

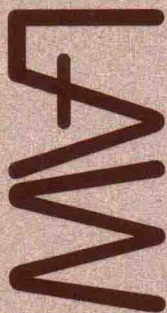
MINFA WUQUAN LUN

# 民法 物权论

崔文星 / 著

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE





MINFA WUQUAN LUN

# 民法 物权论



上架建议 法学·物权法

ISBN 978-7-5093-8489-3



9 787509 1384893 >

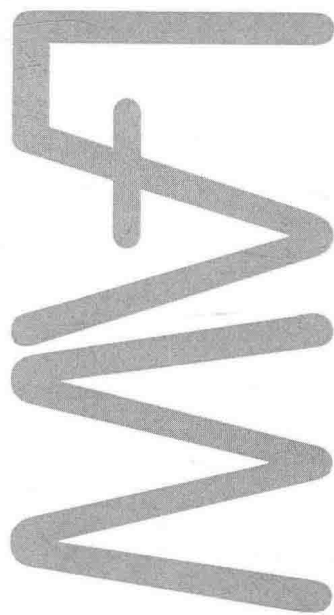
定价：98.00元



中国法制出版社

官方微信

内容由平乱网 ( www.docriver.com ) 入驻商家制作发布



MINFA WUQUAN LUN

崔文星 / 著

# 民法 物权论

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

民法物权论 / 崔文星著. —北京: 中国法制出版社, 2017. 5  
ISBN 978 - 7 - 5093 - 8489 - 3

I. ①民… II. ①崔… III. ①物权法 - 研究 IV. ①D913.04

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 082076 号

策划编辑 杨 智 (yangzhibnlaw@126.com)

责任编辑 张 津 (zj200701156@163.com)

封面设计 周黎明

---

## 民法物权论

MINFA WUQUAN LUN

著者/崔文星

经销/新华书店

印刷/人民日报印刷厂

开本/710 毫米×1000 毫米 16 开

版次/2017 年 7 月第 1 版

印张/36.25 字数/525 千

2017 年 7 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 8489 - 3

定价: 98.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 010 - 66053217

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

## 目 录

第一章 物权概述 .....	1
第一节 物权的概念 .....	1
一、物权的概念 .....	1
二、物权与财产权是两个不同的概念 .....	4
第二节 物权的效力 .....	6
一、物权的排他效力 .....	6
二、物权的优先效力 .....	10
三、物权的追及效力 .....	14
第三节 物权的分类 .....	16
一、自物权和他物权 .....	16
二、所有权、用益物权和担保物权 .....	17
三、动产物权、不动产物权和权利物权 .....	17
四、意定物权和法定物权 .....	18
第四节 物权的客体 .....	18
一、物 .....	19
二、权利作为物权的客体 .....	30
三、关于企业能否成为物权客体的探讨 .....	31
四、关于网络虚拟财产能否成为物权客体的探讨 .....	33
第五节 物权与债权的区分 .....	34
一、区分物权与债权的意义 .....	34
二、物权与债权的区分形态 .....	35
第二章 物权法概述 .....	39
第一节 物权法的概念和调整对象 .....	39
一、物权法的概念 .....	39
二、物权法的调整对象 .....	40

第二节 物权法的功能	42
一、确认物权	42
二、物尽其用	42
三、保护物权	43
第三节 物权法的基本理念	43
一、公权力的行使不得侵害私权利	43
二、关于“民事主体地位平等”的理解不能矫枉过正	46
三、“国家财产神圣不可侵犯”的理念无懈可击	47
四、“私有财产神圣不可侵犯”的观点不合法理	48
五、物权法甚至法律不是万能的	51
第三章 物权法的基本原则	53
第一节 物权法定原则	53
一、物权法定原则的内涵	53
二、物权法定原则的具体规范	55
三、违背物权法定原则的后果	56
四、物权法定原则的立法原因	58
五、动摇物权法定原则的观点是不妥当的	60
六、物权法定原则的合理性	64
第二节 物权公示原则	66
一、物权公示原则的内涵	66
二、物权公示的基本方式与要求	68
三、物权公示的效力	69
四、物权公示的推定力与公信力的关系	75
第三节 区分原则	76
一、区分原则的内涵	76
二、区分原则的基本要求	78
三、关于区分原则的认识误区及其矫正	79
三、对物权契约的误解应予矫正	84
四、否定抽象性原则并不能当然否定区分原则	87
五、区分原则在我国《物权法》中得到了较好的贯彻	90
六、关于区分原则的合理性评价	93

第四节 物权绝对性原则 .....	99
一、物权绝对性原则的内涵 .....	99
二、物权绝对性的限制 .....	100
三、物权绝对性的限制并不能导致物权相对性 .....	101
第五节 一物一权原则 .....	105
一、一物一权原则的内涵 .....	105
二、物权客体特定 .....	105
三、一物之上只能有一个所有权或两个内容不相抵触的物权 .....	107
第四章 物权变动 .....	110
第一节 物权变动概述 .....	110
一、物权变动的内涵 .....	110
二、物权变动模式 .....	111
三、物权公示的基本形式 .....	115
第二节 不动产登记 .....	115
一、不动产登记的内涵和意义 .....	115
二、不动产登记的性质 .....	118
三、不动产登记的立法模式 .....	121
四、不动产登记的类型 .....	124
五、不动产登记簿 .....	131
六、不动产登记的效力 .....	132
七、登记机构的赔偿责任 .....	135
第三节 动产交付 .....	137
一、交付的内涵 .....	137
二、交付的成立 .....	138
三、一般动产采交付生效主义 .....	138
四、特殊动产采登记对抗主义 .....	139
五、观念交付的几种形态 .....	146
六、权利的交付 .....	147
第四节 非依法律行为发生的物权变动 .....	148
一、非依法律行为的物权变动的内涵 .....	148
二、非依法律行为发生的物权变动的具体类型 .....	150



三、非依法律行为发生的物权变动适用的规则 .....	155
第五节 物权行为理论 .....	156
一、物权行为的概念 .....	156
二、区分原则 .....	160
三、抽象原则 .....	160
第五章 物权的保护 .....	173
第一节 物权保护概述 .....	173
一、物权保护的方法 .....	173
二、物权的私力救济 .....	173
三、物权的公力救济 .....	175
第二节 物权请求权 .....	177
一、物权请求权的概念 .....	177
二、物权请求权的立法例 .....	178
三、物权请求权的性质 .....	179
四、物权请求权的种类 .....	183
第三节 确认物权的请求权不属于物权请求权范畴 .....	186
一、确认物权请求权的内涵 .....	186
二、确认物权请求权的性质不是物权请求权 .....	187
三、确认物权的请求权不是债权请求权 .....	188
第四节 物权请求权与债权请求权的区别 .....	189
第六章 所有权的一般原理 .....	193
第一节 所有权概述 .....	193
一、所有权的概念 .....	193
二、所有权的类型 .....	195
第二节 所有权的内容 .....	196
一、所有权的内容概述 .....	196
二、所有权及其权能相分离 .....	198
第三节 所有权的限制 .....	199
一、所有权的限制内涵 .....	199
二、所有权的限制种类 .....	201
第四节 所有权的取得和消灭 .....	202



一、所有权的取得 .....	202
<b>第七章 所有权取得的特别规定 .....</b>	<b>204</b>
<b>第一节 征 收 .....</b>	<b>204</b>
一、征收制度的一般原理 .....	204
<b>第二节 善意取得 .....</b>	<b>208</b>
一、善意取得的内涵 .....	208
二、关于善意取得制度的争议 .....	209
二、善意取得制度的目的和功能 .....	214
四、善意取得的要件 .....	218
五、善意取得的效力 .....	223
六、盗赃物、遗失物一般不适用善意取得制度 .....	224
<b>第三节 拾得遗失物及发现埋藏物 .....</b>	<b>227</b>
一、域外法关于拾得遗失物的处理规则 .....	227
二、域外法关于发现埋藏物的处理规则 .....	228
三、我国法律关于拾得遗失物及发现埋藏物的处理规则 .....	229
三、关于拾得遗失物是否需要支付报酬问题的探讨 .....	231
<b>第四节 先 占 .....</b>	<b>233</b>
一、先占的概念 .....	233
二、先占的构成要件 .....	234
三、我国物权法应当规定先占制度 .....	234
<b>第五节 添 附 .....</b>	<b>235</b>
一、添附的概念 .....	235
二、关于添附的处理规则 .....	238
<b>第六节 取得时效 .....</b>	<b>239</b>
一、取得时效的内涵 .....	239
二、取得时效的构成要件 .....	241
<b>第八章 国家、集体和私人所有权 .....</b>	<b>244</b>
<b>第一节 国家所有权 .....</b>	<b>244</b>
一、国家所有权的概念 .....	244
二、国家所有权的特征 .....	245
三、国家所有权的性质 .....	247

四、国家所有权的行使规则 .....	252
第二节 集体所有权 .....	257
一、集体所有权的伦理基础 .....	257
二、集体所有权内涵 .....	260
三、集体成员的成员权是集体所有权的重要组成部分 .....	264
四、关于以法人制度完善农村集体所有权主体制度的探讨 .....	267
五、实现集体所有权的民法属性 .....	270
第三节 私人所有权 .....	271
第四节 法人财产权 .....	272
一、法人财产权的一般问题 .....	272
二、国家机关和事业单位的物权 .....	272
三、企业法人财产权 .....	273
第九章 业主的建筑物区分所有权 .....	278
第一节 建筑物区分所有权概述 .....	278
一、建筑物区分所有权产生的背景 .....	278
二、建筑物区分所有权的概念和特征 .....	278
第二节 建筑物区分所有人的专有权 .....	281
一、建筑物区分所有人的专有权概述 .....	281
二、专有部分的范围 .....	282
第三节 建筑物区分所有人的共有权 .....	284
一、建筑物区分所有人的共有权概述 .....	284
二、共有部分的范围 .....	285
第四节 建筑物区分所有人的成员权 .....	288
一、成员权概述 .....	288
二、成员权的行使规则 .....	289
第五节 小区车库、车位权的权属规则 .....	294
一、车位、车库的内涵 .....	294
二、关于车库、车位的权属规则 .....	294
三、《物权法》第74条第2款的规定并不合理 .....	297
四、关于车位、车库权属规则的完善 .....	299
第十章 相邻关系 .....	302

第一节 相邻关系的一般问题 .....	302
一、相邻关系概述 .....	302
二、相邻关系中的容忍义务 .....	305
第二节 处理相邻关系的规则 .....	307
一、一般规则 .....	307
二、关于规范体系的建构 .....	308
第三节 相邻关系的种类 .....	309
一、邻地使用关系 .....	309
二、相邻防险关系 .....	311
三、各类相邻关系的处理 .....	312
<b>第十一章 共有</b> .....	<b>313</b>
第一节 共有概述 .....	313
一、共有的概念 .....	313
二、按份共有 .....	314
三、共同共有 .....	316
第二节 共有物的管理和分割 .....	319
一、共有物的管理 .....	319
二、共有物的分割 .....	320
三、共有关系中债权债务的处理规则 .....	321
<b>第十二章 用益物权的一般原理</b> .....	<b>323</b>
第一节 用益物权概述 .....	323
一、用益物权的概念 .....	323
二、用益物权的特征 .....	324
三、用益物权的征收 .....	326
第二节 准用益物权 .....	326
一、准用益物权概述 .....	326
二、《物权法》规定的几种准用益物权 .....	328
第三节 典 权 .....	330
一、典权的基本理论 .....	330
二、典权的历史发展 .....	331
三、关于典权存废的争论 .....	332

第四节  人役权 .....	334
一、人役权概述 .....	334
二、关于居住权存废的争议 .....	336
第十三章  土地承包经营权 .....	340
第一节  中国土地制度的历史进程 .....	340
一、王莽改制的启示 .....	340
二、新中国土地制度变迁 .....	343
三、土地承包经营权制度发展前景展望 .....	352
第二节  土地承包经营权的设立、流转和继承 .....	360
一、土地承包经营权的内涵 .....	360
二、土地承包经营权的设立 .....	363
三、土地承包经营权的流转 .....	363
四、土地承包经营权的继承 .....	366
第三节  “四荒地”的承包经营权 .....	368
一、“四荒地”的承包不采用家庭承包方式 .....	368
二、“四荒地”承包经营权的特点 .....	369
三、“四荒地”承包经营权的取得方式 .....	369
第四节  农村土地“三权分置” .....	370
一、“三权分置”的内涵 .....	370
二、“三权分置”的基本权利结构 .....	371
三、关于农村土地“三权分置”的思考 .....	375
第十四章  建设用地使用权 .....	380
第一节  建设用地使用权概述 .....	380
一、建设用地使用权的概念 .....	380
二、建设用地使用权的种类 .....	381
三、空间建设用地使用权 .....	382
第二节  建设用地使用权的设立 .....	385
一、建设用地使用权的出让 .....	386
二、建设用地使用权的划拨 .....	386
三、建设用地使用权的设立原则上需要登记 .....	387
第三节  建设用地使用权流转 .....	387

一、建设用地使用权流转的类型 .....	387
二、建设用地使用权流转的期限和方式 .....	388
三、建设用地使用权流转规则——“房随地走、地随房走” .....	389
第四节 建设用地使用权的抵押 .....	389
一、建设用地使用权抵押的条件 .....	390
二、建设用地使用权抵押的效力 .....	390
第五节 建设用地使用权消灭 .....	391
一、建设用地使用权消灭原因 .....	391
二、办理注销登记手续 .....	393
三、关于自动续期问题的探讨 .....	393
第十五章 宅基地使用权 .....	396
第一节 宅基地使用权概述 .....	396
一、宅基地使用权的概念 .....	396
二、宅基地使用权的特征 .....	397
三、宅基地使用权与相关权利的区别 .....	399
第二节 宅基地使用权人的权利和义务 .....	400
一、宅基地使用权人的权利 .....	400
二、宅基地使用权人的主要义务 .....	400
第三节 宅基地使用权的取得和转让 .....	401
一、关于宅基地使用权取得和转让的一般规定 .....	401
二、关于宅基地使用权流转问题的探讨 .....	402
三、乡贤文化与宅基地使用权的取得 .....	403
第四节 宅基地使用权的消灭 .....	406
一、一般情形 .....	406
二、登记制度 .....	407
第五节 小产权房的相关法律问题 .....	407
一、小产权房的概念 .....	407
二、小产权房产生的原因 .....	409
三、小产权房对社会的影响 .....	411
四、小产权房买卖的处理规则 .....	412
五、余论 .....	413



第十六章 地役权 .....	415
第一节 地役权概述 .....	415
一、地役权的概念 .....	415
二、关于地役权内涵的误读应予矫正 .....	421
第二节 地役权设立 .....	423
一、地役权设立的一般规定 .....	423
二、地役权的设立方式 .....	423
第三节 地役权的内容 .....	424
一、地役权人的权利与义务 .....	424
二、供役地权利人的权利与义务 .....	425
第四节 地役权与相邻权的关系 .....	427
一、地役权与相邻权的立法模式考察 .....	427
二、地役权与相邻权的区别 .....	427
第十七章 担保物权的一般原理 .....	430
第一节 担保物权概述 .....	430
一、担保物权的概念 .....	430
二、担保物权的特征 .....	432
三、担保物权的分类 .....	435
四、担保物权的产生、效力范围及消灭 .....	437
第二节 物的担保和人的担保 .....	438
一、物的担保和人的担保的区别 .....	438
二、物保和人保竞存的规则 .....	438
第三节 主合同与担保合同的关系 .....	441
一、担保合同的概念 .....	441
二、主合同无效的，担保合同无效 .....	441
三、主合同有效而担保合同无效的民事责任 .....	442
四、主合同无效导致担保合同无效的，担保人承担过错责任 .....	443
第四节 担保物权的竞存及其处理 .....	443
一、担保物权竞存的内涵 .....	443
二、抵押权和质权的竞存及其处理 .....	444
三、抵押权、质权和留置权的竞存及其处理 .....	445

四、建设工程价款优先受偿权与抵押权的竞存及其处理 .....	445
第五节 让与担保 .....	448
一、让与担保的内涵 .....	448
二、关于让与担保的争议 .....	449
三、我国的按揭包括抵押和保证两方面的内容 .....	450
第十八章 抵押权 .....	454
第一节 抵押权的一般规定 .....	454
一、抵押权的概念和特征 .....	454
三、抵押权的设立 .....	455
四、抵押权人的权利 .....	457
五、抵押人的权利 .....	459
六、抵押财产的范围 .....	459
七、抵押权的消灭 .....	460
第二节 不动产抵押权 .....	461
一、建筑物及其附属设施和建设用地的抵押权 .....	461
二、“四荒地”等土地承包经营权的抵押权 .....	461
三、在建建筑物抵押权 .....	461
第三节 动产抵押权 .....	463
一、动产抵押权制度的历史演进 .....	463
二、物权法上的动产抵押权 .....	465
第四节 浮动抵押 .....	465
一、传统意义上的浮动抵押 .....	465
二、我国《物权法》上的浮动抵押 .....	467
第五节 流押契约的禁止 .....	469
一、流押契约的内涵 .....	469
二、关于流押契约禁止的一般规定 .....	470
三、流押契约禁止的法理基础 .....	471
四、关于买卖型担保与流押契约的关系 .....	472
第六节 抵押财产转让规则 .....	473
一、抵押财产转让规则的内涵 .....	473
二、抵押物转让规则中的物上代位权 .....	477

三、在抵押物转让规则中应贯彻区分原则 .....	477
四、抵押物转让规则中涤除权制度的适用 .....	481
第七节 抵押权与租赁权竞存规则 .....	482
一、先设定的租赁权对抗后设定的抵押权 .....	483
二、先设定的抵押权对抗后设定的租赁权 .....	483
第八节 抵押权顺位 .....	484
一、抵押权顺位的内涵 .....	484
二、抵押权顺位的固定主义与升进主义 .....	484
三、我国法关于抵押权顺位规则的规定 .....	488
四、物权法关于放弃或变更抵押权顺位的规则 .....	490
第九节 抵押权的实现 .....	491
一、抵押权实现的一般问题 .....	491
二、抵押权实现的条件 .....	492
三、抵押权实现的方式 .....	492
四、抵押权实现的顺序 .....	493
五、其他债权人的撤销权 .....	494
六、抵押权行使的期限 .....	494
第十节 最高额抵押权 .....	495
一、最高额抵押权的概念和特征 .....	495
二、最高额抵押所担保的债权范围 .....	498
第十九章 质 权 .....	501
第一节 质权概述 .....	501
一、质权的概念和特征 .....	501
二、质押和抵押的区别 .....	502
第二节 动产质权 .....	503
一、动产质权的概念 .....	503
二、动产质权的取得 .....	504
三、质权人的权利义务 .....	505
四、出质人的权利义务 .....	507
五、动产质权的消灭 .....	508
第三节 权利质权 .....	509

一、概述 .....	509
二、汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单质权 .....	510
三、基金份额质权和股权质押 .....	510
四、知识产权质权 .....	511
五、应收账款质权 .....	512
第四节 最高额质权 .....	513
一、最高额质权的概念 .....	513
二、最高额质权的特征 .....	513
第五节 营业质权 .....	514
一、营业质权的内涵 .....	514
二、典当业的发展脉络 .....	515
三、典当的一般规则 .....	516
<b>第二十章 留置权</b> .....	519
第一节 留置权概述 .....	519
一、留置权的概念和特征 .....	519
二、留置权的适用范围 .....	521
三、留置权的性质 .....	521
第二节 关于同一法律关系的适用及其限制 .....	522
一、关于同一法律关系的规定 .....	522
二、商事留置权不受同一法律关系的限制 .....	523
第三节 留置权关系中当事人的权利义务 .....	524
一、留置权人的权利和义务 .....	524
二、债务人的权利和义务 .....	525
第四节 留置权的实现 .....	526
一、留置权人应给予债务人以履行债务的宽限期 .....	527
二、留置权实现的方法 .....	527
第五节 留置权消灭 .....	527
<b>第二十一章 占有</b> .....	529
第一节 占有概述 .....	529
一、占有的概念 .....	529
二、占有的性质 .....	534

三、占有与本权的关系 .....	536
四、占有制度的功能 .....	536
五、占有的分类 .....	538
第二节 占有的取得、变更和消灭 .....	540
一、占有的取得 .....	540
二、占有的变更 .....	541
三、占有的消灭 .....	541
第三节 有权占有 .....	541
一、关于有权占有性质的争论 .....	541
二、有权占有不限于物权法的调整 .....	542
三、《物权法》关于有权占有的规定及其争论 .....	543
第四节 无权占有 .....	544
一、无权占有的内涵 .....	544
二、善意占有和恶意占有 .....	545
第五节 占有的效力 .....	552
一、占有的公示效力 .....	552
二、占有的保护效力 .....	553
三、占有的推定效力 .....	553
第六节 占有保护制度 .....	556
一、占有保护制度的比较法考察 .....	556
二、侵害占有的表现形式 .....	558
三、占有人的自力救济权 .....	559
四、占有保护请求权 .....	560
五、损害赔偿请求权 .....	563
后 记 .....	564



# 第一章 物权概述

## 第一节 物权的概念

### 一、物权的概念

#### (一) 关于物权概念的几种学说

在物权法的发展过程中，关于物权的概念，产生了种种不同的学说。归纳起来主要有以下三种：

1. 对物关系说。该说认为物权反映的是人与物之间的关系，主张物权是对物进行支配的财产权。“此说为中世纪注释法学派所提出，后为德国学者邓伯格所倡导并予完善。依照此说，债权被认为是人与人的关系，而物权则是人与物的关系。按照这一思想，物权被定义为‘人们直接就物享受其利益的财产权’，亦即人对物的直接支配权。”<sup>①</sup>

2. 对人关系说。该说认为物权反映的是人与人之间的关系，主张物权是對抗一般人的财产权，是具有任何人不得侵害的消极作用的财产权。“德国学者萨维尼与温德夏德提出所谓‘对人关系说’。他们首先主张，法律所规定的各种权利，无论其性质如何，所涉及的均为人与人之间的关系。然后进一步得出物权与债权均属人与人的关系之结论。萨维尼指出：一切法律关系均为人与人之关系，故物权也为人与人之关系。温德夏德则称：权利，系存在于人与人之间，而非存在于人与物之间。按照这种理论，既然一切权利均为人与人的关系，则物权、债权当然均为人与人的关系。二者不同之处仅在于债权作为对人权，仅得对抗特定的人，

<sup>①</sup> 梁慧星：《为了中国民法》，中国社会科学出版社2013年版，第260页。

而物权作为对世权，得对抗一般人。据此，物权的定义即应是：物权为具有禁止任何人侵害的消极作用的财产权。”<sup>①</sup>

3. 折衷说。“该说认为物权具有对人、对物两方面关系，主张物权是对物的直接支配，并得对抗一般人的财产权。并且认为法律所规定的权利人可以支配物的方法和范围，是权利人与物的关系；而法律禁止一般人侵害的消极作用，则属物权对人的关系。二者相依相成，才能确保物权的效用。”<sup>②</sup> “如今虽大抵采折衷说，但学者的定义，亦未尽一致。”<sup>③</sup> “按照折衷说，物权应定义为：对物得直接支配，且得对抗一般人之财产权。”<sup>④</sup>

## （二）关于上述三种学说的基本评说及取舍

### 1. 对物关系说没有揭示物权的本质属性

对物关系说只反映了物权的表面特征，没有揭示物权的本质属性，故不足为训。虽然说物权包含权利人对物的权利，但物权关系并不是人对物的关系，而是人和人之间的关系。从表面上看，权利人直接对物进行支配，好像是人和物之间的关系，而从本质上看，对物的支配关系实质是排除他人的干涉。物权关系的权利主体特定，除权利主体以外的人都是义务主体，都无权干涉权利人行使权利，都负有不作为的义务。“有一种广为流传的观点认为，所有权不是一种存在于人和人之间的法律关系，而是一种存在于人和物之间的法律关系。但我反对这种说法。人对某种特定物的‘所有权’只能是相对于他人（潜在的是所有的他人）而言的，并且存在于社会关系之中。像鲁宾逊一样漂流到无人岛上的人，只要他仍然是一个人在他的孤岛上，他就没有什么所有权（他也不需要所有权）；因为在那个岛上，没有人和他就物的使用发生纠纷。”<sup>⑤</sup>

### 2. 对人关系说只揭示了权利的一般属性

对人关系说只揭示了权利的一般属性，即所有的权利本质上都反映了人与人之间的关系。从权利的本质上讲，将物权界定为对人关系说并无不当。“社会科学研究的对象都是人与人的关系，纯粹的人与物的关系是自然科学的研究对象。虽

① 梁慧星：《为了中国民法》，中国社会科学出版社2013年版，第261页。

② 孙宪忠主编：《中国物权法》，经济管理出版社2008年版，第64页。

③ 谢在全：《民法物权论》（上册），中国政法大学出版社1999年版，第13页。

④ 梁慧星：《为了中国民法》，中国社会科学出版社2013年版，第261页。

⑤ 【德】拉伦茨：《德国民法通论》（上册），王晓晔等译，法律出版社2003年版，第257页。

然物权是直接支配特定物和排他的权利，但物权本质上不是人对物的关系，而是人与人之间的法律关系。例如在所有权关系中，所有人有权依法对自己的财产占有、使用、收益和处分，所有人以外的任何人（非所有人），有义务不妨碍所有人行使权利。”<sup>①</sup> 正是因为所有的权利都反映了人与人之间的关系，因此，对人关系说并没有揭示物权的本质属性，没有揭示物权与债权、知识产权等其他民事权利的区别，从这个角度来看，对人关系说是不彻底的。

### 3. 折衷说比较全面地揭示了物权的本质属性

对人关系说从权利的一般属性的角度揭示了物权的权利属性，强调物权关系最终体现为人与人的关系，其不足之处是没有揭示出物权与债权、知识产权等其他民事权利的区别。折衷说将对物关系说和对人关系说结合起来，总结得比较全面，揭示了物权的本质属性。

### 4. 物权的界定

综上，折衷说更为妥当、合理，故对物权可作如下定义：物权是指权利人直接支配特定的物并排除他人干涉的权利。《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。”

## （三）物权的特征

### 1. 物权是对物权

物权表示的是人对物的支配关系，物权是人对物的支配权。这一概念与债权所表示的人对人的请求关系有明显的区分。物权的内容就是一个具体的主体根据自己意思对一个具体物的支配关系，并不涉及其他人的意思；而债权表示的一个具体的主体请求另一个具体主体为或者不为某种行为所形成的法律关系。主体对于物的支配关系，是指无需任何媒介物，主体就能将其意志作用于作为客体的物。也就是说，无需他人作为，权利人就能直接实现对物的支配权。所谓支配，“指依人之意思，对物加以管领或处置而言。直接，指无须他人行为介入而言。物权之权利人，对于权利标的物，无须他人行为介入，得以己意直接支配”<sup>②</sup>。

### 2. 物权的本质是排他权

物权的实现不但不依靠他人的意思，而且必须排除他人的意思，才能实现权

<sup>①</sup> 王利明：《物权法研究》（上卷），中国人民大学出版社2007年版，第6页。

<sup>②</sup> 姚瑞光：《民法物权论》，中国政法大学出版社2011年版，第1页。

利人的全部利益。排除他人干涉包括排除公权力的非法干涉，也包括排除私权利的干涉。权利主体根据自己的意志享有物权。“物权人对物可以以自己的意志独立进行占有、使用或采取其他的支配方式，无须得到他人的同意。在无需他人的意思和行为介入的情况下，物权人就能够依据自己的意志依法直接占有、使用其物，或采取其他支配方式。”<sup>①</sup>他人以积极行为侵害物权的，权利人有权要求停止侵害、排除妨害、消除危险、赔偿损失等。

### 3. 物权人可以根据自己的意思实现物权

物权的实现仅仅依据权利人自己的意思，不必依靠他人的意思；而债权的实现必须借助于他人的意思，必须得到他人的协助。法律上所谓权利实现，即权利人取得权利所指向的利益，获得权利的使用价值或者价值。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：物权关系中没有特定的相对人，除权利人以外的人都是义务主体，负有不作为的义务，因此，物权的实现不需要依靠相对人的意思，只需要自己作出决定即可。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。因此，物权获得了绝对权、对世权的特征，其中，绝对权表明了权利人可以独断地按照自己的意愿行使权利；对世权表明了权利人可以排除他人的意思。<sup>②</sup>

## 二、物权与财产权是两个不同的概念

在大陆法系的法律体系中，存在单独的民法，民法中包含物权法。而在英美法系的法律体系中，不存在单独的民法，因此，也没有所谓的物权法，基本与物权法相对应的法律叫作财产法，但二者并非一一对应关系，物权法并不等同于财产法。我国的法律体系，自清末改制以来，基本沿袭和借鉴了大陆法系的传统和模式，<sup>③</sup>所以我国的物权法与英美法系的财产法并不等同。

民事权利包括财产权和人身权，物权是财产权的主要类型，二者是种属关系的概念，是包含和被包含的关系。广义的财产权除包括物权外，还包括债权、知识产权、继承权等内容，因此，将物权等同于广义的财产权的观点是不妥当的。狭义的财产权包含有体物财产权和无体物财产权，而物权一般是指有体物财产权，因此，将物权等同于狭义财产权的观点也是不妥当的。一言以蔽之，物权与财产

<sup>①</sup> 王利明：《物权法研究》（上卷），中国人民大学出版社2007年版，第10页。

<sup>②</sup> 孙宪忠：《中国物权法总论》，法律出版社2003年版，第32页。

<sup>③</sup> 杨鸿烈：《中国法律发达史》，上海书店出版社1990年版，第898页。

权是两个不同的概念，各自具有其特定的内涵和外延。

在我国起草《物权法》的过程中，曾存在过起草财产法还是物权法的争论，部分争论的观点是混淆了物权和财产权之间的内涵。物权的概念是大陆法系民法特有的概念，有其固有的内涵和外延。英美法系没有单独的民法，没有物权法的概念，也没有形式意义上的物权法。在英美法系，基本与物权法相类似的法律是财产法，但二者并非完全对应关系，英美法系的财产法不仅包含有体物财产权，也包含无体物财产权；而大陆法系的物权法原则上只包含有体物财产权，无体物财产权一般不属于物权法的范畴。“我国学者一般都接受了大陆法广义财产权的概念，认为财产权是指权利标的具有财产上的价值的权利，物权、债权、知识产权甚至继承权都是财产权，物权只不过是财产权的一种类型，物权并不等同于财产权。从我国现行立法来看，有关法规、规章使用了产权、财产权等概念，这里所谓的产权实际上即指财产权，它包括了物权在内的各种财产权利。”<sup>①</sup>

民法学界绝大多数人认为，应当制定物权法而不是财产法，其主要理由如下：财产一词的含义非常广泛，难以用准确的法律词汇界定。财产的概念有如下几个完全不同的意义：（1）财产是指民事权利主体所享有的具有经济内容的权利和所承担的具有经济内容的义务的综合。（2）财产只是具有经济意义的权利，即积极财产。（3）财产并不是指权利，而是指权利的客体即具体的物，如房屋、土地等。（4）财产在以上权利的基础上，又包括商业经营者特殊意义的人身权，如名称权、名誉权等。（5）商业联系、商业培训资格等在法律上难以从正面界定为财产的权利，在经济实践上和司法上被当作企业的“无形资产”。（6）根据德国民法学的通说，财产权大体上包括大陆法系一般所说的物权、债权、知识产权以及其他无形财产权这些民事权利。据此认为，财产的概念过于宽泛，不符合法律概念必须清晰、同一、准确的要求，因此应当制定物权法而不是财产法。<sup>②</sup>我国现行民事立法及学说在广义上使用“财产”“财产权”“财产法”的概念，其中财产和财产权是物权和债权的上位概念，采用物权概念有利于从逻辑上理清物权、债权、财产权等术语的关系。相反，“财产”或“财产权”的概念具有不确定性，不适合作为法律的逻辑起点。<sup>③</sup>

在不同的法律观念背景下，物与财产两个概念不可互相解释，因此物权与财

① 王利明：《物权法研究》（上卷），中国人民大学出版社2007年版，第36页。

② 孙宪忠：《争议与思考——物权立法笔记》，中国人民大学出版社2007年版，第175-177页。

③ 王利明：“物权立法：采纳物权还是财产权”，载《人民法院报》2001年8月27日。



产权也不可互相解释。英美法系中的财产法与大陆法系中的物权法不是对应关系。“英美法虽然没有物权这个法律词汇，但是它的‘财产’一词，指的是‘一种支配财物的绝对权’。从其范围看，英美法中的‘财产’一词，应该包括以所有权为核心的物权，大体上也包括知识产权以及投资形成的股东权等。”<sup>①</sup>

## 第二节 物权的效力

物权的效力，指物权人对标的物的支配力和排他力。中外学者对物权效力的归纳稍有不同。王泽鉴先生认为，物权效力，表现为排他效力、优先效力、追及效力及物上请求权。<sup>②</sup> 史尚宽先生认为，物权效力，指物权的优先权和物上请求权，至于追及权，包括在优先权之内。<sup>③</sup> 日本学者田山辉明先生也是将物权的效力归纳为物权的优先效力和物权请求权。与史尚宽先生所不同的是，田山辉明先生将物权的优先效力区分为两种，一种是物权与物权相比的优先效力，另一种是物权与债权相比的优先效力。因物权为排他性权利，所以物权的效力，包括物权请求权。<sup>④</sup> 我国现有大陆法学著作对这一问题的论述，多为上述观点的转述或者总结。物权的效力可以表述为排他效力、优先效力、追及效力和物权请求权。物权的排他效力包括两个方面的内容，即排除公权力干涉和排除私权利干涉；物权的优先效力包括两个方面的内容，即物权对其它物权的效力和物权对债权的效力以及物权对占有的效力；物权的追及效力和物权请求权是物权支配效力的当然体现。考虑到《物权法》的立法体系及其内在的逻辑关系，物权请求权将设专章予以探讨。

### 一、物权的排他效力

根据《物权法》第2条第3款的规定，物权是具有排他性的权利，即物权具有排除他人干涉的效力。民事权利分为具有排他性的权利和不具有排他性的权利。“凡是排他性的权利，法律都用刑事责任、侵权责任来保护。凡是没有排他性的权利，法律只用违约责任来保护，只追究侵害人的违约责任。因为物权具有排他性，

① 孙宪忠：《中国物权法总论》，法律出版社2014年版，第7页。

② 王泽鉴：《民法物权》，北京大学出版社2009年版，第46-48页。

③ 史尚宽：《物权法论》，中国政法大学出版社2000年版，第10页。

④ 【日】田山辉明：《物权法》，陆庆胜译，法律出版社2001年版，第14页。

所以我们的刑法上就规定了盗窃罪、抢夺罪、抢劫罪，民法上就有侵害物权的侵权责任，任何人侵犯物权，重则构成犯罪行为，轻则构成侵权行为。”<sup>①</sup>

物权的排他效力表现在两个方面，即排除公权力的干涉和排除私权利的干涉。公权力不得越界侵犯私权利，包括不得侵犯物权；私权主体不得侵犯物权。

### (1) 关于公权力与私权利的逻辑关系

公权力（权力）和私权利（权利）具有不同的性质，是有严格区别的两个概念。一般认为，权利是权利主体享有的禁止他人侵害的并受私法调整的利益，权利的行使贯彻意思自治原则，权利只关乎权利主体的利益，通常与公共利益无关，因此权利主体有权通过自己的行为制止不法侵害，以维护自己的权益。权力是公法人依据法定权限和程序行使职权的范围。权力的行使关乎公共利益的维护，因此权力由公法机关或其授权部门行使。“在我国的民法用语传统中，权利是存在于横向关系中的概念，权力是存在于纵向关系中的概念。权利关系中的主体是彼此平等的，权力关系中的主体存在支配与被支配的关系。权利是满足私人需要的工具，权力是执行国家治理功能的工具。权利的主要内容是利益，权力的主要内容是支配，这种支配不见得都带来利益。”<sup>②</sup>

民事权利与权力之间的逻辑关系主要通过它们之间的区别表现出来，罗马法关于公法和私法的划分就是以公共利益和私权利为主要标准的，公法主角是权力，赖于命令与服从，其内容体现政治、公共秩序及国家利益；私法以权利为核心，以私人平等和自治为基本理念，其内容则体现私人利益。<sup>③</sup> 民事权利与权力之间的主要区别表现在以下几点：第一，民事权利可以法定，也可以约定；而权力只能由法律规定。第二，民事权利的行使一般与公共利益无关；而权力的行使一般关乎公共利益。第三，民事权利可以行使，也可以放弃；而权力必须行使，不得放弃，否则便构成渎职或行政不作为。第四，民事权利的行使遵循意思自治原则，法不禁止即自由；而权力的行使遵循法定原则，法无授权即禁止。

民事权利与权力的区分显而易见，各有其发挥作用的范围和空间。如果是民事权利的行使，则形成私法关系；如果是权力的行使，则形成公法关系。民事权利与权力之间的界限清晰，不能将它们相互混淆，在民事权利发挥作用的场合，

<sup>①</sup> 梁慧星：“制定和实施物权法中的若干问题”，载《京师法学名家讲坛》（第1辑），赵秉志主编，北京师范大学出版社2011年版，第65页。

<sup>②</sup> 徐国栋：《民法总论》，高等教育出版社2007年版，第166-167页。

<sup>③</sup> 张俊浩主编：《民法学原理》，中国政法大学出版社1991年版，第2页。

权力不宜介入；在权力发挥作用的场合，民事权利不宜介入；否则便会混淆私法关系和公法关系。现实生活中，民事权利介入公法关系的情形并不多见，而权力介入私法关系的情形却比较多见，因此，重点应是防范公权力越界，也就是防范权力对私法关系的介入甚至非法干预。同时应当注意到，民事权利并非意味着为所欲为，民事权利的行使不能超越法律的限制，禁止滥用民事权利。

## （二）物权的排他效力内在地要求排除公权力的干涉

物权的排他性，不仅排除一般人的干涉，而且“排除国家的干涉”，首先是警察的干涉。警察进入公民的房屋：第一，须得到房主的同意；第二，警察要想强行进入，必须持有搜查证。没有搜查证而强行进入，就构成违法行为。物权的排他性，不是物权的自然属性，而是法律的强行规定，并以法律的强制力予以维护。物权的排他性，是划分公权力与私权利的界限。一家人住在房子里，国家机关的公务员就不能随便往里面闯，那个界限就是物权的“排他性”。你要进去就得征得房主的同意，他不同意，你就不能往里闯，否则就是违法，除非你有搜查证。物权界限之外，属于公共场所，是公权力活动的范围；物权界限之内，是私权利的活动空间。依法行政并非首先是行政程序问题，而是公权力的界限问题。靠什么去限制公权力的滥用？要靠人民和企业的物权，靠物权所具有的排他性来限制公权力的滥用。<sup>①</sup>

当公权力机构借社会公共利益之名干预个人权利时，未必都是正当的。公权力机构没有超越法律权限的特权，其行为本身并不代表公共利益。罗尔斯认为：“每个人都拥有一种基于正义的不可侵犯性，这种不可侵犯性即使以社会整体利益之名也不能逾越。因此，正义否认为了一些人分享更大利益而剥夺另一些人的自由是正当的，不承认许多人享有的较大利益能绰绰有余地补偿强加于少数人的牺牲。所以在一个正义的社会里，平等的公民自由是确定不移的，由正义所保障的权利绝不受制于政治的交易或社会利益的权衡。允许我们默认一种有错误的理论的唯一前提是尚无一种较好的理论，同样，使我们忍受一种不正义只能是在需要用它来避免另一种更大的不正义的情况下才有可能。作为人类活动的首要德行，真理和正义是绝不妥协的。”<sup>②</sup>

<sup>①</sup> 梁慧星：“制定和实施物权法中的若干问题”，载《京师法学名家讲坛》（第1辑），赵秉志主编，北京师范大学出版社2011年版，第66页。

<sup>②</sup> 【美】罗尔斯：《正义论》，何怀宏、何包钢、廖申白译，中国社会科学出版社2009年版，第4页。

### （三）物权排除私权利的干涉

因为物权为绝对权，所以物权人行使权利只是按照自己的意思表示而发生法律上的效果；而这种只是按照自己的意思的结果，在客观上表现出一种排斥他人意思的进入的特点。“因物权对世性的性质，权利人的支配权必然表现为对他人支配的排除权。”<sup>①</sup>而且物权人只有在排除他人的意思介入时，才能彻底实现自己的权利。所谓物权的排除私权利的干涉，是指在同一标的物上不允许有两种以上不相容的物权同时存在。物权的这种效力，根源于物权属于支配权，具有直接支配性。“由于物权乃直接支配物之权利，故于一标的物上，依法律行为成立一物权时，不容许于该标的物上，再成立与之有同一内容之物权，称为物权之排他效力。”<sup>②</sup>

与物权不同，债权是请求权，没有排他效力。债权实行平等性原则，即数个内容相同的债权可以同时存在，彼此地位平等。法律所以赋予物权以排他效力，在于保障权利人得独占地享有标的物的利益。如果否认物权的排他效力，一则势必妨害权利人对于标的物之有效支配，二则也势将损及标的物的顺畅交易，增加交易成本。有一种观点认为，债权也具有不可侵犯性，所以也具有排他性，这种理解是不确切的。债权是请求特定人为给付的请求权，权利人仅可通过特定人的行为而间接地支配标的物，因此，同一标的物上可以同时并存数个内容相同的债权，各个债权之间具有平等的效力，不具备排他性。如在“一物数卖”的情形，先成立的债权不能排斥后成立的债权，各债权可并存于同一标的物上。债权人仅可依出卖人的意思及竞争法则取得标的物，一买受人取得标的物之所有权后，其对该标的物即由债权人转化为所有人，从而具备了对该标的物的排他效力，他人则仅可依债务不履行追究出卖人的违约责任，而不能要求买受人返还标的物。“债权非直接支配物之权利，故债权无排他的效力。就同一物上，成立数个同一内容之债权，如买卖、租赁、赠与等，并无不可。至于该数个同一内容之债权，何者可获实现，则视当事人之意思如何而定，不生此一债权排斥他一债权之问题，此亦为债权与物权不同之处。”<sup>③</sup>

当然，物权的排他效力并不否认在同一物上并存数个内容并不矛盾的物权，

① 孙宪忠：《德国当代物权法》，法律出版社1998年版，第80页。

② 姚瑞光：《民法物权论》，中国政法大学出版社2011年版，第3页。

③ 姚瑞光：《民法物权论》，中国政法大学出版社2011年版，第4页。

包括以下情形：（1）所有权与他物权可以并存于同一物上，这里的他物权包括用益物权与担保物权。（2）以占有为内容的他物权与不以占有为内容的他物权并存于同一物上。例如，建设用地使用权和抵押权可以并存于同一标的物上。（3）数个不以占有为内容的他物权可并存于同一物上，例如，在某一房产上可以设立多个抵押权。

## 二、物权的优先效力

通说认为，物权的优先效力不仅指物权优先于债权，也指物权相互之间的优先性。<sup>①</sup> 物权具有优先效力的根源在于物权是绝对权、对世权，物权人有权直接支配特定的物并排除他人干涉；而债权是请求权、对人权，债权之间没有优先效力，债权具有平等性。“债权不过是对特定人请求为一定行为的权利，对同一人可以有效成立同一内容的数个债权，这些债权原则上平等，没有排他性。”<sup>②</sup> “物权具有排他性，债权则无。物权的排他性表现为在同一物上不能成立并存的有不相容性质的物权……而债权具有相容性，在同一标的物上可以设立数个债权，这些债权是平等的，并不以成立先后定其优劣。”<sup>③</sup>

物权的优先效力主要包括以下两个方面的内容，即物权对物权的优先效力和物权对债权的优先效力。

### （一）物权对物权的优先效力

所谓物权对物权的优先效力，是指一个物上存在两个以上物权时，一个特定的物权具有优先于其他物权的效力。

#### 1. 定限物权优先于所有权行使

一物之上设立定限物权时，该定限物权优先于其所赖以设定的基础性权利。“所有权以外之限制物权，系于一定范围内，限制物之权利。故性质上当然具有优先于所有权之效力。”<sup>④</sup> 比如抵押权的设定，虽不能限制所有权人处分，但是抵押权人优先于所有权人行使权利。定限物权设立的目的就在于限制某项特定物权，所有权上设定用益物权和担保物权时，这些用益物权和担保物权原本就是限制所

① 梁慧星主编：《中国物权法研究》，法律出版社1998年版，第78页。

② 梁慧星主编：《中国物权法研究》，法律出版社1998年版，第25页。

③ 王家福主编：《中国民法学·民法债权》，法律出版社1991年版，第16页。

④ 姚瑞光：《民法物权论》，中国政法大学出版社2011年版，第4页。

有权的行使。“在所有权和其他物权间，其他物权得在一定范围内支配其物，当然具有优先于所有权的效力。”<sup>①</sup> 一般情况下，所有权的存在早于限制物权，因为先有所有权之后，才在其上设定限制物权。从权利的权能角度分析，似乎所有权也应该优先于限制物权。但是，从法律的逻辑分析，结论刚刚相反：一般情况下，限制物权应该优先于所有权实现。因为，限制物权不论是担保物权，还是用益物权，其设立的目的就是对所有权进行限制，就是要在所有权人部分利益得到保留的情况下，取得所有权的部分利益。所以限制物权优先于所有权实现，是立法的本意。同理，在建设用地使用权的标的物上设定抵押权时，抵押权的实现对抗建设用地使用权的行使，这是由权利的性质决定的。

## 2. 法定的他物权和法定优先权优先于约定的他物权

根据权利的性质和特殊性，法律明文规定某些权利优先行使。如《物权法》第239条规定：“同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿。”《合同法》第286条规定：“发包人未按约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。”

## 3. 先设定的物权优先于后设定的物权

同一物上设定的两个以上内容或者性质相同的他物权，先设立的物权优先于后设立的物权行使。“基于物权乃直接支配物之权利，同一标的物上，有二个以上不相容物权存在时，该二物权应不能同时支配一物。故次序在先之物权，优于在后之物权。此与债权一律平等，不以发生之次序为债权行使先后次序之情形，并不相同。”<sup>②</sup> 比如，同一标的物上设定两个以上抵押权时，先设定的抵押权优先于后设定的抵押权实现，后设定的抵押权只能在先设定的抵押权实现之后，才能主张自己的权利。

## （二）物权对债权的效力

一个物上既有物权又有债权时，物权优先于债权行使。比如，出卖的标的物上，同时设定有他人的抵押权或者质权，即所有权人作为债务人，又将自己的不

<sup>①</sup> 王泽鉴：《民法物权》，北京大学出版社2009年版，第47页。

<sup>②</sup> 姚瑞光：《民法物权论》，中国政法大学出版社2011年版，第4页。