

物权法例论

本书采用例论的方式，结合最新立法成果，阐释物权法的基本原理、物权法的体系和主要内容，具体分析所有权、用益物权、担保物权以及占有制度等物权的基本类型。力求将深奥的物权理论以精到、简练的案例加以解析，深入浅出，扩大受众；把当今世界先进的物权理念同我国立法实践和具体国情相结合，达到物权理论新的探索和升华；诠释法学研究的新方法、新体例，实践创新理念。

白非 ● 著

 法律出版社
LAW PRESS · CHINA

物权法例论

本书采用例论的方式，结合最新立法成果，阐释物权法的基本原理、物权法的体系和主要内容，具体分析所有权、用益物权、担保物权以及占有制度等物权的基本类型。力求将深奥的物权理论以精到、简练的案例加以解析，深入浅出，扩大受众；把当今世界先进的物权理念同我国立法实践和具体国情相结合，达到物权理论新的探索和升华；诠释法学研究的新方法、新体例，实践创新理念。

白非◎著



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法例论/白非著. —北京:法律出版社,
2005.6

ISBN 7-5036-5620-4

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 049621 号

©法律出版社·中国

责任编辑/孙东育

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社

编辑统筹/法学学术出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/永恒印刷有限公司

责任印制/陶松

开本/A5

印张/12.75 字数/322 千

版本/2005 年 6 月第 1 版

印次/2005 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-5620-4/D·5337 定价:25.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

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。长期以来,由于受计划经济体制的影响,我国物权法律制度严重缺失。全国人民代表大会常委会于1994年将物权法列入其立法规划之中,并1998年正式成立“民法起草工作小组”,负责中国民法典的编纂和起草《中华人民共和国物权法》。经过反复酝酿和讨论,于2002年1月公布了“征求意见稿”,2004年8月形成《物权法(草案)》。物权法的制定是我国法制建设中的一件大事,标志着我国民法典的制定已经取得了重大突破。

由于我国正在适用的《民法通则》中,对物权、用益物权、担保物权以及占有等物权法的基本概念均无系统的法律规定,造成人们对物权基本理论认识上的不足和理解上的困难。因此,本书在我国《物权法(草案)》的基础上,采用举例说明的方法,对传统物权法的基本理论和基本概念进行了比较系统的论述。书中汇集了大量作者在多年教学研究工作中积累的素材,将抽象的理论形象化、具体化,通俗易懂,特别适合法学专业本科生自学或者作为教师辅导用书,也可供法律工作者和研究人员参考使用。

本书分为上、下两篇,上篇为总论,主要阐述物权法原理及其基本原则、物权的基本概念及其分类、物权变动理论等问题。下篇为分

论,主要根据《物权法(草案)》的内容,结合传统物权法的基本理论和学术界的主要观点以及作者对某些问题的认识,采用生活中的事例或者典型案例,具体阐述了所有权、用益物权、担保物权以及占有制度等物权的基本类型和具体内容。

在撰写本书的过程中,作者参考了大量物权法专著及相关文章,从中学到了很多知识,在此真诚地对法学前辈们表示衷心的感谢。由于作者学术水平有限,书中如有不当之处,敬请各位同仁批评指正。

白非

2005年3月

目录

上篇 总论

第一章 物权法总论	3
第一节 物权法概述	3
一、物权法的概念和特征	3
二、物权法的发展完善与我国《物权法》的制定	7
三、物权法的价值	10
四、物权法与相关法的关系	16
第二节 物权法的内容和体系	18
一、物权法的内容	18
二、物权法的体系	21
第三节 物权法的基本原则	24
一、物权法定原则	25
二、一物一权原则	28
三、公示公信原则	31
第二章 物权概论	34
第一节 物权的概念和特征	34

一、物权的概念	34
二、物权的特征	42
第二节 物权的种类	47
一、民法上对物权的分类	47
二、民法理论上对物权的分类	48
第三节 物权的客体	51
一、物与财产的关系	51
二、物的概念和特征	56
三、物的分类	61
第四节 物权的效力	66
一、物权的排他效力	67
二、物权的优先效力	68
三、物权的追及效力	74
四、物权的物上请求权	75
第五节 物权的保护	82
一、物权的自我保护和诉讼保护	82
二、物权保护方法和债权保护方法	83
三、所有权的保护和他物权的保护	83
 第三章 物权的变动	 85
第一节 物权变动概述	85
一、物权变动的含义	85
二、物权变动的形态	86
三、物权变动的原因	89
第二节 物权行为	90
一、物权行为理论	90
二、物权行为的无因性	96
三、物权变动的主要模式	100
第三节 不动产登记与动产的交付	104

一、不动产登记	104
二、动产的占有与交付	111
第四节 物权消灭的原因	114
一、标的物灭失	114
二、抛弃	115
三、混同	115
四、其他原因	116

下篇 分论

第四章 所有权	121
第一节 所有权概述	121
一、所有权的概念与特征	121
二、所有权的作用	125
三、所有权的类型	127
第二节 所有权的内容	130
一、所有权的积极权能	130
二、所有权的消极权能	132
三、所有权的限制	133
第三节 所有权的原始取得	135
一、劳动、投资和孳息	136
二、先占、发现埋藏物和拾得遗失物	141
三、添附	148
四、善意取得	152
五、取得时效	155
第四节 不动产所有权	163
一、土地所有权	163
二、房屋所有权	171
三、建筑物区分所有权	173

四、不动产相邻关系	183
第五节 共有	192
一、共有概述	192
二、按份共有	194
三、共同共有	201
第五章 用益物权	204
第一节 用益物权概述	204
一、用益物权的概念和特征	204
二、用益物权与担保物权的区别	205
三、传统民法中用益物权的种类	207
第二节 土地承包经营权	208
一、土地承包经营权概述	208
二、土地承包经营权的取得	210
三、土地承包经营权的效力	213
四、土地承包经营权的消灭	214
第三节 建设用地使用权	215
一、建设用地使用权概述	215
二、建设用地使用权的取得	218
三、建设用地使用权的效力	220
四、建设用地使用权的消灭	221
第四节 宅基地使用权	223
一、宅基地使用权的概念和特征	223
二、宅基地使用权的取得	224
三、宅基地使用权的效力	225
四、宅基地使用权的消灭	225
第五节 邻地利用权	226
一、邻地利用权的概念和特征	226
二、邻地利用权的取得	230

三、邻地利用权的效力	231
四、邻地利用权的消灭	235
第六节 居住权	236
一、居住权的概念和特征	236
二、我国物权法中确立居住权的意义	239
三、居住权的取得	241
四、居住权的效力	241
五、居住权的消灭	242
第七节 房屋典权	243
一、典权概述	243
二、典权的取得和期限	249
三、典权的效力	250
四、典权的消灭	254
第六章 担保物权	256
第一节 担保物权概述	256
一、担保物权的概念和特征	256
二、担保物权的种类	260
第二节 抵押权	263
一、抵押权的概念和特征	263
二、抵押权的取得	266
三、抵押权的效力	275
四、抵押权的实行与消灭	286
五、特别抵押权	289
第三节 质权	299
一、质权概述	299
二、动产质权	303
三、权利质权	309
第四节 留置权	320

一、留置权的概念和特征	320
二、留置权的取得	324
三、留置权的效力	327
四、留置权的实行	331
五、留置权的消灭	334
第五节 优先权与其他非典型物的担保	335
一、优先权	335
二、让与担保	341
三、所有权保留	353
第六节 担保物权的竞合	360
一、担保物权竞合的概念和条件	360
二、抵押权与质权的竞合	362
三、抵押权与留置权的竞合	364
四、留置权与质权的竞合	365
五、非典型担保物权与典型担保物权的竞合	366
第七章 占有	371
第一节 占有概述	371
一、占有的概念和性质	371
二、占有制度的意义	375
三、占有的分类	377
第二节 占有的取得和消灭	380
一、占有的原始取得	380
二、占有的继受取得	382
三、占有的消灭	384
第三节 占有的效力	384
一、占有的状态推定效力	385
二、占有的权利推定效力	385
三、占有人的权利与义务	386

第四节 占有的保护	388
一、占有的物权保护方法	388
二、占有的债权保护方法	390
主要参考书目	392

上篇 总 论

1871-1872

第一章 物权法总论

第一节 物权法概述

一、物权法的概念和特征

(一) 物权法的概念

物权法是大陆法所特有的概念,在大陆法的民法体系中,物权法是其重要的组成部分。但罗马法和 1804 年《法国民法典》都未对物和物权进行严格的区分,没有明确提出物权的概念。直到 1896 年《德国民法典》提出了物与财产的区别,将物权、债权和继承权作为三种不同性质的财产权,分编加以规定。从此,物权法开始真正成为具有自身独立体系、内容完整的法律,并作为民法中的一项重要制度而被大陆法各国所重视。

英美法本无所谓民法的概念,当然也不存在物权法的概念,有关物权的法律规范被称为财产法,它是与合同法、侵权行为法相对应的法律。从内容上看,英美法的财产法基本上包括了大陆法的物权法内容,甚至有些属于大陆法中合同法的内容,如租赁、赠与等也包括在其财产法的范围之中。

物权法是民法中规范物权关系的法律。物权关系是民事主体在

对物的支配和利用过程中发生的财产关系。一般认为,物权法的概念可以从广义和狭义两个方面来理解。广义的物权法,通常也称为实质意义上的物权法,是指调整民事主体对物的直接支配和利用关系的法律规范的总称。其内容包括:物权的种类及其权能、物权的效力、物权的行使、物权的变动以及物权的保护等具体制度。狭义的物权法,又称为形式意义上的物权法,在大陆法系国家一般指民法典中的物权编。我国尚未颁布统一的民法典,但当前正在加紧制定《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》),并公布了《物权法(草案)》,该草案对物权关系做出了比较系统的规定。本书所论述的物权法是实质意义上的物权法,主要根据传统物权法的基本理论并结合我国目前已经公布的《物权法(草案)》进行阐述。

(二) 物权法的特征

1. 物权法是私法,但也有公法的规定

物权法旨在规范私人财产上的权利义务,是为私法。^①大陆法系的学者关于公法与私法的划分,在市场经济条件下是有必要的。一般来说,私法规范民事关系,而公法规范行政关系。私法强调对民事主体合法权利的保护,充分尊重民事主体在法定范围内所享有的行为自由,尊重民事主体依法对自己的民事权利和利益所做出的处分。而公法则更注重对民事关系的干预和对社会经济生活的管理。^②物权法作为民法的组成部分,其性质应当为私法。尽管现代物权法越来越重视对物权行使和转移等方面的公法干预,但这并不能从根本上改变物权的私法性质。

物权法所调整的物权关系对社会经济的影响很大,特别是我国实行社会主义公有制,政府需要对国家财产进行严格的管理,因此,在物权法中又有许多公法的规定。例如,规定土地使用权、农村土地承包经营权及宅基地使用权的《土地管理法》、《城市房地产管理法》

^① 王泽鉴:《民法物权》,中国政法大学出版社2001年版,第2页。

^② 梁慧星:《民法总论》,法律出版社1995年版,第29页。

以及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等,均属公法对私权的规定。

2. 物权法是强行法,但也有任意性规定

强行法是指不能由当事人通过协议加以改变的法律规范。物权具有排他性,往往涉及第三人利益或社会公共利益,为求其内容的统一,以确保物权的享有与交易的安全,物权法的规定多具有强制性,不允许当事人以合意加以排除。物权法定原则,主要指物权的种类、物权的公示方法、物权的效力以及物权的内容等方面,都必须由法律作出明确规定,而不能由当事人创设或协议变更,这是多数国家普遍承认的物权法基本原则之一。如我国台湾地区《民法典》第757条规定:“物权,除本法或其他法律有规定外,不得创设。”违反此项规定所创设者,不具有物权效力。一般违反法律强行规定者,应属无效,但若法律不以之为无效者,则不在此限。如第912条规定:“典权约定期限不得逾30年。逾30年者,缩短为30年。”^①我国《物权法(草案)》第3条也规定:“物权的种类及其内容,由本法或者其他有关物权的法律规定。”

但是,物权法作为私法,也要贯彻私法自治原则,允许存在任意性规定。如规定物权人可依法自由行使物权,依法抛弃和处分物权等。另外,进入20世纪以来,随着经济关系的多样化和复杂化,物权法的强行法特性呈弱化的趋势,出现越来越多的任意性规定。例如,关于共有物的管理,土地使用权消灭时地上建筑物或工作物的补偿,以及不动产抵押权的担保范围等,当事人均可以在一定范围内自由约定。

3. 物权法是普通法,但也有特别法规定

民事普通法是指适用于一般民事关系,且无适用时间限制的民事法律;民事特别法是指适用于特定民事关系,或者在适用时间上有限制的民事法律。物权法是民事普通法,其所规范的民事关系具有

^① 王泽鉴:《民法物权》,中国政法大学出版社2001年版,第3页。