

精品课程立体化教材系列·民法系列

房绍坤 郭明瑞 总主编



物权法

马新彦 主编

REAL RIGHT LAW



科学出版社

www.sciencep.com

D923.2/41

2007

精品课程立体化教材系列·民法系列



总主编/房绍坤 郭明瑞

物 权 法

主 编 马新彦

撰稿人 (按姓氏笔画排序)

王洪亮 李国强

彭诚信

科 学 出 版 社

北 京

内 容 简 介

《物权法》是民法系列教材之一,是《中华人民共和国物权法》颁布之后出版较早的一部全国性物权法教材。本书包括总论、物权变动、所有权、用益物权、担保物权、占有等内容共六编 25 章。本书具有不同于以往教材的鲜明特色:第一,教师用书与学生用书分开,不仅为学生课前预习和课后练习提供资料和范本,还为教师备课提供详尽而有价值的参考;第二,每一章除具有结构严谨、语言精练的知识阐述之外,还配有知识结构图、内容导读、司法考试要点、课堂讨论案例等内容,形式灵活、内容多样,有利于提高学生综合素质和能力;第三,教师用书中有作者精心设计的各种考试题,为教师结课考试提供方便。

本书可作为法学专业本科生的教材,也可供法学教师、法律硕士研究生和参加司法考试的人士阅读使用。

图书在版编目(CIP)数据

物权法 / 马新彦主编. —北京:科学出版社,2007

(精品课程立体化教材系列·民法系列)

ISBN 978-7-03-020127-0

I. 物… II. 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 150350 号

责任编辑:徐蕊 王国华 / 责任校对:鲁素

责任印制:张克忠 / 封面设计:无极书装设计工作室

科学出版社出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

新蕾印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2007年12月第 一 版 开本:B5(720×1000)

2007年12月第一次印刷 印张:19 1/4

印数:1—3 500 字数:365 000

定价:28.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈环伟〉)

序 言

民法学是法科学学生的必修课，属于教育部高等学校法学学科教学指导委员会确定的 16 门主干课之一。各高校在民法学的师资队伍、课程建设、教学课时等方面都给予了高度重视，使民法学的教学质量不断得到提高。2004 年，由首届“高等学校国家级教学名师奖”获得者房绍坤教授负责的民法课被评为山东省省级精品课。为配合民法精品课建设，我们经多方论证，认为有必要编写一套适合于学生学习和教师教学的民法学系列教材。在科学出版社的积极策划和大力支持下，我们邀请了国内部分高校法学院系的民法学教师来共同完成这一任务。2005 年 7 月，科学出版社高等教育出版中心主任胡华强先生、策划编辑徐蕊女士以及本套教材的部分作者在烟台大学召开了写作工作会，对本套教材的写作目的、体例、分工等进行了讨论，达成了初步的意向。2005 年 11 月，本套教材的部分作者在北京又召开了一次写作工作会，就本套教材写作过程中遇到的问题进行了沟通、交流，确立了本套教材的写作风格。

我们在编写本套教材时，试图反映如下特点：第一，在体例上有所创新。本套教材采用全新的写作体例，每章设知识结构图、内容导读、司法考试要点，以帮助学生掌握和了解每章所要讲解的主要内容以及司法考试所涉及的主要知识点。在基本理论阐述中，设若干事例和理论争鸣，以增加学生分析问题和解决问题的能力。同时，每章最后设课堂讨论案例，以供学生讨论、思考。第二，在内容上力求简明扼要。本套教材用简洁的语言集中阐述民法学的基本理论和基本知识，没有过多的理论分析和观点评述，没有过多的历史发展、作用意义等方面的论述，并运用图表比较的方式解析相关问题，以便使学生对民法学的基本理论和基本知识能够一目了然。第三，实现理论、法律、实践三位一体。本套教材在阐述基本理论时，结合事例和所涉及的法律、法规、司法解释加以具体说明，以便

使学生通过学习民法理论掌握法律规定,通过事例加深对民法理论的认识,从而实现理论、法律、实践三位一体。第四,体现司法考试的要求。参加司法考试,取得法律职业资格证书是从事法官、检察官和律师工作的必备条件。因此,学生在校期间就应当了解司法考试的情况,为毕业后参加司法考试作好准备。本套教材结合司法考试要点进行理论阐述,可以使学生有针对性的学习,掌握司法考试的基本要求。当然,本套教材能否反映上述特点,还需要读者加以验证。

本套教材包括《民法总论》、《物权法》、《债法总论》、《合同法》、《亲属与继承法》、《侵权行为法》共六册。同时,为配合教师进行教学,我们还编写了相应的六册教师手册。本套教材由房绍坤教授、郭明瑞教授任总主编,参加编写的教师分别来自于清华大学、中国人民大学、吉林大学、山东大学、中南财经政法大学、西北政法大学、北京工商大学、中国青年政治学院、烟台大学等高校的法学院系。我们深知,编写一部优秀的教材是一件富有挑战性的事情,加之我们受各方面条件的限制,本套教材定会存在诸多不足。我们真诚地希望广大读者批评指正,以便我们不断完善和充实本套教材,最终达到我们的预期目的,为我国法学教育事业的进一步发展贡献一份微薄的力量。

需要特别指出的是,在山东省省级精品课的基础上,经过3年多建设,由房绍坤教授负责的民法课于2007年被评为国家级精品课。为此,本套教材将不断予以完善,以期更好地服务于民法学教学。

房绍坤 郭明瑞

2007年12月

目 录

序言

第一编

总论

第一章

物权与物权法概述 1

第一节 物权概述 1

第二节 物权法概述 9

第二章

物权法的基本原则 17

第一节 物权法定原则 17

第二节 一物一权原则 20

第三节 公示原则 21

第四节 公信原则 25

第三章

物权的效力 27

第一节 物权的排他效力 28

第二节 物权的优先效力 29

第三节 物权的追及效力 31

第四节 物权请求权 33

第二编

物权变动

第四章

物权变动总论·····	37
-------------	----

第一节 物权变动概述·····	38
-----------------	----

第二节 物权变动的形态·····	39
------------------	----

第三节 物权变动的原因·····	46
------------------	----

第五章

物权变动的模式·····	52
--------------	----

第一节 债权意思主义·····	53
-----------------	----

第二节 债权形式主义·····	57
-----------------	----

第三节 物权形式主义·····	60
-----------------	----

第四节 形式主义下的折中主义·····	65
---------------------	----

第五节 物权意思主义·····	68
-----------------	----

第六节 我国《物权法》中的物权变动模式·····	69
--------------------------	----

第六章

物权变动公示制度·····	73
---------------	----

第一节 不动产登记制度·····	73
------------------	----

第二节 动产交付制度·····	81
-----------------	----

第三编

所有权

第七章

所有权总论·····	85
------------	----

第一节 所有权概述·····	85
----------------	----

第二节 所有权的种类·····	88
-----------------	----

第八章

建筑物区分所有权·····	94
---------------	----

第一节 建筑物区分所有权概述·····	95
---------------------	----

第二节	建筑物业主对专有部分的所有权（专有权）	96
第三节	建筑物业主对共有部分的所有权（共有权）	99
第四节	管理权	101
第九章		
	相邻权	105
第一节	相邻权概述	105
第二节	相邻权的内容	108
第十章		
	共有	112
第一节	共有概述	113
第二节	按份共有	114
第三节	共同共有	119
第十一章		
	所有权的取得	124
第一节	善意取得	125
第二节	拾得遗失物	128
第三节	发现埋藏物或者隐藏物	132
第四节	从物所有权的取得	134
第五节	先占	136
第六节	添附	139
第七节	时效取得	143
第十二章		
	所有权的保护与限制	148
第一节	所有权的保护	148
第二节	所有权的限制	152

第十三章

	用益物权总论	156
--	--------------	-----

第一节	用益物权概述	156
-----	--------------	-----

第二节	用益物权的体系	158
-----	---------------	-----

第十四章

	土地承包经营权	162
--	---------------	-----

第一节	土地承包经营权概述	163
-----	-----------------	-----

第二节	土地承包经营权的取得	165
-----	------------------	-----

第三节	土地承包经营权的效力	166
-----	------------------	-----

第四节	土地承包经营权的消灭	169
-----	------------------	-----

第十五章

	建设用地使用权	172
--	---------------	-----

第一节	建设用地使用权概述	172
-----	-----------------	-----

第二节	建设用地使用权的取得	175
-----	------------------	-----

第三节	建设用地使用权的流转	177
-----	------------------	-----

第四节	建设用地使用权的消灭	179
-----	------------------	-----

第十六章

	宅基地使用权	181
--	--------------	-----

第一节	宅基地使用权概述	181
-----	----------------	-----

第二节	宅基地使用权的取得与消灭	183
-----	--------------------	-----

第十七章

	地役权	186
--	-----------	-----

第一节	地役权概述	187
-----	-------------	-----

第二节	地役权的取得	189
-----	--------------	-----

第三节	地役权的效力·····	191
第四节	地役权的消灭·····	193

第五编

担保物权

第十八章

	担保物权总论·····	196
第一节	担保物权概述·····	196
第二节	担保物权的取得·····	202
第三节	担保物权与保证竞存的效力·····	206

第十九章

	抵押权·····	210
第一节	抵押权概述·····	211
第二节	抵押权的设定·····	213
第三节	抵押权顺位·····	221
第四节	抵押权的内容·····	224
第五节	抵押权的实现与消灭·····	228
第六节	特殊类型抵押权·····	237

第二十章

	质权·····	244
第一节	质权概述·····	245
第二节	质权的设定·····	247
第三节	质权的内容·····	250
第四节	质权的实现与消灭·····	256
第五节	最高额质权·····	259

第二十一章

	留置权·····	261
第一节	留置权概述·····	261

第二节	留置权的取得与效力·····	264
第三节	留置权的实现与消灭·····	269

第二十二章

	非典型担保·····	272
第一节	让与担保·····	272
第二节	所有权保留·····	276

第六编

占有

第二十三章

	占有制度概述·····	280
第一节	占有与其分类·····	280
第二节	占有的效力·····	286

第二十四章

	占有的取得与消灭·····	289
第一节	占有的取得·····	289
第二节	占有的消灭·····	291

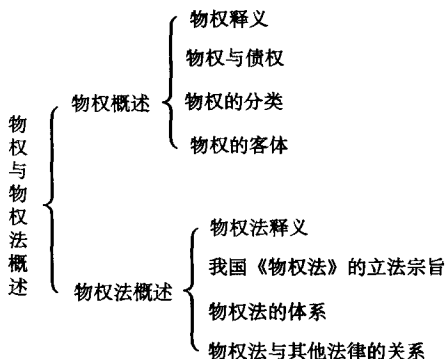
第二十五章

	占有的保护·····	293
第一节	占有保护概述·····	293
第二节	占有保护措施·····	295

后记·····	298
---------	-----

第一章 物权与物权法概述

知识结构图



内容导读

物权是直接支配特定物，享受其利益并排除他人干涉的权利。物权是民法财产法的两大支柱之一，其所反映的是财产的归属和利用关系。较之债权，物权具有支配性、排他性、对世性、公示性等本质属性。所有权在物权体系中居于核心地位，所有权与由所有权派生的用益物权和担保物权构成了完整的物权体系。

司法考试要点

物权的概念和特征；物权与债权的区别；物权的种类；物权客体的种类。

第一节 物权概述

一、物权释义

事例 1 甲现居住单位于 20 世纪 80 年代分配的住房 A，现甲欲另购住房居住而出让 A。甲对住房 A 具有什么权利？甲可否出让 A？

事例 1 中涉及的问题，实际上就是谁对住房 A 享有物权的问题，如果甲享有物权则当然可以处分，由于我国的市场经济是从计划经济转型而来，物权立法

长期处于空白，所以往往出现财产的归属不明问题。

对于什么是物权的问题，我国学者一般认为：物权是直接支配特定物，享受其利益并排除他人干涉的权利。但是中华人民共和国成立以来，我国民事立法上一直没有物权概念，2007年3月16日全国人民代表大会通过了《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》），第一次明确了物权的概念并且第一次对物权的内容做了全面系统的规定。《物权法》第2条第3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。”

物权的特性，是物权作为一项民事权利所固有的、本质的属性。在一定意义上可以说是物权区别于其他民事权利（如债权）的标志，也是用来判定某项权利是否是物权，以及它属于何种类型的物权的基准。

关于物权的特性，我们可以概括为五个方面。

（一）物权是权利人直接支配物的权利

所谓支配，就是直接对物实施取得利益的各种行为。所谓直接，是指物权人对物的支配，无需他人意思或行为的介入就可实现。这与债权不同，债权是一种请求权，权利人必须通过义务人行为，才能实现其利益。

（二）物权是支配特定的物的权利

这里所说的特定的物，须是有体的、独立的、特定的物。

物权支配的有体物是指作为一种客观存在可以为人的感觉器官所知觉的物，如土地、房屋、牲畜、电力等，而无体的行为、智力成果和人身利益则不是物权支配的对象。但是物权法发展至现在，在某些情况下，某些权利也可成为物权支配的对象，如权利质权。

物权支配的独立物是指不依附于其他物而可以独立存在的，且社会一般观念，尤其是交易观念也把它作为一个单独的物来加以对待、处理的物。物的一部分（如没有和树分离的果实）、物的构成部分（如土地中的岩石和砂土等）都不能单独为物权支配。

物权支配的特定物是指具有独立特征而不能以其他的物代替的物。它包括独一无二的物和从某一类物中指定而特定化的物。而与之相对的种类物是指具有共同的物理属性，可以用品种、质量、规格或度量衡确定的物。

（三）物权为可享受利益的权利

物的利益可以分为使用价值和交换价值，其中所有权为对物进行全面支配的权利，权利人可以对物进行占有、使用、收益和处分，对物的使用价值和交换价

值加以利用；用益物权则是对物的使用价值进行支配的权利，担保物权则是以物的交换价值作为支配对象，通过对物的交换价值的控制来确保债权的实现。

（四）物权为排除他人干涉的权利

物权为对世权，除了物权人以外的任何不特定第三人都是权利的义务主体，都负有尊重物权人对标的物直接支配状态的义务。任何人未经允许侵害他人物权，物权人都可以对他行使物权请求权或主张追及效力，以使物权回复其应有的圆满状态。任何人妨害物权人行使权利，物权人均可请求人民法院或有关机关予以排除。

（五）物权是具有公示性的权利

物权是具有强大效力的权利，为了确保安定的物权秩序和交易的安全，物权的归属、物权的内容等，都需要向社会一般公众予以公示，理论上称为“物权的公示性”。物权公示的方法，一般动产物权是占有和占有的移转（交付），不动产物权和某些动产物权是登记。

二、物权与债权

事例2 甲有祖传制造宝剑的技术，乙为爱剑之人，于是与甲签订合同以10万元的价格订购一把宝剑。甲把宝剑制造成功后，乙交付10万元于甲，而甲交付宝剑于乙。乙的仇人丙知道后恐受其害，与某日深夜将宝剑砸成铁块。

在事例2中，甲和乙订立合同后，即在双方之间产生合同债权债务关系；甲制造宝剑成功后，甲首先对宝剑享有所有权，其后交付于乙，乙又对宝剑享有所有权；丙把宝剑损坏后，乙根据法律规定即对丙享有基于侵权关系的债权。

通过该事例可以看出，物权和债权之间既有联系也有区别。

（一）物权和债权的联系

1. 物权和债权都体现财产关系

物权侧重体现财产的享有和归属关系，主要反映静态的财产关系；债权侧重财产的交易和流转关系，反映动态的财产关系。两者从不同的侧面共同体现财产关系。

2. 合同之债是主体获取经济利益或财产的工具

商品交换实际上是交换双方对用于交换的标的物享有的所有权。

3. 侵权之债是保护物权的手段，或者可以说是侵犯物权的结果

当某人侵犯了他人的物权时，就会在权利主体和侵权人之间产生确定或特定的债权债务关系。这种法定之债的目的是恢复权利主体原来的财产权利或状况，以确保权利主体财产的完整或权利的正常行使。

（二）物权与债权的区别

1. 权利性质上的区别

物权为支配权，物权人无需借助于他人的行为，就能够行使其权利，即直接支配其标的物，并通过对标的物的直接支配以享受其利益。而债权性质上为请求权，债权人既不能直接支配债务人的人身以强制其给付，也不能直接支配其所应给付的标的物，他只能请求债务人为给付，且只有债务人的给付行为，债权人才能享受到债权的利益。换言之，债权人必须借助于债务人的意思和行为，才能实现其权利、享受其利益。

2. 权利发生原则的区别

物权的发生实行法定主义，按照物权法定主义，物权的种类和内容受法律的限制，不允许当事人任意创设新的物权，也不允许当事人变更一种物权的内容。债权的发生实行任意主义，当事人在不违反法律强行性规定和公序良俗的前提下能够通过意思自治创设债权。需要注意的是，债权任意主义只适用于约定债权（合同之债），不包括法定债权（侵权之债、无因管理之债、不当得利之债）。

3. 权利效力的区别

物权所具有的效力为支配力，因物权所具有的支配力，使物权具有排他效力、优先效力和追及效力。按照排他效力，在同一物上不能并存内容相同的两个物权；按照优先效力，当物权和债权并存时，物权优先于债权；按照追及效力，物权人可以追及于标的物之所在而行使其权利。而债权所具有的效力为请求力。

4. 权利存在期限的区别

物权中的所有权没有存在期限，只要所有物存在权利就存在。其他物权一般有时间上的限制。但任何债权都有期限，法律不允许无期限的债权存在。

5. 权利发生原因的区别

物权只能依据合法原因而发生，任何违法原因都不能产生物权。债权既可以

基于合法原因发生，如合同之债；也可以基于违法原因而发生，如侵权之债。

6. 权利客体的区别

从权利的客体上看，物权的客体是物，该物必须是在事实上能够让民事主体占有、使用、收益、处分的物，既可以是物质实体，也可以是自然力。此外，某些情况下，一定的权利也可以成为物权的客体。债权的客体则是行为，即债务人的某种特定行为。

三、物权的分类

事例3 甲有房屋A、汽车B、手表C。甲向好朋友乙借款100万元，为保障甲到期能清偿债务，甲、乙订立合同以甲的房屋A设定权利担保债权的实现。

事例3中，甲开始对A、B、C三物享有的权利和甲在A物上为B的债权设定的担保物权是不同的，这涉及物权的种类，根据不同的分类标准，物权可以作以下的分类。

（一）自物权与他物权

这是根据权利人是自有物享有物权还是对他人所有的物享有物权为标准所作的区分。

自物权是权利人依法对自有物享有的物权，自物权就是所有权，即自物权的外延是唯一的。

他物权是权利人根据法律的规定或合同的约定，对他人所有的物享有的物权。他物权的外延包括所有权之外的一切物权类型，主要是以支配标的物使用价值为主要内容的用益物权和支配物的交换价值为主要内容的担保物权，也叫做定限物权。

（二）用益物权和担保物权

这是对他物权以其所支配标的物的内容为标准所作的区分。

用益物权是指以支配物的使用价值为内容的物权，如地役权、土地承包经营权等。用益物权的权利人得就标的物依其性质进行使用和收益、实现物的使用价值。

担保物权是指以支配物的交换价值为内容的物权，如抵押权、质权、留置权等。担保物权的权利人在债务人不履行债务时，以该担保物折价抵债或变卖担保物而就所得价金优先受偿，其支配的是标的物的交换价值。

（三）动产物权与不动产物权

动产物权是以动产为客体的物权，不动产物权是以土地、房屋等不动产为客体的物权。区别动产物权与不动产物权具有重要的法律意义。

1. 不动产与动产可以设立的物权类型不同

各国民法对不动产都规定了用益物权，如地上权、永佃权、使用权、地役权等；而动产除可以成为用益权和经营权的客体外（此两种用益物权较少见），一般不能成为其他用益物权的客体。

2. 不动产物权与动产物权的公示方法不同

不动产物权以登记为公示方法；动产物权以占有和交付为公示方法。

3. 不动产物权和动产物权所受限制不同

各国法律对动产物权的取得和行使一般都没有特别的限制；而对不动产物权，尤其是以土地为客体的物权则设有种种特别的限制。

4. 在纠纷的管辖和准据法的适用上不同

不动产物权纠纷一般由不动产所在地的法院管辖，并且一般选用的准据法也是不动产所在地法。

（四）主物权与从物权

根据物权是否从属于其他权利而存在，可将物权分为主物权与从物权。

主物权是指不以其他权利存在为前提而可独立存在的物权，如所有权、地上权、典权等，从物权是指从属于其他权利，本身没有独立存在的价值，其存在是为了所从属的权利得以实现的物权，如担保物权。

主物权与从物权的区别主要有：主物权能够独立存在，而从物权的存在则须以它从属的权利的存在为前提，主权利消灭了，从物权也随之消灭。

（五）本权与占有

这是以是否有权利实质为标准而作的区分。

占有仅是对标的物有事实上管领力；占有不是权利。就占有而言，所有权和他物权都属本权。且本权并不以物权为限，对物有租赁关系，也称为本权。这一区别的意义在于，只有确定有无本权存在，才可确定保护方法。