



国家司法考试

重要部门法读本系列 No. 2

物权法司考读本

〔法条详析 + 真题新解 + 考点明释〕

2010年版

WUQUANFA
SIKAO/DUBEN

李建伟 吴冬 / 编著 众合教育 / 编

- 指引2010年物权法备考重点方向
- 全面梳理物权法律规范
- 详解涉考必读条文
- 标明废止替代法条
- 依新法全新注释历年真题
- 重点梳理常考考点
- 分解辨析混淆考点

名师智慧创新部门法复习捷径
突击司考物权法高效工具书

人民法院出版社

TOP

POWERFUL BOOK

法院版

2010

十星级优秀畅销书

★★★★★★★★





国家司法考试

重要部门法读本系列 No. 2

物权法司考读本

〔法条详析 + 真题新解 + 考点明释〕

2010年版

WUQUANFA
SIKAO/DUBEN

李建伟 吴冬 / 编著

人民法院出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

物权法司考读本 / 李建伟, 吴冬编著. —4 版. —北京: 人民法院

出版社, 2010. 4

ISBN 978 - 7 - 80217 - 462 - 7

I. ①物… II. ①李… ②吴… III. ①物权法 - 中国 - 法律工作者 - 资格考核 - 自学参考资料 IV. ①D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 051854 号

物权法司考读本

李建伟 吴冬 编著

责任编辑 林志农 张钧艳

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) 67550572 67550567 (责任编辑)
67550516 (出版部) 67550558 (发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 保定市中画美凯印刷有限公司

经 销 新华书店

开 本 787 × 1092 毫米 1/16

字 数 227 千字

印 张 11.125

版 次 2010 年 4 月第 4 版 2010 年 4 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 80217 - 462 - 7

定 价 15.00 元

版权所有 侵权必究



编写说明

《中华人民共和国物权法》，艰苦跋涉十余年，历经8稿，终于在2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议修成正果。该法之通过，对于我国财产法律体系、民事法律体系乃至社会主义市场经济体制法律体系之基本完善的价值与意义，其重要性是不言而喻的。对于参加2007年的考生而言，翘首以待的是想知道这部共计5编19章247个条文的庞大立法文件，对于司法考试，具体来说就是对2007年的司法资格考试的民法命题意味着什么？

简要概括，具体的影响有三：

1. 确立基本的物权法规则体系。如物权立法的基本原则、物权变动的模式、建筑物区分所有权、地役权、用益物权基本规则、占有制度等。这些规定都填补了我国立法长期以来的空白。

2. 修正了原来的一些不妥当、不合理的规定，集中体现在担保物权部分。1995年《担保法》对完善我国担保法律体系起到了特别重要的作用，但毋庸讳言，有些法律规范确实既不符合物权法原理，也不具有合理性，此次《物权法》修正了这些规定。

3. 整合了原有分散的物权法规定，尤其体现在所有权与用益物权部分。在《物权法》之前，《民法通则》、《自然资源法》等也有不少关于国家所有权、集体所有权、个人所有权和土地、自然资源使用权等关于所有权、用益物权的规定，但很零散，也不规范。此次《物权法》整合了这些规定，显得系统多了。

基于上述考虑，本书关于物权法律制度的体例和内容选择是：

1. 所有的物权法律制度都放在《物权法》这部立法文件里做统一的解读，别无分店——即将《担保法》、《民法通则》等原有立法文件里关于物权法规范的规定都作为《物权法》相应条文的相关法条处理，突出了以《物权法》为中心和主体性。

2. 凡是与《物权法》重复的《担保法》、《民法通则》等法律规范，不再解读——既不作为相关法条列出，也不提及其内容，这样避免重复繁琐，增加读者的阅读负担。所以，大量的《担保法》、《民法通则》的条文就被忽略不计了。

3. 凡是与《物权法》相冲突的《担保法》、《民法通则》等法律规范，一一作为相关法条列出，并指出被废止的事实和理由。之所以“厚待”这些被废止的条文，目的有二：一是明确指出其被废止，免得不知情的读者被其误导；二是列出其内容作为“陪衬”，也



有利于读者更好更快地领会、掌握相应的《物权法》的最新规定。

但是,关于担保无效、反担保的一般规定、人保与物保的关系等的内容,具体就是指《物权法》第171~173条、第177条的内容,即使在《担保法》有重复性规定,我们将相关内容也放在了《物权法》里,这样做同样也是为了保持现有立法的协调、突出《物权法》为中心与本书体系的和谐一体。

本书共分为三个组成部分:

第一部分——编写说明:这一部分指导读者如何使用本书。

第二部分——正文:是本书的主题结构部分,这一部分的内容结构与编写体例是:

1. 依照《中华人民共和国物权法》的章节顺序,依次安排了共计65个“[必读法条]群”。每一个“[必读法条]群”包括最少一个[必读法条](全部来自《物权法》),而来自《担保法》、《担保法解释》、《公司法》等其他立法文件的若干个条文组成[关联法条],然后展开[考点解读]。意思分解的内容紧紧围绕这些重点法条与相关法条的意思以及它们彼此之间的关系而层层展开,部分“[必读法条]群”还有[易混辨析]部分,指出本群落里容易混淆的知识点。

2. 在绝大多数的[必读法条]群的后面,附有1992~2006年间相关的律考、司考真题(客观题)及其答案与极其详细的解析。同类的考题,以脚注的形式列出。这样,这一群落的知识点在过去15年期间的14届律考、司考的命题情况一目了然。这一部分正是本书卓然不同于同类书的地方。读者必须明白,虽然《物权法》在2007年3月刚刚通过,但这并不代表从1992年~2006年间的律考、司考命题从未考及过物权法律知识,事实恰恰相反,过去的命题虽有大量的试题考查所有权、担保物权、用益物权等制度。

第三部分——附录:包括三个部分:

1. **附录一——与物权法知识点相关的1992~2006年间律考、司考真题(主观题)及其答案与极其详细的解析**由于:这些试题很具有综合性,所以不方便分门别类地列入正文之中。又由于这些试题往往设问很多,不限于物权法的考点,所以我们又将与物权法无关的设问删去,变成名副其实的纯正的“物权法主观真题”。

2. **附录二——物权法自测题:**由于过去的真题对物权法的各个组成部分的考查并不均衡,特别是一些很重要的新制度还没有考题。所以我们又很有针对性地自编了50多道客观题,读者可以在读完这本书后自测一下,也可以作为读书成果的检验。千万不要先做这一部分的试题。由于都是依据《物权法》的条文而命题的,所以只附有答案,不再作解析。



3. 附录三——物权法全文：由于正文并没有将所有的条文都涵盖进来，所以有了这一附录，方便读者查找有关条文。

最后要说明的是，本书不同于《物权法》通过后铺天盖地般的各类物权法条文释义书籍，本书就是专门为应考国家司法考试的物权法部分的试题而编写的，具有鲜明的内容取舍标准，编写体例和写作风格。所以读者不要奢求本书对每一个《物权法》条文都作释义，对每一个基本制度原理都作来龙去脉的介绍，恰恰相反，我们只根据多年的经验选择解读与司考命题相关的条文，介绍与司考命题相关的知识点，在写作内容的取舍上完全取决于作者的相关经验。虽然这样处理可能会顾此失彼，存在种种不足，但我们自信，本书的内容就帮助读者应考 2007 年国家司法考试物权法律知识的命题而言，也许是最佳的读本了。

愿各位读者阅读愉快且有效率！

编著者于北京

2007 年 3 月



第四版修订说明

《物权法司考读本》是在2007年3月《中华人民共和国物权法》颁布之际，人民法院出版社为了帮助广大考生从应试的角度学习、复习《物权法》而及时、精心组织编写的一本小册子。《物权法》的试题及其分值在2007年司法考试命题中就已经显现出其重要性，直接考查的分值就达到了15分，该分值应当说是相当有分量的，但似乎并没有达到广大考生的心理期待值。在2008年的司法考试命题中，果然有关《物权法》的命题在考查的深度、广度以及绝对分值都有所突破。在2008年和2009年的司法考试中，对《物权法》的考查分值都超过15分。相信在2010年及其以后的司法考试民法命题中，《物权法》会受到更多的关注，并且将会愈加重要！

编著者没有预想到这本小册子受到了2009年考生读者的热烈欢迎。许多来信来函的考生认为，这本小册子以其新颖的编排、独特的视角和精细的内容，非常适合为应对司法考试而复习《物权法》的学习需求。其以下几点突出的特色是图书市场其他同类书所不具有的：

1. 试题答案的权威性：应该承认，《物权法》修正了以往我国关于物权、财产权制度的许多立法规范，这就出现了一个现象，即过去年份的一些关于物权的试题在命题当年的答案是正确的，由于《物权法》的通过而变化了，从今日的标准看又变得不正确了。但是很多辅导书仍然一成不变地将当年的答案奉为圭臬，这实际上变成了错误的答案了，贻误考生不浅！对此，本书的答案全是基于每个出版年度的我国现行立法予以解读，真正做到“旧题新做”，最大限度地避免了旧题答案的失真现象。

2. 广泛的选题：本书的选择试题范围是1992~2009年18年间17次律师考试与司法考试所有关于物权法的有价值的试题，可谓目前市场上所能见到的最全面的物权法试题集萃了。

3. 编排科学：法条、试题、法理融为一体，互相呼应，法条编排与选择匠心独具，最终形成重点法条、法理分解、试题解析的完整体系。

在看到《物权法司考读本》创新的基础上，2008年人民法院出版社策划形成了一个系列图书，包括《刑法司考读本》、《合同法·民法通则司考读本》、《刑事诉讼法司考读本》、《民事诉讼法司考读本》、《公司企业法司考读本》等，这些涵盖了司法考试命题中最最



重要的几个部门立法,辐射到司法考试命题近60%的分值。我们为这一书系“家族队伍”的发展壮大而感到高兴。在2008年的司法考试中,以上6本小册子组成的“司法考试重要部门法读本系列”给许多考生以宝贵的帮助,可谓物超所值。在2009年“司法考试重要部门法读本系列”形成了8本书的基础上,2010年由于《侵权责任法》的颁布,该系列又增加了《侵权责任法司考读本》,这9本书涵盖了司法考试内容的70%左右。这9本书所涵盖学科的一个共同特征是其司法考试命题主要基于法条,所以针对法条的复习仍然是这些学科的最最重要的复习方式,再加上配以经典的真题及其简要分析,相信这样的内容编排会给予读者实实在在的应试帮助。衷心祝愿使用这套丛书的读者顺利地一次性通过司法考试。

本书2010年版根据大纲要求和命题趋势变化,依据最新出台的相关物权法法律规范,删除了过时考点,增补了最新司考真题,拓展了理论深度,在广泛吸收读者和考生反馈建议的基础上进行了全面的修订,结构更为严谨,重点更加突出,解析更为精练。

祝阅读愉快!

2010年3月

目 录

第一编 总 则	(1)
第二编 所有权	(27)
第三编 用益物权	(64)
第四编 担保物权	(82)
第五编 占 有	(139)
附录:与物权法相关的主观题及其参考答案	(144)



第一编 总 则

说明：《物权法》第一编“总则”包括三章：第一章，基本原则；第二章，物权的设立、变更、转让和消灭；第三章，物权的保护，共计38个条文（第1~38条），约占全文的15%。本编最重要，也是这部法律最基础的原理规定都体现在第二章关于物权变动（设立、变更、转让和消灭）这一制度的规定上了。但是，由于第二章的内容较新，此前的司考、律考命题涉及到的并不多，故我们就自编了一些试题附在本书后面。

总则部分共有7个“必读法条群”。



【一、必读法条】

第二条 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

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

第五条 物权的种类和内容，由法律规定。



【关联法条】

《物权法》

第115条 主物转让的，从物随主物转让，但当事人另有约定的除外。

第116条 天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。当事人另有约定的，按照约定。

法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得。

第7条 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

《民法通则意见》

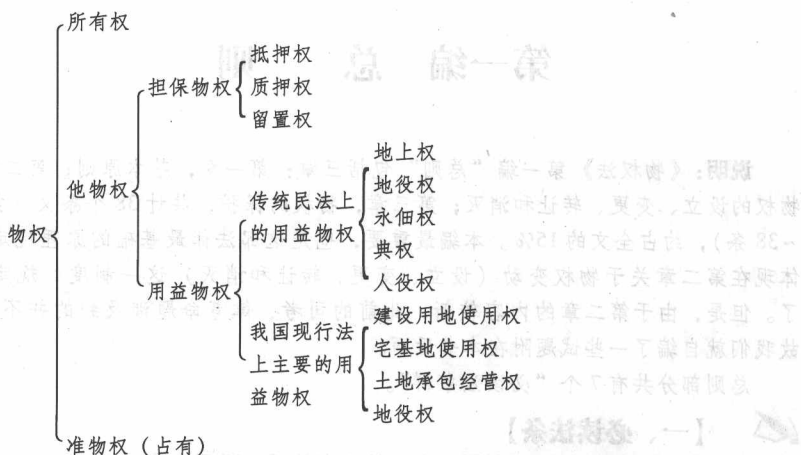
第87条 有附属物的财产，附属物随财产所有权的转移而转移。但当事人另有约定又不违法的，按约定处理。



【考点解读】

有关物权的基本理论背景，考生应掌握：

（一）物权的基本分类及基本体系



(二) 物权的客体是物

该物必须是有体物、独立物。物权法理论上关于物的重要分类有:

1. 动产与不动产

此分类最主要的意义在于物权变动的法定要件不同——前者为交付,后者为登记。

2. 特定物与种类物

(1) 特定物包括两种情况:①世界上独一无二的物,如某著名画家的一幅名画;②经特定化行为而特定化了的种类物,如顾客甲某在某电器商场选中的一台××牌29寸彩电。

(2) 二者区分的主要意义在于:在债的履行中,若标的物为种类物,在履行前若发生标的物毁损灭失,债务人不可免除继续履行之责任;若为特定物,则可免除继续履行之责任,即可以承担其他违约责任代替实际履行。

3. 可分物与不可分物

分类意义在于:共有财产的分割方法不同,后者不能用实物分割方式,只能用变价分割或折价分割方式。

4. 主物与从物

不同于以上分类的是:主物、从物必须特定于某两物之间的关系才能定论。认定主物、从物关系之成立,须同时具备以下条件:

(1) 二者在物理上互相独立,否则,会构成整体与部分的关系,如房屋与窗户(窗户不具有物理独立性,乃一房屋的组成部分),又如轮胎与汽车。

(2) 二者在经济用途上存在主、从关系:a物脱离b物,不损a物之独立用途,则a物为主物;b物脱离a物,则失去其本来的用途(价值),则b物为从物。否则,会构成不存在任何联系的两个独立物,如鞋子与袜子、上衣与裙子、帽子与围巾。

(3) 交易观念上视为有主、从关系,如装米之麻袋,非为从物。

二者的分类意义:若无相反法律规定或约定,主物之权利变更及于从物。



5. 原物与孳息

孳息，指因物或权益而生的收益。包括：

(1) 天然孳息，如植物所结果实，动物所产幼仔，动物所产奶、蛋。

(2) 法定孳息，如租金、利息以及射幸孳息，如福利彩票的中奖奖金。

确定原物与孳息的法律意义：在物权法上若无相反约定，天然孳息收取权（所有权）归用益物权人；无用益物权人的，归原物所有人。法定孳息，有约定的从约定；无约定的，从交易习惯。但在合同法上，规则有所不同，参见《合同法》第163条关于买卖合同的标的物孳息归属采交付主义的规定。

(三) 关于物权的立法，应掌握以下两点

1. 物权法定主义

物权的享有、变动往往涉及第三人，因此，各国法严格限制一国法上的物权类型及其内容。物权不同于债的任意主义，《物权法》采用法定主义：

(1) 物权种类不得自由创设。如我国《担保法》未设不动产质押权，因此，在我国约定不动产质押权是无效的。

(2) 每一种物权的内容不得自由创设。试析以下两个法条：

①最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（以下简称《担保法解释》）第12条为何规定当事人及登记机关不得约定、规定担保物权存续期间？

②《担保法解释》第87条为何规定当事人约定不移转占有的动产质押无效？

考生要理解以上两个法条，尤其是前者，要从物权法定主义出发。

2. 一物一权主义

基于物权的排他性，民法学说上有“一物一权主义”原则，这也是学习物权法尤其是担保法之理论基础。

“一物一权主义”，即“一物不存二主”。此处的“权”，严格地讲，是指所有权，而非他物权。事实上，许多他物权之间，如抵押权与抵押权之间，抵押权与质押权、留置权、用益物权之间等以及所有权与他物权是可以并存的。



【真题参考】

1. 下列各选项中，哪些属于民法上的孳息？（2005年卷三52题，多选）

A. 出租柜台所得租金

B. 果树上已成熟的果实

C. 动物腹中的胎儿

D. 彩票中奖所得奖金

【解析】甲物与乙物之间如果构成原物与孳息的关系，需要满足以下两个条件：（1）互相独立，原物与孳息都是独立物，如果属于物与其组成部分之间的关系，如动物与其腹中的胎儿、苹果树与树上的苹果等，不成立原物与孳息的关系；（2）在产生上具有“出产”关系，即依据自然规律（天然孳息）或法律规定（法定孳息）或游戏规则（射幸孳息），甲物出产了乙物，又不丧失自我，如5元钱买了一个包子，货币与包子之间不构成原物与孳息的关系。符合以上条件的，甲物为原物，乙物为孳息。



本题主要考查孳息和物的组成部分的区别。A、D项属于法定孳息、射幸孳息(许多教科书将射幸孳息列为法定孳息的一种)。B、C项如果与原物脱离才构成孳息,否则,只是原物的组成部分。

【参考答案】 A、D

2. 1996年12月,村民甲与县肉联厂达成口头协议:自养的黄牛两头送县肉联厂宰杀,牛肉款按净肉3.5元/斤的价格结算,牛皮、牛头和牛下水归肉联厂,甲再付肉联厂宰杀费80元。在宰杀过程中,肉联厂的屠宰工人乙在其中一头牛的下水中发现牛黄,重100克,卖得价款5000元。甲知道后与乙、县肉联厂为牛黄款归属发生纠纷。现问(1999年卷二81~82题,任选):

(1) 本案中该牛黄款应如何处理?

- A. 归甲所有
- B. 归县肉联厂所有
- C. 归甲和肉联厂共有
- D. 乙与县肉联厂共有

(2) 本案中,下列哪些说法是不正确的?

- A. 甲与县肉联厂的关系是买卖合同关系
- B. 甲与县肉联厂的关系是承揽合同关系
- C. 甲可以根据不当得利请求肉联厂返还牛黄款5000元
- D. 甲只能根据与肉联厂对牛黄归属约定不明而主张共有

【解析】 本题考查点是孳息的归属。关键是认定双方是否就两头黄牛达成了买卖合同关系。本案中,当事人仅是达成了关于宰杀牛的承揽协议和关于牛肉的买卖协议,买卖牛肉是买卖合同,屠宰黄牛是承揽合同,甲与县肉联厂达成的协议是承揽合同与买卖合同的结合,而且主要为承揽合同关系。双方还对牛皮、牛头和牛下水的归属进行了约定,而对于牛黄的归属没有约定,牛黄系牛而非牛肉的孳息,因此,不适用《合同法》第163条交付主义的规则,牛黄应当归牛的主人所有。据此分析,肉联厂取得牛黄属于不当得利,应当返还给甲。

【参考答案】 (1) A; (2) D

3. 在法律没有特别规定或合同没有特殊约定时,下列哪些权利人可以取得原物所生自然孳息的所有权?(1997年卷二45题,多选)

- A. 农村土地承包经营权人
- B. 采矿权人
- C. 典权人
- D. 质权人

【解析】 依照《物权法》第116条的规定,天然孳息有约定的从约定,无明确约定的,由所有人取得;既所有人又有用益物权人的,由后者取得。法定孳息,当事人有约定的从约定;无明确约定的,按照交易习惯取得。本题的A、B、C项均属于用益物权人,D项属于担保物权人。

【参考答案】 A、B、C

4. 根据民法中物的分类标准,哪些属于主物与从物的关系?(1997年卷二46题,多选)

- A. 锁与钥匙
- B. 上衣与裤子



C. 电视机与遥控器

D. 房屋与窗户

【解析】 甲物与乙物之间如果构成主物与从物的关系，需要满足以下两个条件：(1) 互相独立，主物与从物都是独立物，如果属于物与其组成部分之间的关系，如动物与其皮毛、苹果树与树叶、房屋与窗户等，不成立主物与从物的关系；(2) 在使用价值上存在依附关系，即依据其本来的使用价值分析，甲物离开了乙物，不丧失自我的使用价值，则甲物为主物。反之，乙物离开了甲物则丧失自我的使用价值，则乙物为从物。这表明，如果两个独立物之间不存在使用价值上的依附关系，则不构成主从物关系，如鞋子与袜子、上衣与裤子。

【参考答案】 A、C

5. 立新学校委托其教务人员王某购买一批电教器材。王某到百货公司购买时，正好该公司举行有奖销售，规定购买商品若干元可得奖券1张。王某代购电教器材得到了5张奖券，他自己把这几张奖券收了起来。后百货公司抽奖，这几张奖券中的1张中了头奖，可得彩色电视机1台，该电视机应当（ ）。(1995年卷三14题，单选)

- A. 归立新学校所有
- B. 归立新学校所有，但应给王某以适当补偿
- C. 归王某所有
- D. 归立新学校与王某共有

【解析】 王某与学校属于委托代理关系。在委托代理关系中，代理人没有自己的利益，所取得的一切利益应归属于本人，孳息也不例外。

【参考答案】 A



【二、必读法条】

第六条 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。

第九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

第十四条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

第十五条 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。



【关联法条】

《物权法》

第10条第1款 不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

第16条 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。



不动产登记簿由登记机构管理。

第17条 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

《合同法解释(一)》

第9条第1款 依照合同法第四十四条第二款的规定,法律、行政法规规定合同应当办理批准手续,或者办理批准、登记等手续才生效,在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的,或者仍未办理批准、登记等手续的,人民法院应当认定该合同未生效;法律、行政法规规定合同应当办理登记手续,但未规定登记后生效的,当事人未办理登记手续不影响合同的效力,合同标的物所有权及其他物权不能转移。



【考点解读】

以上条文可以说是我国《物权法》最最重要、最最核心、最最具有理论内涵的条文,精确理解其含义,才能往下继续学习《物权法》。

(一) 物权变动模式及我国《物权法》的选择

引起物权变动的诸法律事实中以法律行为最为重要,基于法律行为的物权变动如何进行,是各国物权立法最重要的课题,对此有三种回答,形成相应的三种立法模式。

1. 意思主义

又称债权意思主义,以法、日民法典为代表。其简单的公式表述是:

债权行为 = 物权变动 + 交付/登记(法律行为) > 第三人

依其规定,要点有二:

(1) 物权的设定与移转仅仅因当事人的债权意思表示而发生效力(下面均以买卖合同为例分别举例说明)。这意味着,只要买卖合同成立生效,即使标的物尚未交付或未变更登记,价金也未交付,标的物的所有权也已于此此时由出卖人之手移转给买受人之手,或者说,标的物所有权的移转仅以买卖合同为依据,既不需要另有物权行为,也不需要以交付或登记为物权变动的生效要件,故称意思主义。

(2) 非经登记或者交付的物权变动,不得对抗第三人。换言之,登记或交付不是物权移转的生效要件而是对抗要件。在这里,不动产的登记或者动产的交付是一种法律行为。

2. 物权形式主义

以德国民法典为代表。如前所述,买卖合同这一债权行为仅仅是物权变动的原因,标的物所有权的移转需要当事人就移转标的物所有权所达成的物权合同,再加上登记或者交付。在这里,不动产的登记或者动产的交付成为了一种事实行为。简单的公式表述是:

物权合同 + 交付/登记(事实行为) = 物权变动

3. 债权形式主义



又称意思主义与登记或交付的结合,以奥地利、瑞士、韩国民法典为代表。其核心要点为:物权变动,只需在债权的意思表示之外加上登记或者交付即可,不需要另有物权的合意(物权合同),故不存在物权行为的独立性;既然无独立的物权行为,则物权变动的效力自然受其原因行为,即债权行为(如买卖合同)的影响,故也不存在物权行为无因性。简言之,债权形式主义的物权变动公式可以表述为:

有效债权行为 + 交付/登记(法律行为) = 物权变动

这一公式的要点有二:

- (1) 物权变动以债权行为有效为前提;
- (2) 登记或者交付是物权变动的生效要件。在这里,不动产的登记或者动产的交付的构成有两个要件:①在主观上有变动物权的意思;②在客观上完成了产权登记或者动产占有转移的行为,因而登记或者交付是一种法律行为。

(二) 我国立法的选择

我国立法原则上采债权形式主义模式,例外采意思主义。

1. 关于债权形式主义

我国关于债权形式主义的立法原则立场是一贯的,集中体现在:

《物权法》第9条、第15条、第23~24条、第139条、第187条;《城市房地产管理法》第60条;《合同法》第133条;《民法通则》第72条。

据以上规定,可以总结我国的物权变动模式的要点是:

- (1) 基于法律行为的物权变动须以该法律(债权)行为的有效为前提;
- (1) 登记是不动产物权变动的生效要件,故不动产的物权变动的公式表述为:

有效债权行为 + 登记 = 不动产物权变动;

- (3) 交付是动产物权变动的生效要件,故动产的物权变动公式表述为:

有效债权行为 + 交付 = 动产物权变动;

- (4) 对于船舶、飞行器与机动车等重要交通工具的物权变动,除了遵循动产物权变动的交付主义原则外,还有一项特殊规则——非经登记,不得对抗第三人,用公式表示为:

有效债权行为 + 交付 = 物权变动 + 登记 > 第三人。

据此,我们回过头再来正确理解《民法通则》第61条、《合同法》第58条的规定。依照这两个条文的规定,仍以买卖合同为例,如果标的物已经登记或者交付,事后买卖合同被宣告无效或被撤销的,当事人因该合同从对方取得的财产,应当返还给受损失的对方。问题的关键是,此处的“返还”是依据所有物返还请求权还是不当得利返还请求权?依照债权形式主义,答案不言自明——所有物返还请求权。

2. 关于意思主义

依照《物权法》第127条、第158条、第188~189条的规定,我国有四项权利的设立采意思主义:



- (1) 土地承包经营权;
- (2) 地役权;
- (3) 动产抵押权;
- (4) 特殊动产集合抵押权。

例如,《物权法》第127条规定:土地承包经营权自合同生效时设立。对于土地承包经营权而言,事后县级以上人民政府发给的土地承包经营权证并登记造册,只是对该权利的确认而已,对外才具有对抗第三人的效力(第129条)。

(三) 非基于法律行为的物权变动

非基于法律行为的物权变动主要包括继承、征收、强制执行与法院(仲裁机构)生效的法律文书、劳动生产以及不动产拆除等。因以上原因发生物权变动的,均不以登记或者交付为其生效要件。依照《物权法》第28~31条的规定,具体规则是:

1. 因法院(仲裁机构)的法律文书、政府的征收决定发生的物权变动,自该行为生效时发生效力。
2. 因继承、受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生效力。例如,甲的父母于某年4月1日去世,同年5月1日甲乙登记结婚为夫妻,6月1日甲从父母处取得继承的房屋一栋(完成登记)、汽车一辆(完成交付)。则该房车属于甲的个人财产。

3. 因合法建造、拆除房屋设立、消灭物权的,自该事实行为成就时发生效力。

4. 对于以上三种情形下取得不动产物权后,再处分该不动产物权时,法律要求登记而未经登记的,不发生物权效力。此旨在限制上述物权变动中权利取得人的处分权,以达到保证交易安全、满足物权公示原则的目的。例如,设上例中,甲于同年8月1日去与丙签订房屋买卖合同,约定9月1日甲丙履行交房与交款的义务,但此前,甲应首先将其所继承的房屋登记于自己的名下方能转移于丙,否则不发生物权效力。

(四) 物权变动的公示与公信原则

物权为支配权,且有优先性、排他性、追及性和物上请求权的效力。如果一个物权的变动不能以从外部查知的方式进行,必然易引发纠纷,有害于交易安全,因此,物权的变动务必遵循此原则。这也是学习《物权法》尤其是《担保法》必备的背景知识之一。

1. 公示原则

(1) 意义与价值:物权的公示,指物权享有与变动的可取信于社会公众的外部表现形式。公示的对象是物权的享有与变动的事实,公示的目的是让不特定的第三人得以“知道”。基于此公示制度,当事人与第三人可以直接从外部认识物权的存在与变动状态,使物权法律关系得以透明;否则,将有害于交易安全、交易秩序与第三人利益。

(2) 公示方法:《物权法》第6条规定:不动产物权的设立、变更、转让