

Classify Juridical  
Standard  
of Civil Dispute  
and Commercial  
Dispute



民商事纠纷分类裁判标准规范丛书

# 物权纠纷 裁判标准规范

JURIDICAL STANDARD OF PROPERTY DISPUTE

主编◎吴庆宝

- 物权纠纷案件审理的基本原则
- 物权变动的认定标准
- 所有权及其取得纠纷的裁判标准
- 用益物权类纠纷的裁判标准
- 担保物权类纠纷的裁判标准

人民法院出版社

Classify Juridical  
Standard  
of Civil Dispute  
and Commercial  
Dispute



民商事纠纷分类裁判标准规范丛书

附送 (911) 目录附录

出版人：王明

（注：本系列书籍均经国家版权局登记）

（注：本系列书籍均经国家版权局登记）

（注：本系列书籍均经国家版权局登记）

# 物权纠纷 裁判标准规范

JURIDICAL STANDARD OF PROPERTY DISPUTE

人民法院出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

物权纠纷裁判标准规范/吴庆宝主编. —北京: 人民法院出版社, 2009. 10

(民商事纠纷分类裁判标准规范丛书)

ISBN 978-7-80217-901-1

I. 物… II. 吴… III. ①物权—民事纠纷—审判—标准—中国 ②物权—民事纠纷—审判—规范—中国 IV. D923.2—65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 166449 号

民商事纠纷分类裁判标准规范丛书

**物权纠纷裁判标准规范**

主编 吴庆宝

- 
- 策 划 精点工作室  
责任编辑 和 力  
出版发行 人民法院出版社  
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)  
电 话 (010) 67550581 (责任编辑) 67550516 (出版部)  
67550551 67550558 (发行部)  
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>  
E-mail courtpress@sohu.com  
印 刷 北京京丰印刷厂印刷  
经 销 新华书店
- 
- 开 本 787×1092 毫米 1/16  
字 数 363 千字  
印 张 24.375  
版 次 2009 年 10 月第 1 版 2009 年 10 月第 1 次印刷  
书 号 ISBN 978-7-80217-901-1  
定 价 59.00 元
- 

版权所有 侵权必究

## 前 言

2007年3月16日，十届全国人大五次会议通过了《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》），并于同年10月1日起施行。《物权法》是一部维护国家基本经济制度的、维护社会主义市场经济秩序、关系人民群众切身利益的民事基本大法，与人民法院的民事审判和执行工作密切相关。虽然在《物权法》颁布以前，调整人们之间物权民事法律关系的，除了《中华人民共和国民事诉讼法通则》（以下简称《民法通则》）以外，还有其他民事法律以及最高人民法院众多的司法解释以及司法解释性文件等，但是相关规定毕竟存在诸多不完善之外，特别是随着我国社会主义市场经济的不断发展与完善，原有法律、司法解释已经不能适应发展的需要，在司法实践中，对于物权领域发生的纠纷，有相当一部分是依靠物权法的基本理论作为审理的支撑。所以，《物权法》的颁布施行成为人民法院审理物权纠纷案件的最主要的法律依据，人民法院审理物权纠纷案件，大部分都已经有了较为明确的法律条文作为依据。但是，由于有的物权制度是《物权法》新设，有的则是对原有法律、司法解释的修正，所以《物权法》的相关规定还有待于在司法实践中不断深化理解，正确适用。同时，由于《物权法》在制定过程中，仍然存在着较大的争论，所以对某些物权及其保护的规定仍然比较原则，某些条款从目前来看仍然有不明确或者简单的地方；某些法律关系还不具备立法调整的条件，这也给

人民法院的司法审判带来了一定的难度,需要继续予以研究与总结审判经验,这也是我们编写本书的目的所在。

2009年5月25日,最高人民法院公布了《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》和《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》,并将于2009年10月1日起施行,这两部司法解释在《物权法》等法律规定框架内,立足审判实践需要,着力于增强法律规定的可操作性,是全国各级人民法院审理建筑物区分所有权纠纷以及物业服务纠纷案件时的重要依据。

作为物权法的重要组成部分,物权担保制度是市场交易关系的稳定发展所不可或缺的制度,担保制度自古罗马法以来,一起受到各国立法与判例的重视,并处于不断发展与完善的过程中。我国自改革开放以来,也对物权担保制度的建立与完善给予了充分的重视,《民法通则》中即对物权担保制度作了原则性的规定。后来,为了解决长期困扰的“三角债”问题,我国在1995年就制定了《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》),《担保法》的颁布,在一定程度上增强了人们的风险意识,降低了企业特别是国有商业银行的担保风险。其后,于2000年,最高人民法院又制定了关于适用《担保法》的司法解释,针对司法实践中遇到的不同类型的物权担保问题,作出了较为明确的规定,对审理涉及适用《担保法》的民商事案件,在很大程度上起到了统一标准的作用。但是由于我国《担保法》的规定尚显粗糙,在立法时也欠缺充分的准备,存在不少失当之处,成为我国立法中受到诟病最多的一部法律。物权担保制度的完善还涉及物权制度的立法,而司法解释又不可能在这种前提下,解决司法实践中遇到的所有问题。为此,《物权法》针对近年来在实施《担保法》和司法解释司法实践中所遇到的涉及担保物权的最新理论问题,总结《担保法》的发展和新动向,对《担保法》以及司法解释关于担保物权的规定进行了统一,同时也对一些内容进行了修改。因此,《物权法》中关于担保物权的规定也应当成为司法实践与理论研究关注的重点。

受国际金融危机不断蔓延和扩散的影响,一个阶段以来,涉农民事案件数量大幅上升,案件中出现了许多新情况和新问题。充分发挥审判职能作用,做好涉农民事案件审判工作,积极应对国际金融危机带来的挑战,是今后一段时期特别是今年人民法院民事审判工作的重

要内容。为此,最高人民法院于2009年6月23日公布了法发〔2009〕37号《关于当前形势下进一步做好涉农民事案件审判工作的指导意见》,对切实抓好国际金融危机形势下涉农民事案件审判工作,根据相关法律和国家政策规定,提出了指导意见,也应当成为审理涉农物权纠纷案件的依据。

本书结合《物权法》、《担保法》等法律法规以及司法解释的规定,重点结合近年来各级人民法院在审理物权纠纷案件中的司法经验,以及在实施《担保法》和司法解释司法实践中所遇到的涉及适用担保法的最新理论问题,总结物权立法特别是担保立法的发展和新动向,探讨物权法与审判实务新问题的解决思路。在写作时,我们广泛学习、吸收、借鉴他人的研究成果,并对有争议的问题作了较为深入地研究,同时结合了几年来最高人民法院以及全国各法院所审理的典型物权纠纷案件,以及在国际金融危机背景下的司法应对策略与精神,从实务角度论述相关问题,相信将会对理论研究与司法实务界的人士有参考作用。

本书由最高人民法院及部分地方法院从事民商事审判工作的法官参加编写,由北京市司法局副局长、法学教授吴庆宝(高级法官、原最高人民法院民事审判第二庭审判长)任主编;江苏省无锡市人大常委会法工委副主任俞宏雷(高级法官、原无锡市中级人民法院民事审判第二庭庭长)、无锡市中级人民法院执行局综合处副处长何向东、江苏省宜兴市人民法院办公室主任周馨任副主编;无锡中院办公室副主任谭云、民事审判第三庭法官周科、研究室法官陈志超、无锡市南长区法院民事审判第二庭庭长陈津波、锡山区法院民事审判第一庭庭长任笑均、宜兴市法院民事审判第二庭副庭长余浩等法官参加编写。最后由主编、副主编统稿。

由于时间仓促,加之水平有限,本书错误与不当之处在所难免,恳请广大读者不吝指正。

本书责任编辑郭继良、丁丽娜、张珺为本书的编辑出版付出了辛勤劳动,特致谢忱。

编 者

2009年9月

# 目 录

|                                                       |        |
|-------------------------------------------------------|--------|
| <b>第一章 物权纠纷案件审理的基本原则</b> .....                        | ( 1 )  |
| <b>第一节 物权法基本原则的适用</b> .....                           | ( 1 )  |
| 一、《物权法》的平等保护原则的理解与适用 .....                            | ( 1 )  |
| 二、物权法定原则的理解与适用.....                                   | ( 5 )  |
| 三、公示公信原则的适用.....                                      | ( 7 )  |
| <b>第二节 物权保护的基本规范</b> .....                            | ( 10 ) |
| 一、权利人返还原物请求权的保护规则.....                                | ( 10 ) |
| 二、物权保护的其他途径与责任适用.....                                 | ( 13 ) |
| 三、确认物权的请求权与物权请求权是否适用<br>诉讼时效.....                     | ( 15 ) |
| <b>第三节 重点法条解读</b> .....                               | ( 16 ) |
| <b>第二章 物权变动的认定标准</b> .....                            | ( 19 ) |
| <b>第一节 物权变动的一般审理标准</b> .....                          | ( 19 ) |
| 一、不动产物权变动效力模式的认定.....                                 | ( 19 ) |
| 二、关于不动产物权变动区分原则的理解与适用.....                            | ( 21 ) |
| 三、非基于法律行为引起的物权变动的认定标准.....                            | ( 23 ) |
| 四、机动车物权的转移标准.....                                     | ( 28 ) |
| 五、合同效力与物权变动的区分.....                                   | ( 29 ) |
| 六、对占有改定的理解.....                                       | ( 30 ) |
| <b>第二节 不动产物权登记机关的审查义务及其<br/>        民事责任的承担</b> ..... | ( 31 ) |
| 一、不动产物权登记机关的审查义务.....                                 | ( 31 ) |

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| 二、对更正登记的理解·····                        | ( 34 ) |
| 三、对《物权法》第 20 条及第 31 条的正确<br>理解与适用····· | ( 34 ) |
| 第三节 预告登记及相关纠纷的裁判标准·····                | ( 36 ) |
| 一、对预告登记的理解·····                        | ( 36 ) |
| 二、预告登记适用范围的认定·····                     | ( 36 ) |
| 三、预告登记效力的认定及其处理·····                   | ( 38 ) |
| 四、预告登记义务人拒不履行申办义务纠纷的处理·····            | ( 39 ) |
| 五、预告登记权利与其他权利的冲突及其处理规则·····            | ( 40 ) |
| 第三章 所有权及其取得纠纷的裁判标准·····                | ( 42 ) |
| 第一节 所有权善意取得制度的适用标准·····                | ( 42 ) |
| 一、善意取得的适用范围·····                       | ( 42 ) |
| 二、所有权善意取得构成要件的认定标准·····                | ( 43 ) |
| 三、善意取得的法律效果·····                       | ( 46 ) |
| 第二节 建筑物区分所有权相关纠纷的裁判标准·····             | ( 46 ) |
| 一、建筑物区分所有权的一般规则·····                   | ( 46 ) |
| 二、确定车库、车位所有权归属的标准·····                 | ( 52 ) |
| 三、物业管理纠纷的裁判标准·····                     | ( 57 ) |
| 第三节 相邻关系纠纷案件的裁判标准·····                 | ( 71 ) |
| 一、相邻关系的适用范围·····                       | ( 71 ) |
| 二、审理相邻关系纠纷案件的一般原则·····                 | ( 72 ) |
| 三、相邻用水、排水纠纷的裁判标准·····                  | ( 75 ) |
| 四、相邻土地使用纠纷的裁判标准·····                   | ( 76 ) |
| 五、相邻防险关系纠纷的裁判标准·····                   | ( 79 ) |
| 六、相邻间距与竹林越界纠纷的裁判标准·····                | ( 80 ) |
| 七、与建筑物区分所有权相关联的相邻关系纠纷的<br>裁判标准·····    | ( 83 ) |
| 第四节 重点法条解读·····                        | ( 85 ) |
| 第四章 用益物权类纠纷的裁判标准·····                  | ( 96 ) |
| 第一节 农村土地承包经营合同纠纷案件的裁判标准·····           | ( 96 ) |
| 一、农村土地承包纠纷案件的基本类型·····                 | ( 96 ) |



|                              |       |
|------------------------------|-------|
| 二、土地承包合同纠纷案件诉讼主体的确定标准·····   | (108) |
| 三、土地承包合同的效力认定标准·····         | (120) |
| 四、土地承包合同的责任承担标准·····         | (126) |
| 五、相关典型纠纷的处理标准·····           | (127) |
| 第二节 农村宅基地纠纷案件的裁判标准·····      | (138) |
| 一、宅基地使用权及其纠纷范围·····          | (138) |
| 二、农村宅基地及其上房屋权属纠纷的处理规范·····   | (141) |
| 三、农村宅基地的拆迁补偿处理标准·····        | (146) |
| 四、农村宅基地的流转及其纠纷处理标准·····      | (147) |
| 第三节 采矿权纠纷案件的裁判标准·····        | (149) |
| 一、采矿权法律性质的确定规范·····          | (149) |
| 二、采矿权的取得·····                | (151) |
| 三、采矿权转让合同纠纷案件的裁判标准·····      | (153) |
| 四、采矿权承包合同效力的认定标准·····        | (157) |
| 五、未取得煤矿生产许可证擅自从事煤炭生产的处理····· | (160) |
| 六、审理采矿权纠纷案件的程序标准·····        | (161) |
| 第四节 房屋典权纠纷案件的裁判标准·····       | (163) |
| 一、房屋典权纠纷案件审理的法律依据·····       | (163) |
| 二、典权以及房屋典权的基本性质的界定·····      | (164) |
| 三、典权的确认·····                 | (166) |
| 四、典期和回赎权·····                | (166) |
| 五、典当回赎期限的理解与适用·····          | (167) |
| 六、回赎典价的折算·····               | (168) |
| 七、其他问题·····                  | (170) |
| 八、现阶段典当类纠纷的处理原则·····         | (171) |
| 第五节 重点法条解读·····              | (172) |
| 第五章 担保物权类纠纷的裁判标准·····        | (182) |
| 第一节 担保物权设定及其裁判的一般规范·····     | (182) |
| 一、担保物权的基本构成·····             | (182) |
| 二、担保物权的担保范围的确定规范·····        | (183) |
| 三、担保物权的物权效力·····             | (185) |

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 四、债务转移对担保物权的影响·····       | (187) |
| 五、担保物权消灭的确定规范·····        | (187) |
| 六、担保物权纠纷案件的法律适用规范·····    | (189) |
| 第二节 抵押担保纠纷的裁判标准·····      | (189) |
| 一、抵押合同效力与抵押权成立的确定标准·····  | (189) |
| 二、抵押权的效力确定标准·····         | (203) |
| 三、抵押权的实现规范·····           | (213) |
| 第三节 特殊抵押合同纠纷案件的裁判标准·····  | (219) |
| 一、法定抵押权纠纷案件的裁判标准·····     | (219) |
| 二、按揭合同纠纷案件的裁判标准·····      | (227) |
| 三、最高额抵押权纠纷裁判标准·····       | (232) |
| 四、特殊抵押担保纠纷的裁判标准·····      | (240) |
| 第四节 动产质押纠纷案件的裁判标准·····    | (247) |
| 一、动产质权设定及其效力认定的裁判标准·····  | (247) |
| 二、动产质权实现及消灭的裁判标准·····     | (254) |
| 三、其他动产质押纠纷的裁判标准·····      | (259) |
| 第五节 权利质押纠纷案件的裁判标准·····    | (263) |
| 一、一般权利质押合同纠纷的裁判标准·····    | (263) |
| 二、几种典型的权利质押纠纷的裁判标准·····   | (270) |
| 第六节 非典型物的担保及其纠纷的裁判标准····· | (289) |
| 一、所有权保留纠纷案件的裁判标准·····     | (290) |
| 二、让与担保纠纷的裁判标准·····        | (296) |
| 第七节 留置权纠纷的裁判标准·····       | (305) |
| 一、一般留置权纠纷的裁判标准·····       | (305) |
| 二、常见留置权纠纷的裁判标准·····       | (317) |
| 第八节 重点法条解读·····           | (323) |
| 主要参考书目·····               | (377) |

# 第一章 物权纠纷案件审理的基本原则

## 第一节 物权法基本原则的适用

### 一、《物权法》的平等保护原则的理解与适用

《物权法》第3条第3款规定：“国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。”第4条规定：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”这就是《物权法》规定的平等保护原则的主要内容。所谓《物权法》的平等保护原则，是指物权的主体即国家、集体、私人和其他权利人在法律地位上是平等的，对相同的物权具有同等的权利，承担相同的义务和责任，在市场交易中处于平等的地位，他们的物权受到侵害后，应当受到平等的保护，而不应当区别对待。平等保护原则是《物权法》的一项十分重要的原则，从条文在《物权法》中所处的位置来看，它是《物权法》的首要原则。这一原则的确立，有利于推进社会主义市场经济进程，对我国社会生产力的发展将起到巨大的推动作用，有利于加强我国的民主和法治建设，有利于构建社会主义和谐社会，无论在理论方面，还是实践方面，特别是在实践方面，意义十分重大而深远。

**（一）在《物权法》中规定平等保护原则，是贯彻落实《宪法》规定的我国基本经济制度的需要**

《宪法》第6条第2款规定：“国家在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度……”第11条规定：“在法律规定范围内的个体经济、私营经济等非公有制经济，是社会主义市场经济的重要组成部分。国家保护个体经济、私营经济等非公有制经济的合法的权利和利益。国家鼓励、支持和引导非公有制经济的发展，并对非公有制经济依法实行监督和管理。”正如全国人民代表大会常务委员会王兆国副委员长在《关于〈物权法（草案）〉的说明》中指出的：“平等保护不是说不同所有制经济在国民经济中的地位和作用是相同的。依据宪法规定，公有制经济是主体，国有经济是主导力量，非公有制经济是社会主义市场经济的重要组成部分，他们在国民经济中的地位和作用是不同的。这主要体现在国家宏观调控、公共资源配置、市场准入等方面，在关系国家安全和国民经济命脉的重要行业和关键领域，必须确保国有经济的控制力，而这些是由经济法、行政法予以规定的。”而《物权法》所讲的平等保护，是指物权的主体在法律上的地位是平等的。两者并不矛盾。平等保护国家、集体、私人和其他权利人的物权，有利于坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度，有利于毫不动摇地巩固和发展公有制经济，毫不动摇地鼓励、支持和引导非公有制经济的发展，有利于各种所有制经济充分发挥各自优势，相互促进，共同发展。

**（二）在《物权法》中规定平等保护原则，是发展社会主义市场经济的本质要求，有利于巩固改革开放的成果**

《宪法》第15条规定：“国家实行社会主义市场经济。”社会主义市场经济，就是通过市场机制，而不是通过政府直接配置资源的制度。公平竞争、平等保护、优胜劣汰是市场经济的基本法则。既然实行市场经济，那么各种所有制经济形成的市场主体都会在统一的市场上运作并发生相互关系。这就要求，进入市场的各种主体必须处于平

等地位，必须适用同样的交易规则。也就是说，“游戏规则”要一样，他们享受的权利和承担的义务、责任也应该相同。如果对各种市场主体不给予平等保护，解决纠纷的办法、承担的法律 responsibility 不一样，就不可能发展社会主义市场经济，也不可能坚持和完善社会主义基本经济制度。在财产归属依法确定的前提下，作为物权主体，不论是国家、集体，还是私人或者其他权利人，对他们的物权也都应当给予平等保护。在社会主义市场经济条件下，对进入市场主体的财产权利包括物权进行平等保护，是市场经济内在要求在法律上的体现。如果对国家、集体亲，对私人、其他权利人疏，不能一视同仁，那么这样的经济就不可能是市场经济，社会经济秩序就会被扰乱，在全社会实现公平和正义就无从谈起。只有将私人、其他权利人与国家、集体给予同样的保护，才能建立公平、竞争的市场经济秩序，才能促进市场经济的发展。

### （三）在《物权法》中规定平等保护原则，有利于贯彻保护人权，弘扬法治的精神

财产权是一个人最基本的人权。保护人权，首先要保护财产权。我国法律对保护人权非常重视。《宪法》第 33 条就明确规定：“公民在法律面前一律平等，国家尊重和保障人权。”公民在法律面前一律平等，必然要求每个公民的财产权都受到平等保护。平等地保护每个公民的财产权，就是尊重个人人格平等，尊重个人的基本人权。现代法治的基本特征就是平等，要尊重公民个人的基本人权，就必须将公民在法律上的地位与国家、集体平等对待，否则，公民的基本人权就得不到贯彻落实，就与法治精神相悖。我国物权法规定公民个人的物权和其他权利人的物权与国家的、集体的物权平等保护，就弘扬了社会主义法治，有助于建设社会主义法治文明。改革开放以来，经济快速发展，人民生活水平不断提高，私有财产日益增加。平等保护公民的私有财产，既是宪法的规定和党的主张，也是人民群众的普遍愿望和迫切要求。《物权法》第 64 条规定：“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”第 65 条规定：“私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。国家依照法律

规定保护私人的继承权及其他合法权益。”第66条规定：“私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。”这些规定，进一步完善了保护私有财产的法律制度，有利于贯彻保护人权，弘扬法治的精神。如果说物权法的制定奠定了我国法治大厦的基石，那么平等保护原则就是该基石中最重要的成分了。

#### （四）在《物权法》中规定平等保护原则，有利于构建社会主义和谐社会

社会主义和谐社会，是民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的社会。物权法规定的平等原则，不仅体现了法治精神，也有助于形成社会的公平正义的环境。如果对私人的财产可以任意剥夺，不能与对国家的、集体的财产一样给予平等保护，全社会的公平正义从何谈起？如果没有全社会的公平正义，社会和谐也就无法实现。如果对私人的财产不能平等保护，私人创造财富的欲望就会被抹杀，整个社会就会死气沉沉，社会就不可能充满活力。古人云：“有恒产者有恒心”。只有在法律上对私人的财产进行平等保护，才能充分激发公民个人创造财富、积累财富的欲望，才能有利于促进社会财富的持续增长和经济的长期繁荣。如果对私有财产不能给予平等保护，人们对已经取得的财产的归属和将来要取得的财产缺乏信心，“恒产”就难以形成，投资、创业的愿望和动力就没有了。

人民法院在审判实践中，要不折不扣地贯彻《物权法》规定的平等保护原则。在个人或者民营企业与代表国家的政府、由国家投资的公司或集体发生民事纠纷时，一定要一碗水端平，按法律规定办事，绝对不能因为一方代表政府，或者该公司有国家的股份，或者是国家的独资公司就对其实行公有财产特殊保护。他们一旦进入民事诉讼，双方的法律地位就是平等的，就应该适用平等的规则解决他们之间的纠纷。此外，《物权法》第55条规定：“国家出资的企业，由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益。”这里，国家股不能优先于其他股，应该是平等的受《公司法》和其他相关法律法规的调整；他们之间只有股份量

上的不同，没有性质上的区别，都应当享有自益权和共益权。当然，审判实践中也要防止走向另一个极端，即违反法律规定，仅保护个人或者民营企业一方的财产。

## 二、物权法定原则的理解与适用

物权的种类和内容属于民事基本制度，根据《立法法》的规定，民事基本制度只能由全国人大及其常委会制定的法律规定。因此，《物权法》第5条中的“法律”，审判实践中宜解释为全国人大及其常委会制定的法律。具体而言，不仅包括《物权法》，也包括《物权法》以外的有关物权的特别立法以及其他法律中的有关物权种类和内容的规定，如《合同法》第286条的规定等。除法律授权外，行政法规、行政规章和地方性法规，最高人民法院制定的司法解释以及最高人民法院裁判的案件都不得设定物权的种类和内容。

关于物权法定中的“内容”法定，应当作如下理解：一是物权的内容法定，仅仅是指物权的权能法定。如所有权具有占有、使用、收益和处分的权能；用益物权享有占有、使用和收益的权能；担保物权具有在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，就担保财产优先受偿的权能。二是法律禁止约定的，当事人不得约定。如《物权法》第186条规定：“抵押权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。”《物权法》第211条规定：“质权人在债务履行期限届满前，不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有。”三是法律没有禁止约定的，特别是物权法具体条文有“当事人另有约定的，按照约定”等类似表述的，允许当事人约定。如《物权法》第173条规定：“担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保债权的费用。当事人另有约定的，按照约定。”可见物权内容法定具有特别的含义，并不一律排斥当事人之间的约定。

与《物权法》第5条相关的一个问题是《物权法》生效后，最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意

见（试行）》（以下简称《贯彻民法通则意见》）第118条的规定是否仍然适用？该条规定：出租人出卖出租房屋，应提前3个月通知承租人，承租人在同等条件下，享有优先购买权；出租人未按此规定出卖房屋的，承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。此条解释实际上是赋予了承租人的优先购买权以物权效力，因为按照该条解释，承租人享有了能够对抗任何第三人的权利。根据《物权法》第5条的规定，物权的种类必须由法律规定。但《物权法》只规定了四种用益物权和三种担保物权，并没有将优先购买权规定为一种物权。《合同法》第230条也没有将承租人的优先购买权规定为物权，该条规定：出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。据此，《合同法》第230条规定的义务是出租人的义务，出租人出卖租赁房屋的应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，第三人在法律上并没有这方面的义务。既然承租人优先购买权的义务人仅仅是出租人，而不是承租人之外的任何第三人，因此，承租人的该项权利仅仅具有债权效力，还不是物权。既然不是物权，那么就不具有对抗第三人的效力。《合同法》也没有规定出租人违反该项规定，与第三人订立买卖合同的，买卖合同无效。因此，《物权法》实施后，《贯彻民法通则意见》中关于出租人未按此规定出卖房屋的，承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效的规定不符合物权法定原则的要求，应当不再予以适用。最高人民法院于2008年12月18日公布的《关于废止2007年底以前发布的有关司法解释（第七批）的决定》中废止了《贯彻民法通则意见》第118条，同批因与《物权法》相关规定冲突或被《物权法》取代而废止的司法解释还有：《贯彻民法通则意见》第88条、第94条、第115条、第117条、第177条、最高人民法院《关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定（试行）》、最高人民法院《关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定》第10条、最高人民法院《关于审理出口退税托管账户质押贷款案件有关问题的规定》第2条、最高人民法院《关于如何具体适用最高人民法院〈关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见〉第五十六条规定的批复》、最高人民法院《关于公民对宅基地只有使用权没有所有权的批复》。



### 三、公示公信原则的适用

公示公信原则与公示原则相当，在物权变动领域中，于理论或者实务上均发挥着最大的机能，所以成为物权法的重要支柱之一，可以说，没有公示原则与公信原则，就没有物权法。《物权法》第6条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。”这就是物权法公示原则的内涵。物权公示原则，是指物权的设立或者变动必须依据法定的公示方法公诸于世。公诸于世，即是将物权设立或者变动的事实通过法律规定的方式公开，如不动产进行登记，动产进行交付。就不动产而言，只要当事人完成登记，至于世人是否去了解，在所不问；就动产交付而言，只要当事人完成了交付行为，其他人是否知悉，也不影响动产物权设立和变动的效力。物权法上要求物权进行公示是有条件的，不是在任何情况下都要求物权进行公示，只有在物权的设立或者变动的情况下才有必要。物权法规定公示原则的主要原因是使第三人能够知悉物权设立和变动的情况，维护交易安全，鼓励交易。因为物权具有对世性，对物权人之外的一切人都发生效力，因此法律上必须建立一套制度，使其他可能受到影响的人能够知悉物权设立和变动的情况，以免自身的利益受到损害，这一制度就是物权的公示制度。与物权公示不同的是合同法并没有规定合同公示制度，其原因在于：合同不如物权那样具有对世性，合同只具有相对性，原则上只在交易相对人之间发生效力，对合同之外的人不发生影响，因此没有强制公开的必要。关于物权公示的效力，不仅仅局限于公信力，在实践中应当区分交易前的效力和交易后的效力，物权公示原则的效力体现在以下方面：

#### （一）交易前优先于债权的效力

即是指物权公示后，在没有进入交易前，登记记载的权利人或者动产的占有人享有的物权优先于债权人享有的债权。其法律依据就是物权优先于债权的原理。