

顾问◎范方平 江平

# 物权法

理论与操作实务

WUQUANFA  
LILUN YU CAOZUO SHIWU

吴高盛◎主编

人民日报出版社

WUQUANFA

# 物权法

WUQUANFA  
LAW OF PROPERTY RIGHTS

王利明 主编

中国政法大学出版社

2007年11月第1版

2007年11月第1次印刷

32开本 160页

ISBN 978-7-5648-0000-0

定价：35.00元

（C）2007 中国政法大学出版社

版权所有 侵权必究

举报电话：010-59311496

网址：www.cupl.com.cn

电子邮箱：zq@cupl.com.cn

# 物权法理论与操作实务

主编 吴高盛

人民日报出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法理论与操作实务/吴高盛主编.

—北京: 人民日报出版社, 2007. 7

ISBN 978-7-80208-550-3

I. 物…

II. 吴…

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 108236 号

书 名: 物权法理论与操作实务

---

主 编: 吴高盛

责任编辑: 银 河

责任校对: 陈 欣

封面设计: 周 佚

---

出版发行: 人民日报出版社

地 址: 北京金台西路 2 号

邮政编码: 100733

发行热线: 65369527 88439208

编辑热线: 65369521

经 销: 新华书店

印 刷: 北京雁南印刷厂

---

开 本: 787×1092 1/16

字 数: 850 千字

印 张: 52

印 数: 3000

印 次: 2007 年 7 月第 1 版 2007 年 7 月第 1 次印刷

---

书 号: ISBN 978-7-80208-550-3

定 价: 198.00 元

# 《物权法理论与操作实务》

## 编委会

### 顾问

范方平 司法部原副部长

江平 物权法起草专家组组长、中国政法大学原校长

### 主编

吴高盛 全国人大法制工作委员会立法规划室主任

### 编委成员(按姓氏笔画排序)

王 荀	王 燕	王 琪	叶 欣	冯 跃
刘 军	刘光宗	李 颖	余晓刚	张克年
陈明甫	何 佳	何立志	林益宁	徐红光
胥 倩	贾 磊	高 原	高 真	唐文东
秦漫银	陶海鹏	康文举	曹克斌	黄植培

# 序 言

2007年3月16日,十届全国人大五次会议审议通过了《中华人民共和国物权法》。这一部吸引了社会各界广泛关注的法律,非常罕见地历经近十四个年头,它的草案全文向社会公布,史无前例地被全国人大及其常委会审议了八次,是民主立法的生动实践。

我国宪法规定:公民的合法的私有财产不受侵犯,国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

改革开放和经济的长足发展使人民群众生活水平进一步提高和改善,个人财富不断累积,如何切实保护人民通过辛勤劳动积累的合法私有财产就成为中国社会亟待解决的问题。保护人民群众的合法财产,才能维护我们的基本经济制度,才能进一步促进社会主义市场经济的健康发展。因此,制定《物权法》是维护广大人民群众切身利益的需要,是完善社会主义基本经济制度的需要,是实现宪法原则的需要,也是构建社会主义和谐社会的需要。

《物权法》是我国的基本财产法,是民法的核心,对明晰产权关系,保护权利人的合法权益与维护社会经济秩序将会起到重要的作用。《物权法》的颁布对于推进经济改革和建设法治国家意义重大,它标志着社会主义市场经济进一步完善。

《物权法》是规范财产关系的基本法律,界定产权是其最重要的任务,简言之就是要在“我的”和“你的”之间划出一条分界线,在边界以内让每个人都有得到保障的一块自由空间。但实际操作起来,却涉及各方面、各阶层错综复杂的利益关系,事关坚持社会主义基本经济制度和切实维护广大人民群众的切身利益等一系列重大问题,政治性、政策性、专业性都很强,社会各界普遍关注。《物权法》的通过是重要的一步,但更重要的是法律通过后的实施。如何尽快掌握《物权法》的精神,正确理解《物权法》的条文,准确指导司法实践,在实际工作中更好地发挥《物权法》的作用,成为摆在理论工作者、实际工

作者乃至广大民众面前的一堂必修课。

前几天我收到了《物权法理论与操作实务》的目录和样稿,翻阅了一下,感觉编得不错,很系统、很实用、很通俗,内容丰富,体例新颖。说它系统,是因为它涵盖了《物权法》的基本理论、精神、制度与规则,有助于大家全面、深入地了解和学习《物权法》;说它实用,是因为它不同于普通的法律书籍,它在理论的基础上,更强调操作实务,对每个重要法条进行了具体剖析和适用讲解,并配有案例和案例分析;说它通俗,是因为它把艰涩的法律条文诠释得浅显易懂。因此,这本书不但适合法律工作者阅读,也适合普通读者对《物权法》的了解和学习。

本书还有一个特点,就是它的编排体例。全书采用词条形式,一个词条一个知识点,一个词条一个法条释义,在系统的知识结构中相对独立,便于查阅和分模块学习。

参与本书编写的有从事民法研究的青年学者,有多年工作在民法实践第一线的法律工作者。

由于我国《物权法》的颁布时日尚短,编者还缺乏新法的实际操作经验,因此书中瑕疵在所难免,如某些词条解释得不够精当,案例评析中的一些观点有待商榷等。但作为青年学者,他们在《物权法》颁布后的第一时间就开始本书的编纂工作,对我国《物权法》的实施进行了积极回应,这种态度很值得赞许。

相信本书的出版,对各界学习《物权法》、适用《物权法》都将起到积极的推动作用,尤其对司法工作者和相关从业人员的司法实务会是一个很好的帮助和借鉴。

汪平  
2007年  
6月25日

# 说 明

2007年3月16日,十届全国人大五次会议审议通过了《中华人民共和国物权法》,这是我国社会主义法制建设中的一件大事。《物权法》的颁布,不仅对维护社会主义市场经济秩序,巩固我国基本经济制度有重要意义,而且对保护广大人民群众合法权利也将起到不可估量的作用。

我国民法通则、土地管理法、城市房地产管理法、农村土地承包法、担保法等法律中有不少关于物权的规定,这些规定对经济社会的发展发挥了重要作用。但随着改革的深化、开放的扩大和社会主义经济、政治、文化、社会建设的发展,要全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会,制定物权法就成为时代发展的必然要求。《物权法》就是在宪法规定的范围内、以实践经验为基础、根据我国发展需求而制定的一部法律,它用以规范财产关系,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。

《物权法》共分五编,九章,二百四十七条。第一编“总则”,分三章,自第一章到第三章;第二编“所有权”,分六章,自第四章到第九章;第三编“用益物权”,分五章,自第十章到第十四章;第四编“担保物权”,分四章,自第十五章到第十八章;第五编“占有”,共一章,第十九章;最后是“附则”条款。

《物权法》主要针对如下六个方面的内容作出了规定:一、中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的,与资本主义物权制度有本质区别。制定中国特色社会主义物权法,必须全面准确地体现社会主义基本经济制度,体现和坚持党的十六大提出的两个“毫不动摇”的精神。二、物权法属于民法,民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。物权法规定:“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。”三、对国有财产的范围、国家所有权的行使和加强对国有财产的保护等作了明确规定。四、物权法依据宪法和现阶段党在农村的基本政策,明确规定:“农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双



层经营体制。”并以专章分别规定了“土地承包经营权”和“宅基地使用权”。五、对切实保护公民的私有财产作出规定：“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”“私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。”“国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。”“私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。”这些规定，进一步完善了保护私有财产的法律制度，有利于激发人民群众创造、积累财富的积极性，促进社会和谐稳定。六、对关系广大人民群众切身利益的征收补偿问题作出明确规定。此外，物权法还对相邻关系问题、担保物权问题、物权保护问题、占有问题等作出了详细规定。

《物权法》作为一部在我国新生的重要法典，如何落实和贯彻实施就成为其重要任务之一。2007年3月23日，中共中央总书记胡锦涛在主持中共中央政治局第四十次集体学习时指出：要在全社会深入宣传制定和实施物权法的重要性和必要性，深入宣传物权法的立法主旨、基本内容和各项规定，为实施物权法营造良好舆论氛围。要利用实施物权法的有利时机，在全社会广泛倡导全体公民学法辨是非、知法明荣辱、用法止纷争，增强依法行使权利、履行义务的公民意识。

有鉴于此，由全国人大法制工作委员会、中国政法大学的领导和专家共同组织编写了一部集知识性、系统性和实用性于一体的这部词条式工具书——《物权法理论与操作实务》。在编写过程中，我们参考借鉴了国内外专家学者物权研究的一些成果，特别是研究吸收了我国港台地区民法专家学者的部分观点和论述，融会贯通，温故知新，注意联系实际，力争有所创新和发展。需要说明的是，本书所举的“相关案例”都是物权法通过以前发生的，而“案例评析”部分很多见解都借用物权法的规定来阐明是非曲直，目的在于加深对物权法条文的理解。

全书体例新颖、理论系统、案例丰富，不但可以作学习研究之用，也适合办案操作之用。希望本书的出版，对法律界理论工作者、实际工作者和各界相关人士全面系统地掌握物权法的立法背景、相关知识、法条内容和操作方法有所帮助。

本书编委会

# 总 目 录

<b>基本理论与立法背景</b> .....	(1)
总论.....	(1)
占有 .....	(91)
所有权.....	(106)
用益物权.....	(163)
担保物权.....	(189)
其他.....	(257)
<b>法条适用与案例评析</b> .....	(283)
占有.....	(283)
所有权.....	(289)
用益物权.....	(432)
担保物权.....	(545)

# 词 条 目 录

## 基本理论与立法背景

### 总 论

物 .....	( 1 )	天然孳息 .....	( 10 )
物 .....	( 1 )	天然孳息的归属 .....	( 10 )
成为物的条件 .....	( 1 )	法定孳息 .....	( 11 )
现代物的概念的扩张 .....	( 2 )	法定孳息的归属 .....	( 11 )
物的成分 .....	( 3 )	种类物与特定物 .....	( 12 )
物的整体成分和重要		种类物与特定物的划分 .....	( 12 )
成分的关系 .....	( 4 )	特定物与种类物划分的	
物的临时性成分 .....	( 4 )	法律意义 .....	( 12 )
动产和不动产 .....	( 5 )	不可代替物与可代替物 .....	( 13 )
动产和不动产 .....	( 5 )	特定物与种类物同不可代替物	
动产和不动产的区分 .....	( 6 )	与可代替物的关系 .....	( 14 )
不动产权和动产		物权 .....	( 14 )
物权的差别 .....	( 6 )	物权 .....	( 14 )
动产和不动产的认定 .....	( 7 )	物权的法律特征 .....	( 15 )
主物和从物 .....	( 8 )	物权与债权 .....	( 16 )
主物和从物的划分 .....	( 8 )	准物权 .....	( 18 )
构成主、从物的要件 .....	( 8 )	准物权 .....	( 18 )
主物与从物区分的		准物权制度的功能定位 .....	( 18 )
法律意义 .....	( 9 )	准物权在权利构成上的	
原物和孳息 .....	( 10 )	复合性 .....	( 18 )
原物和孳息 .....	( 10 )		

母权、行政许可对准物权	物权原则 .....	(35)	物权绝对原则 .....	(35)
产生的作用 .....		(19)	关于物权绝对原则的	
准物权的物权效力 .....		(19)	几种不同理解 .....	(35)
准物权立法的沿革与问题 .....		(20)	物权绝对原则的内容 .....	(36)
无体财产权 .....		(21)	物权绝对性的限制 .....	(37)
无体财产权制度的特点 .....		(21)	物权公示原则 .....	(37)
我国无体财产权立法现状 .....		(22)	物权公示制度的	
我国无体财产权立法			基本内容 .....	(38)
体系的设想 .....		(23)	不动产物权的公示方法 .....	(39)
无体财产权法律制度与未来			动产物权的公示方法 .....	(39)
民法典的关系 .....		(23)	物权公信原则 .....	(40)
物权的性质 .....		(24)	物权特定原则 .....	(41)
物权的性质 .....		(24)	对物权冲突的解决 .....	(42)
物权是直接支配标的			买卖不破租赁 .....	(43)
物的权利 .....		(24)	买卖不破租赁 .....	(43)
物权是权利人直接支配标的物			买卖不破租赁的适用条件 .....	(44)
而享受其利益的权利 .....		(26)	买卖不破租赁在适用中	
物权是权利人直接支配标的物而			存在的一些问题 .....	(44)
享受其利益的绝对性权利			买卖不破租赁原则	
(绝对性、对世性) .....		(27)	存在的意义 .....	(45)
物权是权利人排他性的享受			物权法体系 .....	(46)
特定物的利益的权利			物权法的规范构成体系 .....	(46)
(独占性或排他性) .....		(27)	物权法的立法内容体系 .....	(47)
物权的效力 .....		(28)	物权法的制度价值 .....	(48)
物权的效力 .....		(28)	所有物返还请求权 .....	(52)
物权的排他效力 .....		(28)	所有物返还请求权 .....	(52)
物权的优先效力 .....		(29)	所有物返还原物请求权的	
物权的追及效力 .....		(31)	构成要件 .....	(52)
物权的物上请求权效力 .....		(31)	所有物返还请求权的内容 .....	(54)
物权法定主义 .....		(32)	所有权妨碍排除请求权 .....	(55)
物权法定主义 .....		(32)	所有权妨碍排除请求权 .....	(55)
物权法定主义的理论基础 .....		(33)		

物权妨碍排除请求权的	法律行为“要式”的效力 …… (75)
构成要件 …… (55)	无权处分 …… (75)
物权妨碍排除请求权的	无权处分 …… (75)
相关内容 …… (57)	无权处分内涵的界定 …… (76)
物上请求权与物权妨害	我国民法上无权处分的效力 …… (78)
防止请求权 …… (58)	无权处分与善意取得制度 …… (79)
物权妨害防止请求权在立法上的	善意取得 …… (80)
一般规定 …… (58)	善意取得制度 …… (80)
物权妨害防止请求权的种类 …… (59)	善意取得的理论基础 …… (81)
物权行为 …… (60)	善意取得制度的构成要件 …… (82)
物权行为独立性 …… (60)	善意取得的效力 …… (83)
物权行为无因性 …… (63)	取得时效 …… (84)
物权行为无因性的理论优势 …… (64)	取得时效 …… (84)
一物二卖 …… (66)	取得时效的适用范围 …… (84)
一物二卖 …… (66)	动产所有权取得时效的要件 …… (85)
一物二卖的债权法救济 …… (67)	不动产所有权取得
物权法上对一物二卖的对策 …… (67)	时效的要件 …… (86)
要物行为与不要物行为 …… (69)	取得时效的效力 …… (86)
要物行为与不要物行为 …… (69)	取得时效的中断 …… (87)
要物行为与不要物行为的	取得时效制度在我国的发展 …… (87)
罗马法理论渊源 …… (69)	物权的消灭 …… (88)
赠与合同的性质 …… (70)	物权的消灭 …… (88)
要式行为与不要式行为 …… (72)	物权的共同消灭原因
要式行为与不要式行为 …… (72)	——混同 …… (88)
法律行为“要式”的意义 …… (73)	物权的共同消灭原因
法律行为“要式”的	——抛弃 …… (90)
历史发展 …… (74)	物权的其他消灭原因 …… (91)

## 占 有

占有 …… (91)	占有 …… (92)
罗马法和日耳曼法中的占有 …… (91)	占有的功能与作用 …… (93)

占有人的权利义务 .....	(94)	自己占有与辅助占有 .....	(99)
占有物的使用、收益权 .....	(94)	单独占有与共同占有 .....	(99)
费用求偿权 .....	(94)	占有的法律性质 .....	(99)
返还占有物的义务 .....	(95)	占有的法律性质以及	
赔偿损失的义务 .....	(95)	各国法典规定 .....	(99)
准占有的类型 .....	(96)	占有的法律性质之通说 .....	(101)
有权占有与无权占有 .....	(96)	占有的保护效力 .....	(101)
善意占有与恶意占有 .....	(96)	占有的保护效力 .....	(101)
无过失占有与有过失占有 .....	(97)	占有人的自力救济权 .....	(101)
和平占有与强暴占有 .....	(97)	占有物上请求权 .....	(102)
公然占有与隐秘占有 .....	(97)	占有的推定效力 .....	(103)
继续占有与不继续占有 .....	(98)	占有的权利推定效力 .....	(103)
无瑕疵占有与有瑕疵占有 .....	(98)	关于占有的权利推定效力的	
占有的分类 .....	(98)	几个问题 .....	(103)
自主占有与他主占有 .....	(98)	占有的原始取得 .....	(104)
直接占有与间接占有 .....	(98)	占有的继受取得 .....	(104)

## 所 有 权

所有权 .....	(106)	(独占性或排他性) .....	(109)
所有权 .....	(106)	所有权是一种不可	
所有权的特征 .....	(106)	侵性的权利 .....	(109)
所有权与类似概念的区别 .....	(107)	所有权的公示性 .....	(110)
所有权的性质 .....	(108)	所有权的物上请求性 .....	(110)
所有权的性质 .....	(108)	所有权的独立处分性 .....	(111)
所有权是权利人全面支配标的物		所有权的恒久性 .....	(111)
而享受其利益的权利 .....	(109)	所有权的弹性性 .....	(111)
所有权是权利人直接支配		所有权的权能 .....	(112)
标的物而享受其利益的		所有权的权能 .....	(112)
绝对性权利 .....	(109)	占有权能 .....	(112)
所有权是权利人排他性的		使用权能 .....	(113)
享受特定物的利益的权利		收益权能 .....	(113)

处分权能····· (114)	共有物分割请求权····· (129)
所有权的限制····· (114)	共有物分割请求权的
所有权的限制····· (114)	分割原则····· (129)
所有权在公法上的限制····· (115)	共有物分割请求权的
所有权在私法上的限制····· (116)	分割方式····· (130)
正确看待所有权的限制····· (116)	共有物分割请求权的
国家所有权····· (117)	分割效力····· (130)
国家所有权的本质····· (117)	共有人的优先购买权····· (131)
作为法律制度的国家	建筑物区分所有权····· (132)
所有权····· (118)	建筑物区分所有权····· (132)
取得国家所有权的方式····· (119)	建筑物区分所有的
国家所有权的权利、	专有部分····· (134)
义务主体····· (120)	建筑物区分所有的
国家所有权的客体····· (120)	共有部分····· (135)
国家所有权的内容····· (120)	建筑物区分所有权的共有
国家所有权的行使····· (121)	财产的使用与收益····· (137)
集体所有权····· (122)	动产的交付····· (137)
集体所有权····· (122)	动产的交付····· (137)
集体所有权的内容····· (123)	动产交付的特殊形式····· (138)
集体所有权的行使····· (123)	交付与占有的关系····· (139)
集体所有权的保护····· (123)	动产交付的功能····· (139)
私人所有权····· (124)	动产交付的法律效力····· (139)
私人所有权····· (124)	遗失物的拾得····· (141)
私人所有权的内容····· (124)	遗失物的拾得····· (141)
私人所有权的行使····· (125)	我国关于遗失物
私人所有权的保护····· (126)	拾得的规定····· (141)
按份共有····· (126)	遗失物归属制度的立法例····· (142)
按份共有····· (126)	遗失物返还制度····· (143)
按份共有人的权利····· (127)	埋藏物的发现····· (145)
按份共有人的义务····· (128)	埋藏物发现的立法例····· (145)
共同共有····· (129)	埋藏物发现的要件····· (145)
共同共有····· (129)	埋藏物发现人的义务····· (146)

埋藏物发现的法律效果····· (147)	经济学视角的企业所有权····· (152)
添附····· (147)	法学视角的企业所有权····· (152)
添附····· (147)	不动产登记····· (153)
各国立法例中的添附····· (147)	登记机关····· (153)
添附的种类····· (148)	登记簿····· (154)
处理添附权属争议的原则····· (148)	登记簿的内容····· (155)
土地所有权····· (149)	不动产登记的顺位制度····· (156)
土地所有权····· (149)	顺位保留制度····· (157)
土地所有权的种类····· (150)	顺位变更····· (158)
土地所有权的权利限制····· (151)	相邻关系····· (159)
房屋所有权····· (151)	相邻关系····· (159)
房屋所有权····· (151)	相邻关系的分类····· (159)
我国房屋所有权的种类····· (151)	处理相邻关系的原则····· (162)
企业所有权····· (152)	

### 用 益 物 权

地上权····· (163)	继承与发展····· (170)
地上权····· (163)	居住权····· (171)
地上权的法律性质····· (163)	居住权····· (171)
地上权的取得····· (164)	居住权的内容····· (172)
地上权人的权利义务····· (165)	居住权的取得····· (173)
地上权的消灭····· (166)	居住权的消灭····· (174)
地役权····· (166)	永佃权····· (174)
地役权····· (166)	永佃权····· (174)
地役权的内容····· (167)	永佃权与相关制度的区别····· (175)
地役权的取得和消灭····· (168)	永佃权的内容····· (176)
人役权····· (169)	永佃权的历史发展····· (176)
人役权····· (169)	建设用地使用权····· (177)
人役权的特征····· (169)	建设用地使用权····· (177)
人役权与地役权的比较····· (170)	建设用地使用权的特征····· (178)
大陆法系国家对人役权的	建设用地使用权的内容····· (178)



建设用地使用权的取得····· (179)	宅基地使用权····· (183)
土地承包经营权····· (180)	宅基地使用权····· (183)
土地承包经营权····· (180)	宅基地使用权的取得条件····· (184)
土地承包经营权的内容····· (181)	宅基地使用权的内容····· (184)
土地承包经营权的取得····· (182)	宅基地使用权的消灭····· (185)
土地承包经营权的变更····· (182)	空间权····· (186)
土地承包经营权的终止····· (182)	空间权····· (186)
土地承包经营权	空间权的特征····· (186)
争议的解决····· (183)	空间权的分类····· (187)

## 担 保 物 权

优先受偿权····· (189)	权利抵押的制度价值····· (200)
优先受偿权····· (189)	权利抵押权的标的····· (200)
担保物权对于债权的	权利抵押权的设定····· (201)
优先受偿权····· (189)	概括抵押权····· (201)
担保物权相互之间的	概括抵押权····· (201)
优先受偿权····· (190)	概括抵押权的设立····· (202)
法定抵押权····· (192)	概括抵押权的效力····· (203)
法定抵押权····· (192)	概括抵押权的消灭····· (204)
法定抵押权行使的	所有人抵押权····· (204)
前提条件····· (193)	所有人抵押权····· (204)
法定抵押权优于	所有人抵押权的特征····· (205)
约定抵押权····· (193)	所有人抵押权的历史沿革····· (206)
动产抵押权····· (195)	所有人抵押权的成立····· (206)
动产抵押权····· (195)	所有人抵押权的效力····· (207)
动产抵押权的客体····· (195)	我国对所有人抵押权
动产抵押权的公示制度····· (196)	制度的承认情况····· (207)
动产抵押权的效力····· (198)	准抵押权····· (208)
权利抵押权····· (198)	准抵押权····· (208)
权利抵押权····· (198)	准抵押权的客体····· (208)
权利抵押权的特征····· (199)	准抵押权的设定····· (209)