

中华人民共和国

物权法

ZHONG HUA REN MIN GONG HE GUO WU QUAN FA FU DAO DU BEN

辅导读本

本书编写组／编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国

物权法

ZHONG HUA REN MIN GONG HE GUO WU QUAN FA FU DAO DU BEN

辅导读本

本书编写组/编

编写人员：麻锦亮 葛少华
徐晓峰 徐 猛

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国物权法辅导读本/《中华人民共和国物权法
辅导读本》编写组编. —北京: 中国法制出版社, 2007. 3

ISBN 978 - 7 - 80226 - 859 - 3

I. 中… II. 中… III. 物权法 - 中国 - 学习参考资料
IV. D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 033269 号

中华人民共和国物权法辅导读本

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO WUQUANFA FUDAO DUBEN

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/ 12. 75 字数/ 250 千

版次/2007 年 4 月第 1 版

2007 年 4 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 859 - 3

定价: 25. 00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: [http: //www. zgfs. com](http://www.zgfs.com)

编辑部电话: 66010403

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

《中华人民共和国物权法》已于2007年3月16日由第十届全国人民代表大会第五次会议通过。物权法的制定和实施,是我国法制生活中的一件大事,在我国的民事立法过程中具有里程碑意义。

制定和实施物权法,完善中国特色社会主义物权制度,对于坚持和完善国家基本经济制度、完善社会主义市场经济体制,对于实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益和激发全社会创造力,对于全面建设小康社会、加快构建社会主义和谐社会,具有十分重要的意义。

在2007年3月23日下午进行的中共中央政治局第四十次集体学习上,中共中央总书记胡锦涛指出,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。

胡锦涛强调,各级党委、政府和领导干部要带头学习和实施物权法,全面落实保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利的法律要求,正确处理行使国家权力和保障公民权利的关系,充分运用物权法等法律手段提高促进经济社会发展、管理经济社会事务的水平,增强解决社会矛盾、促进社会和谐的能力。各有关部门要各司其职、各负其责,通力协作、加强配合,共同推进物权法的实施。

为此,我社及时组织有关专家,编写了这本《中华人民共和国物权法辅导读本》,也希望为我国的法制进程,为物权法的学习和培训,尽些绵薄之力。

2007年4月

目 录

第一讲 物权法概述	(1)
第一节 物权概述	(1)
第二节 物权法概述	(11)
第三节 物权法的基本原则	(26)
第二讲 物权的变动	(39)
第一节 物权变动概述	(39)
第二节 不动产登记	(47)
第三节 动产交付	(67)
第四节 非基于双方法律行为的物权变动	(75)
第三讲 物权的保护	(82)
第一节 概 述	(82)
第二节 关于物权的确认	(85)
第三节 物权请求权	(91)
第四讲 所有权概述	(111)
第五讲 国家、集体和私人所有权	(134)
第六讲 业主的建筑物区分所有权	(158)
第一节 区分所有建筑物与建筑物区分所有权	(158)

第二节	专有部分与共有部分的划分和权利行使	(163)
第三节	区分所有建筑物(物业小区)的管理制度	(181)
第七讲	相邻关系	(197)
第一节	概 述	(197)
第二节	所有权的保护以及诚实信用原则对所有权 行使的限制	(204)
第三节	对相邻不动产的利用	(216)
第八讲	共 有	(220)
第一节	按份共有	(221)
第二节	共同共有	(238)
第九讲	所有权取得的特别规定	(243)
第十讲	用益物权概述	(257)
第十一讲	土地承包经营权	(262)
第一节	概 述	(262)
第二节	土地承包经营权的取得与消灭	(268)
第三节	土地承包经营权的效力	(273)
第十二讲	建设用地使用权	(275)
第一节	概 述	(275)
第二节	建设用地使用权的取得	(278)
第十三讲	宅基地使用权	(282)
第十四讲	地 役 权	(284)
第十五讲	担保物权基本问题	(298)
第一节	混合共同担保	(298)
第二节	建筑物及正在建造的建筑物抵押的设立	(303)

第十六讲	抵 押 权	(310)
第一节	一般抵押权	(310)
第二节	抵押权的效力	(329)
第三节	抵押权的实现	(347)
第四节	浮动抵押和最高额抵押权	(353)
第十七讲	质 权	(365)
第一节	质权的善意取得	(365)
第二节	动 产 质 权	(367)
第三节	票 据 质 权	(371)
第四节	基金份额、股权出质	(374)
第十八讲	留 置 权	(383)
第十九讲	占 有	(393)

第一讲 物权法概述

第一节 物权概述

一、物权的概念和效力

（一）物权的概念

《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。”

该款前半句是关于物权概念的规定。对于物权的概念，各国民法一般将其交由学者解释，而不在民法典中对其直接作出明确规定。理论上关于物权概念的学说有对物关系说、对人关系说以及权利归属说等，而我国物权法采取的是折中的规定，准确理解“物权”这一概念，应从如下两个方面入手：

第一，物权是对物的直接支配权，这一表述部分地吸收了对物关系说的合理因素。对此，应明确以下几点：首先，虽然物权表现为权利人对物的直接支配，但就其本质而言，其体现的仍然是人与人之间因物的归属或利用而发生的权利义务关系，也就是说，这是一种发生在人与人之

间的社会关系，而不是人与物之间的关系。其次，物权是一种支配权，也就是说，物权人行使其权利无需义务人的协助，这一点使其区别于债权，债权虽然具有多项权能，但其核心权能却是请求权，其实现需要他人的协助。再次，物权的支配权属性决定了物权的客体须是特定物，种类物只有经特定后才可能成为物权的客体。这使其区别于债权、知识产权甚至准物权。

第二，物权是排他性的权利。排他性从人与人之间关系的角度揭示了物权的另一本质属性，物权法关于排他性的概括吸收了对人关系说的合理内涵。排他性使物权区别于具有平等性的债权，因而也是物权的另一本质属性。物权的排他性包含两层含义：一是一物之上不得同时设立两个以上内容不相容的物权，具体来说，包括一物之上不得成立两个所有权或者不得有相互冲突的用益物权或担保物权，这就是通常所谓的一物一权原则。二是物权具有排除他人侵害、干涉和妨碍的效力，这一效力主要表现为物权请求权，如权利人可以请求侵害人或妨碍人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状等。

（二）物权的效力

如前所述，各国民法典物权编或者物权法一般都不直接给物权下定义，因而物权的概念、效力等都缘自于学理的抽象概括。在我国物权法制定过程中，因为考虑到物权概念并未深入人心，而且在理解上仍然存在不少分歧，因而立法对物权的概念作了明确规定。在对物权的概念作出揭示时，虽不可避免地涉及物权的效力，但此种概括仍然具有很大程度的抽象性，因而物权具体有哪些效力，还有赖于通过学理来揭示。由于各国立法条文中并未明示物权有何种效力，学者们对物权的效力进行观察、分析的角

度又不尽一致，以致对物权效力的认识与归纳产生了较大的分歧，形成诸多不同的学说。但通说认为，物权具有排他效力、优先效力、追及效力和妨害排除效力四种效力，具体来说：

1. 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，强调的是物权的对他人的对抗力或者说对相斥权利的排除力。但在论及物权的效力时，学者们或是将物权排他力包含于支配力之中，或是将支配力包含于排他力之中，而很少有人将支配力与排他力并列为物权的两项效力。究其原因，是因为：一方面，物权的效力往往是从人与人之间关系的角度来谈的，即物权人基于其享有的物权可得向第三人有何主张的角度来谈的。因而在论及物权的效力时，多论及物权的排他效力，而鲜有支配力的提法。另一方面，支配性和排他性是物权的本质属性，物权的一切效力都源于此二种属性。前文在论及物权的排他性时，认为其至少包括一物一权原则和物权请求权两项内容。而在论及排他力时，则多从第一个角度，即排除不相容物权的角度来谈的，而将妨害排除效力（即物权请求权）作为物权的另一项效力单独进行探讨。可见，作为物权本质属性之一的排他性与作为物权的具体效力之一的排他力是有所区别的。因而，我们的结论是：物权具有支配性和排他性，物权的效力都缘自于物权的这两种属性；物权具有支配性但不具支配效力，因为物权的效力是从权利人与其他人的关系角度说的，而不是从人与物的关系角度着眼的；物权的排他力虽然可以作为物权效力的一种，但其不同于物权的排他性。

物权的排他效力是指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：

第一，一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。

第二，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，因而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。

第三，担保物权之间的排他效力。担保物权，动产质权及以权利凭证的交付为成立要件的权利质权，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，一般采行的是“成立在后原则”；至于费用性担保物权与融资性担保物权并存时，通行的规则是前者的效力优先于后者。

2. 优先效力。关于物权之优先权的内容如何，学界存在不同的意见。通说认为，物权优先效力包括两个方面的内容，一是物权优先于债权，这是物权的对外效力。二是物权相互间的优先效力，即先设立的物权优先于后设立的物权，这就是所谓的物权的对内效力。

第一，就物权优先于债权而言，主要表现如下几个方面：

（1）所有权优先于债权。当债权的标的物是特定物，且该物上又有物权存在时，无论其成立在先或是在后，均有优先于债权的效力。例如，在“一物二卖”场合中，因交付或登记而先取得标的物所有权的人，其权利优先于未取得标的物所有权的债权人的权利，而不论其债权发生在先或是在后；在所有权人将所有物出借、出租给他人时，如该他人陷于破产境地，则所有权人的所有物不得加入借用人、承租人的破产财产范围，所有权人享有“取回权”；财产共有人的优先购买权也优先于共有物承租人的优先购买权。（2）用益物权优先于债权。特定物虽为债权给付的内容，该物上如有用益物权存在，无论其成立时间先后，定限物权都有优先于债权的效力，债权人不得对物权人请求交付或移转其物，也不得请求除去该物上之物权。反之，如债权的存在妨害物权的实

现时，用益物权人可以出于权利行使的原因而请求除去债权。

(3) 担保物权优先于债权。如有物权担保的债权，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”；当标的物被征收时，担保物权人就该标的物的补偿费有较一般债权人优先受偿的权利。当然，物权优先于债权也存在例外情形，通说认为有两个典型表现：其一，“买卖不破租赁”，即先设立的承租人之租赁权优先于租赁物受让人之所有权；其二，法律基于公益或社会政策之考虑，得有例外规定，如土地增值税征收，优先于设定在先的抵押权。

3. 追及效力。所谓物权的追及效力，又称为物权的“追及权”效力，是指物权成立后，其标的物不论辗转于何人之手，物权人均得追及物之所在而行使其权利。物权具有追及力，为学者们所共同主张，但追及效力是否作为物权之一项独立效力来认识，学者间有肯定与否定两种主张。否定说认为，物权的追及效力“只不过是物权请求权之一侧面”，即物上请求权中的返还请求权，或者认为物权的追及效力实质已为物权的优先效力所包涵，因此不应将其作为一种独立的物权效力对待。肯定说则认为，追及效力不能为物权请求权或物权优先效力所完全包括，考虑到使物权得到周到保护之需要即更彻底认识物权之本质，有必要将追及效力作为一项独立的效力来认识。此处，我们采通说，认为物权具有追及效力。当然，物权的追及效力并不是绝对的，我国物权法明确规定了善意取得制度，在构成善意取得时，第三人依法取得标的物的所有权，因而阻断原物权人的追及效力。

4. 妨害排除效力。当物权人的权利遭受他人的侵害或妨害

时，物权人基于物权请求权，可请求排除他人妨害，以恢复权利人对物的正常支配，这就是物权的妨害排除效力。妨害排除效力是物权的法律上的救济力或保护力，从权利的角度看，可称为“排除妨害请求权”、“物权请求权”或“物上请求权”。物权请求权，是指物权的圆满状态受到妨害或有被妨害之虞时，物权人得请求妨害人除去妨害或消除危险，以回复其物权的圆满状态的权利。物权请求权，系以排除妨害及回复物权的圆满状态为目的，因此，根据妨害形态之不同，物权请求权也有多种。一般认为，物权请求权分为三类，即返还原物请求权、妨害排除请求权、妨害预防请求权。物权法规定了停止侵害请求权、返还原物请求权、排除妨碍请求权、恢复原状请求权、消除危险请求权五种。其中返还原物请求权，即为物之返还请求权；停止侵害、排除妨碍、恢复原状请求权，均可归为妨害除去请求权；消除危险请求权，则属妨害预防请求权。

由于物权请求权为基于物权而生的一项独立请求权，而物权不仅存在于自己所有的物上，在他人所有物上也可能存在。所以，不仅基于所有权可以产生物权请求权，用益物权人、担保物权人基于其定限物权也可能产生物权请求权，只不过基于不同物权而产生物权请求权，其具体内容略有不同而已。物上请求权的行使方式，有诉讼外行使（自力救济）和通过诉讼方式行使（公力救济）两种，物权人得根据具体情况选择适用其请求权的行使方式。

（三）关于物权变动模式与物权的排他性的争议问题

应予说明的是，《物权法》第2条第3款揭示的是典型状态下的物权概念，它与物权变动的债权形式主义模式是密不可分

的。在物权变动采债权形式主义而不是债权意思主义的情况下，通过法律行为而发生的任何物权变动原则上都必须经过公示，即公示是物权变动的生效要件，且关于公示的有关规定属于强制性规范，当事人不能通过合同而改变。未经公示的权利虽然在当事人之间具有约束力，但不具有对抗力，如甲乙之间订立了买卖钢琴的合同，此时即便当事人约定所有权从合同订立之时起移转，但在未履行公示即登记的情况下，此种约定不对第三人生效，即不具有对抗效力。虽然在当事人之间，一方当事人可以另一方当事人违约为由要求给予救济。也只有在物权变动严格持债权形式主义模式的情况下，清晰区分物权和债权是可能的。

严格坚持债权形式主义模式，虽然能很好地维护交易秩序和安全，但却未能顾及物权变动的具体情形以及当事人的意思自治，因而我国有关法律在坚持以其为原则的情况下，例外情况下允许债权意思主义存在的空间，具体来说：一是在动产买卖中，我国《合同法》第133条规定：“标的物的所有权自标的物交付时起转移，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。”该条实质上将动产交付——动产的公示方法作为任意性规范而不是强制性规范来对待，也就是说，允许当事人根据约定改变法律关于公示的规定。二是物权法或一些特别法中规定，对一些特定的物权的变动采取登记对抗主义，如《物权法》第158条关于地役权的设立就采取了登记对抗主义。该条规定：“地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人”。此外，我国海商法关于船舶所有权、抵押权等物权的变动也采取了登记对抗主义。在采登记对抗主义的情况下，若当事人之间仅有约定而未履行公

示,则会产生不具有排他效力的不完全物权在当事人之间,法律允许权利人以“物权”的名义享有某种权利,但此种权利不能对抗第三人或善意第三人,因而不具有物权的典型特征。对此,我们认为:一方面,我们要坚持关于物权的典型性概括,即物权是一种兼具支配性和排他性的权利。另一方面,也不能削足适履,或认为必须严格坚持物权的概括而将非典型的、不具有排他性的权利剔除在物权的范畴之外,或认为应放弃典型物权关于排他性的规定而仅规定支配性,甚至放弃登记要件主义而改采登记对抗主义。

二、物权的分类和体系

(一) 本权和占有

主体是否对物享有实质权利是这一分类的依据。主体对物行使权利是有实质权利依据的,此种权利就是本权,它包括所有权、用益物权和担保物权三类。占有是一种事实状态而不是权利,更不是物权,因而有别于本权。但占有对于物权法确实具有非常重要的作用,因为它不仅涉及财产的归属,而且对于维护正常的财产秩序具有非常重要的意义,因而我国物权法特设专章对其作出了规定。

可见,就“物权”的分类来说,并不包括占有的内容,《物权法》第2条第3款也明确规定,物权包括所有权、用益物权和担保物权,其中就不包括占有。但就“物权法”的体系来看,占有制度是物权法中不可或缺的制度,这也是各国物权法大多设专章对其进行规定的原因,我国物权法也不例外。

(二) 自物权和他物权

根据主体是否是物的所有人,可以把物权分为自物权(所有

权) 与他物权。自物权是权利人依法对自己所有的物享有的占有、使用、收益、处分等全面支配性的权利。在大陆法系的物权法传统中, 根据物权的排他性原理, 一物之上只可能存在一个所有权, 因而自物权就是所有权。他物权是指非所有人根据法律或合同的规定, 对他人之物享有的物权。根据利用的是他人之物的使用价值还是价值, 他物权又可以进一步分为用益物权和担保物权两大类。

区别二者的意义在于: 一方面, 自物权对自己之物享有全面的支配力, 因而是完全物权。而他物权则因为其支配的是他人之物, 因而要受所有权人的所有权的限制, 因而其支配性是不完全的、受限制的, 因而属于定限物权。另一方面, 从权利的存续期间来看, 所有权通常不受期限限制, 因而是无期物权。他物权通常有时间限制, 因而是有期物权。

(三) 用益物权和担保物权

根据支配内容的不同, 可以将他物权分为用益物权和担保物权两类。用益物权人支配的是他人之物的使用价值, 如国有土地使用权人支配的是国家所有的土地, 但其用途却是将其用于自己的房地产开发。担保物权人支配的是他人之物的价值, 用以担保债务的履行。正是因为二者支配的内容不同, 因而就同一物上成立用益物权和担保物权一般并不构成冲突, 正因如此, 现代社会基于不动产的权利群才可能产生。

区别二者的意义在于: 一方面, 用益物权往往本身就能单独存在, 不需要依存于其他权利, 所以其属于主物权。而设立担保物权的目的是为了担保债权的实现, 因而担保物权以被担保债权的存在为前提, 债权一旦实现, 担保物权就告消灭, 可见担保