

民法典高职系列教材

总主编◎万安中 副总主编◎王 亮

民法原理与实务 物权编

MINFA YUANLI YU SHIWU
WUQUAN BIAN

主 编◎邓 岩



中国政法大学出版社




民法典高职系列教材

总主编◎万安中 副总主编◎王 亮

民法原理与实务 物权编

MINFA YUANLI YU SHIWU
WUQUAN BIAN

主 编◎邓 岩

 中国政法大学出版社

民法典高职系列教材

总主编◎万安中 副总主编◎王 亮

民法原理与实务 物权编

MINFA YUANLI YU SHIWU
WUQUAN BIAN


主 编◎邓 岩

副主编◎熊小琼 欧 滔

撰稿人◎（按撰写单元顺序）

邓 岩 宇麒潼 邓晰哲

欧 滔 熊小琼

 中国政法大学出版社

2021·北京

民法典高职系列教材审定委员会

主任 万安中

副主任 王 亮

委员 陈碧红 刘 洁 林柔伟 刘树桥

周静茹 黄惠萍 顾 伟 刘宇翔

杨旭军

总序

高等法律职业化教育已成为社会的广泛共识。2008年，由中央政法委等15部委联合启动的全国政法干警招录体制改革试点工作，更成为中国法律职业化教育发展的里程碑。这也必将带来高等法律职业教育人才培养机制的深层次变革。顺应时代法治发展需要，培养高素质、技能型的法律职业人才，是高等法律职业教育亟待破解的重大实践课题。

目前，受高等职业教育大趋势的牵引、拉动，我国高等法律职业教育开始了教育观念和人才培养模式的重塑。改革传统的理论灌输型学科教学模式，吸收、内化“校企合作、工学结合”的高等职业教育办学理念，从办学“基因”——专业建设、课程设置上“颠覆”教学模式：“校警合作”办专业，以“工作过程导向”为基点，设计开发课程，探索出了富有成效的法律职业化教学之路。为积累教学经验、深化教学改革、凝塑教育成果，我们着手推出“基于工作过程导向系统化”的法律职业系列教材。

《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010~2020年）》明确指出，高等教育要注重知行统一，坚持教育教学与生产劳动、社会实践相结合。该系列教材的一个重要出发点就是尝试为高等法律职业教育在“知”与“行”之间搭建平台，努力对法律教育如何职业化这一教育课题进行研究、破解。在编排形式上，打破了传统篇、章、节的体例，以司法行政工作的法律应用过程为学习单元设计体例，以职业岗位的真实任务为基础，突出职业核心技能的培养；在内容设计上，改变传统历史、原则、概念的理论型解读，采取“教、学、练、训”一体化的编写模式。以案例等导出问题，根据内容设计相应的情境训练，将相关原理与实操训练有机地结合，围绕关键知识点引入相关实例，归纳总结理论，分析判断解决问题的途径，充分展现法律职业活动的演进过程和应用法律的流程。

法律的生命不在于逻辑，而在于实践。法律职业化教育之舟只有驶入法律实践的海洋当中，才能激发出勃勃生机。在以高等职业教育实践性教学改革为平台进行法律职业化教育改革的探索过程中，有一个

不容忽视的现实问题：高等职业教育人才培养模式主要适用于机械工程制造等以“物”作为工作对象的职业领域，而法律职业教育主要针对的是司法机关、行政机关等以“人”作为工作对象的职业领域，这就要求在法律职业教育中对高等职业教育人才培养模式进行“辩证”地吸纳与深化，而不是简单、盲目地照搬照抄。我们所培养的人才不应是“无生命”的执法机器，而是有法律智慧、正义良知、训练有素的有生命的法律职业人员。但愿这套系列教材能为我国高等法律职业化教育改革作出有益的探索，为法律职业人才的培养提供宝贵的经验、借鉴。

A handwritten signature in black ink, appearing to read '王安中' (Wang Anzhong). The signature is fluid and cursive, with a long vertical stroke extending downwards from the right side.

2016年6月

前言

《中华人民共和国民法典》于2020年5月28日十三届全国人大三次会议上高票通过，并将于2021年1月1日实施。这是中华人民共和国历史上首部以“法典”命名的法律。从此，我国进入了民法典时代。

2020年5月29日，习近平总书记在十九届中央政治局第二十次集体学习时的讲话中指出：民法典在中国特色社会主义法律体系中具有重要地位，是一部固根本、稳预期、利长远的基础性法律，对推进全面依法治国、加快建设社会主义法治国家，对发展社会主义市场经济、巩固社会主义基本经济制度，对坚持以人民为中心的发展思想、依法维护人民权益、推动我国人权事业发展，对推进国家治理体系和治理能力现代化，都具有重大意义。要加强民法典重大意义的宣传教育，讲清楚实施好民法典。

高职法律院校肩负着讲清楚民法典的重大责任，以培养优秀的高职法律人才。为适应讲清楚民法典的需要，以如何处理民事纠纷为角度入手编写一部民法典教材，以便让学生迅速掌握民法典知识、更好地应对和解决民事纠纷就显得尤为重要。基于此，广东司法警官职业学院法律系组织教师进行了民法典系列教材的编写，将其命名为《民法原理与实务》，分五编撰写。本部分为《民法原理与实务：物权编》。

《民法原理与实务：物权编》共分五个学习单元。本教材凸显了以物权原理处理物权法律事务为核心的项目内容和课程体系的设计，每一个学习项目按照物权法律实务分析能力的要求来设计内容，整个课程体系内容反映了物权法律事务分析能力的要求，力求实现岗位能力与学习内容的融合。在此基础上，该教材进行了“教、学、做”一体化的“工学结合”的情境设计，根据“知识目标”和“能力目标”的培养要求，从“引例”入手，导入物权的基本理论知识，并紧随基本理论知识进行了“引例分析”，设计了“思考与练习”“拓展阅读”等模块，从而形成了符合高职教育要求的完整的知识体系，体现了理论必需性、职业针对性的高职教育理念。

本教材由主编邓岩拟定编写提纲和编写计划，由熊小琼、欧滔、宇

麒潼、邓晰哲参与了编写。具体编写分工如下（按撰写单元顺序）：

邓岩：单元一

宇麒潼、邓晰哲：单元二

欧滔：单元三

熊小琼：单元四、单元五

在本教材的立项、拟纲、编写过程中，得到了学院领导的大力支持，在此表示由衷的感谢。为圆满完成本教材的编写，编著者参阅和借鉴了有关学者和相关部门的研究成果和文献资料，在此对他们表示诚挚的谢忱！

由于编著者水平有限，不足和缺陷在所难免，恳请读者多提宝贵意见。

编 者

2021年6月26日于广州

目 录

民法典高职系列教材审定委员会

总 序

前 言

单元一 物权通则

项目一 物权概述

- 一、物权的概念
- 二、物权的客体
- 三、物权的效力
- 四、物权的分类

项目二 物权的变动

- 一、物权变动的概念
- 二、物权变动的原因
- 三、物权变动的公示原则

项目三 物权的保护

- 一、确认物权权利归属的请求权
- 二、返还原物请求权
- 三、排除妨害请求权

四、消除危险请求权

五、恢复原状请求权

六、损害赔偿请求权

思考与练习

单元二 所有权

项目一 所有权概述

一、所有权的概念和特征

二、所有权的类型

三、所有权的权能

项目二 所有权的取得和消灭

一、所有权的取得

二、所有权的消灭

项目三 共有

一、共有的概念和特征

二、按份共有

三、共同共有

四、准共有

项目四 相邻关系

一、概念和特征

二、相邻关系的种类

三、相邻关系的处理原则

项目五 建筑物区分所有权

一、建筑物区分所有权概述

二、专有权

三、共有权

四、成员权

思考与练习

单元三 用益物权

项目一 一般规定

一、概念

二、特征

三、用益物权的行使原则

四、用益物权的体系

项目二 土地承包经营权

一、土地承包经营权的概念和特征

二、土地承包经营权的发展

三、农村土地“三权分置”制度及价值

四、土地承包经营权的取得

五、土地承包经营权的内容

六、土地经营权

项目三 建设用地使用权

- 一、建设用地使用权的概念与特征
- 二、建设用地使用权行使的原则
- 三、建设用地使用权的取得
- 四、建设用地使用权的内容
- 五、建设用地使用权的消灭

项目四 宅基地使用权

- 一、宅基地使用权的概念和特征
- 二、宅基地使用权的取得
- 三、宅基地使用权的内容
- 四、宅基地使用权的消灭

项目五 居住权

- 一、居住权的概述
- 二、居住权的取得
- 三、居住权的内容
- 四、居住权的消灭

项目六 地役权

- 一、地役权的概述

思考与练习

单元四 担保物权

项目一 担保物权概述

- 一、担保物权的概念
- 二、担保物权的特征
- 三、担保物权的类型
- 四、担保物权的适用范围与担保范围

项目二 抵押权

- 一、抵押权的概念与特征
- 二、抵押权的取得
- 三、抵押权的内容
- 四、抵押权的实现
- 五、特殊抵押权

项目三 质权

- 一、质权概述
- 二、动产质权
- 四、权利质权

项目四 留置权

- 一、留置权的概念
- 二、留置权的特征
- 三、留置权的取得
- 四、留置权的效力

五、留置权的实现

六、留置权的消灭

思考与练习

单元五 占有

一、占有概述

二、占有的效力

三、占有的取得与消灭

思考与练习

拓展阅读

单元一 物权通则

人类的生存和发展，离不开对资源的利用，也就是要以对一定物质资料的支配和利用为前提。然而物质有限，人类的需求无限，需求与供给之间的紧张关系必然会导致各种争端的发生。因此我们需要在法律上建立一套关于物的归属和利用的制度，以定分止争。《中华人民共和国民法典》（简称《民法典》）将物权独立成编，并在第205条规定：“本编调整因物的归属和利用产生的民事关系。”此条款阐述的就是《民法典》物权编的立法目的和物权制度的基本功能和意义。

知识目标

理解物权的概念、特征与分类；掌握物权的效力、物权变动的公示要求；熟悉所有权、用益物权与担保物权的主要内容与相关法律规定。

技能目标

能够在实务中准确判断一个民事纠纷是否属于物权纠纷，属于何种物权纠纷，应当如何正确地解决纠纷。

素质目标

通过对物权通则的学习，了解我国社会主义基本经济制度，树立物权平等保护理念。

引例

1.甲有祖传玉器一件，乙、丙均欲购买之。甲先与乙达成协议以5万元价格出售予乙，双方约定，次日交货。丙知晓后，当晚即携款至甲处，欲以6万元价格购买，甲欣然应允，并立即交货付款。乙因要求甲交付玉器不得而与甲发生纠纷。问：

- (1) 本案中存在几个法律关系？其各自的效力如何？
- (2) 玉器的所有权应归谁？为什么？

2.张三因移民加拿大，故而处理其在中国的财产。经友好协商，张三与李四于7月6日签署了财产转让协议，约定张三将自己的一栋房屋、一套家具及一辆轿车出售给李四，当天双方即办了房屋、家具、车辆的交接手续。7月10日，双方先后到房产登记机关、车辆登记机关申请办理房屋过户登记、车辆过户登记。7月30日，两登记机关分别将有关登记事项记载于登记簿。9月4日，该房屋因故被拆除。10月6日，李四到登记机关办理了房屋注销登记。试问：