.1	原物返还与不当得利	358
19.3.2	返还原物与损害赔偿请求权	358
19.3.3	占有人必要费用	359
19.3.4	返还原物请求权与合同的返还请求权竞合问题	360
	主要规范性文件	361
	参考文献	363
	后记	365

第一编

.....

物权法基础

.....

第一章

.....

物权与物权法

什么是物权？物权是种直接支配客体物的财产性权利。物权有不同的种类，但任何一种物权都是由法律直接规定，不允许当事人自行约定，其原因在于物权制度对社会政治、经济的重大基础性作用，物权法调整着整个社会财产的归属和利用。故物权法虽是私法，却无不体现政治色彩，且散发着浓郁的本土气息。本章主要是对物权及物权法做简要的概述，以期对后文的介绍作铺垫。

1.1 物权：支配性财产权利体系

《物权法》第二条第三款规定：“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。”该条是物权定义条款，物权不是一种具体的权利，而是具有共同特征的一类权利，其共同特征是权利人对特定物的支配权。

1.1.1 物权是权利人直接支配特定物的权利

1.1.1.1 物权是支配权

支配的含义是，权利人的意志可以作用于某对象（客体物），或者某物置于某人控制之下。支配分为事实上的支配和法律上的支配。事实上的支配即占有，即某人实际控制某物；法律上支配即物权，即某人对某物意志能力的支配。事实上的支配是看得见的，而法律上的支配则是看不见的。比如，我拥有一辆汽车，我可以将其借给我的朋友使用，他拥有事实上的支配汽车的权利，但我仍然可以决定汽车的命运，可以将它出卖给他人；甚至汽车被盗窃后，我仍然不丧失对该汽车的支配。尽管我不能让外人看见我对汽车的控制

(丧失占有),但是,我仍然享有物权——法律上的支配权。

1.1.1.2 物权是权利人可以直接支配客体物的权利

“直接支配”的意思是物权权利人的意志可以直接作用于客体,获取物之利益;这里的物之利益,既包括通过占有、使用获取物之使用价值,也包括对物的处分获取物之交换价值。担保物权支配的只能是物的交换价值。

〔比较〕 物权和债权虽然都是财产权,但是物权权利人可以直接获取客体利益(占有、使用或处分);而债权则要经过别人(债务人)之手,只有债务人履行了其义务,才能实现其利益。形象地说,债权与利益之间还隔着他人之手,不经他人之手无从享受利益。

1.1.1.3 物权是对特定物的支配权

物权看不见摸不着,需要靠有形的物来表现,物的范围决定权利的边界。因此,物权的客体必须特定。特定的意思或者是客体范围边界清晰,比如一块土地有特定的四至;或者是物的特定化,即从许多物中选择出某个物;还可能是范围确定,即确定哪些物归属于某人支配。

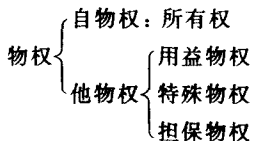
物权客体特定的极端是一物一权原则。因为特定也意味着独立,此物与彼物的分隔。一物一权原则有利于物权权利公示,通过物来界划权利边界。一物一权意味着一个支配权对应一个确定的物,一个特定的物公示一个物权。^①

物界划权利,最明显地体现在占有是确定不动产物权边界的方式,在登记制度出现之后,不动产物权的边界逐渐通过登记簿记载来确定。

1.1.2 物权是一个体系： 物权种类

1.1.2.1 物权体系

物权是对许多支配权体系的总称,是一个抽象的法律概念。在现实生活中只存在具体的物权;具体的物权也并不是没有规律的,而是所有权为基础、为核心的物权体系。物权体系如图所示:



^① 王泽鉴先生指出: 物权标的物特定原则(spezialitätsprinzip), 即一个物权的客体(标的物), 应以一物为原则, 一个物权(尤其是所有权)不能存在于两个物之上, 又称为一物一权原则。参见王泽鉴:《民法物权(1)》, 52~53页。