



全国高等院校法学专业基础教材

物权法

主编 / 孙淑云 万志前

Real Right Law



中国政法大学出版社



中国政法大学法学专业核心课程教材

物权法

王利明 著

Real Right Law



中国政法大学出版社



全国高等院校法学专业基础教材

物权法

主 编 孙淑云 万志前

副主编 张 明 霍艳梅 贺宝梅 谭振亭

撰稿人（以撰写章节先后为序）

孙淑云 万志前 张 明 霍艳梅

崔彦杰 吴海玲 贺宝梅 李文专

仝建华 谭振亭 董玉鹏 龚成思

唐筱蔚 傅家强 周素英 向 玲

程 亮 李芙蓉 郭大瑞 张孜仪



中国政法大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法 / 孙淑云主编. —北京: 中国政法大学出版社, 2009.8

ISBN 978-7-5620-3532-9

I. 物... II. 孙... 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 (2009) 第142391号

出版发行 中国政法大学出版社

经 销 全国各地新华书店

承 印 固安华明印刷厂

787×960 16开本 20印张 345千字

2009年9月第1版 2009年9月第1次印刷

ISBN 978-7-5620-3532-9/D·3492

印 数: 0001-4000 定 价: 28.00元

社 址 北京市海淀区西土城路25号

电 话 (010) 58908325 (发行部) 58908285 (总编室) 58908334 (邮购部)

通信地址 北京100088信箱8034分箱 邮政编码 100088

电子信箱 zf5620@263.net

网 址 <http://www.cuplpress.com> (网络实名: 中国政法大学出版社)

声 明 1. 版权所有, 侵权必究。

2. 如有缺页、倒装问题, 由本社发行部负责退换。

本社法律顾问 北京地平线律师事务所

编委会成员名单



黄名述	程开源	陈训敬	杨树明	赖达清	喻伟
孙孝福	范忠信	陈会林	张培田	朱建华	王广辉
曹海晶	李祖军	曾文革	汪世虎	雷振	孙淑云
刘红	黄笛	牛余凤	陶虹	段凯	晁秀棠
赵立新	张功	石先钰	刘杰	李艳华	曹艳春
冯瑞琳	李振华	张新奎	王志敏	张耕	秦瑞亭
刘立霞	沈萍	李雨峰	范军	罗洁	李文
谭振亭	侯纯	韦宝平	姚欢	周庭芳	邢亮
刘新凯	陈虎	万志前	陈莘		

出版说明

法学是集理论性与实践性于一体的社会科学。然而,现行的法学本科教材普遍存在“重理论、轻实践”的现象,这既不适应应用型法学人才的培养,也与司法考试、研究生考试和公务员考试严重脱节,其实用性大打折扣。

有鉴于此,由全国独立学院法学教育协作机制秘书处和中国政法大学出版社发起,成立了“全国高等院校法学专业基础教材”编委会,旨在编写适应法学专业应用型人才培养要求的“厚基础、重实务”的系列教材。中南财经政法大学、西南政法大学、华中师范大学、湖北大学、中南民族大学、江汉大学、重庆大学、湖北经济学院、武汉科技大学中南分校、西南大学育才学院、南开大学滨海学院、海南大学三亚学院、福州大学阳光学院、浙江大学宁波理工学院、中国石油大学胜利学院、南京师范大学泰州学院、黄河科技学院、中南财经政法大学武汉学院、中南民族大学工商学院、华中科技大学武昌分校、华中师范大学汉口分校、华中科技大学文华学院、武汉科技大学城市学院、河北工程大学文学院、燕山大学里仁学院、贵州民族学院人文科技学院、东莞理工学院城市学院、江汉大学文理学院、湖北大学知行学院、湖北经济学院商贸学院、福建江夏学院、河南师范大学新联学院等全国30多所高等院校百名法学专业教师共同参与了这套教材的编写工作。

本套教材在内容设计上充分考虑与司法考试和公务员考试的接轨,注重基础理论阐述和实务能力培养的有机结合,力求展现以下特点:

第一,基础性。本套教材的编写内容定位于对基本理论、基本概念、基本知识的阐释和对基本法律实务技能的培养。

第二,简洁性。本套教材以各学科成熟的理论体系为主,不涉及太深的法律问题;以通俗和主流观点为主,除核心观点、理论有简要论证外,避免过多论述有争议的观点或作者个人观点。

第三,实用性。本套教材充分突出实用性,主要服务于法学专业学生参加司法考试和考公务员的目标,教材内容及结构与最新司法考试大纲保持一致,大量引入司法考试、公务员考试真题和案例。

II 物权法

第四，新颖性。本套教材力求突出形式设计上的新颖性。根据各教材的不同特点，有的在每章开头有简短的案例导入，使相关知识点、重点及难点一目了然；有的在正文中穿插案例或合理设置图表，以方便学生阅读，符合学生应试要求；有的在每章结尾处设置思考题和案例分析题，以利于学生参考使用。

本套法学教材涵盖了法学专业教育指导委员会确定的16门法学主干课程和14门实务性较强的非主干课程，共30种。本套教材由于编写作者较多，涉及内容广泛，教材的编写统稿难度较大，更囿于水平有限，挂一漏万在所难免，恳请各位专家、同行及广大读者批评指正，帮助我们在后续的工作中加以完善。

《全国高等院校法学专业基础教材》编委会

2009年6月

编写说明

物权法是规范财产关系的民事基本法律，它调整因物的归属和利用而产生的民事关系，是我国民法的重要组成部分。

为了适应物权法教学的需要，我们编写了《物权法》一书。本书在内容与体系上均以《中华人民共和国物权法》为依据，系统阐述了物权法的基本理论和基本制度。在编写的过程中，力求概念准确、条理清晰、简明扼要、深入浅出、通俗易懂。为突出本教材的实用性，都由案例导入，结尾都设置了案例思考，尽可能地注重理论联系实际。

全书共分为十七章，涵盖了物权法的一般理论、所有权、用益物权、担保物权、占有制度等主要内容。

本书由孙淑云、万志前任主编，张明、霍艳梅、贺宝梅、谭振亭任副主编。参加各章编写的作者及分工如下：

- | | |
|---------|------|
| 孙淑云 | 第一章 |
| 万志前 | 第二章 |
| 张明 | 第三章 |
| 霍艳梅、崔彦杰 | 第四章 |
| 吴海玲 | 第五章 |
| 贺宝梅 | 第六章 |
| 李文专 | 第七章 |
| 仝建华 | 第八章 |
| 谭振亭 | 第九章 |
| 董玉鹏 | 第十章 |
| 龚成思 | 第十一章 |
| 唐筱蔚 | 第十二章 |
| 傅家强 | 第十三章 |
| 周素英 | 第十四章 |
| 向玲 | 第十五章 |

IV 物 权 法

程 亮、李芙蓉 第十六章

郭大瑞、张孜仪 第十七章

本书由孙淑云、万志前统稿。

硕士研究生沈攀峰、陈静、潘虹、田雨、于辉等参加了初稿的讨论和编写工作。

本书在编写过程中，由于能力、资料所限，难免存在不当和错误之处，欢迎读者批评指正。

编 者

2009 年 5 月 28 日

目 录

第 一 章 物权概述	1
◎ 第一节 物权的概念和特征 / 1	
◎ 第二节 物权的种类和体系 / 5	
◎ 第三节 物权的效力 / 11	
◎ 第四节 物权的民法保护 / 14	
第 二 章 物权法概述	19
◎ 第一节 物权法的基本内涵 / 19	
◎ 第二节 物权法的基本原则 / 23	
◎ 第三节 物权法的历史沿革及发展趋势 / 29	
第 三 章 物权变动	33
◎ 第一节 物权变动的一般原理 / 33	
◎ 第二节 不动产物权登记 / 41	
◎ 第三节 动产交付 / 49	
◎ 第四节 非依法律行为发生的物权变动 / 51	
第 四 章 所有权	57
◎ 第一节 所有权概述 / 57	
◎ 第二节 所有权的类型 / 61	
◎ 第三节 所有权的取得、行使与消灭 / 71	

2 物权法

第五章 业主的建筑物区分所有权 80

- ◎ 第一节 业主的建筑物区分所有权概述 / 80
- ◎ 第二节 业主专有权 / 83
- ◎ 第三节 业主共有权 / 85
- ◎ 第四节 建筑物区分所有的管理制度 / 88

第六章 相邻关系 92

- ◎ 第一节 相邻关系概述 / 92
- ◎ 第二节 相邻关系的种类 / 95
- ◎ 第三节 处理相邻关系的原则 / 99

第七章 共有 102

- ◎ 第一节 共有概述 / 102
- ◎ 第二节 按份共有 / 103
- ◎ 第三节 共同共有 / 111

第八章 用益物权 116

- ◎ 第一节 用益物权概述 / 116
- ◎ 第二节 用益物权的性质和特征 / 118
- ◎ 第三节 用益物权的种类和体系 / 121

第九章 土地承包经营权 128

- ◎ 第一节 土地承包经营权概述 / 128
- ◎ 第二节 土地承包经营权的取得 / 131
- ◎ 第三节 土地承包经营权的效力 / 133
- ◎ 第四节 土地承包经营权的流转与消灭 / 138

第十章 建设用地使用权 144

- ◎ 第一节 建设用地使用权概述 / 144
- ◎ 第二节 建设用地使用权的变动 / 146
- ◎ 第三节 建设用地使用权的效力 / 151

第十一章 宅基地使用权 156

- ◎ 第一节 宅基地使用权概述 / 156
- ◎ 第二节 宅基地使用权的变动 / 158
- ◎ 第三节 宅基地使用权的效力 / 161

第十二章 地役权 164

- ◎ 第一节 地役权概述 / 164
- ◎ 第二节 地役权的取得 / 169
- ◎ 第三节 地役权的效力 / 172
- ◎ 第四节 地役权的消灭 / 175

第十三章 担保物权 178

- ◎ 第一节 担保物权概述 / 178
- ◎ 第二节 担保物权的分类 / 184
- ◎ 第三节 担保物权的一般规则 / 186

第十四章 抵押权 193

- ◎ 第一节 一般抵押权 / 193
- ◎ 第二节 抵押权的取得和登记 / 196
- ◎ 第三节 抵押权的效力 / 198
- ◎ 第四节 特殊抵押 / 204
- ◎ 第五节 抵押权的实现 / 208

4 物 权 法

第十五章 质权 212

- ◎ 第一节 质权概述 / 212
- ◎ 第二节 动产质权 / 215
- ◎ 第三节 权利质权 / 222

第十六章 留置权 228

- ◎ 第一节 留置权概述 / 228
- ◎ 第二节 留置权的取得 / 236
- ◎ 第三节 留置权的效力 / 239
- ◎ 第四节 留置权的实现 / 246
- ◎ 第五节 留置权的消灭 / 248

第十七章 占有 251

- ◎ 第一节 占有概述 / 251
- ◎ 第二节 占有的构成与分类 / 256
- ◎ 第三节 占有的取得与消灭 / 261
- ◎ 第四节 占有的效力与保护 / 263
- ◎ 第五节 准占有 / 269

附 录 271

- ◎ 中华人民共和国物权法 / 271
- ◎ 最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释 / 295
- ◎ 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释 / 298

参考文献 301

第一章

物权概述

◆ 引例:

甲将自己的房屋卖给乙,并和乙签订了房屋买卖合同,约定次日一起去办理过户登记。不料第二天乙生病住院,一住就是数月。在此期间,丙也看上了甲的房屋,问甲是否可将房屋卖给自己,并愿意出更高的价格。甲想自己虽然已将房屋卖给了乙,但他毕竟没有支付价金,且将房屋卖给丙,还能获得更高的价款,于是就将房屋卖给了丙。不久丙付完房款,并办理了过户登记。后来,乙病愈出院,要求甲交付房屋并办理登记。

问题:房屋的所有权归属于谁?

☞ 要点:

1. 物权的概念和特征
2. 物权的分类
3. 物权的效力
4. 物权的保护

第一节 物权的概念和特征

一、物权的概念

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第2条第3款规定:“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。”这是通过概括加列举的方式界定物权的概念。理论上,关于物权的概念大体上有对物关系说、对人关系说以及权利归属说等,而我国《物权法》采取的是一种折衷的规定。要准确界定物权概念,需从以下几方面来理解:

(一) 物权是一种对物的直接支配权

物权是一种支配权,是权利人对物的直接支配。所谓“直接支配”,一方面是指物权的权利人可以依据自己的意志直接依法占有、使用物,或采取其他的支配方式对物进行支配,任何人非经权利人的同意,不得侵害或加以干涉;另一方

2 物权法

面是指无须他人的意思和行为的介入，物权人就能够依据自己的意志依法直接占有、使用其物，或采取其他的支配方式进行支配。物权的实现与债权或者其他权利的实现有着根本不同的法律条件，物权关系中没有相对人，物权的实现当然无从依靠相对人的意思，如所有权人需要利用其物时，只需要自己做出决定即可。而债权关系中必须有一个特别的相对人，而且债权实现必须借助于这个特别的相对人的意思，如在买卖合同关系中，买受人要取得标的物，就必须借助于出卖人交付标的物的行为。由此，物权具有绝对权、对世权、直接支配权的特征。

（二）物权是一种排他性的权利

排他性是从人与人之间关系的角度揭示了物权的另一本质属性，物权法关于排他性的概括吸收了对人关系说的合理内涵。物权的排他性包含两层含义：①一物之上不得同时设立两个以上内容不相容的物权，具体来说，包括一物之上不得有两个所有权或者不得有相互冲突的用益物权或担保物权，这就是通常所谓的一物一权原则；②物权具有排除他人侵害、干涉和妨碍的效力，这一效力主要表现为物权请求权，如权利人可以请求侵害人或妨碍人停止侵害、消除危险、排除妨害等。

（三）物权是民事主体依法享有的一种财产权利

物权是民事主体依法享有的权利，即任何物权的取得都必须要有法律依据。非法取得的物权不受法律保护。任何物权的设定、移转都必须依法进行。物权是财产权的一种，财产权和非财产权的主要区别表现在前者以体现了一定财产或经济价值的物为客体，后者则非以体现一定财产或经济价值的物为客体，而只是以人格利益或身份利益为客体。财产权通常是可以转让、抛弃和继承的，因此具有非专属性，而非财产权大多是与主体的人身不可分离的，因此具有专属性。

（四）物权的种类包括所有权、用益物权和担保物权

我国《物权法》将物权的种类划分为所有权、用益物权和担保物权。所有权是指民事主体在法律规定的范围内对其所有之不动产或动产所依法享有的占有、使用、收益、处分并排他性的全面支配的物权。用益物权是指依法对他人所有之动产或不动产享有的占有、使用和收益的权利，它是从所有权中分离出来的一项物权形式。现行《物权法》中的用益物权包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权。传统民法上还有永佃权、典权等。担保物权是指担保物权人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形时，依法享有的就担保财产优先受偿的权利，它包括抵押权、质权和留置权。

二、物权的特征

物权和债权构成了市场经济社会中最基本的财产权利，两者的联系十分密切，但物权作为一项独立的民事权利和债权相比具有自身的特点，具体表现在：

（一）物权是对世权

物权的权利主体是特定的，而义务主体是不特定的。物权是指特定的主体所享有的排除一切不特定人的侵害的财产权利，物权又被称为绝对权或对世权。债权与物权不同，债权人的请求权只对特定的债务人发生效力，正是从这个意义上说，债权又被称为对人权。

（二）物权是支配权

物权的权利人享有对物直接支配，并排除他人干涉的权利；债权的内容与物权相反，债权人一般不是直接支配一定的物，而是请求债务人依照债的规定为一定行为或不为一定行为，债权是一种请求权。物权权利人仅仅依据自己的意思就可实现其权利，而请求权则需借助于相对人的意思才可以实现。支配权和请求权的区分是物权制度与债权制度建立的基础。同时，从民事责任的规则看，支配权与请求权的区分也是确立民事责任的基础，即与支配权相关联的是侵权制度，与请求权相关联的是违约制度。

（三）物权具有公示性

物权是一种对世权，具有排他性，直接关系到第三人的利益，因此，物权必须对外公开，使第三人知道，由此决定了绝大多数物权在设定时必须公示（法定优先权等除外）。动产所有权以动产的占有为权利表征，动产质权、留置权亦以占有为权利表征，而不动产物权则以登记为权利表征，地上权、地役权、抵押权等也要以登记为公示方法。一般来说，公示常常伴随着物权的存在。而债权只是在特定的当事人之间存在的，它不必具有公示性，设立债权亦不需要公示。因此当事人之间订立合同设立某项物权时，如未公示，可能仅产生债权而不产生物权。

（四）物权的标的主要是物

物权的标的是物而不是行为。物权关系是民事主体之间对物质资料的占有关系，所以，物权的标的是物而不是行为。物权的标的在范围上是十分广泛的，它们在法律上有一个共同的特点，即必须是特定物。此外，作为物权客体的物必须是独立物，所以不可能是行为。否则，物权便很难确定，法律也难以对国家所有权、集体组织所有权等的客体作出规定。债权的标的因债权的种类不同而各不相同。一般来说，债权直接指向的是行为，而间接涉及物。在债权关系存续期间，债权人一般不直接占有债务人的财产，只有在债务人交付财产以后，债权人才能直接支配物，但交付往往导致债权的消灭和物权的产生。

（五）物权具有长期性或无期限性

在期限上，债权一般都是有期限的。法律上不存在无限期的债权，即使在一些合同之债中没有规定合同的存续期限，债权人享有的债权与债务人所应承担的

4 物权法

债务，也应受到时效的限制。但对于物权尤其是所有权来说，法律上并无期限限制。

（六）物权具有追及效力和优先效力

物权的追及效力是指物权的标的物不管辗转流入什么人的手中，物权人都可以依法向物的不法占有人索取，请求其返还原物，但要受到善意取得和时效取得制度的限制。债权原则上不具有追及的效力，债权的标的物在没有移转所有权之前，债务人非法转让并由第三人占有时，债权人不得请求物的占有人返还财产，只能请求债务人履行债务和承担违约责任。

物权的优先效力包括两个方面：①当物权与债权并存时，物权优先于债权。例如，享有担保物权的人较之普通债权人具有优先受偿的权利。当然，我国法律和司法实践也赋予某些债的关系具有优先效力，例如，已出租的私有房屋在出租人出卖时，承租人享有优先于他人购买该房屋的权利。但这种优先效力不是基于物权产生的。例如，甲、乙、丙三人将其共有的房屋出租给丁，以后三人协商同意将房屋出卖，在出卖给何人时发生了争议。甲、乙要将房屋出卖给戊，丙根据其物权主张优先购买权，丁则根据其债权主张优先购买权。这时，根据物权优先于债权的原则，裁定房屋应出卖给丙。②在某些情况下，当事人可以在同一物之上设立多个物权，例如为担保同一债权而设立两个或两个以上的担保物权。同一物之上有数个物权并存时，先设立的物权优先于后设立的物权，这就是物权相互间的优先效力。而普通的债权与债权之间不具有优先效力，在同一物上可以设立多个债权，各个债权都具有平等的效力，债权人在依法受偿时都是平等的。

（七）物权的设立采法定主义，而合同债权的设立采合同自由原则

物权的设立采法定主义，即物权的种类和基本内容由法律规定，不允许当事人自由创设物权的种类或随意确定物权的内容。然而债权特别是合同债权，主要由当事人自由确定。当事人只要不违反法律的禁止性规定和公共道德，则可以根据其意思设定债权，同时又可以根据自己决定合同之债的内容和具体形式。

（八）二者在保护方法上有区别

为保障物权人对其物的支配权，法律赋予物权人请求他人返还原物、排除妨碍、恢复原状的权利。在民法上通称为物上请求权。物上请求权虽然不是物权的权能，却是保障物权人对物的支配权所必需的、不能与物权相分离的权利，因此，物上请求权成为物权所特有的保护方法。债权是债权人请求债务人为一定行为或不为一定行为的权利，而并非对物的支配权，因此，在债权受到侵害时，要使债权人的损失得到补救和恢复，一般只宜采取损害赔偿的方式。