



三校名师 司法考试

2007^版 国家司法考试

物权法专题精讲

三校名师司法考试命题研究中心 / 组织编写

刘凯湘 王永霞 汪华亮 / 编著

中共中央党校出版社

2007 国家司法考试

2007 国家司法考试

物权法专题精讲

中国政法大学教授 王利明 主编
中国政法大学教授 王轶 副主编

中国政法大学出版社

2007^版

国家司法考试

中共中央党校出版社

刘凯湘

王永霞

汪华亮
编著

三校名师司法考试命题研究中心
组织编写

物权法专题精讲

图书在版编目 (CIP) 数据

2007 年国家司法考试物权法专题精讲/刘凯湘. —北京:
中共中央党校出版社, 2007. 6

ISBN 978 - 7 - 5035 - 3707 - 3

I. 2… II. 刘… III. 物权法 - 中国 - 法律工作者 - 资格考核 - 自学参考资料 IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 078049 号

中共中央党校出版社出版发行

社址: 北京市海淀区大有庄 100 号

电话: (010) 62805800 (办公室) (010) 62805818 (发行部)

邮编: 100091 网址: www.dxcbs.net

新华书店经销

北京鑫海金澳胶印有限公司印刷装订

2007 年 6 月第 1 版 2007 年 6 月第 1 次印刷

开本: 787 毫米 × 960 毫米 1/16 印张: 15.25

字数: 260 千字 印数: 1—8000 册

定价: 32.00 元

序 言

《物权法》的颁布是我国立法史上一件具有里程碑意义的重大事件。物权法现在尚未生效，但在全国范围内已经出现了学习、讲解、研讨物权法的“热潮”。

《物权法》已经被纳入了今年司法考试的大纲范围，可以预见，物权法将是今年司法考试的一个亮点和热点。物权法内容很多，条文多达 247 条，更重要的是物权法规范中体现的物权法原理十分广泛而深刻，如物权法的原则（包括物权法定原则、一物一权原则、公示公信原则）、善意取得、物权请求权、物权行为与债权行为、建筑物区分所有权、法律行为与事实行为等；物权法的制度与规则更是详细而复杂，如不动产登记制度中的初始登记、变更登记、异议登记、预告登记，动产交付中的现实交付、简易交付、指示交付、占有改定，国家所有权、集体所有权、私人所有权各自的客体范围，按份共有与共同共有的区别，遗失物返还与受让人保护之间的关系，土地物权与建筑物物权的相互关系、地役权和相邻权的关系等，不胜枚举。

要在较短的时间内掌握《物权法》的原理、精神和具体规则，应当说有很大的难度，需要系统的学习与揣摩。这本教材的目的不在于探讨物权法艰深的理论、复杂的原理，而在于从最简单的规则层面出发，梳理《物权法》最重要的制度性规定，帮助考生准确地理解和把握《物权法》的主要制度和规则，并通过模拟试题和练习题的方法加深考生对上述制度和规则的熟练掌握和透彻理解。这是本书的最主要特点。

如果本书对于考生较为全面而准确地掌握《物权法》的内容并能够在考试中有有所帮助，则作者倍感欣慰！

作者谨识

2007 年 6 月

目 录

第一章 物权概述	(1)
一、物权的概念和特征	(2)
二、物权的客体 {理解运用}	(3)
三、物权的效力 {重点}	(5)
四、物权的类型	(8)
五、物权法的基本原则	(12)
【题例】	(16)
第二章 物权的变动	(18)
一、物权变动的概念、形态和原因	(19)
二、物权变动模式 {重点}	(22)
三、物权变动与其原因行为的区分原则 {重点}	(25)
四、不动产登记 {重点}	(26)
五、动产交付 {重点}	(30)
六、非基于双方法律行为的物权变动的公示方法	(32)
【题例】	(33)
第三章 物权的保护	(36)
一、物权的保护概述	(37)
二、物权的确认 {重点}	(37)
三、物权请求权 {重点}	(39)
四、侵权损害赔偿请求权	(41)
五、物权保护方式的适用	(42)
六、自助	(42)

【题例】	(43)
第四章 所有权的一般规定	(45)
一、所有权的概念和特征 {理解运用}	(46)
二、所有权的权能 {一般了解}	(47)
三、所有权的取得 {重点}	(48)
四、所有权的限制	(54)
五、征收征用制度 {重点}	(55)
【题例】	(57)
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(59)
一、国家所有权	(61)
二、集体所有权	(64)
三、私人所有权	(67)
四、法人财产权	(67)
五、社会团体所有权	(68)
【题例】	(68)
第六章 业主的建筑物区分所有权	(70)
一、建筑物区分所有权的概念	(71)
二、专有部分的所有权	(71)
三、共有部分的所有权	(73)
四、区分所有建筑物的管理制度 {重点}	(76)
【题例】	(81)
第七章 相邻关系	(83)
一、相邻关系的概念	(84)
二、相邻关系与地役权的区别 {理解领会}	(84)
三、相邻关系的类型 {重点}	(85)
四、解决相邻关系的原则和依据	(86)
【题例】	(87)

第八章 共有	(88)
一、共有的概念和类型	(89)
二、按份共有 {重点}	(90)
三、共同共有 {重点}	(92)
四、准共有	(95)
【题例】	(96)
第九章 用益物权的一般规定	(98)
一、用益物权的概念和特征	(99)
二、建立用益物权制度的意义 {理解运用}	(100)
三、用益物权的体系	(101)
第十章 土地承包经营权	(102)
一、土地承包经营权的概念和特征	(103)
二、确立土地承包经营权的物权性的意义 {理解领会}	(104)
三、土地承包经营权的取得 {重点}	(105)
四、土地承包经营权的消灭 {重点}	(108)
五、土地承包经营权的效力 {重点}	(109)
【题例】	(110)
第十一章 建设用地使用权	(113)
一、建设用地使用权的概念和特征	(114)
二、建设用地使用权和房屋所有权的关系	(115)
三、建设用地使用权的取得 {重点}	(116)
四、建设用地使用权的消灭	(119)
五、建设用地使用权的效力 {重点}	(120)
【题例】	(121)
第十二章 宅基地使用权	(123)
一、宅基地使用权的概念和特征	(124)
二、宅基地使用权的取得 {重点}	(125)
三、宅基地使用权的消灭	(125)

四、宅基地使用权的效力 {重点}	(126)
第十三章 地役权	(128)
一、地役权的概念和特征	(129)
二、地役权的分类 {一般了解}	(130)
三、地役权的取得 {重点}	(131)
四、地役权的消灭	(132)
五、地役权的效力 {重点}	(132)
【题例】	(134)
第十四章 担保物权的一般规定	(136)
一、担保物权的概念和特征 {重点}	(137)
二、担保物权的分类 {一般了解}	(140)
三、担保物权的取得	(141)
四、担保物权的消灭	(143)
五、混合共同担保	(144)
六、担保物权的担保范围	(145)
七、反担保	(146)
【题例】	(147)
第十五章 抵押权	(149)
一、抵押权的概念和特征 {理解运用}	(150)
二、抵押财产的范围 {不要混淆}	(151)
三、抵押权的设立 {不要混淆}	(154)
四、抵押权的效力 {重点}	(157)
五、抵押权的实现	(163)
六、最高额抵押 {重点}	(165)
七、浮动抵押 {重点}	(168)
【题例】	(170)
第十六章 质权	(172)
一、动产质权	(173)

二、权利质权	(178)
【题例】	(181)
第十七章 留置权	(183)
一、留置权的概念和特征	(184)
二、留置权的成立要件 {重点}	(185)
三、留置权的效力 {重点}	(186)
四、留置权的消灭	(188)
五、留置权的优先性 {重点}	(188)
【题例】	(189)
第十八章 占有	(191)
一、占有的概念和性质 {理解运用}	(192)
二、占有的分类 {重点}	(192)
三、占有的保护	(195)
【题例】	(196)
附录：中华人民共和国物权法	(198)

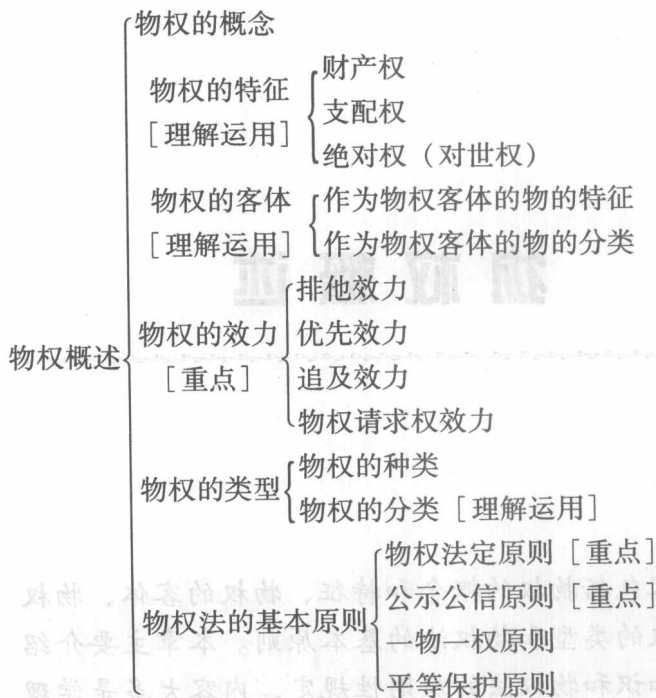
第一章

物权概述

*【重点提示】

本章内容包括物权的概念和特征、物权的客体、物权的效力、物权的类型和物权法的基本原则。本章主要介绍物权的理论知识和物权法的原则性规定，内容大多是学理的总结，物权法上的相关规定也多为概括性抽象性较强的规范，因此本部分内容需要注意理解领会，物权的效力、物权的分类和物权法定原则、公示公信原则需要重点掌握，其中公示公信原则需要与第二章“物权的变动”联系起来学习。

【知识结构】



一、物权的概念和特征

(一) 物权的概念

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第2条第3款规定,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。

(二) 物权的特征 {理解运用}

1. 物权是财产权。

以权利所含实现利益的性质为区分标准,民事权利可以分为财产权和人身权。以财产利益为直接实现利益的权利是财产权,物权是对特定物的直接支配的权利,因此是财产权。

2. 物权是支配权。

以权利的作用形式或功能为区分标准,民事权利可以分为支配权、请求

权、形成权和抗辩权。支配权是指不依赖他人意志,也不需要借助任何他人的行为,权利人可以对标的物直接支配并排斥他人干涉的权利。物权是典型的支配权。

3. 物权是绝对权(对世权)。

以权利效力范围为区分标准,民事权利可以分为绝对权和相对权。绝对权,又称对世权,指可以对每一个人产生效力,任何一个人都必须尊重此项权利,即义务主体是权利主体之外的不特定的任何人。物权是典型的绝对权。

物权是典型的绝对权。

物权是典型的绝对权。

二、物权的客体 {理解运用}

物权的客体是物。《物权法》第2条第2款规定,物,包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。根据该条规定可知,《物权法》规定的物权的客体,原则上包括不动产和动产,但在有法律规定的情况下,权利可以作为物权的客体。

(一) 作为物权客体的物的特征

1. 物权法上的物是特定物。

所谓特定物是指以物单独所具有的特征所确定的物,可以是某个独一无二的物,也可以是特定化了的种类物。

物权体现对物的支配力,其客体如不特定就无从支配并向社会公示权利的存在,也就无法明确物之关系以保护交易安全。并且,就现实生活的实际情形而言,处于物权人支配范围的物,必然是与其他物相区别的具体而特定的物,否则无从确定支配物的物权。

2. 物权法上的物通常是有体物。

有体物指占据空间的一部,依人的感观可以感觉的物质,包括固体、液体、气体。电、热、声、光、气味,以在法律上有排他的支配可能性为限,被视为物。

所谓有体物主要是与精神产品相对而言的,著作、商标、专利、营业秘密、专有技术、信息等是精神产品,是无体物,不是物权法上的物,不由物权法规范,主要由专门的法律如著作权法、商标法、专利法等规范。

3. 物权法上的物是独立物。

传统民法认为,独立物是指空间上能够单独和个别存在的物。但是随着

社会的进步和经济的发展,这种对独立物的认识已经不能完全适应现实社会关系的要求,我们现在对独立物的理解,通常是指在经济上、法律上具有独立意义的物。例如一滴油、一粒米,在交易上不能认为能够独立为人类的生活资料,所以不是法律上的独立物。同时,物的一部分,如房屋的地板、书桌的抽屉,不具有独立性,不是独立物,不属于物权的客体。

4. 物权法上的物须为人类所能支配。并非所有的有体物都是物权法规范的对象,能够作为物权法规范对象的必须是人力所能控制的物,人力无法控制且无法利用的物不是物权法规范的对象。例如日月星辰,虽然是有体物,但是人力不能控制,所以仅是物理上的物,不是法律上的物。

5. 物权法上的物须有价值。物必须对人有价值,即物必须能满足人们社会生活的需要。此种价值,不限于金钱价值或物质利益,精神价值、情感价值、文化价值也包含其中。例如亲人的书信,因有情感价值,可以成为物权法上的物。

(二) 作为物权客体的物的分类

1. 动产与不动产。

动产和不动产,是法律上对物进行的最重要的分类。之所以进行这样的区分,主要是便于根据不动产和动产各自的特点分别予以规范,例如不动产物权的变动以登记为成立要件,而动产物权的变动以交付为成立要件。

关于不动产与动产的分类方法,是先确定不动产,不动产之外的物均属于动产。《物权法》并未对不动产的范围进行列举,《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)第92条规定,不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。

2. 主物与从物。

以物与物之间是否有从属关系为标准,将物分为主物与从物。从物指从属于主物的物。

(1) 从物的认定一般应考虑以下因素。

① 须经常辅助主物的使用,即从物对于主物在效用上必有附属或从属关系。

辅助的方式有的是保护主物,如网球拍套之于网球拍;有的是使主物发挥作用,如遥控器之于电视机;也有的是装饰主物。仅暂时的辅助他物经济

效用的,不是从物,例如家具之于房屋。

②非主物的构成成分。

从物是独立的物,不是主物的构成成分。例如一幅油画的画框,是油画的构成成分,不是从物。

③须与主物同属于一人,即从物与主物归属于同一主体。

(2) 从物具有从属性。

《物权法》第115条规定:“主物转让的,从物随主物转让,但当事人另有约定的除外。”

3. 原物和孳息。

两物之间,有原物和孳息之分。原物指孳息所从出的物;孳息指原物所出的收益。

(1) 孳息分为天然孳息和法定孳息。

①天然孳息:指原物因自然规律而产生的,或者按照物的用法而收获的利益,如母鸡产下的鸡蛋、果树结的果实。

需要注意的是,天然的出产物在未与原物分离前,是原物的一部分,而不是孳息,只有在与原物分离后,才成为孳息。例如尚在果树上未摘下的果实是果树的一部分,摘下的果实是果树的孳息。

②法定孳息:指根据法律的规定,依法律关系而产生的收益,例如出租房屋的租金、贷款的利息等。

(2) 孳息的归属。

《物权法》第116条规定:“天然孳息,由所有权人取得;既有所有权人又有用益物权人的,由用益物权人取得。当事人另有约定的,按照约定。法定孳息,当事人有约定的,按照约定取得;没有约定或者约定不明确的,按照交易习惯取得。”

三、物权的效力 {重点}

物权的效力指物权成立后产生的法律效果。物权的效力包括排他效力、优先效力、追及效力和物权请求权效力。

(一) 物权的排他效力

物权的排他效力是指一物之上不得成立两个以上的所有权或不得成立两个以上内容相互矛盾的物权。具体包括以下几个方面的内容:

1. 所有权之间的排他效力。

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，不能并存数个所有权。当然，所有权具有的排他效力，并不排斥共有，即数人共同享有对某物的一个所有权。

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、收益的物权，以对物的现实占有为前提，根据物权的排他性，不可能在同一物上成立两个用益物权。例如在一土地上成立一建设用地使用权后，就不能同时成立另一个建设用地使用权。

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，因需要以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，原则上没有成立上的排他效力，即一物之上可以成立多个担保物权。例如，在同一动产上可以同时存在抵押权和留置权，或同时存在质权和留置权。

但是，任何一种担保物权，在实现时，都具有排他效力：①在抵押权、质权之间，基本规则是“设立在先原则”和“同时同序原则”；②在留置权及具有担保物权性的某些优先权之间，一般采取“成立在后原则”；③至于留置权、具有担保物权性的优先权与抵押权、质权并存时，通行的规则是前者的效力优先于后者的效力。

（二）物权的优先效力

物权的优先效力指同一标的物上存在两个或两个以上不同内容或性质的物权，或者该物权的标的物也为债权给付的标的物时，成立在先的物权有优先于成立在后的物权的效力，物权有优先于债权的效力。

1. 物权相互间的优先效力。

（1）“时间在先，权利在先”原则。

在同一标的物上存在两个或两个以上不同内容或性质的物权时，成立在先的物权优先于成立在后的物权。

（2）“时间在先，权利在先”原则的例外。

①定限物权优先于所有权。

定限物权是在一定范围内限制所有权的权利。同一标的物上，定限物权

虽然成立于所有权之后,但定限物权人仍有优先于所有权人利用标的物的权利。

②法律明确规定了特殊的次序时,不适用这一规则。例如《物权法》第239条规定:“同一动产上已设立抵押权或质权,该动产又被留置的,留置权人优先受偿。”根据该条规定,留置权虽然设立在后,但是优先于设立在前的抵押权或质权。

③基于公益或社会政策的理由,发生在后的某些物权有优先于发生在前的某些物权的效力。

1. 物权优先于债权的效力。

(1) 物权优先于债权原则。同一标的物上既有物权,也有债权的,无论物权成立于债权之前或之后,均有优先于债权的效力。表现在以下几个方面:

①所有权优先于债权。当债权的标的物是特定物,且该物上又有所有权存在时,无论所有权成立在先或在后,均有优先于债权的效力。例如:在“一物二卖”场合中,不论其债权发生在先或在后,因登记或交付而先取得标的物所有权的人,其权利优先于其他债权人的债权。

②用益物权优先于债权。特定物虽为债权给付的标的,该物上如有用益物权存在,无论其成立时间先后,用益物权都有优先于债权的效力,债权人不得对用益物权人请求交付或移转该物,也不得请求除去该物上的用益物权。

③担保物权优先于债权。有物权担保的债权,可以优先于一般债权人的债权而实现,债务人破产时,对债务人的特定财产享有担保物权的人,就该项财产享有“别除权”,即有权对该特定财产优先受偿。

(2) 物权优先于债权原则的例外。

①买卖不破租赁。

先设立的承租人之租赁权优先于租赁物受让人的所有权。《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)第229条规定:“租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。”

②法律基于公益或社会政策的考虑,规定某些物权不得有优先的次序。例如:土地增值税的征收权优先于设定在先的抵押权。