

民法

MINFA WUQUAN LUN

民法
物权论

崔文星 / 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

民
法
物
权
论

MINFA WUQUAN LUN

崔文星 / 著

民法 物权论

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

民法物权论 / 崔文星著. —北京: 中国法制出版社, 2017. 5
ISBN 978 - 7 - 5093 - 8489 - 3

I. ①民… II. ①崔… III. ①物权法 - 研究 IV. ①D913.04

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 082076 号

策划编辑 杨 智 (yangzhibnlaw@126.com)

责任编辑 张 津 (zj200701156@163.com)

封面设计 周黎明

民法物权论

MINFA WUQUAN LUN

著者/崔文星

经销/新华书店

印刷/人民日报印刷厂

开本/710 毫米×1000 毫米 16 开

版次/2017 年 7 月第 1 版

印张/36.25 字数/525 千

2017 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 8489 - 3

定价: 98.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 010 - 66053217

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

目 录

第一章 物权概述	1
第一节 物权的概念	1
一、物权的概念	1
二、物权与财产权是两个不同的概念	4
第二节 物权的效力	6
一、物权的排他效力	6
二、物权的优先效力	10
三、物权的追及效力	14
第三节 物权的分类	16
一、自物权和他物权	16
二、所有权、用益物权和担保物权	17
三、动产物权、不动产物权和权利物权	17
四、意定物权和法定物权	18
第四节 物权的客体	18
一、物	19
二、权利作为物权的客体	30
三、关于企业能否成为物权客体的探讨	31
四、关于网络虚拟财产能否成为物权客体的探讨	33
第五节 物权与债权的区分	34
一、区分物权与债权的意义	34
二、物权与债权的区分形态	35
第二章 物权法概述	39
第一节 物权法的概念和调整对象	39
一、物权法的概念	39
二、物权法的调整对象	40

第二节 物权法的功能	42
一、确认物权	42
二、物尽其用	42
三、保护物权	43
第三节 物权法的基本理念	43
一、公权力的行使不得侵害私权利	43
二、关于“民事主体地位平等”的理解不能矫枉过正	46
三、“国家财产神圣不可侵犯”的理念无懈可击	47
四、“私有财产神圣不可侵犯”的观点不合法理	48
五、物权法甚至法律不是万能的	51
第三章 物权法的基本原则	53
第一节 物权法定原则	53
一、物权法定原则的内涵	53
二、物权法定原则的具体规范	55
三、违背物权法定原则的后果	56
四、物权法定原则的立法原因	58
五、动摇物权法定原则的观点是不妥当的	60
六、物权法定原则的合理性	64
第二节 物权公示原则	66
一、物权公示原则的内涵	66
二、物权公示的基本方式与要求	68
三、物权公示的效力	69
四、物权公示的推定力与公信力的关系	75
第三节 区分原则	76
一、区分原则的内涵	76
二、区分原则的基本要求	78
三、关于区分原则的认识误区及其矫正	79
三、对物权契约的误解应予矫正	84
四、否定抽象性原则并不能当然否定区分原则	87
五、区分原则在我国《物权法》中得到了较好的贯彻	90
六、关于区分原则的合理性评价	93

第四节 物权绝对性原则	99
一、物权绝对性原则的内涵	99
二、物权绝对性的限制	100
三、物权绝对性的限制并不能导致物权相对性	101
第五节 一物一权原则	105
一、一物一权原则的内涵	105
二、物权客体特定	105
三、一物之上只能有一个所有权或两个内容不相抵触的物权	107
第四章 物权变动	110
第一节 物权变动概述	110
一、物权变动的内涵	110
二、物权变动模式	111
三、物权公示的基本形式	115
第二节 不动产登记	115
一、不动产登记的内涵和意义	115
二、不动产登记的性质	118
三、不动产登记的立法模式	121
四、不动产登记的类型	124
五、不动产登记簿	131
六、不动产登记的效力	132
七、登记机构的赔偿责任	135
第三节 动产交付	137
一、交付的内涵	137
二、交付的成立	138
三、一般动产采交付生效主义	138
四、特殊动产采登记对抗主义	139
五、观念交付的几种形态	146
六、权利的交付	147
第四节 非依法律行为发生的物权变动	148
一、非依法律行为的物权变动的内涵	148
二、非依法律行为发生的物权变动的具体类型	150

三、非依法律行为发生的物权变动适用的规则	155
第五节 物权行为理论	156
一、物权行为的概念	156
二、区分原则	160
三、抽象原则	160
第五章 物权的保护	173
第一节 物权保护概述	173
一、物权保护的方法	173
二、物权的私力救济	173
三、物权的公力救济	175
第二节 物权请求权	177
一、物权请求权的概念	177
二、物权请求权的立法例	178
三、物权请求权的性质	179
四、物权请求权的种类	183
第三节 确认物权的请求权不属于物权请求权范畴	186
一、确认物权请求权的内涵	186
二、确认物权请求权的性质不是物权请求权	187
三、确认物权的请求权不是债权请求权	188
第四节 物权请求权与债权请求权的区别	189
第六章 所有权的一般原理	193
第一节 所有权概述	193
一、所有权的概念	193
二、所有权的类型	195
第二节 所有权的内容	196
一、所有权的内容概述	196
二、所有权及其权能相分离	198
第三节 所有权的限制	199
一、所有权的限制内涵	199
二、所有权的限制种类	201
第四节 所有权的取得和消灭	202

一、所有权的取得	202
第七章 所有权取得的特别规定	204
第一节 征 收	204
一、征收制度的一般原理	204
第二节 善意取得	208
一、善意取得的内涵	208
二、关于善意取得制度的争议	209
二、善意取得制度的目的和功能	214
四、善意取得的要件	218
五、善意取得的效力	223
六、盗赃物、遗失物一般不适用善意取得制度	224
第三节 拾得遗失物及发现埋藏物	227
一、域外法关于拾得遗失物的处理规则	227
二、域外法关于发现埋藏物的处理规则	228
三、我国法律关于拾得遗失物及发现埋藏物的处理规则	229
三、关于拾得遗失物是否需要支付报酬问题的探讨	231
第四节 先 占	233
一、先占的概念	233
二、先占的构成要件	234
三、我国物权法应当规定先占制度	234
第五节 添 附	235
一、添附的概念	235
二、关于添附的处理规则	238
第六节 取得时效	239
一、取得时效的内涵	239
二、取得时效的构成要件	241
第八章 国家、集体和私人所有权	244
第一节 国家所有权	244
一、国家所有权的概念	244
二、国家所有权的特征	245
三、国家所有权的性质	247

四、国家所有权的行使规则	252
第二节 集体所有权	257
一、集体所有权的伦理基础	257
二、集体所有权内涵	260
三、集体成员的成员权是集体所有权的重要组成部分	264
四、关于以法人制度完善农村集体所有权主体制度的探讨	267
五、实现集体所有权的民法属性	270
第三节 私人所有权	271
第四节 法人财产权	272
一、法人财产权的一般问题	272
二、国家机关和事业单位的物权	272
三、企业法人财产权	273
第九章 业主的建筑物区分所有权	278
第一节 建筑物区分所有权概述	278
一、建筑物区分所有权产生的背景	278
二、建筑物区分所有权的概念和特征	278
第二节 建筑物区分所有人的专有权	281
一、建筑物区分所有人的专有权概述	281
二、专有部分的范围	282
第三节 建筑物区分所有人的共有权	284
一、建筑物区分所有人的共有权概述	284
二、共有部分的范围	285
第四节 建筑物区分所有人的成员权	288
一、成员权概述	288
二、成员权的行使规则	289
第五节 小区车库、车位权的权属规则	294
一、车位、车库的内涵	294
二、关于车库、车位的权属规则	294
三、《物权法》第74条第2款的规定并不合理	297
四、关于车位、车库权属规则的完善	299
第十章 相邻关系	302

第一节 相邻关系的一般问题	302
一、相邻关系概述	302
二、相邻关系中的容忍义务	305
第二节 处理相邻关系的规则	307
一、一般规则	307
二、关于规范体系的建构	308
第三节 相邻关系的种类	309
一、邻地使用关系	309
二、相邻防险关系	311
三、各类相邻关系的处理	312
第十一章 共有	313
第一节 共有概述	313
一、共有的概念	313
二、按份共有	314
三、共同共有	316
第二节 共有物的管理和分割	319
一、共有物的管理	319
二、共有物的分割	320
三、共有关系中债权债务的处理规则	321
第十二章 用益物权的一般原理	323
第一节 用益物权概述	323
一、用益物权的概念	323
二、用益物权的特征	324
三、用益物权的征收	326
第二节 准用益物权	326
一、准用益物权概述	326
二、《物权法》规定的几种准用益物权	328
第三节 典 权	330
一、典权的基本理论	330
二、典权的历史发展	331
三、关于典权存废的争论	332

第四节 人役权	334
一、人役权概述	334
二、关于居住权存废的争议	336
第十三章 土地承包经营权	340
第一节 中国土地制度的历史进程	340
一、王莽改制的启示	340
二、新中国土地制度变迁	343
三、土地承包经营权制度发展前景展望	352
第二节 土地承包经营权的设立、流转和继承	360
一、土地承包经营权的内涵	360
二、土地承包经营权的设立	363
三、土地承包经营权的流转	363
四、土地承包经营权的继承	366
第三节 “四荒地”的承包经营权	368
一、“四荒地”的承包不采用家庭承包方式	368
二、“四荒地”承包经营权的特点	369
三、“四荒地”承包经营权的取得方式	369
第四节 农村土地“三权分置”	370
一、“三权分置”的内涵	370
二、“三权分置”的基本权利结构	371
三、关于农村土地“三权分置”的思考	375
第十四章 建设用地使用权	380
第一节 建设用地使用权概述	380
一、建设用地使用权的概念	380
二、建设用地使用权的种类	381
三、空间建设用地使用权	382
第二节 建设用地使用权的设立	385
一、建设用地使用权的出让	386
二、建设用地使用权的划拨	386
三、建设用地使用权的设立原则上需要登记	387
第三节 建设用地使用权流转	387

一、建设用地使用权流转的类型	387
二、建设用地使用权流转的期限和方式	388
三、建设用地使用权流转规则——“房随地走、地随房走”	389
第四节 建设用地使用权的抵押	389
一、建设用地使用权抵押的条件	390
二、建设用地使用权抵押的效力	390
第五节 建设用地使用权消灭	391
一、建设用地使用权消灭原因	391
二、办理注销登记手续	393
三、关于自动续期问题的探讨	393
第十五章 宅基地使用权	396
第一节 宅基地使用权概述	396
一、宅基地使用权的概念	396
二、宅基地使用权的特征	397
三、宅基地使用权与相关权利的区别	399
第二节 宅基地使用权人的权利和义务	400
一、宅基地使用权人的权利	400
二、宅基地使用权人的主要义务	400
第三节 宅基地使用权的取得和转让	401
一、关于宅基地使用权取得和转让的一般规定	401
二、关于宅基地使用权流转问题的探讨	402
三、乡贤文化与宅基地使用权的取得	403
第四节 宅基地使用权的消灭	406
一、一般情形	406
二、登记制度	407
第五节 小产权房的相关法律问题	407
一、小产权房的概念	407
二、小产权房产生的原因	409
三、小产权房对社会的影响	411
四、小产权房买卖的处理规则	412
五、余论	413

第十六章 地役权	415
第一节 地役权概述	415
一、地役权的概念	415
二、关于地役权内涵的误读应予矫正	421
第二节 地役权设立	423
一、地役权设立的一般规定	423
二、地役权的设立方式	423
第三节 地役权的内容	424
一、地役权人的权利与义务	424
二、供役地权利人的权利与义务	425
第四节 地役权与相邻权的关系	427
一、地役权与相邻权的立法模式考察	427
二、地役权与相邻权的区别	427
第十七章 担保物权的一般原理	430
第一节 担保物权概述	430
一、担保物权的概念	430
二、担保物权的特征	432
三、担保物权的分类	435
四、担保物权的产生、效力范围及消灭	437
第二节 物的担保和人的担保	438
一、物的担保和人的担保的区别	438
二、物保和人保竞存的规则	438
第三节 主合同与担保合同的关系	441
一、担保合同的概念	441
二、主合同无效的，担保合同无效	441
三、主合同有效而担保合同无效的民事责任	442
四、主合同无效导致担保合同无效的，担保人承担过错责任	443
第四节 担保物权的竞存及其处理	443
一、担保物权竞存的内涵	443
二、抵押权和质权的竞存及其处理	444
三、抵押权、质权和留置权的竞存及其处理	445

四、建设工程价款优先受偿权与抵押权的竞存及其处理	445
第五节 让与担保	448
一、让与担保的内涵	448
二、关于让与担保的争议	449
三、我国的按揭包括抵押和保证两方面的内容	450
第十八章 抵押权	454
第一节 抵押权的一般规定	454
一、抵押权的概念和特征	454
三、抵押权的设立	455
四、抵押权人的权利	457
五、抵押人的权利	459
六、抵押财产的范围	459
七、抵押权的消灭	460
第二节 不动产抵押权	461
一、建筑物及其附属设施和建设用地的抵押权	461
二、“四荒地”等土地承包经营权的抵押权	461
三、在建建筑物抵押权	461
第三节 动产抵押权	463
一、动产抵押权制度的历史演进	463
二、物权法上的动产抵押权	465
第四节 浮动抵押	465
一、传统意义上的浮动抵押	465
二、我国《物权法》上的浮动抵押	467
第五节 流押契约的禁止	469
一、流押契约的内涵	469
二、关于流押契约禁止的一般规定	470
三、流押契约禁止的法理基础	471
四、关于买卖型担保与流押契约的关系	472
第六节 抵押财产转让规则	473
一、抵押财产转让规则的内涵	473
二、抵押物转让规则中的物上代位权	477

三、在抵押物转让规则中应贯彻区分原则	477
四、抵押物转让规则中涤除权制度的适用	481
第七节 抵押权与租赁权竞存规则	482
一、先设定的租赁权对抗后设定的抵押权	483
二、先设定的抵押权对抗后设定的租赁权	483
第八节 抵押权顺位	484
一、抵押权顺位的内涵	484
二、抵押权顺位的固定主义与升进主义	484
三、我国法关于抵押权顺位规则的规定	488
四、物权法关于放弃或变更抵押权顺位的规则	490
第九节 抵押权的实现	491
一、抵押权实现的一般问题	491
二、抵押权实现的条件	492
三、抵押权实现的方式	492
四、抵押权实现的顺序	493
五、其他债权人的撤销权	494
六、抵押权行使的期限	494
第十节 最高额抵押权	495
一、最高额抵押权的概念和特征	495
二、最高额抵押所担保的债权范围	498
第十九章 质 权	501
第一节 质权概述	501
一、质权的概念和特征	501
二、质押和抵押的区别	502
第二节 动产质权	503
一、动产质权的概念	503
二、动产质权的取得	504
三、质权人的权利义务	505
四、出质人的权利义务	507
五、动产质权的消灭	508
第三节 权利质权	509

一、概述	509
二、汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单质权	510
三、基金份额质权和股权质押	510
四、知识产权质权	511
五、应收账款质权	512
第四节 最高额质权	513
一、最高额质权的概念	513
二、最高额质权的特征	513
第五节 营业质权	514
一、营业质权的内涵	514
二、典当业的发展脉络	515
三、典当的一般规则	516
第二十章 留置权	519
第一节 留置权概述	519
一、留置权的概念和特征	519
二、留置权的适用范围	521
三、留置权的性质	521
第二节 关于同一法律关系的适用及其限制	522
一、关于同一法律关系的规定	522
二、商事留置权不受同一法律关系的限制	523
第三节 留置权关系中当事人的权利义务	524
一、留置权人的权利和义务	524
二、债务人的权利和义务	525
第四节 留置权的实现	526
一、留置权人应给予债务人以履行债务的宽限期	527
二、留置权实现的方法	527
第五节 留置权消灭	527
第二十一章 占有	529
第一节 占有概述	529
一、占有的概念	529
二、占有的性质	534

三、占有与本权的关系	536
四、占有制度的功能	536
五、占有的分类	538
第二节 占有的取得、变更和消灭	540
一、占有的取得	540
二、占有的变更	541
三、占有的消灭	541
第三节 有权占有	541
一、关于有权占有性质的争论	541
二、有权占有不限于物权法的调整	542
三、《物权法》关于有权占有的规定及其争论	543
第四节 无权占有	544
一、无权占有的内涵	544
二、善意占有和恶意占有	545
第五节 占有的效力	552
一、占有的公示效力	552
二、占有的保护效力	553
三、占有的推定效力	553
第六节 占有保护制度	556
一、占有保护制度的比较法考察	556
二、侵害占有的表现形式	558
三、占有人的自力救济权	559
四、占有保护请求权	560
五、损害赔偿请求权	563
后 记	564