

名校名师法学讲义



名校法学院之梦并不遥远……………

物权法

郭明瑞 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



名校名师法学讲义

物权法

郭明瑞 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法/郭明瑞著. —北京: 中国法制出版社, 2009. 11
(名校名师法学讲义系列丛书)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 1586 - 6

I. 物… II. 郭… III. 物权法 - 中国 - 高等学校 - 教材
IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 204371 号

策划编辑 张岩

责任编辑 周琼妮

封面设计 蒋怡

名校名师法学讲义系列丛书

物权法

WU QUAN FA

著者/郭明瑞

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

版次/2009 年 12 月第 1 版

印张/13 字数/256 千

2009 年 12 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1586 - 6

定价: 32.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66067023

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

编辑说明

任何一位教材的参编者，大概都知道这样一条基础的原则：在教材中应当尽量采用学界的通说，教授给学生最基础的知识。然而，任何一名学习法学的学生却又都知道：现今的中国法学，在诸多问题上众说纷纭，难求一致。与此同时，不论是法学专家还是法律学人，都不得不面对这样一个问题：立法之迅速更迭，法学研究之日新月异。由此而来的结果是多数教材编辑的呆板、滞后以及课堂讲授与既有教材的脱节。如果仅遵循既有的教材，更多先进的学术研究成果难以及时进入学生的视野；一些名校名师多年的课堂讲授经验难于通过一个有效的平台传播给更多有着强烈求知欲的法学学生。这不能不说是一种遗憾。

丛书之推出即意在提供这样一个平台：让更多的优秀教师通过本套丛书传播自己的研究成果与教学心得；让更多的学生领略名校名师的教学风采，得名校名师之真传。

名校名师法学讲义丛书汇聚北京大学法学院、清华大学法学院、中国人民大学法学院、中国政法大学等名校之活跃于教学第一线之名师。其内容不局限于一般教材泛泛讲解，而是由浅入深，联系实际，将案例、法规融合进去，便于学习者领会。其写作既汇聚了各知名学者对学科研究之深刻理解，更凝结了他们多年讲



台耕耘经验之结晶。

本书不仅仅适合渴望通过考研走进名校法学院的外校学生了解备考学校的教学信息，从而掌握备考的第一手资料；更适合有志于法学研习的广大外校学生，通过书的阅读，实现与名校名师的课堂零距离交流，在此基础上扩展学习视野，从而实现自己的名校法学院聆听名师讲授之梦。

2009 年 12 月



作者简介

郭明瑞，烟台大学法学院教授，教育部人文社会科学重点研究基地——中国人民大学民商事法律科学研究中心兼职研究员，博士生导师，中国法学会民法学研究会副会长，中国法学会法学教育研究会顾问，山东省教学名师。代表性著作有：《民事责任论》、《担保法原理与实务》、《继承法研究》等，代表性论文有：《关于无因管理的几个问题》、《关于我国物权立法的三点思考》、《侵权立法若干问题思考》等。



目 录

绪 言	1
一、什么是物权法	1
二、物权法有何特点	2
三、物权法有何意义	5
【延伸阅读】	8
【思考题】	8
第一讲 物权概述	9
一、物权的含义	10
二、物权的特征	12
三、物权的种类	15
四、物权的公示方式	23
五、物权的效力	25
【延伸阅读】	37
【思考题】	38
第二讲 物权的变动	39
一、物权变动的含义	40
二、物权变动的原因	42
三、不动产物权基于法律行为的变动	45
四、动产物权基于法律行为的变动	54
五、非基于法律行为的物权变动	60



【延伸阅读】	62
【思考题】	62
第三讲 所有权的一般原理	63
一、所有权的含义	63
二、所有权的特性	65
三、所有权的内容	66
四、所有权的分类	70
五、所有权的行使方式	73
六、所有权的限制	74
【延伸阅读】	78
【思考题】	79
第四讲 国家所有权和集体所有权、私人所有权	80
一、国家所有权	81
二、集体所有权	84
三、私人所有权	87
四、法人所有权	89
【延伸阅读】	91
【思考题】	91
第五讲 业主的建筑物区分所有权	92
一、业主的建筑物区分所有权的含义	92
二、业主的建筑物区分所有权的特征	94
三、业主的建筑物区分所有权的内容	96
【延伸阅读】	103
【思考题】	103
第六讲 相邻关系	104
一、相邻关系的含义	104



二、相邻关系的特征	106
三、相邻关系的处理原则	108
四、相邻关系的种类	109
【延伸阅读】	112
【思考题】	113
第七讲 共有	114
一、共有的含义和特征	115
二、共有的种类	117
三、共有的内部关系	122
四、共有的外部关系	126
五、共有物的分割	126
【延伸阅读】	130
【思考题】	131
第八讲 所有权取得的特别方式	132
一、善意取得	133
二、遗失物的拾得	140
三、漂流物的拾得及埋藏物或者隐藏物的发现	144
四、主物转让时从物的取得	145
五、孳息的取得	145
六、先占	146
七、添附	148
【延伸阅读】	152
【思考题】	152
第九讲 用益物权的一般原理	153
一、用益物权的含义	153
二、用益物权的法律特征	154



三、用益物权的意义	156
四、用益物权的行使	157
五、用益物权的分类	159
【延伸阅读】	160
【思考题】	160
第十讲 土地承包经营权	161
一、土地承包经营权的含义	162
二、土地承包经营权的特征	164
三、土地承包经营权的取得	166
四、土地承包经营权的效力	168
五、土地承包经营权的消灭	172
【延伸阅读】	173
【思考题】	174
第十一讲 建设用地使用权	175
一、建设用地使用权的含义	176
二、建设用地使用权的特征	177
三、建设用地使用权的取得	179
四、建设用地使用权的效力	182
五、建设用地使用权的消灭	185
【延伸阅读】	188
【思考题】	189
第十二讲 宅基地使用权	190
一、宅基地使用权的含义与特点	190
二、宅基地使用权的取得	192
三、宅基地使用权的效力	193
四、宅基地使用权的消灭	194



【延伸阅读】	195
【思考题】	195
第十三讲 地役权	196
一、地役权的含义	197
二、地役权的特性	199
三、地役权的取得	202
四、地役权的效力	203
五、地役权的消灭	206
【延伸阅读】	208
【思考题】	209
第十四讲 担保物权的一般原理	210
一、担保物权的含义	210
二、担保物权与用益物权的区别	214
三、担保物权的特性	215
四、担保物权的设定	219
五、担保物权与保证并存时的效力	221
六、担保物权的消灭	223
【延伸阅读】	227
【思考题】	227
第十五讲 抵押权	228
一、抵押权的含义	228
二、抵押权的特性	230
三、抵押权的设立	231
四、抵押权的效力范围	246
五、抵押人的权利	250
六、抵押权人的权利	256



七、抵押权的实现	267
八、特别抵押权	276
【延伸阅读】	292
【思考题】	292
第十六讲 质 权	293
一、动产质权	294
二、权利质权	322
【延伸阅读】	331
【思考题】	332
第十七讲 留置权	333
一、留置权的含义	334
二、留置权的法律特征	335
三、留置权的成立要件	336
四、留置权的效力	342
五、留置权的实现	351
六、留置权消灭的特别原因	354
【延伸阅读】	358
【思考题】	358
第十八讲 占 有	359
一、占有的含义	360
二、占有的分类	362
三、占有的效力	369
四、占有的保护	376
【延伸阅读】	380
【思考题】	381
思考题答案的简要提示	382



绪 言

何为物权法？物权法有何特点？物权法有何意义？这是在学习物权之始就应先明确的问题。

一、什么是物权法

所谓物权法，是指调整人们基于对物的支配而产生的法律关系的法律规范的总称。这一概念是指广义的物权法。与民法的概念一样，物权法也有实质物权法与狭义物权法之别。实质物权法也就是广义的物权法，是从法律规范的性质上来定义物权法的，凡是规范物权关系的法律规范都属于物权法的范畴。形式物权法也就是狭义的物权法，指的是以物权法命名的法律。实质物权法是实质民法的一个重要组成部分，是民法的基本内容之一。形式物权法在法典化国家中是形式民法的一个重要部分。由于我国在民法的立法上是采取先分部分地制定单行法，而后再编纂法典的方式，因此，我国现在还无严格意义上的形式民法，但有形式物权法。《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）于2007年3月16日经十届全国人大全体会议通过，自2007年10月1日起施行。该法草案曾经常委会7次审议。《物权法》共分五编，19章，247条。作为一门课程，物权法是以实质物权法为研究对象的，由于形式物权法是以调整因物的归属和利用而产生的民事关



系的基本法或专门法，因此，物权法课程的研究对象虽为实质物权法，但以形式民法的内容为主或者说为基本内容。《物权法》第2条第1款规定：“因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。”其中所言物的归属关系、物的利用关系以及《物权法》第五编中所规范的物的占有关系，均属于人对物的支配关系。《物权法》不仅确定了物权法的调整对象和范围，也为我国确定了物权法体系的基本框架。所以，我们这门物权法课程的体系也是按形式物权法的体系来编排的。

二、物权法有何特点

研究事物的特点，是以一定的参照对象为前提的，也就是说，通常是以该事物与他事物相比较来分析的。因此，参照对象不同，得出的结论也就会有所不同。例如，如以物权法作为民法的组成部分与其他法比较，民法为私法、实体法、行为法及裁判法、国内法等民法的特点也都为物权法的特点，但如果以物权法与民法的其他组成部分相比较，这些就不属于物权法的特点。我们分析物权法的特点通常都是以其与民法的其他组成部分，尤其是与债权法相比较而言的，因为在传统民法上，物权法与债权法通称为民法中财产法的两大部分或者支柱。因此，从这一角度看，可以说物权法主要有以下特点：

（一）物权法是调整物的归属和利用的法律

平等主体之间的财产关系，是民法的调整对象之一。财产关系依其性质可以分为两部分，一部分是财产的归属和利用关系，一部分是财产的流转关系。前者被称为静态财产关系，后者被称为动态的关系。静态财产关系是动态财产关系的前提和归宿。因为只有确认财产的归属和利用主体，才能进行交易，从而使财产

流转；而交易的结果又是由一方当事人从另一方取得财产，形成新的财产归属和利用关系。在传统民法上，调整财产归属和利用关系的法律就是物权法，而调整财产流转关系的法律是债权法。在现代社会，由于诸如知识产权之类的无形财产已经成为重要的财产，而调整这部分财产的归属和利用关系的法律是知识产权法等，而不是物权法。因此，物权法为调整财产归属和利用关系的重要法律，而不是调整财产归属和利用关系的唯一的法律。但由于即使在所谓的信息时代、知识经济时代，物质财富仍然是社会财富的基础，有形财产即物也仍然是最基本的财产，所以物权法虽不是唯一调整财产归属和利用关系的法律，但却仍是调整财产归属和利用关系的基本法，是维护社会静态财产关系稳定的基本法。

（二）物权法具有本土性，为固有法

一国的物的归属和利用关系反映着该国的基本经济制度。因此，作为调整物的归属和利用关系的物权法，决定于并反映和维护着一国的基本经济制度。由于各国的国情不同，基本经济制度不同，各国的物权法也就有所不同。因此，物权法不能是对他国物权法的简单移植。而作为调整财产流转关系的债权法，由于各国财产流转的规则并无多大差异，因此，各国的债权法多有相似，一国可以直接移植他国的债法尤其是合同制度。我国的物权法必然反映我国的基本经济制度，具有中国的特色。我们说，物权法具有本土性、固有性，并不是说一国的物权制度与他国的物权制度无任何相通之处，而是说一国的物权制度对于他国来讲并无普遍意义，即使是同一名称的物权制度也会有不同的内容。我们说，物权法不能移植，也并非说对于他国的物权制度不能借鉴。相反，



既然各国的物权法都是调整财产归属和利用关系的，而在财产归属和利用上也就会有一些相同的规则，各国的物权制度也就有相互借鉴之处，但这种借鉴只能是法理上的，而不能是制度上的。

（三）物权法规范多具有强制性

法律规范有强行性规范与任意性规范之别。强行性规范，在适用上具有强制性，当事人没有选择不适用的余地。而任意性规范，在适用上具有任意性，当事人可以自己的意思排除其适用。债权法规范多为任意性的，当事人可以任意适用，如果当事人有另外的约定，则依其约定；只有在当事人没有另外约定的情形下，才适用法律的规定。当事人订立法律没有规定的合同，该合同也完全可以是有有效的。例如我国《合同法》中规定了 15 种具体合同，但当事人完全可以订立这 15 种合同以外的合同，当事人订立的合同不会因法律未规定而不承认其效力。而物权法规范多为强行性的，当事人不得排除其适用。例如，物权法规定了物权的种类，当事人设立的“物权”如不属于物权法规定的物权，就不具有物权的效力。正是在这一意义上，人们常说物权法为强行法，债权法为任意法。物权法与债权法之所以有此区别，主要是因为物权关系多涉及第三人以及社会利益，而债权关系一般仅涉及当事人之间的利益。

说物权法为强行法，并不是说物权法否认意思自治原则。物权法是调整平等主体之间因物的归属和利用而发生的民事关系的，因此，物权法是属于私法，而不属于公法。意思自治原则是私法的基本原则，物权法作为私法，当然也就要贯彻这一原则。但任何法律中的意思自治都会受一定的限制，物权法也不例外。例如，当事人是否设立物权，设立何种物权，完全可以依自己的意思决



定，但其设立的物权种类和内容不能违反法律的规定。物权法中的强行性规范也是私法公法化的体现，是维护第三人利益和社会利益所必要的。

三、物权法有何意义

物权法的意义反映着物权法的功能和作用，也是物权法立法宗旨的体现。对于物权法的意义，也是可以有不同表述的。《物权法》第1条规定，“为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。”根据该条表述的立法目的，物权法的意义主要有以下几点：

（一）物权法维护国家基本经济制度

如上所述，一国的物权法决定于和维护着一国的经济制度。因此，物权法的重要功能是维护国家的基本经济制度。物权法调整物的归属和利用关系，归属关系也就是确定物归何人所有，即所有关系。所有权制度是物权法的核心，而所有权是所有制的法律表现，而所有制又是经济制度的基础。公有制为主体、多种所有制经济共同发展，是国家在社会主义初级阶段的基本经济制度。我国物权法对于维护我国的这一基本制度有着重要意义。《物权法》不仅于第3条明确规定了我国实行的基本经济制度，而且在第五章规定了国家所有权和集体所有权、私人所有权，明确了国有财产和集体财产的范围、国家所有权和集体所有权的行使、加强对国有财产和集体财产的保护，这无疑有利于巩固和发展公有制经济；同时，物权法明确私有财产的范围、依法对私有财产给予保护，明确对各类物权予以平等的保护，这无疑有利于鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

