



“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材



Fundamental
Legal Textbooks for
New Century
新世纪法学基本课程教材

物权法

第二版

PROPERTY LAW

韩松 等编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

新世纪法学基本课程教材



“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材

物权法

Property Law

| 第二版 |

编 著

韩 松 赵俊劳
张 翔 郭升选



法律出版社

始创于 1954 年

www.lawpress.com.cn

好书,同好老师和好学生分享

图书在版编目(CIP)数据

物权法 / 韩松等编著. —2 版. —北京:法律出版社,
2014. 10

ISBN 978 - 7 - 5118 - 7061 - 2

I. ①物… II. ①韩… III. ①物权法—中国—教材
IV. ①D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 243065 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/侯 鹏

装帧设计/凌点工作室

出版/法律出版社

编辑统筹/法律教育出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/三河市龙大印装有限公司

责任印制/沙 磊

开本/720 毫米×960 毫米 1/16

印张/29.75 字数/594 千

版本/2015 年 1 月第 2 版

印次/2015 年 1 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

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 7061 - 2

定价:49.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

韩松 男,1962年6月生,陕西省凤翔县人,法学博士,西北政法大学学术委员会副主任,《法律科学》主编,民商事法律科学研究中心主任,物权与土地制度研究所所长,民商法学院二级岗位法学研究员,博士生导师,民商法硕士研究生导师组副组长,陕西省有突出贡献专家,新世纪百千万人才工程国家级人选,享受国务院政府特殊津贴专家,兼中国民法学研究会常务理事,陕西省法学会民法学研究会会长。

张翔 男,1969年4月出生,陕西省西安市人,法学博士、教授,西北政法大学民商法学院副院长,物权与土地制度研究所副所长,硕士研究生导师,兼中国民法学研究会理事,陕西省法学会民法学研究会副会长,西安市法学会学术委员会副主任。

郭升选 男,1965年生,陕西省铜川市人,经济学博士,西北政法大学民商法学院教授,硕士研究生导师,公司诉讼研究中心副主任,法学诊所教学民事法诊所负责人,兼中国商法学研究会理事,陕西省法学会民法学研究会秘书长。

赵俊劳 男,1961年生,陕西省武功县人,法学硕士,西北政法大学民商法学院副教授,硕士研究生导师。

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权法概述	(3)
第一节 物权的概念、特征和效力	(3)
第二节 物权的分类和种类	(11)
第三节 物权法的概念、特征及作用	(15)
第四节 物权法的渊源和体系	(22)
第五节 物权法的基本原则	(25)
第二章 物权变动	(40)
第一节 物权变动的概念及沿革	(40)
第二节 根据法律行为引起的物权变动的立法模式	(46)
第三节 发生物权变动效果的法律行为	(50)
第四节 根据法律行为引起的物权变动之公示	(64)
第五节 不动产物权变动的公示:登记	(69)
第六节 动产物权变动的公示:占有与交付	(92)
第七节 非基于法律行为的物权变动	(97)
第三章 物权的保护	(102)
第一节 物权保护的概念和特征	(102)
第二节 物权的保护方式和途径	(105)

第二编 所 有 权

第四章 所有权概论	(113)
第一节 所有权的概念、特征及其法律规定	(113)
第二节 所有权的权能	(116)
第三节 所有权与用益物权和担保物权	(125)
第四节 财产征收和征用	(128)
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(137)
第一节 国家所有权	(137)
第二节 集体所有权	(156)
第三节 私人所有权	(172)
第四节 所有权人的出资权	(177)
第五节 法人财产权和社会团体所有权	(179)
第六章 业主的建筑物区分所有权	(183)
第一节 业主的建筑物区分所有权概述	(183)
第二节 业主专有权	(187)
第三节 业主共有权	(192)
第四节 业主成员权	(197)
第七章 相邻关系	(205)
第一节 相邻关系概述	(205)
第二节 相邻关系的内容	(207)
第八章 共有	(214)
第一节 共有概述	(214)
第二节 按份共有	(216)
第三节 共同共有	(221)
第四节 共有物的支配与管理	(225)

第五节 共有物的分割	(233)
第六节 准共有	(238)
第九章 所有权取得的特别规定	(240)
第一节 善意取得	(240)
第二节 拾得遗失物	(251)
第三节 发现埋藏物	(256)
第四节 先占	(259)
第五节 添附	(262)

第三编 用 益 物 权

第十章 用益物权概述	(269)
第一节 用益物权的概念和特征	(269)
第二节 用益物权的种类与体系	(272)
第三节 用益物权与相关权利的比较	(275)
第四节 特种用益物权	(279)
第十一章 土地承包经营权	(293)
第一节 土地承包经营权概述	(293)
第二节 土地承包经营权的取得	(296)
第三节 土地承包经营权的内容	(304)
第四节 土地承包经营权的消灭	(307)
第十二章 建设用地使用权	(309)
第一节 建设用地使用权概述	(309)
第二节 建设用地使用权的取得	(313)
第三节 建设用地使用权的内容	(318)
第四节 建设用地使用权的消灭	(321)

第十三章 宅基地使用权	(324)
第一节 宅基地使用权概述	(324)
第二节 宅基地使用权的取得	(326)
第三节 宅基地使用权的内容	(328)
第四节 宅基地使用权的消灭	(330)

第十四章 地役权	(332)
第一节 地役权概述	(332)
第二节 地役权的内容	(337)
第三节 地役权的取得与消灭	(340)

第四编 担保物权

第十五章 担保物权的基本理论	(349)
第一节 担保物权的概念与特征	(349)
第二节 担保物权的属性与性质	(351)
第三节 担保物权的功能	(354)
第四节 担保物权的分类与种类	(355)
第五节 担保权竞合的效力及其责任承担	(357)

第十六章 抵押权	(364)
第一节 抵押权的概念与特征	(364)
第二节 抵押权的设定	(367)
第三节 抵押权的效力	(375)
第四节 抵押权的实现	(384)
第五节 抵押权的消灭	(388)
第六节 特殊抵押权	(391)

第十七章 质权	(401)
第一节 质权概述	(401)
第二节 动产质权	(404)

第三节	权利质权	(414)
第四节	特殊质权	(420)
第十八章	留置权	(422)
第一节	留置权概述	(422)
第二节	留置权的取得	(425)
第三节	留置权的效力	(429)
第四节	留置权的实现和消灭	(432)

第五编 占 有

第十九章	占有	(439)
第一节	占有概述	(439)
第二节	占有的分类及其类型的推定	(443)
第三节	占有的取得、变更和消灭	(449)
第四节	占有的效力与保护	(452)
再版后记		(458)

评注、探讨、辨析目录

第一章 物权法概述

【探讨】 物权的效力	(9)
【探讨】 物权变动公示原则的含义是否包括公示的效果?	(31)

第二章 物权变动

【评注】 物权变动模式的范围限定	(47)
【评注】 承认法律行为作为物权变动根据的意义	(51)
【评注】 不动产登记制度实行的原因	(67)
【评注】 不动产物权变动的登记机关	(69)
【评注】 登记机关赔偿责任的归责原则	(90)
【评注】 现实交付的不同形式	(94)
【辨析】 占有改定与简易交付、指示交付的区别	(95)
【评注】 非依法律行为引起的不动产物权变动的特殊规定	(98)
【评注】 基于事实行为引起的物权变动之效力	(100)

第三章 物权的保护

【辨析】 请求确认物权与物权请求权	(107)
【辨析】 物权请求权与物上请求权	(108)
【评注】 恢复原状请求权的性质	(109)

第四章 所有权概论

【探讨】 关于所有权的权能分离问题	(118)
【评注】 处分权能的性质	(124)

【辨析】 财产征收和征用	(130)
【评注】 关于公共利益的界定	(131)
【评注】 关于征收、征用程序的完善	(133)

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

【探讨】 地方财政收入及投资收益的归属	(140)
【评注】 国家机关财产直接支配权是否是机关法人所有权?	(149)
【评注】 法人财产权的性质	(179)

第六章 业主的建筑物区分所有权

【探讨】 “业主的建筑物区分所有权”的概念应当如何界定?	(183)
【探讨】 专有部分的范围应当如何确定?	(190)
【探讨】 业主共有权在性质上属于按份共有,还是共同共有?	(193)
【探讨】 小区车位、车库的归属	(195)

第七章 相邻关系

【探讨】 相邻通风、采光权的侵害,是否应当以相邻一方的过错为条件?	(210)
【探讨】 相邻方未“违反国家规定”而污染环境,应否承担相邻责任?	(211)

第八章 共有

【探讨】 按份共有人的优先购买权发生竞合时,应当如何处理?	(221)
【探讨】 共有物分割请求权的性质是什么?	(234)
【探讨】 作价补偿之分割方式的适用	(237)

第九章 所有权取得的特别规定

【探讨】 善意取得的基础是什么?	(241)
【探讨】 盗赃物是否适用善意取得?	(247)
【探讨】 拾得人返还遗失物,是否有权索要报酬?	(254)
【探讨】 埋藏物的发现人可否要求获得相应的报酬或者奖励?	(258)

第十章 用益物权概述

- 【探讨】 不动产权利应否作为用益物权的客体? (270)
- 【探讨】 土地之外的其他自然资源应否作为用益物权的客体? (270)
- 【提示】 中国特色的土地用益物权概念体系 (274)
- 【评注】 矿产资源使用权与矿权(矿业权) (281)

第十一章 土地承包经营权

- 【评注】 土地承包经营权名称 (293)
- 【评注】 土地承包经营权的性质 (296)
- 【评注】 土地承包合同的性质 (298)
- 【评注】 土地承包经营权的登记效力 (298)
- 【评注】 土地承包经营权证的属性 (299)
- 【探讨】 土地承包经营权能否继承? (302)
- 【评注】 土地承包经营权人对承包地的间接占有 (304)
- 【探讨】 土地承包经营权人能否在承包土地上修建附属设施 (305)
- 【探讨】 土地承包经营权的处分 (306)

第十二章 建设用地使用权

- 【评注】 建设用地使用权分类 (309)
- 【辨析】 建筑物与构筑物之别 (311)
- 【评注】 市、县人民政府土地管理部门作为建设用地使用权的出让人资格 (314)
- 【评注】 建设用地使用权出让的性质 (315)
- 【评注】 从划拨到出资:建设用地使用权创设取得? (317)
- 【辨析】 建设用地使用权的“流转”、“转让”与“出售” (319)
- 【探讨】 土地所有权、建设用地使用权与建筑物所有权的关系 (320)

第十三章 宅基地使用权

- 【评注】 宅基地使用权的性质 (324)
- 【辨析】 宅基地使用权与建设用地使用权的关系 (325)
- 【探讨】 宅基地使用权可否有偿取得? (328)
- 【评注】 能否使用宅基地从事工商业活动 (328)

第十四章 地役权

- 【评注】 地役权制度的起源与发展 (332)
- 【探讨】 地役权的客体范围 (336)
- 【探讨】 地役权的合同设定与物权法定主义是否冲突? (340)
- 【探讨】 需役地人及供役地人的范围 (341)
- 【探讨】 我国是否存在地役权的时效取得制度? (344)

第十五章 担保物权的基本理论

- 【探讨】 人的担保与物的担保并存时的责任优先问题 (362)

第十六章 抵押权

- 【评论】 抵押合同的性质 (369)
- 【评论】 流抵押条款 (370)
- 【评论】 抵押合同的形式 (371)
- 【探讨】 抵押权是否受诉讼时效期间的限制 (390)

第十七章 质权

- 【探讨】 金钱货币能否作为质权的标的? (406)
- 【评论】 质权的善意取得制度 (408)
- 【评注】 质权人的转质权 (410)

第十八章 留置权

- 【辨析】 留置权与同时履行抗辩权的关系 (425)

第十九章 占有

- 【探讨】 占有是事实,还是权利? (440)
- 【探讨】 关于善意占有人的用益权 (453)

第一编 物权法总论

本编主要阐述物权的概念和特征、物权法的概念和特征等基本知识，同时依据我国《物权法》总则的规定，阐述我国物权法的基本原则，物权的设立、变更、转让和消灭，物权的保护等关于各类物权的共通性问题的法律规定和法学理论。

第一章 物权法概述

本章主要阐述物权和物权法的概念、特征,明确物权在民事权利体系中的地位 and 作用,明确物权法在整个民法组成部分中的地位 and 作用。同时,本章将阐述物权法的基本原则,以理解物权法所蕴涵的基本精神。本章是在民法总论学习的基础上,进入具体民法部门——物权法的入门知识。学生要善于运用已经获得的民法基本知识和基本原理,来理解民法物权的相关知识。

第一节 物权的概念、特征和效力



内容提要

物权是物权法最基本的概念。学习物权法首先要了解什么是物权。本节主要讲述物权是权利人依法对特定物享有的直接支配和排他的权利,并以此为据将物权与债权比较揭示物权所具有的特质。物权的效力则是物权的本质属性决定的物权在法律上的作用力。

一、物权的概念

物权是指权利人依法对特定的物享有的直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。

物权概念是对物权这一法律现象的本质属性的揭示和外延范围的明确。物权作为民事权利的一种,在本质上也是主体利益及其法律的保障力,即主体利益的法律保障之力。从我国《物权法》第2条关于物权的定义来看,物权是主体对特定物的利益,法律保障其对特定物有直接支配力和排他力。理解物权概念应当依据《物权法》第2条的定义,把握四个要点:一是物权的客体是特定物,是主体对于特定物的利益,即物上利益;二是物权的积极权能或者作用是直接支配权;三是物权的消极权能或者作用是排他性,即排除他人的不当干涉;四是物权的享有依据法律的规定,即物权的种类和内容是由法律规定的,不像债权那样可以是依据合同约定享有的。把握了这四点,物权的定义就是:权利人依法对特定物直接支配并排他的权利。在外延范围上包括所有权、用益物权和担保物权。