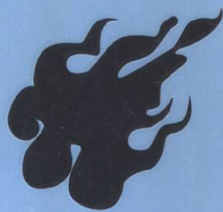
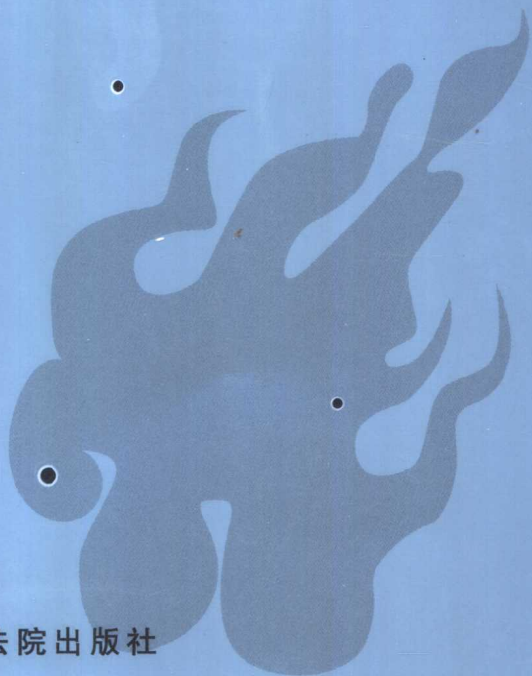


何志◆著

物权法



判解研究与适用



人民法院出版社

物权法

判解研究与适用

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法判解研究与适用/何志著. —北京: 人民法院出版社, 2004.3

ISBN 7-80161-742-8

I. 物… II. 何… III. ①物权法-研究-中国②物权法-法律适用-中国 IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 014584 号

物权法判解研究与适用

何 志 著

责任编辑 陈燕华 王 岩

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市朝阳区安慧北里安园甲 9 号 (100101)

电 话 (010) 65290583 (责任编辑) 65290516 (出版部)
65290558 65290559 (发行部)

网 址 www.courtpress.com

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 保定华鑫印刷有限公司

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 665 千字

印 张 24.125

版 次 2004 年 3 月第 1 版 2004 年 3 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-742-8/D·742

定 价 40.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

序

何志同志是河南省南阳市中级人民法院的法官，在其第10部专著《物权法判解研究与适用》即将出版之际，再次邀请我为其作序，我欣然允之。

物权法是规范物权法律秩序，维护交易安全的基本法律。物权法规范物的支配关系，保护财产归属和利用秩序，维护财产静的安全，而合同法规范财产流转关系，保护财产交易秩序，维护财产动的安全。在我国，伴随着统一合同法的起草，学术界对合同制度的研究已达到相当高的水平。目前，物权法立法已正式启动，深入研究物权法具体制度，以充分发挥物权法的法律功能，当为民法学者的重大使命。

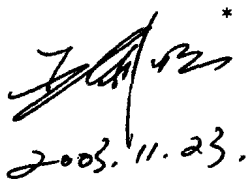
近年来，物权法理论研究方面的书籍可谓不少，而物权法实务研究方面的书籍并不多见。本书的作者何志同志在物权法实务研究方面作了可喜的努力，他以现行的法律、法规和司法解释为经，以物权法的理论与实务为纬，以专题的形式，从案例入手，参酌学说判解，系统地阐述了物权法制度。

本书具有较强的理论性。本书作者较为重视吸收中外法学界物权法研究的最新成果。物权法的主要内容在于规定所有权、定限物权及占有等的分际，而所有权的

得丧变更及土地使用权、农村土地承包经营权、抵押权、质权、留置权等如何运作，固属重要，其中，用益物权与担保物权之特性与效力，尤宜详予阐述，以期充分发挥物的使用价值与价值的双重功能。凡此，书中均有客观的分析。至于物权变动模式等物权法研究中的焦点、难点问题，本书亦有相当介绍。本书也有较强的实践性。作者从司法实践和现实生活中的具体案例入手，引出所要研究的问题，并用物权法理论来解决问题，提出了一些独到的见解。上述特点使得本书在一定程度上做到了理论与实践的结合。

何志同志在繁忙的审判工作之余，花费了相当的功夫来研究物权法，确实难能可贵。尽管书中某些论述尚不深入，一些观点还值得推敲，但瑕不掩瑜，总体上本书仍具较强的可读性。相信本书的出版，对学习物权法、适用物权法都将起到积极的作用，也希望何志同志能继续努力，写出更多更好的作品，为繁荣我国民法研究做出自己的贡献。

是为序。


2003.11.23.

* 王利明系中国人民大学法学院院长、教授、博士生导师。

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权和物权的客体	(3)
第一节 物权概说	(3)
一、问题的提出.....	(3)
二、物权的意义及其法律特征.....	(4)
三、物权与债权的区别.....	(6)
四、物权的类型.....	(9)
五、对案例一、案例二的评析.....	(11)
第二节 物权的客体	(12)
一、问题的提出.....	(12)
二、物权客体——物及其特征.....	(13)
三、物权客体——物的分类.....	(16)
四、对案例一、案例二的评析.....	(20)
第二章 物权法的基本原则	(21)
第一节 物权法概说	(21)
一、物权法的意义.....	(21)
二、物权法的调整对象.....	(22)
三、物权法的特征.....	(23)
第二节 物权法定原则	(24)
一、问题的提出.....	(24)
二、物权法定的意义.....	(27)
三、物权法定的界定.....	(28)

2 物权法判解研究与适用

四、物权法定的内容·····	(31)
五、对案例一、案例二的评析·····	(32)
第三节 一物一权原则·····	(34)
一、问题的提出·····	(34)
二、一物一权原则的意义·····	(35)
三、一物一权的主要内容·····	(36)
四、对前述案例的评析·····	(37)
第四节 公示公信原则·····	(37)
一、问题的提出·····	(37)
二、公示原则·····	(40)
三、公信原则·····	(41)
四、对前述案例的评析·····	(43)
第三章 物权的效力·····	(44)
第一节 物权的排他效力·····	(44)
一、问题的提出·····	(44)
二、物权排他效力的主要内容·····	(45)
三、对前述案例的评析·····	(46)
第二节 物权的优先效力·····	(46)
一、问题的提出·····	(46)
二、物权对于债权的优先效力·····	(48)
三、物权相互间的优先效力·····	(50)
四、对案例一、案例二的评析·····	(51)
第三节 物权的追及效力·····	(52)
一、问题的提出·····	(52)
二、物权的追及效力·····	(53)
三、对前述案例的评析·····	(54)
第四节 物权请求权·····	(56)
一、问题的提出·····	(56)
二、物权请求权的性质·····	(56)
三、物权请求权与相关请求权的关系·····	(58)

四、物权请求权的行使·····	(59)
五、对前述案例的评析·····	(62)
第四章 物权变动 ·····	(64)
第一节 物权变动概说 ·····	(64)
一、问题的提出·····	(64)
二、物权的发生(取得、设定)·····	(64)
三、物权的变更·····	(65)
四、物权的消灭·····	(66)
五、物权变动的原因·····	(66)
六、对前述案例的评析·····	(67)
第二节 物权行为 ·····	(67)
一、问题的提出·····	(67)
二、物权行为·····	(69)
三、物权行为的独立性·····	(71)
四、物权行为的无因性·····	(72)
五、我国物权法对物权行为理论应持的态度·····	(73)
六、对案例一、案例二的评析·····	(77)
第三节 物权变动的基本模式 ·····	(78)
一、问题的提出·····	(78)
二、意思主义变动模式·····	(79)
三、物权形式主义变动模式·····	(80)
四、债权形式主义变动模式·····	(80)
五、我国物权法关于物权变动应当采取债权形式主 义变动模式·····	(82)
六、对前述案例的评析·····	(83)
第四节 不动产登记 ·····	(84)
一、问题的提出·····	(84)
二、不动产登记的理论基础·····	(86)
三、不动产物权登记的效力·····	(88)
四、不动产登记机关及立法完善·····	(90)

五、异议登记·····	(92)
六、预告登记·····	(94)
七、登记机关的审查权及赔偿责任·····	(97)
八、对案例一、案例二的评析·····	(99)
第五节 无权处分·····	(101)
一、问题的提出·····	(101)
二、有权处分的主体·····	(102)
三、无权处分的合同效力·····	(104)
四、对前述案例的评析·····	(107)
第六节 动产的占有与交付·····	(108)
一、问题的提出·····	(108)
二、动产占有与交付的公示意义·····	(109)
三、动产的交付方式、交付时间、交付地点和效力·····	(111)
四、对案例一、案例二的评析·····	(114)
第七节 动产的善意取得制度·····	(115)
一、问题的提出·····	(115)
二、善意取得制度的历史发展及我国立法之不足·····	(116)
三、善意取得制度的理论基础·····	(119)
四、善意取得制度的构成要件·····	(122)
五、善意取得的法律效力及司法实践中应注意的问题·····	(126)
六、对前述案例的评析·····	(127)

第二编 所 有 权

第一章 所有权通则·····	(131)
第一节 所有权概说·····	(131)
一、所有权在民法中的意义·····	(131)
二、所有权的法律特征·····	(134)
三、所有权的社会功能·····	(137)

第二节 所有权的权能·····	(138)
一、问题的提出·····	(138)
二、所有权的积极权能·····	(140)
三、所有权的消极权能·····	(144)
四、所有权权能行使的限制·····	(145)
五、对前述案例的评析·····	(146)
第三节 所有权的分类·····	(147)
一、问题的提出·····	(147)
二、国家所有权及其行使·····	(151)
三、集体所有权及其行使·····	(154)
四、私人所有权及其行使·····	(156)
五、对案例一、案例二的评析·····	(158)
第四节 取得时效·····	(161)
一、问题的提出·····	(161)
二、取得时效与诉讼时效的异同·····	(162)
三、取得时效制度的存在基础和不同的立法选择·····	(164)
四、取得时效的构成要件·····	(165)
五、取得时效的计算规则·····	(167)
六、取得时效期间届满的法律效果·····	(168)
七、我国物权法应当设立取得时效制度·····	(169)
第二章 不动产所有权·····	(172)
第一节 土地所有权·····	(172)
一、问题的提出·····	(172)
二、土地国家所有权·····	(173)
三、土地集体所有权·····	(174)
四、国有土地和集体土地的划分·····	(175)
五、土地所有权的效力范围·····	(177)
六、对前述案例的评析·····	(178)
第二节 房屋所有权·····	(179)
一、问题的提出·····	(179)

二、房屋所有权与土地使用权关系的法律规定·····	(183)
三、对房屋所有权人与土地使用权人主体一致原则的质疑——我国立法应当明确房屋所有权人与土地使用权人主体一致为原则，非同一主体为例外·····	(185)
四、房屋所有权的转移与买卖合同的效力·····	(188)
五、对前述案例的评析·····	(190)
第三节 建筑物区分所有权 ·····	(191)
一、问题的提出·····	(191)
二、建筑物区分所有权的意义及法律特征·····	(192)
三、建筑物区分所有权的构成·····	(193)
四、区分所有建筑物的管理·····	(200)
五、对前述案例的评析·····	(202)
第四节 不动产相邻关系 ·····	(204)
一、问题的提出·····	(204)
二、不动产相邻关系的意义及法律特征·····	(206)
三、处理相邻关系的基本原则·····	(208)
四、相邻关系的基本种类·····	(210)
五、对案例一、案例二、案例三的评析·····	(214)
第三章 动产所有权 ·····	(217)
第一节 先占 ·····	(217)
一、问题的提出·····	(217)
二、先占的意义及法律性质·····	(218)
三、先占的构成要件·····	(219)
四、先占的法律效果·····	(222)
五、我国物权法应当设立先占制度·····	(222)
六、对案例一、案例二的评析·····	(223)
第二节 拾得遗失物 ·····	(224)
一、问题的提出·····	(224)
二、拾得遗失物的意义及其法律性质·····	(227)

三、拾得遗失物的构成要件·····	(229)
四、拾得遗失物的法律效力·····	(231)
五、拾得漂流物·····	(234)
六、我国现行立法及其《民法物权草案》之完善·····	(234)
七、对案例一、案例二、案例三的评析·····	(235)
第三节 发现埋藏物·····	(238)
一、问题的提出·····	(238)
二、埋藏物发现的意义及法律性质·····	(240)
三、埋藏物发现的构成要件·····	(240)
四、发现埋藏物的法律效果·····	(241)
五、对前述案例的评析·····	(242)
第四节 添附·····	(243)
一、问题的提出·····	(243)
二、添附的意义及法律特征·····	(244)
三、附合·····	(246)
四、混合·····	(247)
五、加工·····	(248)
六、对案例一、案例二的评析·····	(249)
第五节 货币所有权	
——兼对存款所有权的质疑·····	(250)
一、问题的提出·····	(250)
二、货币所有权的法律性质·····	(251)
三、货币所有权的取得和丧失·····	(252)
四、现行法律、法规关于存款所有权归属的规定·····	(253)
五、理论界关于存款所有权归属的代表性观点·····	(254)
六、国外法律、判例对存款所有权归属的认定·····	(255)
七、作者的观点——存款所有权归储蓄机构所有·····	(256)
八、对前述案例的评析·····	(257)
第四章 共有·····	(258)
第一节 共有概说·····	(258)

一、共有的意义及其法律特征·····	(258)
二、共有的原因及分类·····	(260)
三、共同共有与按份共有的区别·····	(261)
第二节 按份共有 ·····	(262)
一、问题的提出·····	(262)
二、按份共有的意义及法律特征·····	(264)
三、按份共有的内部关系·····	(265)
四、按份共有的外部关系·····	(272)
五、共有物的分割·····	(273)
六、对前述案例的评析·····	(275)
第三节 共同共有 ·····	(276)
一、问题的提出·····	(276)
二、共同共有的意义及法律特征·····	(277)
三、共同共有的权利义务关系·····	(277)
四、共同共有的基本形式·····	(280)
五、共同共有财产的分割·····	(283)
六、对前述案例的评析·····	(284)

第三编 用益物权

第一章 用益物权总论 ·····	(289)
一、问题的提出·····	(289)
二、用益物权的意义及法律特征·····	(290)
三、用益物权与担保物权的区别·····	(293)
四、用益物权的种类·····	(294)
五、用益权人的主要权利和义务·····	(296)
六、对案例一、案例二的评析·····	(297)
第二章 土地承包经营权 ·····	(299)
第一节 土地承包经营权概说 ·····	(299)
一、问题的提出·····	(299)

二、土地承包经营权的意义及法律特征·····	(300)
三、土地承包经营权的法律性质·····	(303)
四、土地承包经营权的取得·····	(306)
五、土地承包过程中应当遵循的原则·····	(307)
六、对案例一、案例二的评析·····	(310)
第二节 土地承包经营合同的效力·····	(311)
一、问题的提出·····	(311)
二、发包方的权利义务·····	(315)
三、承包方的权利义务·····	(318)
四、对案例一、案例二的评析·····	(322)
第三节 土地承包经营权的保护·····	(323)
一、问题的提出·····	(323)
二、承包期内,发包方不得收回或调整承包地·····	(324)
三、承包地的收回和交回·····	(327)
四、承包收益的继承·····	(329)
五、对案例一、案例二的评析·····	(331)
第四节 土地承包经营权的流转·····	(332)
一、问题的提出·····	(332)
二、土地承包经营权流转的原则·····	(334)
三、土地承包经营权流转合同·····	(336)
四、土地承包经营权的流转方式·····	(337)
五、对案例一、案例二的评析·····	(341)
第五节 其他方式的承包·····	(342)
一、问题的提出·····	(342)
二、其他方式承包与家庭承包的区别·····	(343)
三、其他方式承包的方法和遵循原则·····	(344)
四、其他方式承包经营权的流转·····	(347)
五、对前述案例的评析·····	(349)
第六节 争议的解决和法律责任·····	(349)
一、问题的提出·····	(349)

二、土地承包经营纠纷的性质·····	(350)
三、土地承包经营纠纷的解决途径·····	(351)
四、发包方的侵权行为及民事责任的承担·····	(354)
五、承包与破坏承包地的法律责任·····	(358)
六、对前述案例的评析·····	(359)
第三章 建设用地使用权 ·····	(360)
第一节 建设用地使用权概说 ·····	(360)
一、问题的提出·····	(360)
二、建设用地使用权的意义及法律特征·····	(362)
三、建设用地使用权的取得·····	(364)
四、建设用地使用权的存续期间·····	(366)
五、对前述案例的评析·····	(366)
第二节 建设用地使用权的效力 ·····	(367)
一、问题的提出·····	(367)
二、建设用地使用权人享有的权利·····	(368)
三、建设用地使用权人负有的义务·····	(371)
四、对案例一、案例二的评析·····	(372)
第三节 建设用地使用权的出让与转让 ·····	(375)
一、问题的提出·····	(375)
二、建设用地使用权的出让·····	(378)
三、建设用地使用权的转让·····	(380)
四、对前述案例的评析·····	(382)
第四节 建设用地使用权的消灭 ·····	(384)
一、问题的提出·····	(384)
二、因存续期限届满而消灭·····	(385)
三、因抛弃而消灭·····	(387)
四、因提前征收而消灭·····	(387)
五、因土地灭失而消灭·····	(388)
六、对前述案例的评析·····	(388)
第四章 宅基地使用权 ·····	(390)

一、问题的提出	(390)
二、宅基地使用权的意义及法律特征	(393)
三、宅基地使用权的取得	(394)
四、宅基地使用权的效力	(395)
五、宅基地使用权的消灭	(395)
六、对前述案例的评析	(396)
第五章 邻地利用权	(399)
第一节 邻地利用权概说	(399)
一、问题的提出	(399)
二、邻地利用权的意义及法律特征	(400)
三、邻地利用权与相邻权的区别	(403)
四、邻地利用权的种类	(404)
五、邻地利用权的取得	(406)
六、对前述案例的评析	(407)
第二节 邻地利用权的效力	(408)
一、问题的提出	(408)
二、邻地利用权人的权利义务	(409)
三、供用地权利人的权利义务	(410)
四、对前述案例的评析	(411)
第三节 邻地利用权的消灭	(412)
一、问题的提出	(412)
二、邻地利用权消灭的原因	(413)
三、邻地利用权消灭的法律效果	(414)
四、对前述案例的评析	(414)
第六章 典权	(415)
第一节 典权概说	(415)
一、问题的提出	(415)
二、典权的意义及法律特征	(417)
三、典权的法律性质	(418)
四、典权与典当、不动产抵押权的区别	(420)

五、典权的取得·····	(422)
六、对前述案例的评析·····	(424)
第二节 典权的效力·····	(424)
一、问题的提出·····	(424)
二、典权人的权利义务·····	(425)
三、出典人的权利和义务·····	(430)
四、对案例一、案例二的评析·····	(432)
第三节 典权的消灭·····	(433)
一、回赎·····	(433)
二、找贴·····	(434)
三、作绝·····	(435)
四、别卖·····	(435)
五、典权消灭的法律效果·····	(435)

第四编 担保物权

第一章 担保物权总论·····	(439)
第一节 担保概说·····	(439)
一、问题的提出·····	(439)
二、债与债权担保·····	(440)
三、担保的性质·····	(442)
四、担保的分类·····	(443)
五、担保法律关系·····	(445)
六、对案例一、案例二的评析·····	(449)
第二节 担保合同的效力·····	(450)
一、问题的提出·····	(450)
二、担保合同的生效·····	(450)
三、无效担保合同的确认·····	(451)
四、担保合同无效时担保人的法律责任·····	(454)
五、对前述案例的评析·····	(457)