



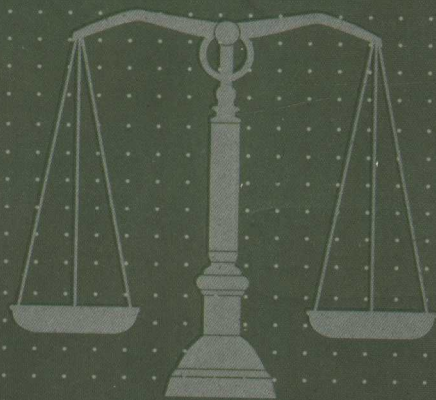
21世纪高等院校法学专业核心课程教材

【主审：郭润生】

民商实务·物权篇

MinShangShiWu
WuQuanPian

马爱萍 张翼杰 (主编)



经济科学出版社
ECONOMIC SCIENCE PRESS

中国民商事法律实务案例评析

中国民商事法律实务案例评析

民商实务 · 物权篇

Min Shang Shi Wu
Wu Quan Pian

中国民商事法律实务案例评析



中国民商事法律实务案例评析



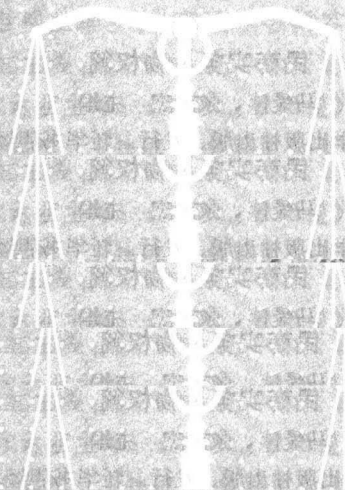
21世纪高等院校法学专业核心课程教材

【主审：郭润生】

民商实务·物权篇

MinShangShiWu
WuQuanPian

马爱萍 张翼杰 (主编)



经济科学出版社
ECONOMIC SCIENCE PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

民商实务·物权篇 / 马爱萍, 张翼杰主编. —北京:
经济科学出版社, 2007. 11

21 世纪高等院校法学专业核心课程教材

ISBN 978 - 7 - 5058 - 6621 - 8

I. 民... II. ①马... ②张... III. ①民法 - 中国 - 高等学校 - 教材 ②商法 - 中国 - 高等学校 - 教材 ③物权法 - 中国 - 高等学校 - 教材 IV. D923

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 148239 号

责任编辑: 吕萍 段小青

责任校对: 徐领柱

技术编辑: 潘泽新

民商实务·物权篇

马爱萍 张翼杰 主编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100036

总编室电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

汉德鼎印刷厂印刷

永胜装订厂装订

787 × 1092 16 开 19.5 印张 340000 字

2007 年 11 月第一版 2007 年 11 月第一次印刷

印数: 0001—3000 册

ISBN 978 - 7 - 5058 - 6621 - 8/F · 5882 定价: 29.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

编写说明

《中华人民共和国物权法》于2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过并颁布，作为我国未来民法典的重要组成部分的《物权法》，与每个人的切身利益密切相关，成为了人民财产权利保障的宣言书。为了帮助人们准确理解、应用好这部法律，我们特意编写了这本《民商实务·物权篇》。本书的各位作者以严谨的学风和求实的精神，详解法义，阐释法理，在编写过程中力求做到以下几点：

第一，精选案例，突出问题。本书选择了大量与人们生活密切相关而在现实生活中又极易产生疑问的案例，在这些案例的背后都有一个物权法理论作支撑。物权法律关系中的现象与本质在本书中得到了很好的体现。

第二，一案一析，统一体例。为了便于读者掌握完整的物权法知识，考虑到内容之间的联系性，本书先按照物权法体系分为三编，在第二编每节之下，先对本节的基本理论、意义、学科前沿等作一核心提示，再对相关疑难问题举案例、作分析，做到一案一析。同时，本书所选的案例基本上涵盖了物权法的基本内容。

第三，以法析案，由案说法。本书表面上看是以法析案，但主要目的还在于以剖析某一个案例为契机，条理清晰地介绍某一方面系统的法律规定和法律知识，使读者能够触类旁通，掌握全面的物权法律知识。

第四，深入浅出，通俗易懂。由于法律规定和法律知识比较严谨，且有诸多专业术语，使许多人对法律知识失去学习兴趣或者望而生畏。为避免此类情况，本书的作者们在剖析案例、解释法律的过程中，注意既要由浅入深，又要深入浅出，尽可能运用通俗易懂的语言阐释法律规定和法学原理。

《民商实务·物权篇》一书是由山西大学商务学院法律系郭润生教授主审，马爱萍教授和张翼杰副教授主编，各章节具体分工如下：（以章节先后为序）

张翼杰：第一章、第二章、第三章、第五章第二、三节；

郭英杰：第四章第一节；

马启花：第四章第二、三节；

刘仁斌：第五章第一节；
卫永红：第五章第四节；
罗丽娅：第五章第五节；
马爱萍：第六章第一节；
刘恒科：第六章第二、三节；
安淑珍：第六章第四节；
白 锐：第六章第五节；
史利娟：第七章第一、二节；
刘 鹏：第七章第三节；
孟 梅：第七章第四节；
刘慧兰：第八章。

我们真诚地期望该书能够成为读者了解和掌握物权法律知识的一个新的窗口，但由于物权法理论博大精深，即便耗尽心血，所得仍不过沧海一粟，因此本书错误缺漏之处在所难免，衷心希望广大读者批评指正！

编著者

2007 年 9 月 1 日

序 言

法律作为人类社会的行为规范，是人与人之间实现交往、确定关系及程序的最重要的方式。对于我们个人而言，法律是我们生活权利的保障。我们每个人都在法律的世界里享受自由，始终受控于法律，通过法律指导自己的行为，塑造自己的生活。作为一名法学教授，我经常带着羡慕和忧虑发现人们常源于兴趣而去亲近文学、音乐，但是却很少主动去接触法律，仿佛思想中融入法律的规则就会产生“邪恶”的念头，这是多么愚昧却又令人心痛的想法啊。事实上，没有任何一个文化领域能比法律更接近人类，对人类有益。可以说人类文明的延续、发展很大程度上依赖于法律在这个社会中的地位以及作用。从这个意义上讲，没有哪个人与法律无关，不受法律的调控、制约、保护，换言之，法律是人类共同的本质要素，是人类理性思维的升华，是人类发展史上最了不起的制度及成就。

《中华人民共和国物权法》属于民法，主要调整民事主体之间的利益关系，对权利人的权利实行平等保护，它是一部保护公私财产、体现人的价值、彰显人格的法律。“无财产，即无人格”，物权乃公民的基本人权，进而是一切人与生俱来的权利，是构成人格的重要条件。物权法的制定反映了我国政府保护公民财产、依法治国的决心。物权法历经13年，经历人大常委会八次审议，开创了我国立法审议次数之最，堪称我国立法史上的经典之作。究其原因，一方面是物权法制定的背景比较特殊，中国正处在社会转型时期，原有的社会结构受到了非常强烈的冲击，既有的利益格局因此而发生变化和调整，在这种复杂的背景下去制定一部事关国计民生的基本民事立法，必然会引起各种争议；另一方面，由于物权法本身所调整的利害关系十分复杂、丰富，不同的利益群体都会在这个过程中表达不同的利益诉求，要在这些冲突的利益诉求中迅速寻找到一个折中之法，可以想见是何其难矣。此次，我们组织资深教师编写《民商实务·物权篇》，就是想让更多的公民了解物权法的立法目的和具体内容，帮助老百姓正确理解物权法，并学会运用物权法来保护自己的权利和利益，正当行使自己的物权，力求避免各种无为的物权纠纷，建立和谐平等的物权关系，从而为物权法的进一步实施奠定民权基础，改变我们重刑轻民的历史传统，使物权法的精神真正在中华大地

上传行，成为保障民权的有力武器。

《民商实务·物权篇》的特点是将物权法理论与实践相结合，注重现实中疑难问题的探讨，在弄清读懂物权法的基本原则、内容和理念的基础上，切实注重在实践操作中的效用，为发展、完善、丰富民法理论增添新内容，故为序。

郭润生

2007 年 9 月

目 录

第一编 物权法概述

第一章 物权法的基本理论.....	3
第一节 物权的概述.....	3
第二节 我国的物权法	14
第二章 制定物权法的意义	20
第三章 《物权法》中有关国计民生的重大问题	24

第二编 物权法疑难解析与法律实务

第四章 物权法总则及疑难问题解析	37
第一节 物权法的基本原则	37
第二节 物权变动的效力	45
第三节 物权的保护	69
第五章 所有权制度及疑难问题解析	77
第一节 国家所有权、集体所有权和私人所有权	77
第二节 业主的建筑物区分所有权制度	89
第三节 相邻关系纠纷.....	102

第四节 共有问题·····	116
第五节 所有权取得的特别规定·····	129
第六章 用益物权制度及疑难问题解析·····	141
第一节 土地承包经营权·····	141
第二节 建设用地使用权·····	153
第三节 宅基地使用权·····	172
第四节 地役权·····	178
第五节 土地征收、征用及房屋拆迁补偿问题·····	189
第七章 担保物权制度及疑难问题解析·····	204
第一节 担保物权的一般规定·····	204
第二节 抵押权·····	212
第三节 质权·····	229
第四节 留置权·····	240
第八章 占有制度及其疑难问题解析·····	251

第三编 《中华人民共和国物权法》及相关资料

《中华人民共和国物权法》·····	271
【相关资料】全国人大常委会法制工作委员会负责人就物权法的 有关问题答记者问·····	298
主要参考书目·····	303

第一编 物权法概述

第一章 物权法的基本理论

第一节 物权的概述

一、物权的概念和特征

物权起源于罗马法，中世纪注释法学派在研究罗马法的基础上，正式提出了物权的概念，但在法律上正式使用这一概念则始于1811年制定的《奥地利民法典》。该法典第307条规定：“物权是属于个人财产上的权利，可以对抗任何人。”1896年制定的《德国民法典》以“物权”作为其第三编的编名，系统地规定了所有权、地上权、用益权、地役权、抵押权、质权等物权，从而确立了物权在民法中的独立地位，之后大陆法系国家的民法典均将物权作为独立的一编。由于历史的原因，我国《民法通则》没有使用“物权”一词，而采用了“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”的表述方式。2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过并颁布的《中华人民共和国物权法》中首次使用了物权这一概念。

关于物权的概念，《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。”物权与债权相比，有如下特征：

1. 物权的客体是特定的独立的物，且通常为有形物。物权最基本的权能是人对物的占有、支配。因此物权的客体是作为占有、支配对象的物，通常指的是有形物。而且，物权的客体还必须是特定的物（包括特定化的种类物）和独立的物，因为不特定的物不能为特定的人占有和支配。此外，作为物权客体的物必须是独立的物，即具有独立的使用价值或交换价值的物，作为他物的一部分，无独立的使用价值和交换价值的物不能作为物权的客体。而债权的客体是给付行

为,作为给付行为的标的,可以是物,也可以是行为或者知识产权等。作为给付行为标的的物,可以是特定物,也可以是种类物,甚至可以是将来物,因为债权是请求权,其客体是债务人的给付行为,只要将来能够给付,就可以作为债的标的。

需要说明的是,在担保物权中,权利可以作为质权的客体,这是物权客体为特定的独立物的一个例外。但是,权利作为质权的客体,也必须符合特定和独立的要求。

2. 物权是支配权。物权是对物直接支配的权利。物权的实现,无须请求他人行为的协助,权利人通过对物的直接支配即可实现其利益。支配表现为对物的占有、使用、收益和处分。债权是请求权,只有通过他人的行为才能实现。债权人不能直接支配作为债的客体——给付行为的标的的物,即使该物已经特定化。债权人要取得对标的物的支配权,必须通过债务人的交付行为,取得对标的物的所有权,但是,这时候债权人已经不再是债权人,而成为所有人了。

3. 物权是绝对权。物权的权利主体是特定的,义务主体是除权利主体以外的任何不特定的人,即物权的效力可以对抗一切人,义务主体所负的是不作为的义务,即不得侵害、妨碍权利主体对物的占有、支配、管领的权利,因此,物权是绝对权。债权是得请求债务人为一定行为和不行为一定行为的权利,权利主体和义务主体都是特定的,其效力仅及于债务人,因此,债权是相对权。

4. 物权具有排他性。物权的排他性表现在,物权具有排除他人侵害、干涉、妨碍的效力;同一物上不能同时成立两个内容不相容的物权。物权的排他性是由物权是支配权的特点决定的。债权是请求权,无排他效力。

由物权的支配权和排他性所决定,物权具有追及效力和优先效力。

5. 物权的变动必须公示。物权是对物的支配权,具有排他性,对第三人利益的影响甚大,因而物权的存在与变动,要具有相应的外在表现形式,能够为一般人所辨识,因此,物权法上有物权公示制度。债权是特定的债权人与债务人之间的关系,债权的存在及变动不必公示,在法律无特别规定时,可采用任何一种方式,即只要不与法律规定相悖,可依当事人自己的意思设立。

二、物权的效力

物权的效力,是指法律赋予物权的强制性效力。它反映了法律保障物权人能够对标的物进行支配,并排除他人干涉的程度和范围,是物权进一步发挥作用的结果。在实际生活中,一个标的物上常常负担多个权利,这些权利可能全部是物权,也可能是既有物权,又有债权或者其他权利。而这数个权利之间,如果在实

现上有冲突,必须确定其实现的先后次序。这就是物权的效力所要解决的主要问题。

通常认为,物权的效力包括支配效力、排他效力、优先效力、物上请求权效力和物权的追及效力五种,具体来说:

(一) 物权的支配效力

物权的支配效力,是指物权人对物权标的物得为一定支配行为的效力。其支配内容包括占有、使用、受益和处分。不同类型的物权,其支配方式和支配效力的范围是不同的。所有权的支配效力最为全面,包括占有、使用、受益和处分。他物权则只能在设定的目的范围内对物进行有限的支配。物权人可以直接支配标的物,也可以通过直接支配人而间接支配标的物。例如,所有人在所有物上设定了用益物权,用益物权人在权利范围内得直接支配标的物,而所有权人则通过设定用益物权的合同间接支配标的物,如参与利用标的物收益的分配。

支配效力是物权最基本的效力。物权人通过对物的支配即可实现其利益,而不需要义务人积极行为的协助。对物权的侵害,也基本上表现为对支配权的侵害。正是在这个意义上,人们说物权是支配权。债权人不能直接支配作为给付对象的标的物,而只能请求债务人履行给付义务,所以,债权的实现需要债务人履行义务的积极行为的协助才能实现。正是在这个意义上,人们说债权是请求权。

(二) 物权的排他效力

物权的本质属性为支配性与排他性,支配性是从物权人与物的关系上而言的,它强调的是物权人对特定标的物的支配效力;而排他性是从物权人与其他人的关系上说的,强调的是物权对他人的对抗力或者说是排斥权利的排除力。

物权的排他效力有两层含义:一是物权人得排除他人侵占物权标的物的行为以及排除他人干涉、妨碍其行使物权的效力。二是一物之上不得成立两个所有权或不得成立内容相互矛盾的物权。具体来说,包括如下几个方面的内容:

1. 一物之上只能存在一个所有权,而不能并存数个所有权。由于所有权是对物的全面支配权,同一标的物上,不可能存在两个相同的全面支配权,因而所有权之间具有成立上的绝对排他效力,一物之上只能存在一个所有权,而不能并存数个所有权,这就是狭义的“一物一权”原则。当然,所有权所具有的排他效力,并不排斥“共有”,即数人共同享有对某物的所有权。此外,狭义的“一物一权”原则只是指一物之上不得同时成立或存在两个以上的所有权,而并不

是指标的物上不得再行成立他人的所有权。在继受取得的情况下,原所有权归于消灭,新所有权基于一定的法律事实而产生。如因为没收而导致原所有权消灭,新所有人在拍卖时取得所有权,此时虽然前后出现了两个所有权,但就同一时点而言,仍然只有一个所有权。

2. 用益物权之间的排他效力。用益物权是对他人所有的物进行使用、收益的一种物权,而对他人之物进行使用与收益,必须要以对物进行现实的占有为前提。根据物权的排他性,不可能在同一物上成立两个用益物权。如一物上成立建设用地使用权或承包经营权等用益物权后,就不能同时再成立另一以占有标的物为内容的用益物权。

3. 担保物权之间的排他效力。担保物权,除动产质权及以权利凭证的交付为成立要件的权利质权之间,因需要转移占有为其成立要件,因而具有绝对的成立上的排他效力外,其他担保物权及其相互之间,原则上无成立上的排他效力,也就是说,一物之上可以成立多个担保物权。就抵押权来说,动产抵押权与动产质权、动产抵押权与留置权,以登记备案为成立要件的权利质权之间乃至留置权相互之间,都可以在同一标的物上发生担保物权的并存现象。但是,任何一种担保物权,在实现时,都具有排他效力;在得以发生并存的融资性担保物权(抵押权、质权)之间,其基本效力规则是“设立在先原则”和“同时同序原则”;费用性担保物权(如留置权及具有担保物权性的某些优先权)之间,一般采取的是“成立在先原则”;至于费用性担保物权与融资性担保物权并存时,通行的规则是费用性担保物权的效力优先于融资性担保物权的效力。

(三) 物权的优先效力

物权的优先效力,又称为物权的优先权,包括物权相互之间的优先效力和物权对债权的优先效力。具体内容:

1. 先成立的物权优先于后成立的物权。在同一标的物上,先成立的物权其效力优先于后成立的物权,如同一物上设定有数个抵押权,则先登记的抵押权优先于后成立的抵押权,但是法律另有规定者除外。

2. 优先购买权。又称先买权,是指与出卖物或出卖人有物权关系的人,对该出卖物依法享有在同等条件下,优先于他人购买的权利。一般来说,共有人、承租人享有优先购买权。

3. 物权优先于债权。是指在同一标的物上债权与物权同时存在时,物权优先于债权。例如,就同一标的物先后成立两个买卖合同,当出卖人将该物交付给买受人甲时,甲即取得标的物的所有权,另一个买受人乙仅享有债权,他不能要求甲将标的物交付给自己,而只能请求出卖人承担违约责任。又如有担保物权的

债权人享有就担保物价金优先于普通债权人受清偿的权利。物权的优先效力有利于明确物的归属,稳定物的归属和利用关系。物权优先于债权也有例外,如房屋租赁在各国民法中均属债权,但大多都规定,出租在先买受在后的房屋,房屋买卖不影响房屋出租合同的效力,即租赁合同对于新的房屋所有人仍然有效,即“买卖不破租赁”,这在学说上称为租赁权物权化。

债权不分成立先后,其效力平等。债权不分成立先后效力平等,有利于促进自由竞争,实现优胜劣汰,达到资源的优化配置。

(四) 物上请求权效力

物上请求权是基于物权而生的请求权,即物权人在其物权被侵害或有可能被侵害之时,物权人有回复物的圆满支配状态的请求权。物上请求权是依附于支配权的权利,其内容包括返还原物请求权、排除妨碍请求权和恢复原状请求权。当物权的占有权能被侵害(占有被剥夺)时,物权人可以请求返还原物;当物权的使用权、收益权和处分权受到妨害时,物权人可以请求排除妨害;当物权的标的物被损坏,但还可以修复时,物权人可以请求恢复原状。由此可见,物上请求权是物权的支配权受到侵害时的救济权。

物上请求权与债上请求权不同:

1. 性质不同。物上请求权在物权的支配权受到侵害时发生,其性质属于救济权。债上请求权可分为两种情况:一种是作为本权的请求权,如根据合同约定,请求债务人履行债务;另一种是作为救济权的请求权,如请求违约方支付违约金、赔偿金等。

2. 产生的根据不同。物上请求权的基础权利(本权)是物权,债上请求权的基础权利是债权。

3. 请求的内容不同。物上请求权的内容包括,恢复原状、返还原物、排除妨害等请求权;债上请求权的内容是,请求债务人履行给付义务或赔偿损失、支付违约金等。

4. 作用不同。物上请求权的作用在于回复物权人对物的圆满支配状态;债上请求权的作用在于实现设立债的目的,满足债权人获得生产、生活资料、劳务需求等等的要求,维持正常的财产流转关系。

(五) 物权的追及效力

物权的追及效力,又可称为物权的“追及权”或物权的“追及力”,是指物权的标的物无论辗转落入何人之手,除法律另有规定外,物权人都可以追及至物之所在,向任何占有其物的人行使物权。如不动产上设定抵押权后,若所有权人