

虽然《物权法》已经实施，但是市场上充斥的多是辅导读本，真正系统研究《物权法》的著作并不多见。本书以新颁布的《物权法》为基础，运用基础理论与范举的方式，对物权的基本理论和知识进行全新的、系统的论述，凝聚了作者长期从事法学教学和法律实务的心血；对物权、用益物权、担保物权及占有等法律实务中尚无体系性界定的基本概念进行了深入的研究和梳理。全书语言流畅，文字简洁，思路清晰，逻辑严谨，非常适合法学专业师生、法律实务工作者和研究人员使用。

W u q u a n f a      Y a n j i u

# 物权法研究

Wuquanfa Yanjiu

陈小燕 著

人民出版社

D923.24/41

2008

# 物权法研究

----- wuquanfa yanjiu -----

陈小燕 著

● 人民出版社

责任编辑:洪 琼

**图书在版编目(CIP)数据**

物权法研究/陈小燕 著. —北京:人民出版社,2008.7

ISBN 978-7-01-007098-8

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 083845 号

**物权法研究**

WUQUANFA YANJIU

陈小燕 著

人民出版社 出版发行

(100706 北京朝阳门内大街 166 号)

北京集惠印刷有限责任公司印刷 新华书店经销

2008 年 7 月第 1 版 2008 年 7 月北京第 1 次印刷

开本:710 毫米×1000 毫米 1/16 印张:19.75

字数:350 千字 印数:0,001-2,500 册

ISBN 978-7-01-007098-8 定价:49.00 元

邮购地址 100706 北京朝阳门内大街 166 号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

## 前 言

物权法是调整财产关系的基本法律,是民法的重要组成部分。但是,长期以来,由于各种因素,我国物权法律制度未得到应有的确立和发展。1986年颁布的《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)对有关所有权、他物权制度有所规定,但由于其规范过于笼统与简单,我国亟需制定一部完整的、体系化的物权法。1993年前后,我国民法学界理论研究的中心之一就是物权立法问题。1994年物权立法被全国人大常委会正式列入立法规划中,并于1998年正式成立“民法起草工作小组”,其任务之一就是起草《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)。2004年8月形成《物权法(草案)》,2007年3月,十届全国人民代表大会第五次会议对该草案进行第七次审议,最终,《物权法》获得了97%的赞同票被顺利通过,并于2007年10月1日正式实施。《物权法》的颁行是我国立法史上一个十分重要的里程碑,也标志着我国民法典的制定已经取得了重大突破。

长久以来,由于我国法律实务中,对物权、用益物权、担保物权及占有等物权法的基本概念均无体系性的规定,造成人们对物权基本理论的学习和认识存在障碍。有基于此,本书以我国新颁布的《物权法》为基础,采用《物权法》的体系编排,运用基础理论与范举的方式,对物权的基本理论和知识进行全新的、系统的论述。本书凝聚了作者长期从事法学教学和法律实务的心血,采用深入浅出的论述方法,语言通俗易懂,严格遵循新颁布的《物权法》的法律术语,紧跟最新动态,适合法学专业本科生自学或者作为教师辅导用书,也可供法律实务工作者和研究人员参考使用。

本书分为五编:第一编为总论,主要阐述物权法的基本概念、基本原则及其他基本理论。第二编为所有权,介绍了所有权的一般规定,包括所有权的种类、取得方式等。第三编为用益物权,根据新颁布的《物权法》的体例,重点介绍了土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权等相关规定。第四编为担保物权,结合我国《物权法》的新规定,分别对抵押权、质权、留置

权等担保物权作了详细的介绍。第五编为占有，简单地阐述了占有制度的基本理论问题。

由于作者水平有限,书中如有不足之处,恳请各位读者和专家批评指正。

# 目 录

前言 .....	1
----------	---

## 第一编 总 论

<b>第一章 物权法总论</b> .....	1
<b>第一节 物权法概述</b> .....	1
一、物权法的概念和特征 .....	1
二、物权法的价值 .....	4
三、《物权法》的制定和对我国《物权法》的评价 .....	8
<b>第二节 物权法的内容和体系</b> .....	11
一、物权法的内容 .....	11
二、物权法的体系和我国《物权法》 .....	11
<b>第三节 物权法的基本原则</b> .....	13
一、物权法的基本原则概述与我国《物权法》 .....	13
二、平等保护原则 .....	15
三、物权法定原则 .....	16
四、一物一权原则 .....	18
五、公示公信原则 .....	19
<b>第二章 物权概论</b> .....	21
<b>第一节 物权的概念和特征</b> .....	21
一、物权的概念 .....	21
二、物权的特征 .....	23
三、物权与其他财产权的比较 .....	23
<b>第二节 物权的种类</b> .....	26
一、物权的学理分类 .....	26

二、民法上对物权的分类与我国《物权法》	28
<b>第三节 物权的客体</b>	29
一、物的概念和特征	29
二、物的分类	32
三、物权客体与权利——兼评我国《物权法》第二条第二款	36
<b>第四节 物权的效力</b>	37
一、物权的支配效力	38
二、物权的排他效力	38
三、物权的优先效力	39
四、物权的追及效力	42
五、物权的妨害排除效力	43
<b>第三章 物权的变动</b>	44
<b>第一节 物权变动概述</b>	44
一、物权变动的概念和形态	44
二、物权变动的原因	46
<b>第二节 不动产的登记</b>	47
一、不动产登记的概念、效力及功能	47
二、不动产登记的机构与登记的程序	50
三、不动产登记簿和权属证书	52
四、不动产登记的分类	53
五、预告登记制度	55
六、不动产登记瑕疵的救济与责任承担	57
<b>第三节 动产交付</b>	59
一、动产交付的概念、效力及意义	59
二、动产交付的具体形态	60
<b>第四节 物权的消灭</b>	62
一、标的物灭失	62
二、抛弃	62
三、混同	63
四、其他原因	63
<b>第四章 物权的保护</b>	64
<b>第一节 物权的保护概述</b>	64

一、物权的保护的概念和意义	64
二、物权的保护的法律归类	64
三、物权的保护的争议解决方式	65
第二节 物权请求权	66
一、物权请求权的概念和特征	66
二、确认物权的请求权	68
三、返还原物请求权	69
四、排除妨害请求权	70
五、消除危险请求权	70
六、恢复原状请求权	71
七、损害赔偿请求权	72
八、物权请求权的竞合	72

## 第二编 所有权

第五章 一般规定	75
第一节 所有权的概述	75
一、所有权的理论	75
二、所有权的概念与特征	78
第二节 所有权的种类	80
一、物权平等保护原则的体现	80
二、国家所有权——强化对国有财产的保护	81
三、集体所有权——主体问题	82
四、私人所有权——完善私有财产法律保护	83
第三节 所有权的社会作用	84
一、所有权制度：国家基本经济制度之基石	84
二、所有权制度：产权的法律形式	84
三、所有权：最重要的民事权利	85
第四节 所有权的内容	85
一、积极权能	86
二、消极权能	87
三、所有权之限制	87



<b>第六章 不动产所有权</b> .....	89
<b>第一节 土地所有权</b> .....	89
一、土地所有权的概念和特征 .....	89
二、土地所有权的范围 .....	90
三、空间权理论的产生与发展 .....	90
四、我国的土地所有权制度 .....	91
五、我国土地征收制度 .....	92
<b>第二节 房屋所有权</b> .....	93
一、房屋所有权的概念 .....	93
二、房屋和土地的关系 .....	94
<b>第三节 建筑物区分所有权</b> .....	95
一、建筑物区分所有权的概念和特征 .....	95
二、业主个人财产的专有权 .....	98
三、业主共有财产 .....	103
四、车库、车位的归属与利用 .....	106
五、业主之权利与义务 .....	107
<b>第四节 建筑物区分所有人管理团体</b> .....	112
一、建筑物区分所有人管理团体之立法例 .....	113
二、区分所有权人管理团体的性质 .....	113
三、业主大会及业主委员会 .....	114
四、业主大会、业主委员会的职能及其行使 .....	116
五、业主大会、业主委员会的诉讼地位 .....	117
<b>第七章 不动产相邻关系</b> .....	120
<b>第一节 不动产相邻关系的概念和特征</b> .....	120
一、相邻关系的概念 .....	120
二、相邻关系的特征 .....	120
<b>第二节 相邻关系的处理原则</b> .....	122
一、有利于生产、方便生活 .....	122
二、团结互助、公平合理 .....	122
三、尊重历史和习惯 .....	122
<b>第三节 相邻关系的种类</b> .....	122
一、《物权法》细化《民法通则》相关规定 .....	122

二、相邻土地使用关系 .....	124
三、相邻用水和排水关系 .....	125
四、相邻土地、建筑物之损害防免义务 .....	125
<b>第八章 共有 .....</b>	<b>127</b>
<b>第一节 共有的概念 .....</b>	<b>127</b>
一、共有的概念和特征 .....	127
二、共有成立的原因及其意义 .....	128
<b>第二节 按份共有 .....</b>	<b>129</b>
一、按份共有的概念和特征 .....	129
二、按份共有的内部关系 .....	130
三、按份共有的外部关系 .....	132
四、共有关系的终止与共有物的分割 .....	132
<b>第三节 共同共有 .....</b>	<b>133</b>
一、共同共有的概念和特征 .....	133
二、共同共有的类型 .....	134
三、共同共有的内部关系 .....	134
四、共同共有的外部关系 .....	135
<b>第九章 所有权的特别取得 .....</b>	<b>136</b>
<b>第一节 善意取得 .....</b>	<b>136</b>
一、善意取得概念 .....	136
二、善意取得构成要件 .....	138
三、善意取得制度的比较法考察 .....	139
四、我国《物权法》中善意取得的法律效果 .....	141
五、盗赃遗失物善意取得问题 .....	142
<b>第二节 拾得遗失物 .....</b>	<b>143</b>
一、拾得遗失物的概念 .....	143
二、拾得遗失物的构成要件 .....	144
三、拾得遗失物的法律后果 .....	145
<b>第三节 漂流物、埋藏物、隐藏物 .....</b>	<b>146</b>
一、漂流物、埋藏物、隐藏物的概念 .....	146
二、法律效果 .....	147
<b>第四节 添附 .....</b>	<b>147</b>

一、添附的概念 .....	147
二、附合 .....	148
三、混合 .....	148
四、加工 .....	148
第五节 孳息 .....	149
一、孳息的概念 .....	149
二、孳息的分类 .....	149
三、孳息的归属 .....	150
第六节 先占 .....	150
一、先占的概念 .....	150
二、先占取得的构成要件 .....	151
第七节 取得时效 .....	151
一、取得时效的概念、意义与性质 .....	151
二、取得时效的立法例 .....	153
三、取得时效的构成要件 .....	154
四、取得时效的法律效果 .....	155
五、《物权法》对取得时效的态度 .....	156

### 第三编 用益物权

第十章 用益物权总论 .....	157
第一节 用益物权概述 .....	157
一、用益物权的概念和特征 .....	157
二、用益物权的价值 .....	158
第二节 用益物权的体系和种类 .....	160
一、用益物权的种类和体系 .....	160
二、我国用益物权体系立法及其评价 .....	161
第十一章 用益物权的具体类型 .....	163
第一节 国有土地使用权 .....	163
一、国有土地使用权的概念和意义 .....	163
二、国有土地使用权的取得 .....	164
三、国有土地使用权的消灭 .....	166

第二节 集体土地使用权 .....	167
一、集体土地使用权的概念 .....	167
二、集体土地使用权的行使 .....	167
三、集体土地使用权的收回 .....	168
第三节 土地承包经营权 .....	168
一、土地承包经营权概述 .....	168
二、土地承包经营权的取得 .....	170
三、土地承包经营权的内容 .....	171
四、土地承包经营权的流转 .....	172
五、土地承包经营权的消灭 .....	173
第四节 建设用地使用权 .....	174
一、建设用地使用权概述 .....	174
二、空间建设用地使用权 .....	175
三、建设用地使用权的取得 .....	177
四、建设用地使用权的内容 .....	178
五、建设用地使用权的流转 .....	179
六、建设用地使用权的消灭 .....	180
第五节 宅基地使用权 .....	181
一、宅基地使用权的概念和特征 .....	181
二、宅基地使用权的取得 .....	182
三、宅基地使用权的内容 .....	182
四、宅基地使用权的消灭 .....	183
第六节 地役权 .....	183
一、地役权的概念与特征 .....	183
二、地役权的取得 .....	184
三、地役权的内容 .....	185
四、地役权的消灭 .....	187
第七节 用益物权的其他类型 .....	188
一、海域使用权 .....	188
二、探矿权与采矿权 .....	189
三、取水权 .....	189
四、养殖权与捕捞权 .....	190

## 第四编 担保物权

<b>第十二章 担保物权概述</b> .....	191
<b>第一节 担保物权的概念和特征</b> .....	191
一、担保物权的概念 .....	191
二、担保物权的特征 .....	193
<b>第二节 担保物权的种类</b> .....	196
一、法定担保物权与约定担保物权 .....	197
二、动产担保物权、不动产担保物权、权利担保物权与非特定 财产担保物权 .....	197
三、留置性担保物权与优先清偿性担保物权 .....	197
四、保全性担保物权与融资性担保物权 .....	197
五、登记担保物权与非登记担保物权 .....	198
六、典型担保物权与非典型担保物权 .....	198
<b>第三节 担保物权的取得</b> .....	198
一、基于法律行为而取得担保物权 .....	199
二、非基于法律行为而取得担保物权 .....	200
<b>第四节 担保物权的存续</b> .....	201
一、主债权时效届满与担保物权之存续 .....	201
二、约定担保物权存续期限 .....	205
<b>第五节 担保物权与保证</b> .....	206
一、担保物权与保证并存的效力 .....	206
二、债权人抛弃担保物权对保证责任之影响 .....	209
三、保证人、物上保证人之追偿与代位关系 .....	210
<b>第六节 担保物权与《担保法》</b> .....	212
一、《物权法》与《担保法》之比较 .....	212
二、《物权法》改进之意义及不足 .....	213
<b>第十三章 抵押权</b> .....	217
<b>第一节 抵押权的概念和特征</b> .....	217
一、抵押权的概念 .....	217
二、抵押权的特征 .....	217

第二节 抵押权的属性 .....	218
一、抵押权的从属性 .....	218
二、抵押权的不可分性 .....	219
三、抵押权的物上代位性 .....	219
第三节 抵押财产 .....	220
一、概述 .....	220
二、允许抵押的财产 .....	221
三、禁止抵押的财产 .....	222
第四节 抵押权的取得 .....	222
一、抵押合同 .....	222
二、抵押登记 .....	223
第五节 抵押权担保的债权范围及效力所及标的物的范围 .....	225
一、抵押权担保债权的范围 .....	225
二、抵押权效力所及标的物的范围 .....	225
第六节 抵押权的实现 .....	226
一、抵押权实现的概念 .....	226
二、抵押权实现的条件 .....	226
三、抵押权实现的方式 .....	227
第七节 抵押权消灭 .....	228
一、主债权消灭 .....	228
二、抵押权实现 .....	229
三、抵押物灭失 .....	229
四、抵押物期间届满 .....	229
第八节 浮动抵押权 .....	229
一、浮动抵押权的概念 .....	229
二、抵押财产的确定 .....	231
三、浮动式财团抵押与固定式财团抵押 .....	232
第九节 最高额抵押权 .....	232
一、最高额抵押权的概念与特征 .....	232
二、最高额抵押权的设定 .....	233
三、最高额抵押权的效力 .....	234
第十节 抵押权的顺位 .....	235

一、顺位确定标准 .....	235
二、抵押权与价值权 .....	236
三、顺位的让与、变更与抛弃 .....	237
<b>第十四章 质权</b> .....	<b>238</b>
<b>第一节 质权概述</b> .....	<b>238</b>
一、质权概念 .....	238
二、质权与抵押权区别 .....	238
三、质权分类 .....	239
<b>第二节 动产质权</b> .....	<b>239</b>
一、动产质权的概念与特征 .....	239
二、动产质权的取得 .....	240
三、动产质权的效力 .....	241
四、动产质权的消灭 .....	242
<b>第三节 权利质权</b> .....	<b>242</b>
一、权利质权的概念和特征 .....	242
二、权利质权的设定 .....	244
三、权利质权的效力 .....	247
四、权利质权的消灭 .....	248
<b>第十五章 留置权</b> .....	<b>249</b>
<b>第一节 留置权</b> .....	<b>249</b>
一、留置权的概念 .....	249
二、留置权的特征 .....	249
<b>第二节 留置权的构成要件</b> .....	<b>249</b>
一、债权人合法占有债务人的动产 .....	250
二、债权与动产间的牵连关系 .....	250
三、债务人不履行债务或不能履行债务 .....	253
四、无法定或约定之障碍 .....	253
<b>第三节 留置权的效力</b> .....	<b>254</b>
一、留置权担保债权的范围 .....	254
二、留置权标的物的范围 .....	254
三、留置权人的权利和义务 .....	255
四、留置物所有人的权利 .....	257

---

第四节 留置权的实行 .....	257
一、留置权行使的条件 .....	257
二、留置权行使的标的物范围 .....	258
三、留置权行使的形态 .....	258
四、留置权处置取偿的方法 .....	259
第五节 留置权的消灭 .....	259
一、另行担保的提出 .....	259
二、留置物占有的丧失 .....	260
三、债权清偿期的延缓 .....	260
<b>第十六章 非典型担保和担保物权的竞合 .....</b>	<b>261</b>
第一节 优先权 .....	261
一、优先权的概念和立法例 .....	261
二、优先权的性质 .....	262
三、优先权的法律特征 .....	263
四、优先权的种类 .....	264
五、优先权的效力 .....	264
第二节 让与担保 .....	265
一、让与担保的概念与特征 .....	265
二、让与担保的设定 .....	267
三、让与担保的效力 .....	267
四、让与担保的消灭 .....	270
第三节 所有权保留 .....	271
一、所有权保留的概念、性质与特征 .....	271
二、所有权保留的效力 .....	273
第四节 担保物权的竞合 .....	274
一、担保物权竞合的概念和条件 .....	274
二、抵押权与质权的竞合 .....	275
三、抵押权与留置权的竞合 .....	276
四、留置权与质权的竞合 .....	276
五、非典型担保物权与典型担保物权的竞合 .....	277



## 第五编 占有

第十七章 占有的一般理论 .....	281
第一节 占有的概述 .....	281
一、占有的概念和特征 .....	281
二、占有制度的社会价值 .....	282
三、占有的分类 .....	283
第二节 占有的取得和消灭 .....	285
一、占有的取得 .....	285
二、占有的消灭 .....	287
第十八章 占有的保护 .....	288
第一节 占有效力 .....	288
一、占有的状态推定效力 .....	288
二、占有的权利推定效力 .....	288
三、占有人的权利和义务 .....	289
第二节 占有的保护 .....	290
一、占有的物权保护 .....	290
二、占有的债权保护 .....	291
三、我国《物权法》对占有的设置 .....	292
参考文献 .....	294
后记 .....	298