

马莉萍 著

物权法

——以案说法



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
安徽大学出版社

继续(四)目録附录

8.6.1.1 林建州(八) 林建州(八) 林建州(八) 林建州(八)

林建州(八) 林建州(八) 林建州(八) 林建州(八)

林建州(八) 林建州(八) 林建州(八) 林建州(八)

林建州(八) 林建州(八) 林建州(八) 林建州(八)

林建州(八) 林建州(八) 林建州(八) 林建州(八)

物权法——以案说法

马莉萍 著



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
安徽大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权法——以案说法 / 马莉萍著. —合肥:安徽大学出版社,2010.8
ISBN 978-7-81110-845-3

I. ①物… II. ①马… III. ①物权法—案例—中国—高等学校—教材 IV.
①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 165516 号

物权法——以案说法

马莉萍 著

出版发行: 北京师范大学出版集团
安徽大学出版社
(安徽省合肥市肥西路3号 邮编 230039)
www.bnupg.com.cn
www.ahupress.com.cn

经 销: 全国新华书店
印 刷: 合肥永青印务有限责任公司
开 本: 170mm×240mm
印 张: 19.25
字 数: 335 千字
版 次: 2010 年 8 月第 1 版
印 次: 2010 年 8 月第 1 次印刷
定 价: 36.80 元

ISBN 978-7-81110-845-3

责任编辑:李海妹

装帧设计:陈 耀

责任印制:陈 如 韩 琳

版权所有 侵权必究

反盗版、侵权举报电话:0551—5106311

外埠邮购电话:0551—5107716

本书如有印装质量问题,请与印制管理部联系调换。

印制管理部电话:0551—5106311

前言

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》),历经八稿十余年,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正式通过。它的通过,是对我国财产法律体系、民事法律体系的完善。《物权法》确立了基本的物权法规定,如物法定主义、物权的变动模式、建筑物区分所有权、地役权、用益物权的基本规则及占有制度等,这些规定填补了我国长期立法的空白。《物权法》修正了原来《担保法》的一些不妥当、不合理的规定,整合了原有分散的物权法的规定。我国的《民法通则》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《农村土地承包法》、《担保法》等法律对物权法作了一些规定。但为了对物权制度的共性和现实生活中迫切需要规范的问题作出规定,进一步明确物的归属,定纷止争,发挥物的效用,保护权利人的物权,完善中国特色物权制度,依据宪法,特制定《物权法》。

物权法是规范财产关系的民事基本法律,调整因物的归属和利用而产生的民事法律关系,包括明确国家、集体、个人和其他权利人的物权以及对物权的保护。本书结合《物权法》的相关规定共分为两编,第一编为物权法总论,该部分较为系统地阐述了物权法的基本原理、国内外相关理论学说及评述分析,同时结合社会生活实践、司法考试研究等阐述本书独特的理论视角与分析论证。第二编为物权法分论,分别为所有权、用益物权、担保物权和占有,该部分以总论部分为基础,并根据各章的内容和特点系统分析论述了各章内容的基本概念、原则、体系。同时以学生的实际需求为本书着眼点,力争使本书兼具理论性与实用性。此外,在本书中,结合学生的实际需求吸收了大量有价值的教学与司法实践中的典型案例、历年司法考试题、研究生入学考试题等,重点培养学生学以致用能力,切实提高学生的观察问题、提出问题、分析问题和解决问题的综合能力。

本教材有如下特点:

首先,本书立足于学生实际需求,采纳了学生提出的大量有益建议,内容系统、丰富,兼具理论性与实践性。力图避免传统教材纯粹的说理,使学生不

会感觉枯燥、无味。

其次,本书注重物权法学知识教授的系统性、逻辑性、理论性与务实性,切实调动学生课堂的积极性和课外的独立思考、动手解决问题的能力。

再次,本书注重培养学生的综合素质,特别是将理论转化为实践及观察思考问题、分析问题与解决问题的能力。现提出物权法的热点问题,以后会结合具体理论和实践予以解答。这些热点问题大体如下:

1. 物权法中的“物”都包括哪些?
2. 登记权利人与实际出资人不一致的,房屋所有权归谁?
3. 物权受到损害时可以得到哪些保护?
4. 所有权人有哪些权利?
5. 镇政府有权处理村集体财产吗?
6. 反担保是怎么回事?
7. 抵押权人可否收取抵押物的孳息?
8. 质权人可否收取质物的孳息?
9. 什么是动产物权善意取得? 不动产物权可否适用善意取得制度?

最后,在本书编写过程中,力争吸收最新的理论学说与立法、司法相关规定,并根据近期发生在司法实践中与社会生活中的一些与物权法相关的典型案例进行剖析,注重本书的时效性与前沿性。

笔者通过近些年在教授物权法过程中积累的教学经验发现,传统的教材仅注重说理性与纯粹理论的分析论证,学生普遍反映理论深奥难懂、枯燥无味,对教材的学习、使用缺乏积极性。从教学实际出发,本书把理性分析与案例研究紧密结合,从而能够较为有效地解决上述问题,为切实提高上课效率,培养学生的综合能力提供有益的帮助。

目 录

前 言	1
-----------	---

第一编 物权法总论

第一章 物权概论	3
----------------	---

第一节 什么是物	3
第二节 什么是物权	11
第三节 物权法的基本范畴及规范体系	31
第四节 物权体系	39
第五节 物权法的基本原则	51

第二章 物权变动	68
----------------	----

第一节 物权变动模式与基本原则	68
第二节 物权变动及公示方法	83

第三章 物权保护	101
----------------	-----

第一节 物权的行使与保护	101
第二节 物权请求权	104

第二编 物权法分论

第四章 所有权	111
---------------	-----

第一节	所有权概述	111
第二节	不动产所有权	116
第三节	动产所有权	130
第四节	共有	150
第五章 用益物权——物的使用价值		164
第一节	用益物权概述	164
第二节	土地承包经营权	167
第三节	建设用地使用权	174
第四节	宅基地使用权	181
第五节	地役权	186
第六章 担保物权——物的交换价值		195
第一节	担保物权概述	195
第二节	抵押权	208
第三节	质权	239
第四节	留置权	252
第五节	非典型担保	269
第六节	优先权	276
第七章 占有		279
第一节	占有概述	279
第二节	占有的取得、变更与消灭	290
第三节	占有的效力	292
第四节	占有的基本功能	295
第五节	占有保护	297
第六节	准占有	298
参考文献		301

第一编

物权法总论

第一章 物权概论

内容提要：本章从物权法中最基本的概念“物”出发，介绍了物的概念、特征以及物的分类，进而介绍了什么是物权以及物权的体系。在此基础上，我们进一步了解物权法的基本范畴及规范体系，以一种递进的方式使初学者了解物权法最基本的概念，初步感受物权法的魅力，并逐渐走进本书的知识殿堂。本章在最后介绍了物权法的基本原则，这是物权法的灵魂所在，掌握好这部分内容，对于学好物权法有非常重要的指导意义。

第一节 什么是物

一、物的概念及特征

（一）物的概念

学习物权法之前首先要搞清楚何为“物”。物权法是调整物的归属和物的关系的法律。从某种意义上讲，物权法是以物为核心的，无论是所有权、他物权，还是占有，都是围绕“物”这一权利客体而形成的社会关系。

民法上的物，是指人体之外能满足人的需要并为人所支配的具有经济价值的有体物或自然力。

（二）物的特征

1. 物是人体之外的客观存在物

这一特征可以从两方面来理解：首先，物具有非人格性。人体作为人的组成部分是主体，而不能作为客体，物作为客体不包括人体的组成部分。但是若人体的组成部分与人体相脱离并脱离其控制，则可以成为物，如血液脱离人体并被卖出去时便成为物。其次，物具有有体性。物都具有物理属性，

它必须是客观存在的物质实体或者自然力。自身不具备物质性的财产权利,虽然能够给权利人带来物质利益,但却不包括在物的范畴之中。近年来,有体物逐渐采用扩大解释,根据人们向来的生活经验,虽然电、热、气、磁力等自然力不能理解为有体物,但是其都有一定的物质结构或形态,且能够被人们支配,所以也包括在物的范围内。

2. 物能被人支配与控制

《民法》规定,物权制度的订立是为了民事主体能够利用物进行民事活动。因此,只有能够为民事主体所支配的物质实体和自然力才是民法上的物。一个不具有支配性的物,比如月亮,将其规定为民法上的物显然不合理。此外,从物权的性质来看,物权是支配权,不能支配的物,当然无法成为支配权的对象。

3. 物具有使用价值,能满足人的某些需求

因为民法上的物是要作为权利的客体的,而权利则是人的一种利益。因此,若一项客观存在的物体对人来说没有任何使用价值可言就无须受法律的保护了。所满足的这种需求,不限于物质需求,还可以是精神上的需求。比如,亲人的遗书、朋友的书信,虽都不具有经济价值,但却可以满足人的精神需求,所以也属于民法上的物。

4. 物必须能够独立成一体

民法上的物必须能够独立成一体。比如,一辆汽车,是客观独立的存在,是独立物。若依据生活常识不能独立成一体则无法构成民法上的物,而只能作为其他物的组成部分,物的组成部分不能成为物权的客体。

二、物的分类

(一) 动产与不动产

1. 动产与不动产的概念

依据是否可以移动,物可以分为动产与不动产。动产,是能够移动并且不因移动损害其价值的物;不动产是不能够移动或虽可移动但却会因移动损害其价值的物。我国《物权法》采取了此种分类,并以之作为物的主要分类。

就数量而言,物大多数属于动产,为了简约法律用语,法律一般以列举的方法界定不动产,而不动产以外的物,则解释为动产。我国法律上的不动产包括土地和土地上的附着物。

2. 区分动产与不动产的法律意义

(1)对所有权的限制不同。对于动产,原则上任何人均可成为其所有权人;不动产中的土地、河流、森林等,只能成为国家或集体的所有权客体,任何自然人或集体组织以外的法人,都不能成为这些不动产的所有权人。

(2)物权变动的公示方法不同。动产物权的变动,通常以交付作为公示手段;而不动产物权的变动,则以登记作为公示手段,不经登记的不生物权变动效力。

(3)设立的他物权类型不同。物权中的用益物权,如土地使用权、地役权、典权等,只能在不动产上设定,动产不能设定用益物权。在担保物权中,不动产可以设定抵押权,不能设定质权和留置权,而动产可设定质权和留置权。

(4)不动产发生相邻关系。由于不动产不能移动,相邻的占有人之间如因不动产的利用而产生冲突与矛盾时,就需要利用法律进行协调。所以,民法上有专门处理不动产相邻关系的条文,以处理截水、排水、通行、通风、采光等相邻关系。

(5)地域管辖不同。因不动产发生的争议,适用专属管辖,实行属地主义的管辖原则,即有关不动产的诉讼,由该不动产所在地的法院管辖。而因动产产生的民事诉讼,则依普通管辖确定管辖法院,实行属人主义管辖原则,即由动产权利人所在地法院管辖。

(6)权利移转时的形式不同。以不动产为标的的法律行为一般要求具备书面形式,而以动产为标的的法律行为则没有此限制。

(二)流通物、禁止流通物与限制流通物

1. 概念

以物是否能够流通以及流通范围的大小为标准而进行区分,物可以分为流通物、禁止流通物和限制流通物。流通物亦称“融通物”,是指法律允许在自然人或法人之间自由让与和流通的物;禁止流通物是指法律禁止转让的物,比如国家专有的物资、土地、矿藏、水流等;限制流通物是指法律对流通的范围有所限制的物,比如黄金等贵金属、文物等。

2. 区分的法律意义

流通物因能自由流通,无法律限制,故能成为任何民事主体之间的民事法律关系的客体。对限制流通物作何种限制,是由行政法规定的,由于行政法规范属强制性规范,其对限制流通物的规定,民事主体必须遵循,否则,交易行为无效且由民事主体承担相应的民事责任,情节严重的,还承担相应的

行政责任或刑事责任。而禁止流通物则绝对不得转让。

因此,转让禁止流通物为内容的法律行为或者不符合转让限制流通物之条件而实施转让的法律行为,属于违反法律强制性规定的行为均无效。

(三)特定物与种类物

1. 概念

依据当事人认为物是否具有独立特征并且可否被替代,可将物分为特定物与种类物。特定物是独具特征、被特定化并且无可替代的物。特定物既包括独一无二物,也包括经当事人指定后被特定化的种类物,因其不可替代性,所以也叫做“不可替代物”。种类物是以品种、规格、质量或度量衡确认的一类具有共同特征的物。种类物在交易时,具有可替代性,所以也叫做“可替代物”。种类物如经当事人指定后,也可成为特定物。

2. 区的法律意义

(1)可以建立的民事法律关系不同。有的民事法律关系只能以特定物为客体,如租赁、借用合同等,而有的法律行为只能以种类物为客体,如消费借贷、货币借贷等。在租赁合同和借用合同期限届满时,承租人和借用人必须归还原物——特定物。相反,在消费借贷或货币借贷合同期限届满时,借贷人只要归还同种数量的物或同值的货币即可,因为所借之物或钱已被处分掉了,不可能也不需要返还原物或原币,况且原物、原币与返还的物、货币是具有共性、可替代的物——种类物。

(2)标的物灭失后引起的法律效果不同。当特定物作为债履行的标的物时,该物于交付对方当事人前灭失的,债务人可免除交付义务,债权人只能要求对方承担损害赔偿赔偿责任。而以种类物作为债履行的标的物时,债务人不能以交付前物已灭失作为免除交付的抗辩理由,即仍需以同样品质、数量的种类物交付。

(3)所有权移转时间不同。特定物的转让,既可以物之交付为所有权移转的时间,也可依约定或法定,以交付以外的方式确定所有权移转的时间。而种类物的转让,因交付前尚未特定化,故只能以物之交付为所有权移转的时间。

(四)可分物与不可分物

1. 概念

以物是否可以被分割为标准,可将其分为可分物与不可分物。可分物是指可以分割并且不因分割而损害其价值或性能的物;不可分物是分割后会改变性能或价值的物。不可分物有两种:一是自然性质上不可分,如一辆汽车、

一架钢琴等；二是依权利人的意思不可分，如在一定时间内不许分割的共有物。

2. 区分的法律意义

(1) 共有物的分割方法不同。共有人在分割共同财产时，对可分物，可以进行实物分割；对于不可分物，只能作价值上的分割，而不能作实物分割，所有权可归于一人，由其对其他共有人进行补偿，或者将实物出卖，分割所得价金。

(2) 确认多数人之债的性质。对于多数人之债，须确认是连带之债还是按份之债。当标的物为数人共有，标的物上产生的利益或负担自然也由共有人分享或分担。当标的物属可分物时，产生的利益或负担除法律另有规定外，可作为按份债权或按份债务；当标的物属不可分物时，因产生的利益或负担属不可分债权或不可分债务，故在共有人之间发生连带债权或连带债务的关系。

(五) 消耗物与不可消耗物

1. 概念

依据物是否经过一次性使用而归于消灭可将物划分为消耗物与不可消耗物。消耗物是指仅一次性使用后就归于灭失或品质发生根本性变化的物；不可消耗物是指可反复使用，不因一次使用而归于消灭的物，是通过使用逐渐磨损其效用的物。

2. 区分的法律意义

通过区分消耗物与不可消耗物可判定民事法律关系的类型。就消耗物所成立的合同的性质只能是消费借款合同，借贷物交付时所有权移转，借贷人只要返还种类物即可；反之，所借之物为不可消耗物时，合同的性质就是借用合同或租赁合同，租借物交付时仅移转使用权，租借人须返还原物。

(六) 主物与从物

1. 概念

依据两个物在配合使用的过程中所起的作用，物可以分为主物与从物。同属于一人所有的两个物在配合使用的过程中一个物起主要作用，另一个物起辅助作用，起主要作用的物为主物，起辅助作用的物为从物。

2. 从物的构成要件

(1) 从物必须是一个独立的物，即从物非主物的组成部分。若一个物是另一个物的组成部分而不是独立的物则不能构成从物。例如，汽车与车轮胎就不是主物与从物的关系，因为车轮胎是汽车的组成部分而不是一个独立的物。

(2) 主物与从物必须同属一人所有。只有属于同一个所有人的两个独立

存在的、要相互结合才能发挥效用的物,才构成主物与从物的关系。如果是不同所有人的物,不产生主物与从物的关系。

(3)对主物的效用发挥起辅助作用。从物只有与主物相配合使用才能发挥其最大效用,但是在其与主物配合使用的过程中只起辅助作用。

3. 区分的法律意义

区分主物与从物的法律意义在于,如果法律无另外规定或者合同没有相反约定时,从物的所有权随主物的所有权一并移转;对主物发生效力的事项也对从物发生效力。例如,抵押权的效力当然及于从物。

(七)原物与孳息

1. 概念

物依据产生与被产生的关系,可以分为原物与孳息。原物是指依自然属性或法律的规定,产生其他物的物,比如产生果实的果树、带来利息的银行存款等。孳息是原物产生之物,其中依自然属性产生的孳息称天然孳息,比如动物的幼崽,依法律规定产生的孳息称法定孳息,主要是租金和利息。

2. 区分的法律意义

(1)确定孳息物的所有权归属。除法律有特别规定或当事人另有约定外,孳息物归原物的所有权人所有,原物的所有权转让时,孳息物的收取权一并移转。《合同法》第163条就规定标的物在交付之前产生的孳息,归出卖人所有,交付之后产生的孳息,归买受人所有。

(2)确定赔偿范围。当原物的所有权受到侵害,使孳息物的收取不能实现时,侵害人应赔偿原物的损失,并依法律规定,赔偿孳息物的损失。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》第143条规定,对从事种植业的承包经营户,侵害人不仅要赔偿原物的损失,对于孳息物的损失也要按一定期限内的平均收入酌定补偿。

三、特殊的物

(一)货币

货币是充当一般等价物的特殊商品,属于民法上的种类物。在我国,货币有人民币和外币之分。人民币是法定流通货币,外币只有在法律有特别规定的情况下,才能作为债的给付标的。

由于货币是一般等价物,有不同于其他物的特殊效力:

首先在物权法上,货币所有权的客体,其占有权与所有权合二为一,货币

的占有人视为货币所有人;货币所有权的移转以交付为要件,即使“借钱”,借的也是货币所有权,而不仅是货币的使用权;针对货币不能发生返还请求权之诉,仅能基于合同关系、不当得利或侵权行为提出相应的请求。

其次,以货币作为标的的债权只发生履行迟延而不存在履行不能的问题。货币之债是一种特殊的种类债,货币的使用价值寓于它的交换价值,作为一般等价物能交换其他物品、劳务和外汇。所以,它较之其他实物具有更大的流通性。在其他类型的债发生履行不能时,都可以转变为货币之债来履行,而货币之债本身在原则上只发生履行迟延,不发生履行不能,债务人不得以履行不能而免除付款义务。

(二) 有价证券

1. 概念和特征

有价证券是指设定并证明持券人有权取得一定财产权利的书面凭证。有价证券所代表的一定权利与记载该权利的书面凭证合二为一,权利人行使权利,原则上不得离开证券进行。

有价证券具有下列特征:

(1)代表财产权利。有价证券券面所记载的财产价值就是证券本身的价值。

(2)证券上的权利行使,离不开证券。有价证券属于特定物,证券与所记载的财产权利不能分离,享有证券上所代表的财产权利,就必须持有证券。权利人一旦丧失证券,就不能行使证券上的权利。

(3)有价证券的债务人是特定的,即证券的权利人只能请求证券上记载的债务人履行债务,有价证券的持有人转让证券,不影响债务人对债务的履行。

(4)有价证券的债务人的支付是单方义务,即债务人在履行证券义务时,除收回证券外,不得要求权利人支付相应对价,必须“无条件给付”。

2. 有价证券的类型

首先,依有价证券记载权利人的方式不同,可将其划分为:

(1)记名有价证券是在证券上记载证券权利人的姓名或名称的有价证券。记名有价证券可按债权让与方式转让证券上的权利。

(2)无记名有价证券,是证券上不记载权利人的姓名或名称的有价证券。无记名有价证券上的权利,由持有人享有,可以自由转让,证券义务人只对证券持有人负担履行义务。

(3)指示有价证券,是指以证券上记载的人或者由其指定的人行使证券

权利的有价证券。指示证券的转让,须有权利背书及指定下一个权利人,由证券债务人向指定的权利人履行。票据是典型的指示证券。

其次,依据有价证券所代表的权利可以分为:

(1)债权证券。公司债券、票据都属于债权证券。

(2)物权证券。提单、仓单一般是作为物权证券的,因为其代表权利人对一定标的物享有所有权。

(3)股权证券。股票是典型的股权证券。

3. 常见的有价证券

(1)票据。票据是由出票人依法签发的,约定由自己或委托人于约定时间无条件支付确定金额给持票人或收款人的有价证券。票据可分为汇票、本票、支票。

汇票,是指由出票人签发的,委托付款人在见票时或者在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或持票人的票据。汇票有银行汇票与商业汇票之分。

本票又称“期票”,是由出票人签发的,承诺自己在见票时无条件支付确定的金额给收款人或者持票人的票据。

支票,是由出票人签发的,委托办理支票存款业务的银行或者其他金融机构在见票时无条件支付确定的金额给收款人或者持票人的票据。支票又分现金支票、转账支票和定额支票三种。

(2)债券。债券是国家或企业依法发行的,约定于到期时还本付息的有价证券。它可以分为政府债券和公司债券。政府债券,也称为“公债”,是国家发行的债券,如国库券就是一种公债。政府债券不能当做货币使用,但可以自由转让,可以在银行兑现和设定质押。公司债券是企业发行的债券,也称“企业债券”。公司债券可以转让、设定质押。

(3)股票。股票是股份有限公司依法发行的表明股东权利的有价证券。股票上表明权利为股东权、表征股息和红利收取权、股东表决权以及公司解散时分配剩余财产的权利等。

(4)提单。提单是指证明货物运输合同和货物已经由承运人接收或者装船,以及承运人保证据以交付货物的单证。提单既是货物运输合同成立的证书,也是承运货物的物权凭证。

(5)仓单。仓单是仓储保管人应存货人请求签发的证明存货人财产权利的文书。仓单属要式证券,应依法律要求记明有关事项。仓单以给付物品为标的,属物品证券;仓单记载货物的移转须移转仓单才发生效力,故仓单又属