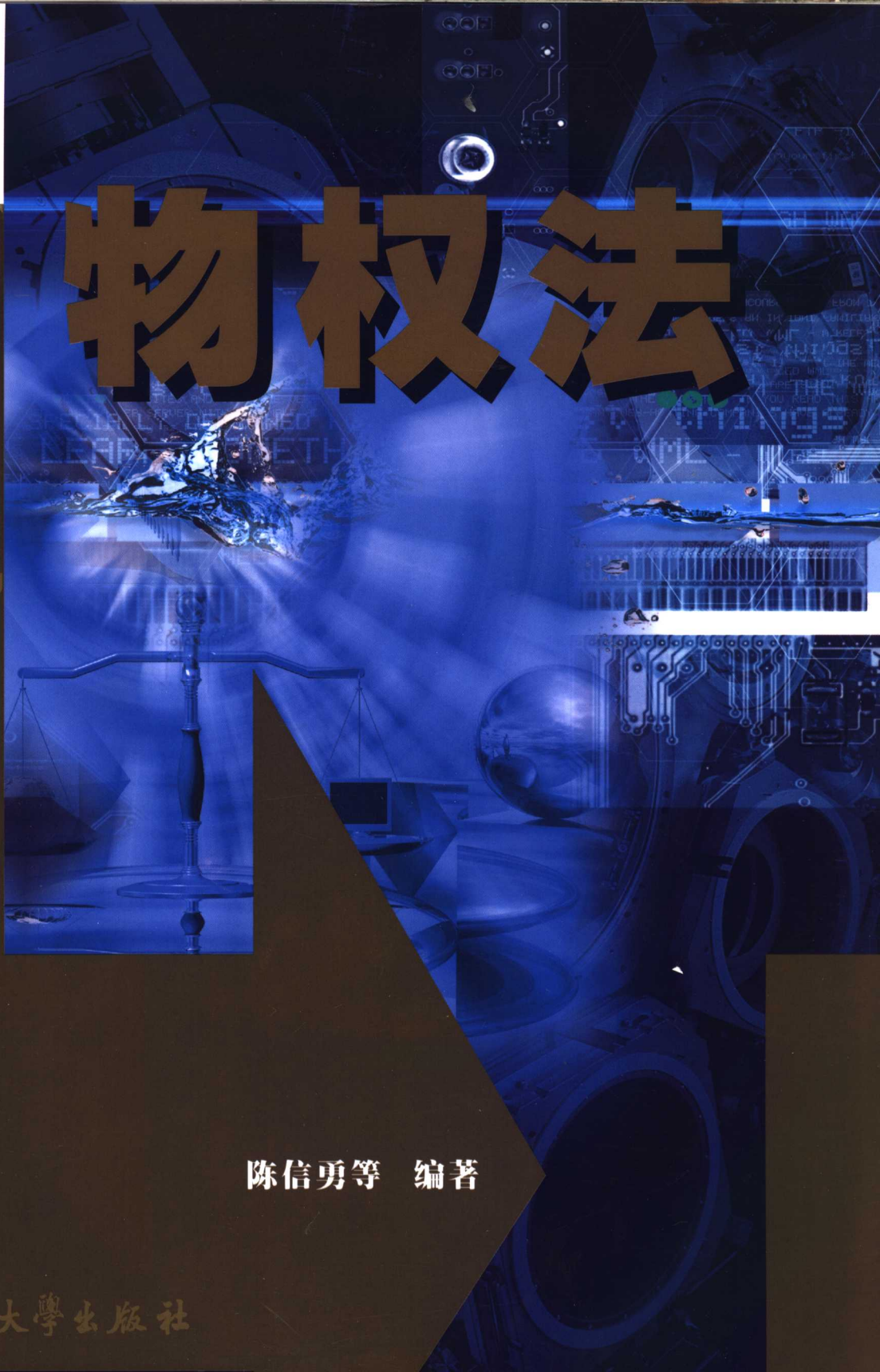




WUQUANFA

物权法



陈信勇等 编著

浙江大学出版社

物 权 法

陈信勇等 编著

浙江大學出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权法 / 陈信勇等编著. — 杭州: 浙江大学出版社,
2004. 8

ISBN 7-308-03751-7

I. 物... II. 陈... III. 物权法—基本知识—中国
IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 065980 号

责任编辑: 王利华

封面设计: 俞亚彤

出版发行: 浙江大学出版社

(杭州天目山路 148 号 邮政编码 310028)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

(E-mail: zupress@mail.hz.zj.cn)

排 版: 浙江大学出版社电脑排版中心

印 刷: 杭州杭新印务有限公司

经 销: 浙江省新华书店

开 本: 787mm×960mm 1/16

印 张: 23

字 数: 504 千

版 印 次: 2004 年 8 月第 1 版 2006 年 1 月第 4 次印刷

书 号: ISBN 7-308-03751-7/D·194

定 价: 32.00 元

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权法学	3
第一节 物权法学的对象与特点	3
第二节 物权法学的内容与体系	4
第三节 物权法学的现状与前景	5
第四节 物权法学的意义与方法	6
第二章 物的概述	8
第一节 物的概念	8
第二节 物的分类	10
第三章 物权概述	15
第一节 物权的概念	15
第二节 物权与债权	18
第三节 物权的类型	21
第四节 物权的效力	23
第五节 物权的变动	27
第六节 物权的保护	32
第七节 物权行为理论	34
第四章 物权法概述	39
第一节 物权法的概念	39
第二节 物权法基本原则	42

第二编 所有权

第五章 所有权通论	51
第一节 所有权的概念	51
第二节 所有权的社会作用	55
第三节 所有权的权能	57
第四节 所有权的限制	59

第五节 所有权的变动	63
第六节 取得时效制度	66
第六章 不动产所有权	71
第一节 土地所有权	71
第二节 房屋所有权	74
第三节 建筑物区分所有权	76
第四节 不动产相邻关系	82
第七章 动产所有权	88
第一节 善意取得	88
第二节 先 占	96
第三节 拾得遗失物	99
第四节 发现埋藏物	105
第五节 添 附	108
第八章 共 有	113
第一节 共有的概念	113
第二节 按份共有	116
第三节 共同共有	121

第三编 用益物权

第九章 用益物权通论	129
第一节 用益物权的概念	129
第二节 用益物权的功能	133
第三节 用益物权制度的沿革	135
第四节 我国用益物权制度的建构	140
第十章 建设用地使用权	145
第一节 建设用地使用权概说	145
第二节 国有土地使用权	151
第三节 我国建设用地使用权的重构	158
第十一章 土地承包经营权	161
第一节 土地承包经营权概说	161
第二节 土地承包的原则与程序	165
第三节 土地承包经营权的内容	167
第四节 土地承包经营权的流转	171
第五节 土地承包经营权的保护	175

第十二章	邻地利用权	179
第一节	邻地利用权概说.....	179
第二节	邻地利用权的取得.....	185
第三节	邻地利用权的效力.....	186
第四节	邻地利用权的消灭.....	188
第五节	空间邻地利用权.....	190
第十三章	典 权	192
第一节	典权概说.....	192
第二节	典权的取得.....	197
第三节	典权的期限.....	198
第四节	典权的效力.....	199
第五节	典权的消灭.....	202
第十四章	其他用益物权	204
第一节	居住权.....	204
第二节	探矿权与采矿权.....	210
第三节	取水权.....	216
第四节	渔业权.....	219

第四编 担保物权

第十五章	担保物权通论	225
第一节	担保物权概说.....	225
第二节	担保物权的功能.....	231
第三节	担保物权的分类.....	232
第十六章	抵押权	236
第一节	抵押权概说.....	236
第二节	抵押权的取得.....	243
第三节	抵押权的效力.....	245
第四节	抵押权的实行.....	250
第五节	抵押权的消灭.....	253
第六节	特殊抵押权.....	254
第十七章	质 权	259
第一节	质权概说.....	259
第二节	动产质权.....	263
第三节	权利质权.....	271

第十八章 留置权	279
第一节 留置权概说.....	279
第二节 留置权的发生.....	282
第三节 留置权的效力.....	284
第四节 留置权的实行与消灭.....	287
第十九章 非典型担保	291
第一节 让与担保.....	291
第二节 所有权保留.....	296

第五编 占 有

第二十章 占有	305
第一节 占有制度概说.....	305
第二节 占有的取得与丧失.....	307
第三节 占有的效力.....	309
第四节 准占有.....	310

参考法律	313
中华人民共和国民法通则(1986年4月12日)	313
中华人民共和国土地管理法(1986年6月25日通过, 1988年12月29日修正,1998年8月29日修订).....	326
中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日)	336
中华人民共和国农村土地承包法(2002年8月29日)	343
中华人民共和国担保法(1995年6月30日)	349
参考文献	357
参考网站	359
后 记	360

第一编

物权法总论



第一章

物权法学

【内容概要】 物权法学是民商法学中的一门基础性学科,是一门以物权法律现象为研究对象的法学学科。它具有基础性、本土性和社会性等特征。物权法学可分为物权法总论、所有权、用益物权、担保物权和占有等五个部分。中国的物权法学在近年来取得了长足的进步,推动了物权立法工作以及物权法律实践。物权法学是民商法学的基础理论,其发展将促进其他相关学科研究和法学教育的发展,并为法律工作人员提供理论依据,指导物权法律实践工作。学习物权法学,应当将学习教材和学习法规结合起来,将研究课本资料和研究实践资料结合起来,将理论学习和实际运用结合起来。

【关键术语】 物权法律现象 物权法律规范 物权法律关系 物权法律事实

第一节 物权法学的对象与特点

一、物权法学的对象

我国的法律学科(一级学科)可分为法学理论(包括法理学、法社会学、立法学和比较法学等)、法律史学(包括中国法制史、外国法制史、中国法律思想史和外国法律思想史等)、宪法学与行政法学、刑法学、民商法学(含劳动法学和社会保障法学)、诉讼法学(含民事诉讼法学、刑事訴訟法学和行政诉讼法学)、经济法学、环境与资源保护法学、国际法学(包括国际公法学、国际私法学和国际经济法学等)和军事法学等十个二级学科。物权法学是民商法学中的一门基础性学科。

物权法学以物权法律现象为其研究对象。所谓“物权法律现象”,是指物权法律规范、物权法律关系和物权法律事实。首先,物权法学要研究渊源于宪法、基本法律、法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方政府规章和司法解释的各种物权法律规范。其次,物权法学要研究现实社会生活中存在的各种物权法律关系,主要包括自物权(所有权)关系和他物权关系(包括用益物权和担保物权关系)。最后,物权法学要研究物权法律事实,包括事件和行为。当然,物权法学研究的对象并不局限于上述三者,在物权法学研究中不可避免地要涉及物权法律现象以外的自然现象和社会现象。

二、物权法学的特点

物权法学作为部门法学中的一门分支学科,具有以下特点。

(一)基础性

物权法是民法的基本组成部分之一,是诸多民事法律制度的基础,因此物权法学的理论也属于民法学理论中的基础理论。研究民商法学,必须研究物权法学。

(二)本土性

物权法制度与各国国情息息相关,特别与本国的土地制度关系密切。物权法学的研究务必与对国情的研究相结合,在借鉴各国物权法(尤其是大陆法系国家物权法)的同时,应当立足本土进行理论的创新。

(三)社会性

物权法学研究应强调理论与实践的结合,立足社会生活,发现问题,分析问题,解决问题,推动理论的进步。

第二节 物权法学的内容与体系

物权法学的研究内容非常广泛。根据研究对象,我们可以将其分为对物权法律规范的研究、对物权法律关系的研究、对物权法律事实的研究(实际上,在具体研究活动中这三者是很难割裂开来的)。

作为民法学的重要组成部分的物权法学,其理论体系已相当完善。我们在本书中参考物权法学的成熟体系,将物权法学分为物权法总论、所有权、用益物权、担保物权和占有等五个部分。

一、物权法总论

该部分研究物权法学学科概况、物的概念和分类、物权一般原理、物权法概况。物权一般原理包括物权的概念、物权与债权的关系、物权的类型、物权的效力、物权的变动、物权的保护和物权行为等理论。此外,对物权法的概念和物权法基本原则进行了探讨。对上述问题进行探讨,是为了从整体上把握该学科的基本情况和物权法的基本情况。物权法基本概念、物权法律关系是建立物权法原理的基点。

二、所有权

所有权制度研究是物权法学的核心内容之一。该部分包括所有权通论、不动产所有权制度、动产所有权制度以及共有制度。所有权通论阐述所有权的概念、所有权的种类、所有权的社会作用、所有权的权能、所有权的限制、所有权的变动、取得时效制度这些理论。不动产所有权制度部分阐述土地所有权、房屋所有权、建筑物区分所有权和不动产相邻关系

的理论。动产所有权制度部分阐述善意取得、先占、拾得遗失物、发现埋藏物、添附等取得动产所有权的特殊方法。共有制度部分阐述共有的概念以及按份共有和共同共有两种共有的形式。

三、用益物权

该部分研究用益物权通论及其具体制度。在用益物权通论中,对用益物权的概念、功能和沿革作了阐述,并提出我国用益物权制度的建构方案。用益物权的具体制度包括建设用地使用权制度、土地承包经营权制度、邻地利用权制度、典权制度以及其他用益物权制度(居住权、探矿权、采矿权、取水权、渔业权)。

四、担保物权

该部分研究担保物权通论及其具体制度。在担保物权通论中,对担保物权的概念、功能和分类作了阐述。担保物权的具体制度包括抵押权制度、质权制度、留置权制度以及非典型担保物权制度(让与担保、所有权保留)。

五、占有

该部分研究占有的概念,占有的取得与丧失,占有的效力和准占有等内容。

第三节 物权法学的现状与前景

一、物权法学的现状

我国社会主义法学在 20 世纪 50 年代打下初步基础,其长足的发展开始于实行改革开放政策以后。中国的物权法学在近年来取得了长足的进步,推动了物权立法工作以及物权法律实践。

为什么说我国的物权法学在近年来取得了长足的进步?其理由有三:

(1)物权法学理论队伍日益壮大。一个成熟的学科有赖于一大批学有专长的理论工作者的共同努力。目前,我国专门从事物权法学的教授、研究员、专家已有相当数量,其中某些学者在该领域取得了突出的成就。

(2)物权法学的理论水平有明显的提高。从事民商法学研究和相关实际工作者可以发现,经过二十余年的积累,民法学特别是物权法学的学术成果水准近年来有突出的进步。围绕物权立法展开的理论争辩与理论创新,是其中的重要标志。近年来出版、发表的物权法研究成果不仅数量可观,也有相当的质量,其中不乏创新之作。

(3)物权法学理论与实践的联系日趋密切。物权法学是一门应用性很强的学科,它来源于实践,并为实践服务。物权法学理论不断为实际法律工作者所汲取,而物权法学的研究工作者也从市场经济社会的丰富实践中,不断获取新的营养并有所创新。

二、物权法学的前景

我国物权法学面临美好的前景。物权法学的发展取决于两个不可逆转的积极因素：一是民法典的制定工作已经正式启动。《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)已列入十届全国人大常委会立法规划。民法典的召唤必然激励民法研究工作者奋发进取，同时也引起全社会对民法学问题的关注；二是中国的社会改革进程。中国法治的进程，也是中国社会改革的进程。而社会改革也要求物权制度与社会发展相适应，从而促使研究工作者考虑更完善的物权立法方案。

第四节 物权法学的意义与方法

一、物权法学的意义

(一) 物权法学在理论上具有重要意义

物权法学是民商法学的基础理论，其发展将促进其他相关学科的发展，同时它还是法律院校的核心专业课程。

(二) 物权法学在实践中具有重要意义

物权法学为法律工作人员提供理论依据，指导物权法律实践工作。与物权法有关的立法、司法、行政执法以及法律服务人员均可得益于物权法学理论。同时，物权法学为普通公民提供理论上的帮助。普通公民通过阅读书刊，掌握一定的物权法律知识，有利于处理他们自己的法律事务。

二、物权法学的方法

认识到物权法学的重要意义，为学好《物权法学》这门课程、研究物权法学这门学科提供了动力。但要学好这门课程并进一步研究这门学科，还应不断探索其研究方法。我们在此提出几点建议，仅供参考。

(一) 将学习教材和学习法规结合起来

物权法学教材侧重于理论上的讲解，它将帮助读者更好地理解物权法规。建议读者在学习理论的同时，阅读本书附录的参考法律以及其他法规、司法解释。

(二) 将研究课本资料和研究实践资料结合起来

物权法学教材虽然包含了较为系统的物权法学理论资料，但不可能包罗万象，应当向物权法律实践，汲取更多的第一手资料，这必将有助于加深对物权法学理论的理解。

(三) 将理论学习和实际运用结合起来

学以致用，在学习的同时参与民事法律实际工作，去检验理论，发展理论。解答物权疑

难问题、撰写物权法学论文等都是实际运用物权法学理论并有效提高物权法学素养的重要方式。

【思考题】

1. 简述物权法学的研究对象。
2. 简述物权法学的特点。
3. 比较有关物权法学教材的体系。
4. 了解现有的物权立法。
5. 了解物权立法和物权法学研究的最新动态。

第二章

物的概述

【内容概要】 物权法首先要研究物。民法上的物,作为民事法律关系的客体之一,是指存在于人身之外、能够满足人们的社会需要而又能为人所实际控制或支配的物质客体。根据不同的分类规则,物大致可分为动产和不动产、特定物和种类物、可分物和不可分物、主物和从物、原物和孳息、有主物和无主物。

【关键术语】 物 动产 不动产 特定物 种类物 可分物 不可分物 主物 从物 原物 孳息 有主物 无主物

第一节 物的概念

一、物的定义与特征

(一)物的定义

物的概念,有广义和狭义之分。广义的物,泛指世间一切物理上所称之物,既包括动物、植物、矿物,连人也包括在其中。狭义的物,即民法上的物,它作为民事法律关系的客体之一,是指存在于人身之外、能够满足人们的社会需要而又能为人所实际控制或支配的物质客体。

(二)物的法律特征

1. 存在于人身之外

人的身体是生命的载体,不能与一般的物相提并论,故不属于民法上的物,对于活人的身体及其一部,一般不能成立物权。民法上的物,作为民事法律关系客体之一,具有非人格性。人类社会自从废除奴隶制度之后,就不再把人作为权利的客体了。因此,现今所称民事法律关系客体的物,只能是存在于人身之外的物。在生活习惯上,与人体不可分离的假牙、假肢等,也应视为人体的一部分,不能视为物。

随着科学技术的发展,活人的身体不属于物的观念受到严重挑战。如器官移植、器官捐赠等,均以活人的器官为合同的标的物。至于以活人身体的一部分为标的物的合同是否有效,应视其是否有悖于公序良俗而定。例如捐献眼角膜、肾脏及血液,因其目的在于医

疗,应认为与公序良俗不相违背。

2. 能满足人们的社会需要

物能满足人们的社会需要,也就是说,物必须对人有价值或使用价值,因为人们成立一定的法律关系就是为了能从中获取一定的利益或满足一定的需要的。社会需要可以分为社会物质生活需要和社会精神生活需要。具有经济价值和用途的物,能够满足人们的物质生活需要,可以成为民法上的物;那些具有精神价值(如文化价值、情感价值等)的物能够满足人们的精神生活需要,也可以成为民法上的物。

3. 能为人所实际控制或支配

能够为民事主体所实际控制或支配的物质客体才能成为民法上的物。民事法律关系是人们基于一定客体而发生的一种社会关系,民事主体设定彼此之间的权利义务,是为了从中获取一定的利益。不能为人为力所支配的东西,例如日月星辰,尽管可能具有巨大的价值,但可望不可及,因此只能成为物理学意义上的或哲学意义上的物或物质,而不能成为民事法律关系的客体。随着科技的发展和人们支配力的提高,物的范围也将不断地扩大。

4. 物以有体物为限

罗马法将物分为有体物和无体物。有体物是指占有一定空间而有形存在的物体,如固体、气体、液体等;无体物是指没有实体存在,人们凭主观拟制的物,如债权、继承权等。实际上无体物是指无体财产。自德国民法颁布以来,大陆法系各国把民法上的物仅限于有体物。随着现代科学技术的发展,物的范围不断扩大,许多不具有形体的物,如电、热、磁力等在技术上已经能够加以控制,在工商业及日常生活中被普遍采用,也可以成为民事法律关系的客体。所以,近年来学理上对有体物逐渐采取扩大解释,认为有体物不必具有一定形状或固定的体积,不论固体、液体或气体,均为有体物。

与物的概念相联系的是财产的概念。罗马法中,财产与物的含义是一致的,因为依罗马法的观念,物必须是能够用金钱来加以评价的东西。法国民法承袭了这一观念,所以其第二编以“财产及对于所有权的各种变更”为标题。在英美法系,财产与物不是一个概念。我国民法是在不同含义上使用财产这个概念的,如《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)所规定的“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”,这里的“财产”是指物;而《中华人民共和国继承法》(以下简称《继承法》)规定“遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产”,这里的“财产”则包括物、财产权利和财产义务。

二、物的法律意义

物在民法中有着重要的法律地位。绝大多数的民事法律关系都和物有着密切的联系。有的直接以物为客体,如所有权关系;有的虽以行为为客体,但仍然与物紧密关联,如交付物的债权关系。各国民法,或专门规定物的制度,比如《日本民法典》;或将物分散规定于有关制度之中,而且大都对物的范围、不同物的性质等作出明确规定,比如我国《民法通则》第五章第一节,就比较具体地规定了物包括土地、森林、山岭、建筑物、水库等不动产和生活用品、货币等动产,还对哪些物能够作为国家、集体、公民的财产作了规定。

《民法通则》和其他有关的法律法规对土地、文物等物的流通性质分别作了禁止流通、限制流通的规定。因此,物还在很大程度上决定民事法律关系的有效与否。以物为客体的民事法律关系中,法律关系有效与否,除了看法律关系的主体、内容之外,还要看法律关系的标的物是否符合法律的规定。例如,我国土地就不能成为个人所有权的客体,禁止流通物不能成为交易的客体,消耗物不能成为租赁、借用关系的标的物。此外,物在程序法上也有意义,在某些情况下关系到案件的管辖,例如《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民事诉讼法》)第34条规定,不动产纠纷由不动产所在地人民法院管辖。

第二节 物的分类

根据不同的分类规则,物大致有以下几种类型。

一、动产和不动产

以物是否能移动并且移动是否损害其价值为标准,可将物分为动产和不动产。这一分类是自罗马法以来,各国民法对物的最基本分类。我国《民法通则》和《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉的若干意见》均使用了不动产的概念。

(一) 动产

根据《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)的规定,所谓动产是指不动产以外的物,即动产是土地和其上定着物以外的物。因此动产是指能够移动而不损害其价值或用途的物。此外,在法律上各种可以支配和控制的自然力,在性质上也应认定为动产。

某些物在性质上能够移动,但因其价值较高,且在交易习惯上转让程序较为慎重,在法律上也具有不动产的某些特征,因而学理上称其为“准不动产”,例如船舶及民用航空器等,其所有权的移转必须经过变更登记程序。

(二) 不动产

不动产是指不能移动或移动会损害其用途或价值的物。我国《担保法》第92条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”在我国,不动产的范围应依《担保法》第92条的规定为准,即包括土地以及房屋、林木等地上定着物。

1. 土地

土地是最常见的不动产。我国现行法对土地未作定义。根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)的规定,土地的范围包括耕地、建设用地(建筑物用地、建设施用地、管线用地)、林地、草原、水面、荒山、荒地、滩涂等。不过,法律对土地只是作总括性的规定,而在交易中,所关心的并非土地的全部,而是一块块的土地。因此,民法上的土地通常是指“一块有特定四至的地球的表面”,及其地面的上空和地下。

土地有地上、地面和地下三部分,土地表面的利用有明确的平面范围,至于土地的纵向范围,在近代民法上采取的是绝对主义的做法。如19世纪初期制定的《法国民法典》规