



高等学校法学系列教材

物权法教程

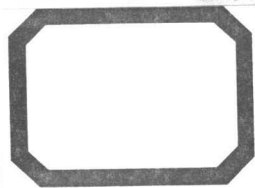
张礼洪 编著

LAW



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

物权法教程



张礼洪 〇 编著

LAW ▶



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

物权法教程/张礼洪编著. —北京:北京大学出版社,2005.9

(高等学校法学系列教材)

ISBN 7-301-09509-0

I. 物… II. 张… III. 物权法-中国-高等学校-教材 IV. D923.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第092466号

书 名: 物权法教程

著作责任者: 张礼洪 编著

责任编辑: 孙丽伟 丁传斌 王业龙

标准书号: ISBN 7-301-09509-0/D·1267

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路205号 100871

网 址: <http://cbs.pku.edu.cn> 电子信箱: pl@pup.pku.edu.cn

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

排版者: 北京高新特打字服务社 82350640

印刷者: 三河新世纪印务有限公司

经 销 者: 新华书店

730毫米×980毫米 16开本 12.25印张 224千字

2005年9月第1版 2005年9月第1次印刷

定 价: 16.00元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,翻版必究

华东政法学院
课程和教材建设委员会

主 任 何勤华

副主任 杜志淳 王立民 顾功耘 叶 青

委 员 刘宪权 张梓太 王虎华 杨正鸣 宣文俊

王嘉禔 张明军 岳川夫 徐永康 穆国舫

苏惠渔 游 伟 肖建国 刘丹华 殷啸虎

林燕萍 何 萍

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权与物权法	(1)
第一节 物权的定义	(1)
第二节 物权的种类	(4)
第三节 物权法的概念及特征	(8)
第二章 物权的客体	(13)
第一节 物的概念	(13)
第二节 物的分类	(17)
第三章 物权法的基本原则	(20)
第一节 物权法定原则	(20)
第二节 一物一权原则	(22)
第三节 公示公信原则	(24)
第四章 物权的效力	(31)
第五章 物权的变动	(37)
第一节 物权的发生	(37)
第二节 物权的变更	(38)
第三节 物权的消灭	(38)
第六章 物权行为理论	(41)
第一节 物权行为理论概述	(41)
第二节 物权行为无因性法律后果	(42)
第三节 物权行为理论立法价值评价	(43)
第四节 物权行为立法例	(44)
第五节 我国物权变动立法模式和物权行为理论	(46)

第二编 物权法分论

第七章 所有权	(48)
第一节 所有权的定义	(48)
第二节 所有权的内容和保护	(51)

第三节	所有权的限制	(55)
第四节	所有权的类型	(59)
第五节	建筑物区分所有权	(65)
第六节	所有权的取得	(77)
第七节	所有权的消灭	(87)
第八节	我国所有权制度存在的缺陷及对策	(88)
第八章	共有	(92)
第一节	共有概述	(92)
第二节	按份共有	(95)
第三节	共同共有	(104)
第九章	准物权	(112)
第一节	矿业权	(112)
第二节	水权	(115)
第三节	渔业权	(120)
第十章	担保物权	(124)
第一节	担保物权的概念	(124)
第二节	担保物权的性质和特征	(126)
第三节	担保物权的社会功能	(129)
第四节	担保物权的种类	(130)
第五节	抵押权	(132)
第六节	质权	(144)
第七节	留置权	(152)
第八节	让与担保	(155)
第九节	所有权保留	(158)
第十节	法定优先权	(164)
第十一章	占有	(169)
第一节	概述	(169)
第二节	占有的概念及构成要件	(171)
第三节	占有的性质	(173)
第四节	占有的分类	(176)
第五节	持有、占有与占有权	(180)
第六节	占有的取得和消灭	(182)
第七节	占有的效力	(185)
第八节	占有的保护	(189)
第九节	准占有	(191)

第一编 物权法总论

第一章 物权与物权法

第一节 物权的定义

一、物权定义

物权,为近现代民法上一个重要的概念,其与债权是民法中最基本的财产权形式。与民法上其他诸多概念的渊源一样,物权的概念也来源于罗马法。在罗马法中,虽然完整的物权概念并未出现,但它确认了所有权(dominium)、永佃权(emphyteusis)、地上权(superficies)、役权(servitutes)、质权(pignus)、抵押权(hypotheca)等具体的物权形式,并且划分了物权与债权的区别:对物之诉(actio in rem),所保护的权利为物权;对人之诉(actio in personam),所保护的权利为债权。然而,罗马法中的“物权”(Jus in rem)一语,是中世纪注释法学派在解释罗马法时才提出的。

现代民法的研究成果表明,1811年的《奥地利民法典》正式在立法上采用了物权的概念,该法第307条规定:“物权,是属于个人财产上的权利,可以对抗任何人。”1896年颁布的《德国民法典》将物权设为独立一编(第三编),用443个条文(第854—1296条)对物权制度予以规定,是物权法发展史上的一个里程碑,对后来制定民法典或物权法的国家产生了直接影响。日本、瑞士、苏俄(1922)、意大利和我国台湾地区的民法典都效仿这样的做法,使物权成为民法的重要组成部分。

尽管现代各国民法典上均有关于物权制度的系统规定,但对于物权的定义都未作出直接规定。于是各国学者对于物权的定义众说纷纭,有着不同的学派主张。归纳起来,学者对物权的涵义的阐释主要有三种学说:“对物关系说”、“对人关系说”和“折衷说”。

对物关系说 该学说认为物权是人与物的关系,是直接支配物的财产权。

代表者主要是德国的德恩伯格(Dernburg)和耶林(Jhering),并将该说的内容进一步加以完善。认为物权的定义应该是:人们直接就物享受其利益的财产权。

对人关系说 该学说认为,无论债权关系或物权关系都是人与人之间的关系,是“得对抗一般人的财产权”。二者的区别仅在于,债权只可以对抗特定人,而物权则可以对抗一般人。代表者主要是德国的温德沙特(Windscheid)和萨维尼(Savigny)。温德沙特说:“权利,系存在于人与人之间,而非存在于人与物之间。”萨维尼说:“一切法律关系均为人与人的关系。”故他们认为物权的定义应该为:具有禁止任何人侵犯的消极作用为本质的财产权或对抗一般人的财产权。

折衷说 又称“权利归属说”。该学说认为,前两种观点都存在偏颇,物权有对人、对物两方面的关系,权利人直接支配标的物 and 权利人对一般人的权能皆为物权的要素,其将物权定义为直接支配物且得对抗一般人的财产权。该学说为德国物权法权威学者威斯特曼(Westermann)所主张。按此学说的理解,物权权利人对客体的直接支配性和物权排他保护的绝对性均来源于物权的财货归属功能,此为物权本质之所在。

上述三种学说中,我们认为宜采用“折衷说”的观点对物权予以定义。该学说目前成为通说。“物权”一词反映了某人对社会财产的排他性的占有、使用、收益和处分,或者对特定物的使用价值、交换价值的直接或间接的利用、支配。换句话说,人对物的关系这一形式和人与人的关系这一实质,构成了物权的全部内容,二者辩证统一,不可分割。因此,物权的定义应当是:物权是权利人直接支配特定的物并排他性地享受其利益的权利。简言之,物权就是对物的排他支配权。

二、物权的特征

物权的特征,是物权本质属性的体现,也是物权区别于其他民事权利(特别是债权)的标志。

物权和债权是民法中最基本的财产权形式,两者存在非常紧密的联系。(1) 物权往往是债权发生的前提。如在买卖关系中,出卖人和买受人必须对其交换的财产享有所有权(经营权),否则就不能将该财产进行交换,从而也不能发生债权。(2) 债权运动的结果是物权的取得或转移。如通过买卖合同,出卖方出让出卖物的所有权(或经营权)而取得价金的所有权,而买受人则失去价金的所有权而取得出卖物的所有权(或经营权)。

但是,物权和债权是两类不同的财产权,各自有着不同的法律属性。两者在性质上的差异反映了物权的如下特征:

1. 从物权的主体方面考察,物权是一种绝对权,具有对世性

在物权关系中,权利主体总是特定的,而义务主体为权利主体以外的不特定的任何人。从物权法律关系的主体角度看,物权法律关系建立在特定的权利人和一切不特定义务人之间。正是基于这一特殊性,物权对任何人均有效力。任何人侵害物权,物权权利人均可主张物上请求权,排除他人的侵害,恢复其对物权的行使。因此,物权被称为“对世权”、“绝对权”(erga omnes)。

债权法律关系则是特定主体间的民事法律关系,即债权的权利主体和义务主体均为特定的人,称为债权人和债务人。当一项债权关系成立时,债权人的请求权只对特定的债务人发生效力,所以,我们把债权称为“对人权”、“相对权”。

2. 从物权的客体方面考察,物权的客体具有特定性

物权是权利人对于物的直接支配权。它的客体只能是物,而不能是行为或非物质的精神财富。准确地说,物权的客体必须是物而且必须具有确定性,即物权的客体应为特定的、独立的有形物。这是物权与知识产权的根本区别。物权客体的确定性是实现物权支配效力的客观要求,标的物如不特定则无法予以支配,且在发生物权变动时也无法进行登记或交付。电气、热气、冷气、光和各种能量、能源等,只在可以为人管领和被确定化的范围内,才能成为物权的客体;权利只在法律有特殊规定的情况下才能作为物权的客体,如权利质权、权利抵押权。

债权是一种请求权,其客体是给付,即债务人为一定行为或不为一定行为。无论“作为”或“不作为”,其行为的对象又多数为物,但是在谈到债权中的物时,先指的是给付,随后,再从给付引申出给付的对象——物。比如,金钱借贷中,出借人的债权所指向的物是借款人的给付义务所指向的物,即在债权成立时,在借款人所有的货币财产中,应当向出借人偿还的钱款,但并不确定到底借款人所有的具体哪部分钱应当偿还给出借人。然而,物权却不同,物权谈到的物直接地指客观意义上独立化和特定化的物。在上述例子中,为出借人所有的、借给借款人的钱,以及借款人所拥有的、偿还给出借人的钱均是特定化的物,也就是出借人或者借款人各自所拥有的全部的钱中特定交付给对方的钱。物权的权利客体必须为特定物。非特定物不可以成为物权的客体,只可成为债权的标的。

债权的客体既可以是不特定的种类物,也可以是债权成立时尚不存在的物,如向服装生产厂家订购一套特制的衣服,就是以尚不存在的物作为债权的客体。物权的客体通常为在物权成立时已经存在的有形物,但是,在法律特别规定或者习惯法许可的某些情况下,担保物权也可以将尚未形成的物或者尚未实现的权

利作为客体^①。比如,在国际投资中日益流行的项目融资中,项目投资方经常以项目建成后未来的产出物或者权利(例如,以将建成的高速公路,以及该高速公路建成后收取的通行费)作为担保向银行申请贷款。

3. 从物权的内容考察,物权以支配权为核心

物权是权利人直接支配其标的物并享受其利益的排他性权利。所谓物权的直接支配性,指物权人完全可以依据自己的意思,无须他人意思或行为之介入,对标的物即为管领处分、实现其利益的特性。但是,由于物权是对物的直接支配,因此同一标的物上,不能同时存在二个或两个以上内容相同的物权,即物权具有排他效力。此外,物权权利内容的实现,不因设定人的变动而产生影响。因此,物权人处分其物权不须义务人之介入或同意,故物权又具有让与性。可见,物权作为一种排他的直接支配权,任何人不经物权人同意不得对其权利加以侵害或干涉。物权的排他效力、绝对效力、让与性等均基于物权的支配性而产生。

债权则不同,债权是相对权,债权的实现通常需要债务人履行债务的积极行为进行协助,因此债权是一种请求权。债权人不能对权利的标的物直接支配,而只能对义务人进行请求。如买卖关系中,卖方不履行交付标的物的义务,买方就无法实现其权利,买方只能向卖方请求交付买卖的标的物。在一个物上只能设立一个所有权,但对于债权则无此限制,只要符合合同的有效要件,各个合同债权均可成立。当一个标的物上出现物权与债权并存的情形时,物权具有优先于债权而实现的效力,债权则无优先效力。此外,虽然在第三人侵犯债权时,债权人也可以依法请求第三人赔偿损失,但债权不能像物权那样具有追及权和物上请求权的效力。

第二节 物权的种类

一、物权的立法分类

物权法定是物权法的基本原则,物权的类型和每一物权的具体内容必须经过法律直接规定而创设。与合同法领域所奉行的合同自由原则不同,当事人不得任意创设物权的类型和内容。在立法上,大陆法系各国均奉行物权法定的原则,从本国的法律传统、社会经济条件出发来设定物权的种类。

^① 对担保物权是否应属物权范畴,民法学界不乏质疑。有学者认为,从本质上而言,担保物权不是物权,将担保物权列为物权是违反物权体系的。其主要理由是:(1)担保物权可以以尚未形成的物和以权利作为其权利客体,有违物权的基本特点;(2)担保物权是以对债的清偿为目的而设立的权利,随着所担保的债权的消灭而消灭。担保物权对债权的从属性导致其不完全具备物权的绝对权的特点。

尽管关于物权规定的具体内容不尽相同,大陆法系各国规定的物权一般均包括所有权、地上权、用益权、地役权、抵押权、质权。是否规定永佃权、居住权、典权和留置权,各国立法不一。法国、意大利、西班牙以及拉丁美洲的绝大多数国家均将永佃权设定为物权,但是德国却没有设定永佃权。德国、法国和意大利等欧洲大陆法系国家均将居住权规定为物权,但是,日本和我国现行民法中均未作此类规定。此外,承袭罗马法传统,意大利和法国还将基于对自身和家庭需要收取他人的物所产生的孳息的权利也设定为物权,称其为使用权(usus),德国、我国和日本均未规定此类使用权为物权(此类使用权与我国立法中确定的国有土地使用权在内容上相去甚远)。此外,我国和日本民法均将典权规定为物权,而欧洲大陆法系国家现行民法中均没有类似规定。

我国立法中没有采用物权这一概念,《民法通则》第五章第一节的节名用的是“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”,在立法上也没有系统性地规定物权的类型。但是,迄今为止,我国关于物权的法律体系已经基本确立,规定的主要物权类型包括所有权、承包经营权、土地使用权、抵押权、质权和留置权。关于物权的法律和其所规定的物权主要包括:

1. 《宪法》(1982年颁布,2004年最后一次修改)。我国《宪法》明确规定:(1)我国的土地、矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源属国家所有或者集体所有;(2)国有土地使用权可以依法转让;(3)公共财产所有权和私人财产所有权受法律保护。

2. 《民法通则》(1996年颁布)。该法关于物权的规定主要体现在以下几方面:(1)明确规定了财产所有权的概念,即财产所有权是指所有人依法对自己财产享有占有、使用、收益和处分的权利(第71条);(2)规定了国家财产所有权、集体财产所有权、个人财产所有权的客体(第73条—第77条);(3)规定了财产共有制度(第78条);(4)明确了所有权人不明的埋藏物、隐藏物的归属(第79条);(5)规定了国有土地使用权、农村承包经营权(第80条)和国有企业经营权的物权性质(第82条);(6)规定了相邻关系制度(第83条)。

3. 《担保法》(1995年颁布)。该法主要规定了不动产抵押和动产质押制度。

4. 《农村土地承包法》(2002年颁布)。该法进一步明确了农村承包经营权的物权性质,规定了确定和保护农村土地承包权的一系列法律制度。

5. 关于物权制度的诸多法律和规章。主要包括:(1)《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《草原法》、《森林法》等法律。这些法律规定了土地的所有权和使用权,房地产开发利用的土地使用权,草原的所有权、使用权和承包经营权,森林、林木、林地的所有权和使用权;(2)《海商法》和《民用航空法》等法律。

这些法律对船舶的所有权和抵押权、民用航空器的所有权和抵押权等问题进行了规定；(3)《矿产资源法》、《渔业法》和《海域使用管理法》等法律。其中规定了探矿权、采矿权，渔业生产者的合法权益，海域所有权和海域使用权；(4)《水土保持法》、《城市规划法》、《建筑法》、《文物保护法》等法律。这些法律对水资源的开发利用、城市建设开发、文物保护中产生的物权问题进行了规定。

二、物权的学理分类

(一) 自物权与他物权

根据物权的标的物是自有还是他有，物权分为自物权与他物权。自物权是指权利人对自已的财产所享有的权利，亦称为所有权。罗马法中称所有权为 *dominium*，包括占有 (*possessio*)、使用 (*jus utendi*)、收益 (*jus ruendi*)、处分 (*jus disponendi*) 四项权能，因其与他人之物无关，故称作自物权 (*jus in propria*)。

他物权是指他人所有之物上所设定或成立的物权，罗马法中他物权称为 *Jus in aliena*。他物权均派生于所有权，是依据当事人的约定或法律的规定使所有权中的部分支配权能与所有权相分离而产生的，故也是物权的形式。所有权以外的其他物权均属于他物权。

(二) 完全物权与定限物权

以对标的物之支配效力的范围为标准，可将物权分为完全物权与定限物权。完全物权是指在法律限制的范围内，对于所有物为全面支配的物权，即自物权或所有权。完全物权是物权中最完全、最充分的权利形态。

与所有权这种完全物权相对应的是不完全物权，即定限物权，是指所有权以外的仅可以在一定范围内对物进行支配的物权。按照定限物权人所支配的内容为标准，定限物权可以区分为用益物权和担保物权。用益物权，是以支配标的物的使用价值为内容的物权，如传统民法上的地上权、典权、永佃权、地役权等。担保物权，指以支配标的物的交换价值为内容的物权，如抵押权、质权、留置权等。

法律区分完全物权与定限物权的意义，主要在于明确定限物权具有限制所有权的作⽤，其效力强于所有权。

(三) 主物权与从物权

根据物权是否具有独立性这一标准，可将物权分为主物权与从物权。主物权是指不以主体享有的其他民事权利为前提，能够独立存在的物权，如所有权、地上权、永佃权、典权等。反之，从物权则不能够独立存在，是指必须依附于其他权利而存在的物权，如抵押权、质权、留置权，是为担保的债权而设定的，为从属于债权之物权。

(四) 动产物权、不动产物权与权利物权

这是以标的物的种类不同为标准而作的分类。以动产为标的物的物权,为动产物权,包括动产所有权、动产质权、动产抵押权与留置权;以不动产为标的物的物权,为不动产物权,包括不动产所有权、地上权、地役权、不动产抵押权、永佃权和典权等;以可以流通的财产性权利为标的的物权,为权利物权,主要包括权利质权和权利抵押权两种。

这种分类的意义,在于这些权利成立与变动之要件、公示方法及法律上的限制程度不同。如不动产物权以登记为公示方法,动产物权以占有为公示方法,权利物权根据权利的性质不同而分别以登记或权利凭证的交付为公示方法。

(五) 意定物权与法定物权

以物权的发生原因不同为标准,可将物权区分为意定物权与法定物权。意定物权是指依据当事人的合意而发生的物权,如质权、抵押权等多数物权。法定物权是指直接由法律规定而发生的物权,而无论当事人是否有设定物权的意思。例如,留置权、法定地役权、法定抵押权等。

(六) 登记物权与非登记物权

这是以物权的变动是否须经登记为标准而作的划分。登记物权,指物权的设定、变更和终止须经登记机关登记方能产生相应效力的物权,一般不动产物权均属登记物权。非登记物权,指物权的取得、丧失和变更无须登记即可产生相应法律效力的物权。一般而言,动产物权多以物的占有及交付为公示方法和成立要件,属非登记物权。

(七) 有期限物权与无期限物权

这种分类的标准是物权之存续有无期限。顾名思义,仅能在一定期限内存续的物权为有期限物权,如典权、抵押权、质权和留置权。无期限物权则是指没有一定存续期间,得以永久存续的物权,如所有权。

二者区别的法律意义在于,有期限物权的存续期间届满时,即当然归于消灭;而无期限物权除了抛弃标的物、标的物灭失等特定情形外,永久存续。

(八) 本权与占有

以是否有物权的实质内容为标准,可以区分为本权与占有。占有以主体对物的实际控制、占领为依据,因此,不论占有人在法律上有没有支配物的权利,都可以成立。只有《日本民法典》中规定占有是一种基于实际支配的物权,其他国家或地区民法,大都规定占有是一种对标的物有支配力的法律事实,而不是物权。

相对于占有而言,所有权和其他一切占有事实以外的物权乃至租赁权都是本权。

（九）普通物权与特别物权

这是以物权所依据的法律的不同为标准而作的分类。普通物权,指民法典(在我国为《民法通则》和《担保法》)规定的物权,故又称为民法上的物权。特别物权又称为准物权,指由特别法所规定的具有物权性质的财产权,如采矿权、水权、渔业权等自然资源利用权。

区分普通物权与特别物权的意义,在于法律适用上的差别。特别法上规定的物权应优先适用特别法的规定(特别法上物权的取得通常有特别程序,其行使也有较多行政干预),只有特别法没有特别规定时,才适用普通法的有关规定。

第三节 物权法的概念及特征

一、物权法的概念和意义

物权法和债权法一起构成民法调整财产关系的两大基本法律制度。物权法是调整民事法律主体对物的归属、支配和利用而发生的财产关系的法律规范的总和。物权法调整的是财产的归属和支配关系,即静态的财产关系。债权法调整的是财产的流转关系,即动态财产关系。

物权制度产生于罗马法,准确地说,来源于罗马法中的对人权制度(*Iura in rem*)和对人之诉(*Actiones in rem*)。罗马私法大体分为人法、物法和诉讼法。但是,罗马法中物法不同于现代的物权法,物法中还包括继承、债和契约的规定,没有提炼出物权的概念,没有严格区分物和物权、物权和债权。但是,罗马法中详尽规定了所有权、抵押权、永佃权、用益权、人役权、地役权、居住权和使用权制度,这对现代物权制度的建立起了奠基性作用。1804年《法国民法典》受罗马法的影响,在第二篇“关于财产及对于所有权的各种限制”中主要规定了物权制度,但是,将担保物权和优先权与继承、债、合同等一起规定在第三篇“取得财产的各种方式”中,这反映出该法典也没有明确区分物权和债权。

1900年《德国民法典》第一次将物权区别于债权,并单独作为一篇加以规定。物权篇包括占有、关于土地权利的一般规定、所有权、地上权、役权、先买权、抵押权与质权等内容,从而使得物权法独立于债权法。将物权单独成篇规定在民法典中的做法,陆续为日本、瑞士、苏俄等国民法典所仿效。

物权法可作广义和狭义两方面理解。狭义的物权法是指一国民法典或者物权单行法所规定的法律规范的总和。广义的物权法是指调整财产归属和支配关系的所有法律规范,除了民法典和物权民事单行法外,还包括其他法律法规(包

括行政、经济法)中关于财产归属和支配的法律规范。通常所说的物权法是指狭义的物权法。我国目前既无民法典也无物权民事单行法。关于物权的规定,主要见于《宪法》、《民法通则》、《担保法》、《农村土地承包法》等法律法规。

我国学界所谈的物权法学,主要是根据民法学基本原理,结合我们当前与物权有关的法律法规,对我国物权制度进行的系统性研究。

二、物权法的基本特征

1. 物权法是财产归属法

物权法主要解决财产的归属和支配问题,即确定财产归谁所有、归谁支配。归谁所有的问题是所有权制度要解决的问题,而归谁支配的问题除了由所有权制度进行规定外,还由用益物权和担保物权制度来解决。需指出的是,物权法所调整的财产只包括有体物和可为法律主体独占排他地支配的自然力,比如光、电、热、声和气味等。知识产权、商号、商业秘密等无形财产不是物权法所调整的对象。此外,物权法不仅调整财产的归属和支配,也调整物归谁事实控制的占有状态。占有不是一项法律权利,但它是物权法中必不可少的重要内容,因为往往通过对物的占有,财产才得以利用和支配。通过占有物,占有人可以获得一定的利益,需承担相应的义务。认为物权法只调整财产归属的法律状态而不调整财产的事实控制状态的观点是错误的。

2. 物权主要体现为强行法

民法以意思自治为基本原则,贯彻“法不禁止即自由”的理念,故民事规范多为任意性规范。物权法也包括了许多任意性规范,主要表现在物权主体有权利自由行使其物权,也就是说,只要非法律所禁止,不滥用权利,物权的享有者可以自主决定物权行使的方式,选择物权转让的对象和处分物权。

但是,物权法多数规范不是任意性规范,而是强行性规范,主要反映在以下几方面:(1)物权法定原则,即物权的类型、内容、效力和物权保护的方法由法律强行规定,当事人不得任意创设物权;(2)物权的变动应遵循法律规定的方式,否则不生物权变动的效力,这就是所谓的物权公示原则;(3)即使物权公示的内容与实际不符,但交易人为善意、信赖公示的内容为真实时,应当以物权公示的内容发生物权变动的效力,这就是物权的公信原则;(4)在物为一个整体的情况下,不得对物的一部分设立物权,应当施行一物一物权主义。

物权法规范之所以主要为强行性规范,原因在于保障财产交易的安全,维护财产权利归属的确定性。财产交易的主要目的在于取得、支配和利用财产,财产权属关系是社会经济交易的起点和终点。如果没有确定和稳定的法律规则规定财产归谁所有、归谁支配、如何支配以及在多大范围内可被支配和处分,财产交

易无法进行,交易的结果也无法得到保障。为此,法律必须以强行法的方式规定判断物权归属的法律规则以及物权转让的形式,以保障财产交易的安全和稳定,防止财产归属处于不稳定状态。

3. 物权法是实体法又是程序法

物权法规定了所有权、用益物权和担保物权等各类物权的基本权利和义务,这些规定都是实体法规范。另一方面,物权法又规定了不动产物权变动的登记制度,交通运输工具的登记制度,有价证券、知识产权等的质押制度,这些规定都属于程序性的规定,它们也是物权法的重要组成部分。

三、我国物权法的制定历史

我国古代的物权制度多体现为习惯法,没有成文的物权立法。我国历史上最早颁布施行的成文的物权法律,是1929年11月30日公布、1930年5月5日施行的《中华民国民法典》物权篇,该篇仿德国民法典和瑞士民法典中的物权规定,在考察我国当时的物权制度的基础上制定而成。主要内容为:物权通则,所有权,地上权,地役权,永佃权,典权,抵押权,质权,留置权和占有。

1949年中华人民共和国成立后,废除了《中华民国民法典》。在20世纪50年代初期,所有权、典权、抵押权等物权虽然存在,但没有专门的物权立法。1954年开始进行新中国成立后的第一次民法典起草工作,规定物权制度,1956年成稿,共500余条。在完成农村的社会主义改造、城市资本主义工商业的社会主义改造和城镇手工业的社会主义改造,“三大改造”后,土地私有制度不复存在,建立了社会主义生产资料公有制,又由于随后的社会政治运动,该次民法典起草工作被迫中断。1962年开始了第二次民法典起草工作,到1964年7月完成《中华人民共和国民法(试拟稿)》,规定了抵押权等物权制度,但接踵而来的“四清运动”和“文化大革命”运动,使民法典起草工作又一次中断。1979年11月,我国立法机关又开始第三次民法典起草工作,并于1982年5月提出了《中华人民共和国民法草案(四稿)》,但鉴于我国经济体制改革刚刚开始,商品经济还处于发展的初期,诸多改革成果尚未确定化,改革的具体方式须进一步探索,出于慎重考虑,立法机关暂时不出台民法典,而先搞单行法。此外,1982年我国宪法明确禁止土地买卖、出租、抵押和以其他方式非法转让,这使得当时无法制定一个完整成熟的物权制度。在1982年民法草案第四稿的基础上,1986年我国立法机关制定和颁布了《民法通则》,该法没有采用“物权”这一用语,但是在第五章第一节“财产所有权和财产所有权有关的财产权”中对农村土地承包经营权、国有土地使用权等物权制度进行了规定,并且在对债的担保方式中又规定了财产抵押、质押、出租和留置等制度。《民法通则》的颁布标志着新中国物权立法向

前迈出了历史性的第一步。

1988年《宪法》对第10条进行了修正,规定:“土地的使用权可以依照法律的规定转让”,这为我国物权制度的进一步发展奠定了最重要的法律基础。根据该宪法修正案,全国人大常委会对1986年《土地管理法》作出相应的修改。随后,国务院于1990年颁布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,将土地使用权的出让、转让、出租和抵押制度具体化。1994年,全国人大常委会颁布了《中华人民共和国城市房地产管理法》,详尽规定了房地产的开发、房地产用地的开发、土地使用权的出让、转让和抵押制度。1995年,我国立法机关又颁布了《中华人民共和国担保法》,矫正了《民法通则》不区分抵押和质押的缺陷,详尽规定了抵押、质押和留置三种担保制度。1998年全国人大常委会修订了《土地管理法》,对农村土地承包经营权作了新的规定,明确土地承包经营权期限为30年。通过一系列的立法,以所有权、土地使用权、土地承包权、抵押权、质权、留置权为基本内容的我国物权制度已经初步确立。

在20世纪80年代,我国还陆续颁布了《森林法》(1984年颁布,1998年修改),《草原法》(1985年颁布,2002年修订),《渔业法》(1986年颁布,2000年修订),《矿产资源法》(1986年颁布,1996年修改),《水法》(1988年颁布,2002年修订)等自然资源法。这些法律对我国自然资源所有权的归属,对林地使用权、草原使用权、水面滩涂使用权、采矿权、水资源开发利益权进行了规定。

1998年3月,全国人大常委会决定尽快制定统一的中国民法典,采取“三步走”的规划:第一步,制定统一合同法,实现市场交易规则的完善、统一和与国际接轨;第二步,从1998年起,用四到五年的时间制定物权法,实现财产归属关系基本规则的完善、统一和与国际接轨;第三步,在2010年前制定民法典,最终建立完善的民事法律体系。1998年3月,全国人大常委会民法起草工作小组讨论了梁慧星教授提出的物权法立法方案(草案),同时也委托王利明教授起草中国物权法草案。梁慧星领导的中国社会科学院法学研究所物权法起草小组,于1999年10月,完成《中国物权法草案建议稿》(也即“社科院草案”)。王利明教授领导的中国人民大学民商事法律科学研究中心,于2000年12月完成《中国物权法草案建议稿》(也即“人民大学草案”)。在这两个草案的基础上,全国人大法制工作委员会形成了内部草案,2001年底又完成了物权法草案(征求意见稿),并发给各地法院征求意见。

2002年12月,物权法草案(征求意见稿)作为《民法典草案(审议稿)》专门一篇,经人大常委会第一次审议后,作为“征求意见稿”发给地方人大、政府部门、法院和有关高校法律院系征求意见。2004年8月3日,全国人大法制工作委员会又形成了《中华人民共和国物权法(草案)》修改稿。2004年10月15日,