

docsriver.com  
商家本本书店

# 物权法

WUQUANFA

翁文旋 主编



法学系列教材  
总主编◎翁文旋



知识产权出版社  
全国百佳图书出版单位



物权法作为民法的重要组成部分，是调整因物的归属和利用而产生的民事关系的法律规范。本书以《物权法》为蓝本，结合民法基本原理，系统阐述了物权的概念、种类、效力、取得、消灭、保护等法律制度。本书注重理论与实践的结合，力求做到概念清晰、重点突出、逻辑严密、语言精练。本书可作为法学专业及相关专业本科生的教材，也可供从事法律工作的实务人员参考。

本书共分五编，共三十章。第一编为总论，包括第一章至第四章，主要阐述物权的概念、特征、分类、效力及保护。第二编为所有权，包括第五章至第七章，详细规定所有权的取得、行使、消灭及保护。第三编为用益物权，包括第八章至第十章，规定地役权、土地承包经营权、建设用地使用权等。第四编为担保物权，包括第十一章至第十三章，规定抵押权、质权、留置权等。第五编为占有，包括第十四章至第十五章，规定占有的概念、分类、效力及保护。

本书在编写过程中，参考了国内外最新的立法动态和学术研究成果，力求做到内容新颖、观点正确。本书的出版，得到了相关领导和专家的鼎力支持，在此表示衷心感谢。

的现代化进程。在现代化进程中，法律作为上层建筑的重要组成部分，其发展变化受到经济基础的深刻影响。同时，法律又对经济基础的发展起着积极的反作用。在现代社会中，法律不仅是调整社会关系的工具，更是维护社会秩序、保障公民权利的重要手段。随着全球化的深入，法律体系也在不断吸收和借鉴其他国家的先进经验，呈现出日益开放和包容的特征。

在法治建设的过程中，我们应当坚持依法治国、依法执政、依法行政共同推进，坚持法治国家、法治政府、法治社会一体建设。通过不断完善法律体系，提高司法公信力，增强全民法治观念，让人民群众在每一个司法案件中都能感受到公平正义。只有这样，才能为全面建设社会主义现代化国家提供坚实的法治保障。

此外，法律也是国家治理体系和治理能力现代化的重要标志。一个国家的法治水平，直接反映了其国家治理的成熟度和现代化程度。因此，我们必须高度重视法治建设，将其作为国家发展的基础性、保障性工程来抓，久久为功，持之以恒，努力开创法治中国建设新局面。

责任编辑 / 龚卫

封面设计 / 张冀



澳门高等教育  
法学系列教材

中国法制史

刑法总论

民事诉讼法

国际法

澳门基本法导论

刑法分论

行政法与行政诉讼法

经济法

国际私法

婚姻家庭法

合同法

公司法

国际投资法

国际贸易法

劳动与社会保障法

证据法

民法总论

物权法

知识产权法

商法

法理学

刑事诉讼法

国际经济法

上架建议 ● 教育类

ISBN 978-7-5130-0943-0



ISBN 978-7-5130-0943-0/D · 1405

(3965) 定价: 42.00元







澳门高等教育  
法学系列教材

总主编◎翁文旋

本系列教材受福建省高等学校特色专业法学国际化人才培养项目资助

# 物权法

WUQUANFA

翁文旋

主编



全国百佳图书出版单位  
知识产权出版社



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 商家 本本书店  
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为  
但请勿去除文件广告宣传页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



## 内容提要

本书依据《中华人民共和国物权法》和《澳门民法典》，对我国内地物权法的基本原理、具体的物权类型制度作了系统阐述，对内地相关法律与澳门地区法律予以比较，力求既突出重点，又具有理论深度。

责任编辑：龚 卫

责任校对：韩秀天

装帧设计：张 冀

责任出版：卢运霞

## 图书在版编目 (CIP) 数据

物权法 / 翁文旋主编. —北京：知识产权出版社，  
2012. 3

ISBN 978-7-5130-0943-0

I. ①物… II. ①翁… III. ①物权法-中国 IV.  
①D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 016904 号

澳门高等教育法学系列教材

## 物权法

WUQUANFA

翁文旋 主编

---

出版发行：知识产权出版社

社 址：北京市海淀区马甸南村 1 号

邮 编：100088

网 址：<http://www.ipph.cn>

邮 箱：[bjb@cnipr.com](mailto:bjb@cnipr.com)

发行电话：010-82000860 转 8101/8102

传 真：010-82005070/82000893

责编电话：010-82000860 转 8120

责编邮箱：[gongwei@cnipr.com](mailto:gongwei@cnipr.com)

印 刷：北京雁林吉兆印刷有限公司

经 销：新华书店及相关销售网点

开 本：720mm×960mm 1/16

印 张：15.75

版 次：2012 年 3 月第 1 版

印 次：2012 年 3 月第 1 次印刷

字 数：279 千字

定 价：42.00 元

ISBN 978-7-5130-0943-0/D·1405 (3965)

---

出版权专有 侵权必究

如有印装质量问题，本社负责调换。

# 《澳门高等教育法学系列教材》

## 编 委 会

主 任：庄善裕

副主任：刘月莲

总主编：翁文旋

编 委：（按姓氏笔画为序）

兰仁迅 白晓东 许少波

张国安 张德瑞 钟付和

钟伟丽 翁文旋 梁 伟

靳学仁 戴仲川

## 《物 权 法》

主 编：翁文旋

编写人员：李秀英 翁文旋

张剑芸 兰仁迅

# 总 序

法治是人类当代文明社会的基本生活规则。20世纪80年代以来，中国致力于全面建设社会主义法治国家和法治社会。法律和法学教育是达成法治文明和法治社会的基本途径之一。

澳门是中国不可分离的一部分，1999年12月20日回归祖国怀抱，从此进入一国两制、澳人治澳的新的历史发展时期。法治应当成为澳人治澳、高度自治、实行社会管理和治理的普遍基础。因此，回归之后，实施以《澳门基本法》为基础和框架的法律、法学教育，对于一直适用葡国法律、法治传统、法律文化的澳门社会来说，具有重大的政治意义和现实意义。

“面向海外，面向港澳台”是国立华侨大学的办学方针。早在澳门回归祖国成立特别行政区之前，秉承“为侨服务”“汇通中外，并育德才”的办学理念和宗旨，1997年华侨大学法学院（时名法律系）就开拓了在澳门的教学和办学工作。历经14年的积累和努力，华侨大学法学院为澳门特别行政区培养了7届法律专科、5届法律本科和1届法律硕士专门人才，为澳门特别行政区警务、法务和政务等部门的人力配备，提供了有力的支持，得到了澳门特别行政区政府和社会各界的充分肯定和广泛赞誉。

2007年开始，华侨大学法学院迎来了历史性的发展机遇，华侨大学和中国社会科学院法学研究所进行战略合作，共建华侨大学法学院。先后于2007年和2010年，由中国社会科学院法学研究所选派知名学者、著名法学专家担任华侨大学法学院院长，充分发挥法学所综合实力雄厚、位居法学研究核心和前沿等综合优势，校、所合作共赢，进一步增强华侨大学法学院的办学水平和科研实力。经过3年多的努力，双方共建法学院的战略合作已取得显著成效。本套教材的组织编写和出版，也是校、所合作，共建法学院的重要工作和成果之一。

根据澳门教学不断发展的实际情况，为满足广大学员日益增强的，在掌握内地法律知识的同时，也能够了解澳门相关法律知识的需求，由澳门镜海学园提供专项经费资助，从2009年起法学院

成立专门机构，组织编写这套澳门高等教育法学系列教材，规划出版计 20 余种。由我国著名侨务活动家、著名法学家、前任华侨大学校长、华侨大学首届法律系主任庄善裕教授亲任编委会主任。庄善裕先生不仅是法学院的创始人，也是华侨大学境外法学教学、澳门办学的创始人和奠基者，对澳门的法学教学和本套教材的编写出版，都倾注了大量心血。经过广大教师和多方人士共同努力，特别是知识产权出版社编辑团队的精心工作，今天，这套系列教材得以面世。

在境外开展法律教育并组织编写专门的系列教材，这在中国法学教育史上，还是前无古人的“创举”。这套教材的出版，也是我们鼓足勇气，并竭尽全力进行的一种尝试，力图探索我国进行境外法律、法学教育与交流的途径和方式。但澳门学员本身的情况和需求，决定了实施教学和组织教材编写的难度。这套教材不仅要求提供内地法律的基本知识和基本原理，还需要结合澳门地区的文化观念、法律知识甚至语言习惯，并结合两地的司法实例进行阐述、讲解。特别是澳门特别行政区实行的具体部门法律，多数由葡国文本翻译编撰而来，同时杂糅了其他国家和地区的立法成果，文本的翻译、理解和资料搜集都面临难以想象的困难。这些困难也阻碍了人们对澳门法律制度的研究和对澳门法律制度的准确把握。可资借鉴的成果和资料都相当有限。加之，我们本身的水平不高，因此，这套教材的编写，从组织到内容和形式，都难免存在这样那样的问题和不足，诚望广大读者和专家、学者及有关人士，不吝指正，以便为共同促进我国海外、境外法学教育、交流事业，不断提高发展水平，作出更大贡献。

是为序。

澳门高等教育法学系列教材

编委会

2011 年 6 月



# 编写说明

物权法是规范财产关系的民事基本法律，是实行市场经济体制的基础条件，制定物权法是改革开放和实行社会主义市场经济体制的必然要求，对于巩固改革开放成果、发展社会主义市场经济和完善保护私有财产法律制度具有重大意义。

本书以我国《物权法》为依据，一方面，结合民事审判实践，阐述物权的基本理论和原理，加深学生对教材的理解和把握，使学生能在较短的时间内掌握教材中的基本内容，为引导学生进一步深入思考和理论研究提供一个平台，使学生的学习有拓展和深化的空间。另一方面，本书为华侨大学法学院澳门境外办学的教材，为让澳门学生对内地与澳门物权法知识体系均有较详细的了解，在本书的编撰过程中，对澳门民法典中有关物权的相关规定以及对澳门物权法与内地物权法进行了相关的比较。

本书在体例上分为内容导读和正文两部分。“导读”部分主要是结合教材对相关章节的基本概念、基本知识、基本内容等作了必要的总结和概括，“正文”部分则将上述问题进行详细的介绍，同时在每一章后面列出思考题，有助于学生的进一步学习。

本书由翁文旋任主编，参加本书编著的作者为（以撰写章次为序）：

李秀英：第一章、第二章。

翁文旋：第三章。

张剑芸：第四章。

兰仁迅：第五章、第六章。

对本书的编写，尽管我们付出努力，但由于能力和受澳门物权法资料所限，书中错误恐难避免，恳请批评指正。

编著者

2011年10月9日

# 目 录

<b>第一章</b>	<b>绪论</b> .....	1
	第一节 物权法概述 .....	2
	第二节 物权法的基本原则 .....	5
	第三节 物权的保护 .....	11
	思考题 .....	17
<b>第二章</b>	<b>物权通论</b> .....	19
	第一节 物权概述 .....	20
	第二节 物权的客体 .....	22
	第三节 物权的种类 .....	29
	第四节 物权的效力 .....	31
	第五节 物权的变动 .....	37
	第六节 物权行为理论问题 .....	49
	思考题 .....	54
<b>第三章</b>	<b>所有权</b> .....	55
	第一节 所有权概述 .....	56
	第二节 不动产所有权 .....	68
	第三节 动产所有权 .....	86
	第四节 善意取得 .....	88
	第五节 遗失物之拾得 .....	95
	第六节 埋藏物之发现 .....	97
	第七节 共有 .....	99
	思考题 .....	107
<b>第四章</b>	<b>用益物权</b> .....	109
	第一节 用益物权概述 .....	110
	第二节 用益权、使用权及居住权 .....	115
	第三节 地上权 .....	122
	第四节 地役权 .....	129
	第五节 其他用益物权 .....	137
	思考题 .....	146

<b>第五章</b>	<b>担保物权</b> .....	147
	第一节 担保物权概述 .....	148
	第二节 抵押权 .....	157
	第三节 质权 .....	186
	第四节 留置权 .....	208
	思考题 .....	219
<b>第六章</b>	<b>占有</b> .....	221
	第一节 占有概述 .....	222
	第二节 占有的效力和保护 .....	227
	第三节 占有的取得、变更和消灭 .....	232
	第四节 准占有 .....	235
	第五节 《澳门民法典》有关占有的规定 .....	236
	思考题 .....	239
	<b>参考书目</b> .....	240

# 第一章 绪论

## 导读

物权法是规范财产关系的民事基本法律。《中华人民共和国物权法》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行。它的制定与颁行是坚持社会主义基本经济制度的需要，是规范社会主义市场经济秩序的需要，是维护自然人、法人和其他组织权益的需要，其在我国法治进程中具有里程碑式的意义。本章的重点是：物权法的概念和特征、物权法的基本原则、物权保护等。本章的难点是：物权法的基本原则、物权的保护方法等。



## 第一节 物权法概述

### 一、物权的概念和特征

作为大陆法系特有的概念，物权法律制度是罗马人的发明，罗马法曾存在“对物法”（*iura in rem*）和“对人法”（*iura in personam*），这两个概念是现代物权法与债权法分立的起源。<sup>①</sup>但是，罗马法并未使用物权法的概念，直至1896年，《德国民法典》将物权作为权利客体移到总则部分，并将物权独立成编加以规定。<sup>②</sup>自此，物权法真正形成具有自身独立体系的、内容完整的法律，并成为民法中一项重要的制度。物权法有广义和狭义之分，凡是以调整人对物的支配关系为内容的法律规范，都属广义物权法的范畴，又称实质意义上的物权法。广义的物权法在我国包括《宪法》中有关所有制、土地及其他自然资源权属的规定等内容，《民法通则》中关于“所有权及与所有权相关的财产权”的规定，《土地管理法》《城市房地产管理法》《担保法》《土地承包法》《矿产资源法》《水资源保护法》《草原法》《森林法》《渔业法》《物业管理条例》等法律法规中有关物权的规定。狭义的物权法则专门指集中调整物权关系的法典，包括以物权法命名的法典，如《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）亦包括民法典中的物权编。

物权法具有如下法律特征：

第一，物权法是财产归属法。我国《物权法》第2条第1款规定：“因物的归属和利用而产生的民事法律关系，适用本法。”据此，物权法的概念当包括如下几层含义：首先，物权法调整平等主体之间的民事法律关系。非平等主体之间的财产关系不属于物权法律关系的范畴，不受物权法的调整，如土地的征收和征用；其次，物权法调整平等主体之间的财产关系。民法调整的平等主体之间的法律关系，包括人身关系和财产关系，物权法则属于民法所调整的财产关系的范畴。最后，物权法主要调整财产关系中物的归属和利用关系，民法所调整的财产关系包括财产归属关系和财产流转关系，前者属于静态的财产关系，后者属于动态的财产关系，财产流转关系主要由债法调整，而静态的财产关系则由物权法调整。

① K. 茨威格特，等．比较法总论 [M]．贵阳：贵州人民出版社，1992：269．

② 王利明，尹飞，程啸．中国物权法 [M]．北京：人民法院出版社，2007：25．

第二，物权法是固有法。固有法是指保留了较多国家、地区、民族和历史的传统的法律。物权法具有根植于本国、本地区、本民族的特征，主要是确认和巩固特定社会的所有制关系。这从适用于我国内地的《物权法》和适用于澳门地区的《澳门民法典》物权卷可窥见一斑。《物权法》和《澳门民法典》都将物权法分为两大部分即本权和占有制度。本权制度又可分为所有权和他物权，只是在具体的他物权类型和编排体例方面略有不同。《物权法》第一编为总则部分，第二编为所有权，第三编和第四编分别介绍用益物权和担保物权，第五编则是占有制度。而《澳门民法典》物权卷则同样包括五部分，但内容却与《物权法》有所不同，该卷第一编为占有，第二编为所有权，第三编、第四编、第五编则分别介绍了用益权、使用权、居住权、地上权、地役权等用益物权，至于担保物权，则作为债的特别担保方式规定在债法卷中。就具体的内容而言，内地和澳门地区物权法差别最大的部分在于用益物权，我国《物权法》中规定的用益物权的种类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，以及海域使用权、探矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利等特许物权。而在《澳门民法典》中则规定了用益权、使用权及居住权，还有地上权、地役权等。由种类名称上就可看出两地物权法的差异，更遑论具体制度上的差别。这种差别很大程度上就是由物权法的固有法性质所决定的。

第三，物权法兼具任意法和强行法属性。民法是私法，充分尊重当事人的自由意志，意思自治的原则贯穿全部民法的始终，具有任意性，物权法自然也不例外，如物权的取得方法、保护方法、变动方法等事项，都可以由当事人协商而定，只是物权法常涉及国家、社会和第三人利益，因此，物权法中有不少强制性的规定，不允许当事人排除适用，如物权种类和内容法定，物权的公示公信原则等。

第四，物权法是私法。公私法的分立可以追溯罗马法。罗马法学家乌尔比安是公法和私法分立观念的创始者，他以法律维护的利益为标准，将法律加以划分：涉及个人福利的法为私法，有关国家稳定的法为公法。今天，一般认为如果在某项需要法律调整的法律关系中，至少有一方当事人正是以公权主体的性质参加这项法律关系，那么这项法律关系就属于公法范围，不符合这一条件的所有法律关系都属于私法范围。根据此标准，民法被认为是典型的私法。而物权法作为民法的一个重要组成部分，调整的是平等主体之间的财产归属关系，虽然物权法中大量规范具有强行性，但在一定程度上仍体现私法自治原则，物权在受到侵害时亦坚持平等保护的原则，因此其本质上仍然属于私法范畴。

## 二、物权法的沿革以及我国物权立法问题

我国物权立法进程可以分为两大部分，以2002年为分水岭，2002年以前，物权法作为民法的有机组成部分参与民法典的起草，2002年以后物权法开始进行单独起草。

我国民法典的编纂可以追溯到1910年的《大清民律草案》。1900年八国联军侵华，朝野上下达成共识：“国家之富强，非全恃坚甲利兵，法制变革势在必行”，于是开始进行清末变法修律，《大清民律草案》就是清末变法的一大成果。然而随着清政府的灭亡，这部法律始终没有颁行。第二次民法典的编纂是由北洋军阀政府主持的，1925年北洋军阀政府在对《大清民律草案》进行增删的基础上完成《民法修正案》，该修正案同样没有施行。所以，我国第一部正式颁行的民法典是1930年国民政府制定的《中华民国民法》，这部法律在1949年被中央人民政府明令废除，但是现在在我国台湾地区依然有效，所谓的中国台湾地区“民法”即指它，这部法典里即包括物权法编，这也是我国历史上第一次颁行的物权法。

4 中华人民共和国成立以后，包括物权法在内的民法典由于其涉及的面最广，与广大人民群众的关系最为密切，一直以来都受到立法机关的高度重视，1954~1956年、1962~1964年、1979~1982年，曾进行三次民法典的编纂，但是由于我国在改革开放之前实行高度集中的计划经济体制，民法典缺乏制定的社会条件和经济基础，最终未能成功。1998年开始，民法典的起草工作再次被提上议事日程，全国人大法工委成立民法典起草小组，委托中国社科院法学所梁慧星教授和中国人民大学王利明教授分别完成物权法建议稿的起草工作并提交全国人大法工委，在两建议稿的基础上全国人大法工委形成了《中国物权法（征集意见稿）》并于2002年1月公布。2002年12月23日，物权法作为民法典的一编提交全国人大常委会第三十一次会议首次审议，但这次审议未能通过。自此以后，随着民法典开启分阶段分步骤的立法进程，物权法受到高度重视，被排在民法典制定过程的最优先地位，进入独立起草的过程。在对民法典草案物权编进行修缮的基础上，并经全国人大常委会第三次审议以后，2005年7月10日，根据全国人大常委会委员长的决议，全国人大常委会办公厅公布《物权法草案》，向全社会广泛征集意见，这一开门立法的壮举开辟我国立法史上的先河，是我国民主立法的一个里程碑。草案充分采纳各方观点，历经全国人大常委会七次审议，不断进行修改，日臻完善，2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议第八次

审议并高票通过《物权法》，该法已经于2007年10月1日实施。

虽然在很长的时间里，我国并不存在狭义的物权法，但是广义的物权法却早已存在，1986年《民法通则》设专节规定“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”，虽然其没有使用物权的字眼，但其本质上就是物权。1995年，《担保法》颁行，较为全面地规定抵押、质押和留置等典型的债权担保方式，有效地解决了现实生活中急需解决的担保问题。此外，《土地管理法》《城市房地产管理法》《草原法》《森林法》等规定土地的所有权和使用权；《矿产资源法》《渔业法》《海域使用管理法》规定了探矿权、采矿权，渔业生产者的合法权益，海域所有权和使用权等问题；《海商法》和《民用航空法》等法律，规定了船舶所有权和抵押权，民用航空器的所有权和地役权等问题；《水土保持法》《城市规划法》《建筑法》《文物保护法》等法律，从行政管理的角度对物权的取得和行使作出了许多规定。

澳门物权法是以《澳门民法典》物权卷为基本法律渊源和制度基础，以澳门本地区立法机关的民事立法为补充法律渊源，包括其他起实际作用的所有物权法律规范的总和，如《物业登记法典》《分层楼宇法典》《土地法》《经济房屋条例》等。在澳门回归以前，在澳门地区适用的是1966年的《葡萄牙民法典》，这部法典于1967年8月1日正式在澳门生效。在澳门回归前夕，法律本土化的过程中，根据《澳门基本法》的规定，澳门特别行政区立法机关按照立法程序对1966年的《葡萄牙民法典》进行修订，于1999年8月3日颁布了《澳门民法典》，这部法典中的物权法卷成为澳门现行物权法律制度的主要渊源。

## 第二节 物权法的基本原则

物权法的基本原则是指贯穿于物权法始终，反映物权法本质、特征的根本规则，是物权立法、物权司法与物权活动的基本准则。由于各国的社会制度、法律传统、法律观念、立法技术等的不同，在物权法基本原则的规定上也会有所不同。一物一权原则、物权法定原则、公示公信原则，这三个原则在大陆法系中被称为物权法的基本原则，构成物权法的基本原理，物权法的具体制度和理论架构均在这三个基本原则之下展开。我国也规定了一物一权原则、物权法定原则及公示公信原则。此外，鉴于我国的特殊国情，《物权法》还规定了物权平等保护原则。



## 一、物权平等保护原则

物权法是民法的重要组成部分，作为民法基本原则之一的平等原则，也必然会在物权法中得到体现，这就是物权平等保护原则，也就是说物权平等保护原则是民法平等原则在物权法中的具体化。我国《物权法》第3条第3款规定：“国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利”。第4条规定：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”这就在法律上确立了物权平等保护原则。

所谓物权平等保护原则，是指物权人在物权法中享有平等的法律地位；同一种物权的权利人享有相同的权利，承担相同的义务和责任；当物权受到侵害时，能得到平等的保护。物权平等保护原则可以从以下几个方面来理解：（1）物权主体的法律地位平等。物权主体是一种民事主体，根据民事主体平等原则，物权主体之间自然也是平等的。（2）适用规则的平等，即相同的物权都适用相同的规则。（3）物权保护的平等。在物权受到侵害时，不论是国家、集体的物权还是私人的物权，也不论是富人的物权还是穷人的物权，都可以向国家机关请求救济，都能获得平等保护，包括平等的保护范围、保护力度。此外，对物权类型也不加以区别对待，对所有权和他物权都给予同等的保护。

物权平等保护原则是我国《物权法》的首要原则和指导思想。我国是一个私有财产观念相对较弱的国家，在过去的计划经济体制下，法律对国有财产进行特殊保护，对私有财产的保护力度却很小。如今，我国实行的经济体制已由计划经济转变为市场经济。在公平竞争、平等交易、优胜劣汰的市场经济体制下，市场交易主体处于平等的法律地位，法律不应再对国有财产与私有财产区别对待。为了与市场经济的要求相适应，《物权法》第4条规定：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”可见，国家、集体、私人以及其他权利人的物权是并列受保护的，《物权法》对国有财产和私有财产一视同仁，不再区别对待。只要是合法财产就予以承认，对其平等保护。

物权平等保护原则的确立是社会主义市场经济的必然要求，具有如下意义：一是有利于促进多种所有制经济共同发展。我国实行的是公有制为主体、多种所有制经济共同发展的经济制度，物权平等保护原则要求对不同的所有制经济一视同仁，保障它们的平等法律地位和发展权利，以促进多种所有制经济的共同发展。二是有利于促进社会财富的增加。如果不对财产进行平等保护，必然损害人们创造财富的积极性，严重阻碍生产力的发展。相反，平等保护原则将私人财产

和国有财产置于同等的地位予以保护，激发了人们创造、积累财富的热情，必将推动我国经济的进一步发展。三是有助于推动社会主义法治文明的建设。法律面前人人平等是法治的基本精神，物权法对私有财产的平等保护意味着我国的法治又向前迈了一步。

## 二、一物一权原则

一物一权是指一个物之上只能存在一个所有权，不能同时存在两个或者两个以上互相排斥的定限物权，而且一个物权的客体，一般只能以一物为限。但一物一权并不排除一物之上存在两个以上可以相容的物权或权利主体人数为二人以上的情况。一物一权原则包括如下两个方面的内容：（1）多物不能一权。一般而言，一个物权的客体为并且仅为一个物，物的组成部分或者若干个物的集合不能成为一个物权的客体，除非法律有特别规定；（2）一物不能多权。在这里，一物不能多权是指一个物之上不能同时存在两个或者两个以上互相排斥的物权，包括不能同时存在两个所有权，即俗话说的“一物不容二主”，也不能同时存在互相矛盾的若干个他物权。但物权的排他效力并不排斥一个物之上所有权与其他物权同时并存，也不否认在一个物之上并存数个可以相容的定限物权。如甲将其物质押给乙，则在该物之上既有甲的所有权，又有乙的质押权；或一个物之上同时存在若干个互相不排斥的他物权，如甲将价值 20 万元的车抵押给乙担保 10 万元的债权，后又抵押给丙担保 10 万元的债权。

7

物权是具有排他性的支配权，其最主要的功能在于，定分止争，促进物尽其用，如果允许一个物之上存在两个或者两个以上相互排斥的物权，则会出现不可调和的矛盾。一物一权原则作为物权法的基本原则，从根本上说，是出于产权界定、定分止争的需要。

## 三、物权法定原则

关于物权的创设有两种立法例：一是放任主义，即物权的创设依当事人的意思，法律不加以限制；二是法定主义，即物权的创设由法律加以规定，当事人不得自由创设。现如今，放任主义已遭到排斥，绝大多数国家的物权法都采用法定主义。一般认为物权法定原则在罗马法时期就已存在，大陆法系国家对此一脉相承，不少国家和地区民法典中有对该原则的直接表述，如《日本民法典》第 175 条：“物权，除本法及其他法律所定者外，不得创设。”我国《物权法》第 5 条亦规定了该原则：“物权的种类和内容，由法律规定。”《澳门民法典》第 1230 条：

“除法律规定之情况外，不容许对所有权设定物权性质之限制或其他具有所有权部分内容之权利，凡透过法律行为而产生之不符合上述要求之限制，均属债权性质。”虽然并非所有大陆法系国家的立法中都可以看到对物权法定的清晰阐释，譬如《德国民法典》就无此表述，但是其法律条文所表达的思想却贯彻了该原则。

根据我国《物权法》的规定，所谓物权法定指的是物权的种类及各物权的内容应由法律明确规定，不能由法律之外的其他规范性文件确定，或由当事人通过合同任意设定。

物权法定主义包括两方面的内容：首先，物权的种类法定。物权种类形式上就表现为物权的名称，创设一个物权的种类就是创设一个新的物权名称，比如，我国法律目前没有规定居住权，而当事人通过约定设立居住权，并赋予其物权的效力，这就是创设物权，而根据物权法定原则，哪些权利属于物权，哪些权利不是物权，要由物权法和其他法律规定，因此当事人之间的这种约定违反了物权法定原则。除了不允许当事人通过约定创设新物权外，法律以外的规范性文件，如行政法规、地方性法规等也不得创设物权。其次，物权的内容法定。所谓物权的内容，即物权的权能，包括占有权能、使用权能、收益权能和处分权能。每一项物权包含哪些权能是由法律直接规定的，当事人不得创设或者改变，如抵押合同当事人约定抵押权人享有抵押物的占有权和收益权，而依法律的规定抵押权人并不享有这些权利，则当事人之间的约定为创设物权的内容。

物权法定的原则是由物权的本质和特征所决定的。首先，物权的绝对性、支配性和排他性等特征决定了物权必须法定。物权的上述特征决定了物权具有极强的效力，如果允许以契约或习惯创设，则会损害到他人和社会公共利益，如甲将其自行车卖给乙，两人约定，乙虽拥有该车的所有权，但其所有权中不包含处分的权能，乙随后将车转让给丙，倘若甲乙之间关于乙对该自行车享有的所有权内容的限制能发生物权效力，则乙的处分属无权处分，这样势必损害到丙的利益。其次，物权法定是保护交易安全和实现交易便捷的需要。由于物权的存在对第三人权益的影响非常大，因此物权的得丧变更等变动事项以及物权的具体内容必须公示，让第三人知悉，以保护交易的安全。如果允许自由创设物权，则物权的种类和内容将繁杂各异，法律不可能给这些名称各不相同，内容千差万别的物权提供公示方法，或者至少会增加公示的难度和成本。一旦公示无法进行，则交易安全必无从谈起。最后，物权法定有利于减轻物上负担，促进物尽其用。假设甲将房屋转让给乙的同时约定，乙不得将房子转让，不得在其上设定抵押等不一而

足，则乙对其拥有所有权的房子的利用将受到极大的限制，既不能变现，也无法用来融资。

物权法定原则从根本上排除了当事人在物权的种类和内容上的意思自治，但是违反物权法定原则的行为只是不产生物权效力，并不意味着不发生任何法律后果。如果该行为不符合所要设立的物权的法律规定，但是符合债权或者其他物权的规定，可以产生相应的债权或者物权的设立效力，例如甲乙约定甲对乙的房子拥有物权效力的先买权，因我国物权法并不承认先买权是物权，因此不产生物权效力，如果甲违反约定将房子出卖给了丙，则乙不能以其先买权对抗丙，但得主张甲承担违约的损害赔偿责任。如果设立物权的部分内容违反物权法定原则，但是其他内容可单独生效，则可以认可该部分的效力。如果设立物权的行为既不能取得物权，也不能产生债权的，则该行为无效。

需要注意的是，物权法定并非绝对排斥意思自治，也就是说，物权法定并不意味着当事人在物权行为中没有任何自由。法律在对物权作出必要的限制后，也赋予当事人一定的自由。首先是物权上的契约自由，即物权创设的自由。例如，对于担保物权，当事人有是否设立担保物权的自由，也有设立何种担保物权的自由，还有以何物设立担保物权及决定担保债权范围的自由。其次是物权行使上的自由，如所有人可以依照自己的意志将物送与他人或抛弃。因此，物权法定原则与意思自治原则并不矛盾；物权法定原则只是在一定程度上限制了意思自治，并且这种限制是出于维护交易安全及秩序的需要。

#### 四、公示、公信原则

##### （一）公示原则

公示就是公之于世，公示原则是指当事人应将物权变动的事实，通过一定的公示方法向社会公开，使第三人能够得知或者查询物权变动的情况，否则物权的变动不发生当事人预期的效力。也就是说，物权的设立、变更、转让和消灭，必须以可从外部查知的一定方式表现出来。物权法上的公示并非要求使全社会的人都知道物权变动的事实，只是要保证社会上的任何人在有需要的时候，能够通过某种法律途径查询物权的变动情况。我国《物权法》第6条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。”这就确立了我国的物权公示原则。

物权公示是物权法的强制性规定，当事人必须履行这一义务，不允许当事人通过合同对这一义务加以免除、变更。公示的强行性体现在如下几个方面：首



先，物权的变动必须公示，否则不生物权变动的法律效果。例如房屋未办理过户登记前，房屋产权不发生变动。其次，物权的公示方法是法定的，当事人采用其他方法进行公示的，不生物权变动的效力。最后，公示方法的效力也是法定的，当事人不得违反法律规定，自由约定公示方法的具体效力。总而言之，如果当事人不以法律规定的方法进行公示，或者不公示，则该物权不发生变动或者物权的变动不得对抗善意的第三人。

物权的变动之所以要公示，是由物权的排他性、优先性决定的。如果物权的变动不采用可以从外部查之的方式将其表现出来，第三人就无从知道，第三人的利益就无法得到保障，进而会严重损害交易的安全及秩序。例如，如果法律没有规定抵押权设立的公示方法，那么不知房屋上存在抵押权的购房人就可能受到损害。这就需要建立公示原则，将物权设立、变更、转让和消灭的事实通过公示向社会公开，使第三人能够得知或者查询物权变动的情况，进而维护交易的安全和秩序。

公示除了维护交易安全的功能外，还具有以下功能：一是界定产权，以定分止争。例如，登记可以作为确权的依据。二是提高物的利用效率。公示方法，特别是登记制度，为第三人查询物权情况提供了快捷、可靠的途径，大大缩短了交易的时间，并提高物的利用效率。要是没有公示制度，第三人就需要花费大量的人力、物力去查询物权的具体情况，而且查询的结果还不一定可靠。

## （二）公信原则

公信原则，是指按照法律规定的公示方式进行的物权变动，即使与真实的情况不相符，但对于信赖这种公示方式而进行物权交易的当事人，法律仍然承认其具有与真实的物权变动存在一样的法律效果，以维护交易安全。公信原则包括两层含义：一为公示具有权利正确性的推定效力。经合法公示的物权权利人在法律上被推定为真正的权利人，即使事实上他不是真正的权利人。对于公示的推定效力，内地和澳门相关法律皆有规定，如我国《物权法》第17条规定：“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。”《澳门特别行政区物业登记法典》第7条规定：“登记一经确定，即推定所登记之权利完全按登记中对该权利所作之规定存在并属于所登录之权利人所有。”推定的意义在于保护权利外观，公示是确定物权归属和内容的证据。二是公示的公信力是物权善意取得制度的基础。善意取得作为一项物权的取得方式须满足法定的构成要件，其中一个必备的构成要件是要求第三人在受让

该不动产或者动产时是善意的，即不知道也不应当知道处分人是没有处分权的。判断第三人的善意与否就必须借助于公示的公信力，如果处分人是经合法公示的物权人，如占有作为买卖标的物的动产，或者作为买卖标的物的不动产登记在处分人名下，则基于对公示出来的权利外观的信赖，可构成善意，并可根据善意取得的规定而取得相应的物权，不受真正权利人的追回。

在多数情况下，公示出来的不动产物权与实际的不动产物权是相一致的，但这也不排除例外，尤其是当权利标的物为动产的时候，由于占有可以基于债权而产生，也可以基于物权而产生，因此其权利正确性的推定力并非绝对，占有某物的人可以是承租人也可以是借用人，即使是在以登记为公示方式的情况下，物权的类型和内容都具体而明确，也可能因为登记错误而产生公示出来的物权状况与真实的权利不相一致的情形。如前所述，为了保护善意第三人的利益，法律赋予公示以公信力。但是事实上的权利人也并非完全处于被动状态，法律亦为其提供了救济手段，在善意第三人从公示权利人处取得物权之前，事实权利人可以申请更正登记，不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。在善意第三人取得物权之后，原权利人可要求异议登记人赔偿损失，登记机构有错误的，可一并请求登记机构赔偿损失。

11

## 第三节 物权的保护

### 一、物权保护概述

物权保护，是指在物权受到侵害时，物权人采用法律规定的方法恢复物权的完满状态。物权保护是物权人享有的权利，也是物权之绝对权特性的表现。“无救济即无权利”，法律不仅对物权予以确认，而且运用一切法律手段对其进行保护。《物权法》第38条第2款规定：“侵害物权，除承担民事责任外，违反行政管理规定的，依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”可见，法律对物权的保护是全方位的，既有宪法、行政法、刑法等公法的保护，又有民法给予的私法保护。《物权法》第32条则规定了物权保护的途径，即物权受到侵害时，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。

在民法上，对物权的保护主要有物权的保护和债权法的保护两种方法。对于物权的保护，可以形象地表述为“此物是我的，请走开！”或者“请把我的东西还给我！”而债权法的保护则体现为“你损坏了我的东西，你赔我钱！”物权的保护方式包括返还原物请求权、排除妨碍请求权、消除危险请求权和恢复原状请求权，这些权利都是专门保护物权的方法，统称为物权请求权，也称为物上请求权。债权法的保护方式主要是指损害赔偿请求权。根据《物权法》第38条第1款的规定，不同的物权保护方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用。另外，由于物权的确认是保护物权的前提，《物权法》还规定了确认物权的请求权。

## 二、物权确认请求权

所谓物权确认请求权，是指利害关系人对物权的归属及具体内容发生争议时，有权向法院或者专门国家机关请求确认物权归属、明确物权内容。我国《物权法》第33条规定：“因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。”

12

根据我国《物权法》的规定，利害关系人应向登记机构或人民法院请求确认物权。对于不动产及登记的动产，利害关系人认为登记簿记载的事项有错误的，可以先向登记机构申请更正登记。登记的权利人书面同意更正或者利害关系人有证据表明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。从表面上看，更正登记是对错误的纠正，但实质上是对登记的权利重新确认的结果。如果登记的权利人不同意更正，利害关系人可以向人民法院提起物权确认之诉。当然，利害关系人也可以不经申请更正登记，直接向法院提起诉讼。对于法律没有要求登记或法律要求登记但没有登记的动产，利害关系人应直接向法院提起诉讼，请求确认物权的归属和具体内容。

## 三、物权的保护方法——物权请求权

### （一）物权请求权的概念及特征

物权请求权，亦称为物上请求权，是指当物权的圆满状态受到侵害或有遭受侵害的可能时，物权人为恢复或保障物权的圆满状态，请求义务人为或不为一定行为的权利。物权请求权具有如下特征：第一，物权请求权不是物权本体，在性质上是一种请求权，但不是债权性质，而是物权法为保护物权而特设的一种方法。第二，物权请求权是物权的效用，是直接基于物权的支配、排他效力而产生

的权利。它以恢复或保障物权的圆满状态为目的，在物权存续期间不断地发生。第三，物权请求权与物权是不可分离的，它附属于物权，与物权同命运。详言之，物权请求权随着物权的产生而产生，随着物权的消灭而消灭，也随着物权的移转而移转。甚至移转返还所有物的请求权，也可导致所有权本身的移转。正是因为如此，移转返还所有物的请求权可以作为一种物的交付方式。第四，物权请求权不适用诉讼时效。因为物权是一种主动性权利，权利人可以自己行使，不需要义务人的同意或配合，所以物权不适用诉讼时效。既然物权不适用诉讼时效，基于物权产生的物权请求权也当然不适用诉讼时效。第五，物权请求权的效力优先于债权请求权。例如，《破产法》规定，对于不属于破产企业的那部分财产，由该财产的权利人通过清算组取回，该财产不列入破产财产。这一规则背后的原因在于，取回权实际上是由原物返还请求权派生的，理当优先于一般债权而受到保护。第六，物权请求权不以被请求人的过错为构成要件。也就是说，不论被请求人有无过错，物权人都可以行使物权请求权。因此，权利人行使物权请求权，不需要证明相对人具有过错，只需要证明其享有物权的圆满状态遭受侵害或可能遭受侵害即可。

## （二）物权请求权的类型

### 1. 返还原物请求权

#### （1）返还原物请求权的概念及构成要件。

返还原物请求权，是指物权人对无权占有人，有权请求返还原物，使物复归于物权人支配。《物权法》第34条规定：“无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。”返还原物请求权具有如下构成要件：第一，请求人必须为物权人，包括所有权人和其他物权人。只要是物权人，无论是直接占有，还是间接占有，都有权要求无权占有人返还原物，但间接占有人只能请求无权占有人向直接占有人返还原物。共有人请求返还原物的，只能请求向全体所有人返还。非物权人，如承租人、借用人，虽是有权占有人，但不享有返还原物请求权。因为返还原物请求权基于物权而产生，非物权人没有物权基础，自然无法获得返还原物请求权。非物权人的占有被侵夺时，可以援引《物权法》第245条规定的占有回复请求权，以保护自己的占有。第二，被请求人只能是现时（物权人为请求之时）的无权占有人，包括无权的直接占有人与无权的间接占有人。无权占有是指缺乏本权的占有，也就是没有物权或债权基础的占有。物权人如果是向有权占有人请求返还原物，有权占有人可依据其占有本权，拒绝物权人的请求。第三，物权人为请求之时，返还原物请求权的标的物即原物尚存在。如果物权人请求返还

时，原物已经不存在的，就不能行使返还原物请求权，但因原物的毁损、灭失而取得对无权占有人的债权，如损害赔偿请求权。

### (2) 返还原物请求权的效力。

① 返还原物及其孳息。根据《物权法》第 243 条的规定，无权占有人应将原物及其占有期间原物所产生的孳息返还给请求权人。

② 原物毁损、灭失时的处理。《物权法》第 242 条规定：“占有人因使用占有的不动产或者动产，致使该不动产或者动产受到损害的，恶意占有人应当承担赔偿责任。”《物权法》第 244 条规定：“占有的不动产或者动产毁损、灭失，该不动产或者动产的权利人请求赔偿的，占有人应当将因毁损、灭失取得的保险金、赔偿金或者补偿金等返还给权利人；权利人的损害未得到足够弥补的，恶意占有人还应当赔偿损失。”在此，先介绍两对概念：一是恶意占有与善意占有。二者是对无权占有的再分类，以无权占有人的主观状态为划分标准。恶意占有是指占有人明知无占有的本权而为的占有或者对有无占有的本权有所怀疑而仍然进行的占有；善意占有是指占有人不知道或者不应当知道自己无占有的本权而为的占有。二是自主占有与他主占有相对，这是依占有人的意思为标准进行的分类。自主占有是指以物属于自己所有（所有的意思）的占有；他主占有是指无所有的意思，仅于某种特定关系支配物的意思的占有。

根据上述规定，原物毁损、灭失时，有保险金、赔偿金或者补偿金等替代物的，无权占有人应返还替代物即现存利益。没有替代物的，恶意占有人应当承担赔偿责任。替代物的价值不足以弥补物权人所遭受的损害时，恶意占有人应当就差价即已失利益进行赔偿。另外，从法理上说，对于善意占有人是否需要赔偿，要根据具体情况，区别处理。如果是善意的自主占有人，无论其对原物的毁损、灭失是否有过错，只负有返还现存利益的义务，没有对已失利益进行赔偿的义务，即使故意亦然。善意的他主占有人，如果对原物毁损、灭失有过错，除了返还现存利益外，还应对已失利益进行赔偿。如果没有过错，就只需返还现存利益。

③ 维护原物所支出的必要费用的处理。权利人请求无权占有人返还原物及其孳息的，应当支付善意占有人因维护原物支出的必要费用。对于恶意占有人，权利人则没有这一补偿义务。

## 2. 排除妨害请求权

### (1) 排除妨害请求权的概念及构成要件。

排除妨害请求权，是指物权的圆满状态受到无权占有以外的其他方式妨害

时，物权人享有请求妨害人排除妨害，使物权恢复圆满状态的权利。妨害既可以由妨害人非法或不正当的行为造成，也可以由妨害人的物件造成。例如，违法设置路障妨害通行，有强大辐射的设备等。排除妨害请求权的构成要件如下：第一，请求权的主体是物权人，被请求人是实施妨害行为的人，即妨害人。第二，妨害须是无权占有以外的其他方式。因为在无权占有的情况下，物权人享有的是返还原物请求权。第三，妨害须现实地阻碍了特定物权人之权利的行使。这是妨害与危险的区别。第四，妨害须具有不法性。如果物权人负有容忍义务，则其不能享有排除妨害请求权。例如，相邻一方因埋设管道，需要临时占用权利人的土地，权利人对此负有容忍义务，不能行使排除妨害请求权。第五，在权利人提出请求时，妨害仍处于持续状态。

### （2）排除妨害请求权的效力。

① 排除妨害。《物权法》第35条规定：“妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。”据此，权利人有权要求妨害人除去妨害，例如清理丢弃在他人家门口的垃圾、拆除辐射设备等。

② 排除妨害的费用负担问题。至于排除妨害的费用，如果妨害人有过错，则由妨害人负担。如果妨害人没有过错，如妨害状态是由不可抗力造成的，则排除妨害的费用由妨害人和权利人双方合理分担。

15

## 3. 消除危险请求权

### （1）消除危险请求权的概念及构成要件。

消除危险请求权，又称防止侵害请求权，是指侵害虽未发生，但物权的圆满状态面临遭受侵害的危险，对于这种可能发生的侵害，物权人有权请求对危险的除去具有支配力的相对人消除既存的危险，以避免侵害的发生。这里的危险是指尚未实际发生但将来有可能出现的妨害或损害，既可以由非法或不正当的行为造成，如违章建设高危建筑而对邻地造成危险，也可以由有危险的物件造成，如房屋在风雨中飘摇不定，即将倒塌，对邻人的房屋形成威胁。消除危险请求权有如下构成要件：第一，请求权人为物权人，相对人须为对危险的除去具有支配力的人，包括造成危险的行为人或危险物件的物权人。第二，物权的圆满状态有受到妨害的现实危险，也就是说，必须有客观的产生危险的事实。一方面，危险是可以合理预见而不是主观臆测的。另一方面，这种危险应为具体、事实的危险，而不是抽象的危险。第三，物权人为请求时，危险仍然存在。这是行使消除危险请求权的前提。

## (2) 消除危险请求权的效力。

① 消除危险。根据《物权法》第 35 条的规定，对危险的除去具有支配力的人负有采取措施（包括为一定行为或不为一行为）消除危险的义务。例如对将要倒塌的房屋进行加固或者拆除。

② 消除危险的费用负担问题。一般来说，消除危险的费用由相对人负担。但如果危险是由不可抗力造成或危险的形成与权利人自身有客观关联，则由相对人和权利人双方根据具体情况，合理分担。

### 4. 恢复原状请求权

恢复原状请求权指当物被损坏时，如果能够通过修理、重作等方式恢复原状，物权人享有请求行为人恢复物的原有状态的权利。物权是一种支配权，物权的完整性要求权利客体也必须具有完整性。当标的物遭到损坏时，物权的客体就丧失了其完整性，物权本身也就丧失了完整性。物权法赋予物权人恢复原状请求权，使标的物得以恢复到原有的状态，进而恢复物权的完满状态。

关于物上请求权是否包括恢复原状请求权，民法学界颇有争议。在王泽鉴先生看来，恢复原状具有损害赔偿所不可替代的价值，承认受害者享有恢复原状请求权更有利于保护受害人。我国《物权法》第 36 条规定：“造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。”这就在法律上将恢复原状请求权确立为物权请求权之一。

16

## 四、债权法的保护方法——损害赔偿请求权

所谓损害赔偿请求权，是指物权人因物权受侵害而遭受的损失无法通过行使物权请求权得到弥补时，可以向侵害人提出以支付货币的方式弥补其损失的权利。我国《物权法》第 37 条规定：“侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，也可以请求承担其他民事责任。”

损害赔偿请求权，是债权法上的救济措施。但是，《物权法》将损害赔偿规定为物权保护的一种法律手段，是为了更好地保护物权。损害赔偿，是在依据上述物权保护方法无法完全满足物权保护的目的地，以金钱补偿为手段，使物权人的损失得到公平的补偿。因此，损害赔偿是对物权进行保护不可缺少的重要补充方法。

根据《物权法》第 38 条第 1 款的规定，不同的物权保护方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用。据此，损害赔偿请求权，可以单独提出，也可以与物权请求权同时提出。详言之，如果物权的标的物因侵害行为而

完全毁损、灭失，物权人自然不能通过行使物权请求权而恢复物的原有状态，其只能单独提出损害赔偿请求权；在行使上述物权请求权后，物权人的损失仍不能得到完全弥补的，物权人也可以请求损害赔偿。

### 思考题

1. 试简述物权的法律属性或特征。
2. 物权法在我国的发展经历了哪些历史阶段？
3. 简述确立平等保护原则的意义。
4. 简述一物一权原则。
5. 简述物权法定原则。
6. 简述公示公信原则。
7. 物权的保护方法有哪些？





# 第二章 物权通论

## 导读

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。我国《物权法》明确规定，“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”本章的重点是：物权的概念及法律特征、一物一权原则、物权法定原则、物权的效力、物上请求权、物权变动的原则等。本章的难点是：物权的行为理论问题。

## 第一节 物权概述

### 一、物权的概念

虽然物权的历史渊远流长，但物权这一法律概念的产生却只是一个多世纪前的事情。“物权”一词在法律上的确认实际上始于1896年的《德国民法典》。此后，日本、瑞士、我国台湾等许多国家和地区的民法典都有物权制度之规定，物权便成为民法的重要组成部分。我国《民法通则》并没有使用“物权”这一概念，而是在第五章第一节中以“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”表述土地使用权等物权性的权利，民法学界通说认为这一节实际上指的就是物权。2007年《物权法》实施后，“物权”这一概念才在立法中得到正式的使用。

物权，是指对物的直接支配并排除他人干涉的权利。顾名思义，物权是在物上享有的权利，即将某物归属于某一特定主体，由其对物直接支配并享受其利益。<sup>●</sup> 具体而言，从积极的方面而言，物权体现为对物进行直接支配并享受其利益的权利；从消极的方面而言，物权就表现为禁止他人妨碍其支配的权利。例如所有权人就依法对其所有的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。物权法作为规范物权法律关系的法律，其目的在于调整财产的归属关系，也就是说，法律将特定物归属于某特定权利主体，由其直接支配，享受其利益，并排除他人对此支配领域的侵入或干涉，这就是物权的本质之所在。<sup>●</sup>

### 二、物权法律特征

物权和债权是民法中最基本的财产权形式。物权与债权相比较，其特征十分明显。总体而言，物权是一种典型的支配权，权利人可以直接支配标的物并排除他人干涉，其具有绝对性、对世性和排他性；而债权则是一种典型的请求权，权利人不能对权利的标的物直接支配，只能向义务人请求为一定行为或不为一定行为，其具有相对性、对人性和相容性。物权的特征也主要是与债权相比较而言，物权具有以下明显的基本特征：

---

● 王泽鉴．民法物权 [M]．北京：中国政法大学出版社，2001：1.  
● 王泽鉴．民法物权（通则 所有权）[M]．台北：三民书局，1992：31.

### （一）物权具有对世性

物权的权利主体是特定的权利人，而其义务主体则是权利人以外的一切不特定人。从物权法律关系的主体方面进行观察，就会发现，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。正是基于物权法律关系主体的特殊性，我们说物权是一种对世权。与之相对应，债权作为一种请求权，债权法律关系的主体只是特定的人，即其权利主体是特定的债权人，其义务主体也是特定的债务人，因此我们往往把债权称为对人权。

### （二）物权的客体具有特定性

物权以物为其客体，而且物权的客体必须具有确定性，换言之，物权的客体必须为现存、独立和特定的物。物权客体的确定性是实现物权的支配效力的客观要求，如果标的物尚未确定，也就不可能在这种标的物上产生所谓的支配力，这就决定了未来之物、尚未分割之物、尚未特定之物不能称为物权的客体。与之相对应，债权是一种请求权，其标的物不以物为限，即使其标的物为物，也并不一定为现存、独立和特定之物。例如，我们不能对尚未生产出来的电视机拥有所有权（物权），但是，如果某电视机厂的电视机尚在加工过程之中，却不妨碍该电视机厂和销售商订立合法有效的买卖电视机的合同（债权）。

21

### （三）物权的内容以支配权为核心

物权是法律赋予人对物的直接支配之权利。所谓直接支配，指物权人完全可以根据权利人自己的意思而自由享受物上之利益，不需要借助他人意思或行为的介入。例如张三对一块手表拥有所有权，那么张三可以自己使用，也可以借给他人使用，也可以设定质权给借款人，也可以将其抛弃，一切均由张三自由决定。物权作为一种规范财产归属秩序之直接支配权利，对任何人均具有排他的效力，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、追及效力等均基于物权的支配性而产生。与之相对应，债权作为一种请求权，债权人不能对权利的标的物直接支配，而只能对义务人提出请求，例如，甲乙之间存在一个买卖合同，甲作为买方就不能直接支配买卖的标的物，而只能向乙请求交付买卖的标的物。<sup>①</sup>

### （四）物权保护的绝对性

由于物权具有对世性，物权人在其物的支配领域内，非经其同意，任何人均不得侵入或干涉，无论何人擅自侵入或干涉均属违法，即法律给予物权人绝对保

① 于海涌．民法物权 [M]．广州：中山大学出版社，2002：2—3．

护的特性，这就是物权保护的绝对性，其具体表现在：第一，物权是可以要求世界上所有人，就其标的物的支配状态给予尊重的权利；第二，任何人侵害物权时，物权人可对其行使物上请求权或主张追及效力，以恢复物权应有的圆满状态。

#### （五）物权的设立和变动必须采取一定的方式进行公示

正是由于物权的上述特征，物权的行使往往会涉及当事人以外的第三人的利益。为了保护第三人的利益，维护交易的安全，法律要求物权在设立和变动的时候必须采取一定的方式进行公示，动产物权以占有为公示方式，不动产物权则需要进行登记。而债权基于其相对性，其行使多仅涉及双方当事人的利益，因此债权设立和变动采取合同自由主义，只要不违反法律的强制性规定，就可以依据自己的意思设定债权，同时又可以依法自主决定债权的内容和具体形式等。

## 第二节 物权的客体

### 一、物的概念和特征

作为物权的客体，物权法上的“物”与我们在日常生活中所指的“物”有着本质的区别。日常生活中的“物”，是指物理学意义上的“物”，不仅包括我们日常所熟悉的花草树木、山川河流、机器厂房、书籍课桌等，而且宇宙中的太阳、月亮、星辰、大气等均包含在内，人本身也是物质世界中的物。但是物权法上的物在范围上要小得多，同时其还是一国社会传统、立法政策甚至伦理道德的产物，带有一定价值判断的属性。因此，在不同的国家和不同的历史时期，物权法上的“物”的范围各不相同。

在古罗马，物的范围较为广泛，主要有泛物说和金钱说。泛物说认为，除自由人外，凡存在于自然界者都称为物。其外延十分广泛，如山川、河流、野生动物、阳光、海岛等皆为物。简而言之，罗马人将客体和客体之上的权利通称为物，其内涵比现代民法中物的概念要广泛得多。金钱说认为，物指凡具有经济价值并可用金钱衡定的事物，它包括权利、利益及权利之客体，如地役权、继承权和债权。<sup>●</sup> 根据盖尤士的划分，“物”可以分为“有体物”（res corporales）和“无体物”（res incorporales）。有体物是指作为一种客观存在、可以为人的感官

● 谢邦宇·罗马法 [M]，北京：北京大学出版社，1990：164.