

PROPERTY

Property

物权法： 规则与解释

Property Law:
Rules and
Explanations

姜海峰 著

 北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

PROPERTY

Property

物权法： 规则与解释

Property Law:
Rules and
Explanations

姜海峰 著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

物权法：规则与解释 / 姜海峰著. —北京：北京大学出版社，2022. 10
ISBN 978-7-301-33496-6

I. ①物… II. ①姜… III. ①物权法-研究-中国 IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2022)第 193175 号

- 书 名** 物权法：规则与解释
WUQUANFA: GUIZE YU JIESHI
- 著作责任者** 姜海峰 著
- 责任编辑** 方尔琦
- 标准书号** ISBN 978-7-301-33496-6
- 出版发行** 北京大学出版社
- 地 址** 北京市海淀区成府路 205 号 100871
- 网 址** <http://www.pup.cn> <http://www.yandayuanzhao.com>
- 电子信箱** yandayuanzhao@163.com
- 新浪微博** @北京大学出版社 @北大出版社燕大元照法律图书
- 电 话** 邮购部 010-62752015 发行部 010-62750672
编辑部 010-62117788
- 印 刷 者** 三河市北燕印装有限公司
- 经 销 者** 新华书店
965mm×1300mm 16 开本 19.75 印张 278 千字
2022 年 10 月第 1 版 2022 年 10 月第 1 次印刷
- 定 价** 79.00 元

未经许可，不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有，侵权必究

举报电话：010-62752024 电子信箱：fd@pup.pku.edu.cn

图书如有印装质量问题，请与出版部联系，电话：010-62756370

前 言

本书根据《民法典》以及最高人民法院的最新相关司法解释,在我多年物权法课程的讲稿基础上整理而成。本书的撰写和出版得到了江苏大学研究生院、教务处以及江苏大学法学院的资助。

物权法本身入门较难,要理解相关规则的适用对象并不易。故此,本书参考国外一些教材的做法,以若干实际案例和教学案例来说明有关规则,每章单独编号,以“例×”的方式按顺序编列,希望有助于读者对于规则的理解。

我的物权法知识的掌握,很大程度上是在阅读海峡两岸诸位教授著作的影响下达成的,诸位教授实为我的物权法之师。但正如亚里士多德所言,吾爱吾师,吾更爱真理。故此,本书结合德国原始文献,对于诸位教授一些观点提出了批判性的看法。

本书虽然精心撰写和校对,但错讹难免,欢迎读者诸君提出批评,意见请电邮:jhf@ ujs. edu. cn。

姜海峰

2021年12月16日于家中书房

目 录

第一章 概述	1
第一节 物权的概念	1
一、物权的概念与特征	1
二、物权与债权的区别	5
第二节 物权法	6
一、物权法的发展历史	6
二、物权法的调整对象	7
三、物权法的特点	8
第三节 物权的体系	10
一、物权法定原则	10
二、物权的分类	14
三、物权的体系	16
第四节 物权的效力	17
一、物权的优先效力	17
二、物权的排他效力	21
三、物权的追及效力	22
第五节 物权请求权	22
一、概述	22
二、返还原物请求权	24
三、排除妨害请求权	28

四、消除危险请求权	29
五、连成贤诉臧树林排除妨害纠纷案	30
第六节 作为物权的客体的物	34
一、物的含义	34
二、物的分类	36
第二章 物权变动	40
第一节 概述	40
一、物权变动的含义	40
二、物权变动的形态	40
三、物权变动的原因	42
第二节 物权变动的公示和公信原则	43
一、物权变动的公示原则	43
二、物权变动的公信原则	62
第三节 基于法律行为的物权变动	63
一、基于法律行为的物权变动的立法模式	63
二、基于法律行为的物权变动的中国模式	67
第四节 物权变动的其他原因	83
一、私法上其他原因	83
二、公法上的原因	91
第三章 所有权	96
第一节 概述	96
一、所有权与所有制	96
二、所有权的含义	98
三、所有权的特征	100
第二节 所有权的种类	101
一、国家所有权	101
二、集体所有权	103
三、私人所有权	104

四、法人所有权	104
第三节 建筑物区分所有权	105
一、建筑物区分所有权的含义	105
二、专有部分的所有权	106
三、共有部分的共有权	108
四、成员权	113
第四节 相邻关系	116
一、含义	116
二、相邻关系处理的基本原则	117
三、相邻关系的内容	117
第五节 共有	120
一、共有的概念及分类	120
二、共有份额	121
三、共有人的内部关系	123
四、共有人的外部关系	124
五、共有物的分割	125
第六节 所有权取得的特别规定	127
一、善意取得	127
二、遗失物的拾得	146
三、拾得漂流物、发现埋藏物或隐藏物	148
第四章 用益物权	149
第一节 概述	149
一、用益物权的含义	149
二、用益物权的体系	149
三、用益物权和所有权的关系	152
第二节 土地承包经营权	152
一、土地承包经营权的含义	152
二、土地承包经营权的取得	154

三、承包地不得调整和收回及例外	155
四、“三权分置”与土地经营权	156
第三节 建设用地使用权	158
一、建设用地使用权的含义	158
二、建设用地使用权的设立和处分	160
三、建设用地使用权的期限届满及处理	165
第四节 宅基地使用权	167
一、宅基地使用权的含义	167
二、宅基地使用权的取得、转让和行使	168
三、宅基地使用权的变更登记与注销登记的价值	170
第五节 居住权	170
一、居住权的含义	170
二、作为人役权的居住权及其异化	171
三、居住权的设立、消灭	173
第六节 地役权	174
一、地役权的含义	174
二、地役权的从属性与不可分性	175
三、地役权的设立	176
四、地役权的变动	177
第五章 担保物权	178
第一节 概述	178
一、担保物权的含义	178
二、担保物权的特征	179
三、物保与人保并存的处理	188
四、担保物权消灭的原因	199
第二节 抵押权	200
一、抵押权的含义	200
二、抵押权的设立	200

三、抵押权效力	215
四、抵押权的顺序	238
五、抵押权的实现	251
六、最高额抵押权	256
第三节 质权	258
一、质权的分类及其与抵押权的区别	258
二、动产质权	259
三、权利质权	270
第四节 留置权	276
一、留置权的含义	276
二、留置权的成立条件	276
三、留置权的效力	279
四、留置权的实现	280
五、留置权消灭的特别规定	280
第六章 占有	282
第一节 概述	282
一、我国《民法典》规定的占有制度	282
二、占有的性质和含义	282
三、占有的分类	283
第二节 占有保护	285
一、概说	285
二、占有人返还原物请求权	285
三、占有人的排除妨害和消除危险请求权	288
第三节 所有人、占有人关系	289
一、所有人、占有人关系的含义	289
二、占有人就使用利益损害的赔偿义务	289
三、占有人孳息返还义务	292
四、所有人的费用支付义务	294

五、占有人在占有物毁损、灭失时的损害赔偿責任	295
附录：占有规则的适用——以长租公寓经营“爆雷”为例	299
一、长租公寓经营的性质——转租	299
二、长租公寓中的占有关系——多重间接占有 （占有连锁）	300
三、长租公寓“爆雷”与占有连锁的打破	300
四、占有连锁的维持	301
五、作为所有人的房东的返还原物请求权及其行使条件 ...	304
六、作为占有人的房客的地位保护	304
七、结语	305

第一章 概述

第一节 物权的概念

一、物权的概念与特征

《民法典》第 114 条第 2 款(以下无特别注明,有关条文均为《民法典》的条文)规定:“物权是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”。该款前半句即为物权的法律定义。

(一)物权的客体是特定的物

(1)客体是物,但依法也可以是权利。

物权,从文义来看,其客体应该是物。不过第 115 条也规定:“物包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。”因此,在法律有规定的例外情况下,权利本身也可以成为物权的客体。例如,《民法典》第十八章第二节规定的权利质权就以权利作为物权客体。

[例 1-1] 甲公司将其持有的乙公司的股票出质给丙银行以办理质押贷款,从而筹措公司所急需的流动资金。丙银行就甲公司拥有的乙公司的股权享有质权,这就是权利质权。

(2)物的特定性是支配物的前提。

正如物权的定义所指出的,物权是一种直接支配的权利,这就要求物权的客体原则上必须具有特定性。因为不特定、变动不居的对象通

常无法被直接支配。例如,一瓶矿泉水就属于特定物,在其上可以成立物权,而滔滔江水,由于其本身无法被特定,因此江水本身不能通过物权制度来保护。《民法典》第 247 条虽然规定水流属于国家所有,不过这一规定的民法意义并不大。难道我们能够认为汇入大海的长江水是国家所有权的流失吗?因此,该条款的意义在确定取水许可和水资源的有偿使用。

(3) 一权一物。

物权的客体是特定物,还意味着“一权一物”。也就是物权通常只能在一个特定的物上成立,而不是在集合物上成立。比如,书包里面有几本书,就有几个所有权(再加上一个书包的所有权)。

(4) 物的特定性在物权设定时依法可以有例外,但是物权行使(实现)时依然需要特定(确立)。

作为物权客体的权利自然也要特定,如例 1-1 中作为质权客体的股权。不过,不管作为物权客体的是物还是权利,依照法律规定,在例外的情况下客体也可以不具备特定性。动产浮动抵押就是这种情况的适例。第 396 条规定,“企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,债权人有权就抵押财产确定时的动产优先受偿。”此时,物权的客体并不限于抵押权设定时已有的财产,还包括将有的财产。不过,在债权人主张优先受偿时,权利必须有特定的行使对象。亦即,浮动抵押的客体本身将不再处于浮动的状态,这就是所谓“确定”(第 411 条)。又如,应收账款质押的客体也可以是将有的应收账款(第 440 条第 6 项)。作为质权客体的应收账款本身,在质权人主张优先受偿前,同样也会不断变化,也是不特定的。

[例 1-2:最高人民法院指导案例 53 号] 福建海峡银行股份有限公司福州五一支行诉长乐亚新污水处理有限公司、福州市政工程有限公

司金融借款合同纠纷案〔1〕

2005年3月24日,福州市商业银行五一支行与长乐亚新公司签订《单位借款合同》约定:长乐亚新公司向福州市商业银行五一支行借款3000万元;借款用途为长乐市城区污水处理厂BOT项目;借款期限为13年,自2005年3月25日至2018年3月25日;还就利息及逾期罚息的计算方式作了明确约定。福州市政公司为长乐亚新公司的上述借款承担连带保证责任。同日,福州市商业银行五一支行与长乐亚新公司、福州市政公司、长乐市建设局共同签订《特许经营权质押担保协议》,约定:福州市政公司以《长乐市城区污水处理厂特许建设经营协议》授予的特许经营权为长乐亚新公司向福州市商业银行五一支行的借款提供质押担保,长乐市建设局同意该担保;福州市政公司同意将特许经营权收益优先用于清偿借款合同项下的长乐亚新公司的债务,长乐市建设局和福州市政公司同意将污水处理费优先用于清偿借款合同项下的长乐亚新公司的债务;福州市商业银行五一支行未受清偿的,有权依法通过拍卖等方式实现质押权利等。上述合同签订后,福州市商业银行五一支行依约向长乐亚新公司发放贷款3000万元。长乐亚新公司于2007年10月21日起未依约按期足额还本付息。

本案中,被质押的是长乐亚新公司“污水处理费”收取权,即为应收账款。该账款有进有出,在债权人未主张质权时,不断变动,其作为物权客体不具备特定性。在性质上是与前述浮动抵押相同的浮动债权质押。

(二) 物权是支配物的权利

物权是支配权。支配权(Herrschaftsrecht)一语来自德语,德国学者指出,支配权赋予权利人对于特定客体绝对的、直接的掌控权力。〔2〕支配权的客体原本也包括人,如对于奴隶的支配。不过,现代文明国家

〔1〕 参见最高人民法院网站, <http://www.court.gov.cn/shenpan-xiangqing-16095.html>, 2020年9月3日访问。

〔2〕 Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, 43. Aufl., 2019, S. 282.

均不再承认人作为支配权的客体。物权是支配权,或者说对物的支配权就是物权。《德国民法典》第903条第1款规定:“只要不违反法律或者与第三人的权利相冲突,物的所有人可以任意处置其物并排除他人的任何干涉”。可见,支配权意味着权利人对客体有任意处置的权利,可以决定客体事实上和法律上的命运。^[1]权利人是物的掌控者。就此而言,虽然人身权和物权均属于对世权、绝对权,但人身权却不能被作为支配权来看待。尽管作为其客体的人身利益是法律的保护对象,但该权利的确立不是为了让权利人任意处置该利益。

(三) 物权是对物的直接支配

物权人通常直接占有物,他人只是负有不得干涉物权人行使物权的不作为义务,权利人实现权利并不需要他人的配合,这就是所谓的直接支配。不过,有些物权并不以占有为内容,如抵押权。虽然抵押权人能够支配物的交换价值,即独占其可以优先受偿的这部分交换价值,但是物本身并不由其占有。要实现对价值的支配,尚需要抵押人的配合。如果抵押人不配合,则需要通过法院来实现抵押权。^[2]在此意义上,抵押权人并不能实现对于抵押财产的直接支配。

(四) 物权是排他的权利

物权是排他的权利,即物权客体由物权人独占,有我无你,有你无我,这也是物权作为支配权所必然具有的特点。你的就是我的,我的就是你的,所谓的共有,只是数人共享一个支配权,而不是两个支配权。关于这一点,下文在介绍物权的排他效力时还会有进一步说明。

[例 1-3] 甲乙共同购买一本书,甲看的时候乙就看不了,乙看的时候甲就看不了,同一个所有权,由两个人分时享有。

应该注意,《民法典》的定义本身确认的是,物权是排他的权利,不

[1] 有人认为,此处的“支配”有安排、利用的意思,包括占有、使用、收益和处分的权能的总和,参见黄薇主编:《中华人民共和国民法典释义》,法律出版社2020年版,第224页,其似乎是以所有权为描述对象,前后概括也不一致。

[2] 《民法典》第410条第2款:“抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的,抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。”

是排除他人干涉。一方面,排除他人干涉体现为诸如返还原物、排除妨害、消除危险等物权请求权(第 235、236 条);另一方面,《民法典》第 207 条也明确规定“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护,任何组织或者个人不得侵犯”,该条除了确定不同主体所有权平等保护,也就是民法上的保护手段是一致的;同时“任何组织或者个人不得侵犯”的规定表明,物权人可以排除他人干涉,体现了物权作为对世权、绝对权的特点。

二、物权与债权的区别

(一)主体上的区别

物权是对世权、绝对权,义务人是权利人之外的所有人,任何人都负有不得妨害物权人权利行使的义务。而债权是对人权、相对权,义务人是特定的债务人,第三人即使妨碍了债权的实现,债权人也不得以债权受损为由要求其承担民事责任。

[例 1-4] 甲将房屋出售给乙,乙已经支付了全部房款,但是房屋尚未交付和过户。丙又向甲求购该房屋,甲又再次将房屋出售给丙,并交付了房屋,办理了过户手续。乙就房屋对甲享有的权利是相对权,只能对甲主张,而不能对丙主张。乙不能主张丙购买该房屋侵害了其对于甲享有的债权,乙只能要求甲承担违约责任。

[例 1-5] 甲的手机遗失,乙捡到后卖给不知情的丙,后甲在丙处发现其购得的手机是甲遗失的手机,甲要求丙返还该手机,丙不得以该手机是其从乙处购得为由予以拒绝。因为甲主张的是其所享有的物权,可以对妨害其物权的任何人主张。(应该特别注意,如果丙的手机取得,符合第 311、312 条规定的返还条件的,那么依据第 312 条,甲应该从其知道手机在丙处之后两年内要求丙返还。)

(二)客体上的区别

如前所述,物权的客体通常是物,而债权的客体是债务人的行为,也就是给付。甲乙签订合同,将乙的房屋卖给甲,自合同签订之日

起,甲就有权要求乙交付房屋和转移房屋的所有权(给付),债权就已经产生(第502条第1款、第598条)。不过此时甲尚未取得房屋的所有权,只有办理了房屋所有权转移登记(过户)后甲才能取得物权(第209条第1款第1分句),从而才能享有对房屋的支配。

(三)性质上的区别

物权以对物的支配为内容,是支配权,而债权以请求债务人为或不为一定行为为内容(第118条第2款),是请求权。物权虽然是支配权,但是物权受到妨害时,物权人自然也可以行使物权请求权(第235—236条),但该请求权是物权的一部分,不能脱离物权而单独转移。

第二节 物权法

一、物权法的发展历史

《物权法》作为民法的一部分被纳入了《民法典》,成为《民法典》的物权编。《物权法》于2007年通过,在此之前,我国并没有形式意义上的物权法。但是实质意义上的物权法却一直存在。比如,就土地来说,新中国成立前解放区的土改,到新中国成立后全国性的土改,而后农业合作化运动,再到改革开放初期的包产到户,均涉及耕地的物权制度。1986年的《民法通则》在“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”一节之下,除所有权外,还规定了承包经营权(《民法通则》第81条第3款)、全民所有制企业对企业财产的经营权(《民法通则》第82条),并于债权一节规定了抵押权和留置权两种担保物权(《民法通则》第89条);1986年的《土地管理法》确认了农民的宅基地使用权(《土地管理法》第38条);1988年《宪法》修改后,明确规定土地的使用权可以依法转让(《宪法》第10条第4款);1990年《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,规定了国有土地使用权;1994年《城市房地产管理法》则以法律的形式确认了房地产开发中的国有土地使用权;1995年的《担保法》则对抵押权、质权、留置权三种担保物权做了全面规定;

2002年《农村土地承包法》对土地承包经营权做了全面规定。

2007年的《物权法》对上述当时已经存在的各种物权进行了系统的规定,但不再认为经营权是一种独立的物权,并新增了地役权和对占有本身的保护规定。《民法典》整体承继了《物权法》中的各项规定,并同时新规定了居住权。

二、物权法的调整对象

《民法典》物权编第205条规定:“本编调整因物的归属和利用产生的民事关系。”

(一) 物的归属关系

物权法所规定的各种物权,均涉及相应的物的利益归属和对相关利益的支配。《民法典》此处将物的归属与利用并列,则是指物的全面利益的归属,也就是所有权。

(二) 物的利用关系

对于物的利用可以有债权性利用和物权性利用。前者如为解决居住问题,租赁他人房屋。对此《民法典》是通过合同编的租赁合同的相关规定来调整这类关系的。物权法调整的是物的利用关系,当然是物权性的物的利用,各类用益物权的规定,对物的使用价值的利用,显然可以归入这类关系。至于担保物权,作为利用关系,只能是指利用担保财产的交流价值。物权性利用,就有关利益本身就有支配权,在此意义上也是广义的物的归属关系。

归属从语义上看,有物或物的利益就是权利人的了,给权利人就支配物的名分之意,他人不要争了的意思。就此我们会想到法律所谓“定分止争”^[1]的作用。不过物权法的作用不仅限于定分止争,也包括解决纠纷,尤其是物权保护中的物权请求权的规定。

[1] 《管子·七臣七主》:“法者,所以兴功惧暴也,律者,所以定分止争也,令者,所以令人知事也。”



更多法律电子书尽在 docsriver.com 商家巨力书店

至于物权法规定的占有制度本身,保护的主要不是物的归属和利用,而是对于占有形成的和平秩序以及占有人可以和平占有的人格利益的维护。

三、物权法的特点

(一) 固有法和继受法

物权制度与一国的社会发展密切相关,若干物权制度本身的形成和确立直接立足于社会的发展本身,是本国固有的法律。诸如土地承包经营权、宅基地使用权、国有土地使用权,这些涉及集体土地和国有土地之利用的物权制度,均为我国的固有法。

但是正如物权一语本身就是源于德国,除了固有法之外,基于清末修律形成的传统,我国很大一部分物权制度则是继受自德国、瑞士、日本等国法律。而担保物权制度中如浮动抵押、应收账款质押、价金抵押权的超级优先权等制度又与英美法有密切联系。因此,我国物权法有着大量的继受法因素。

(二) 强行法和任意法

《民法典》第 116 条规定:“物权的种类和内容,由法律规定”,即所谓的物权法定。除此之外,部分标的的物权变动也要求依法公示,《民法典》第 208 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。”整体来说,物权法的规定大多数是强行法,而非任意法。

物权法的任意法较少,但不是没有,如就地役权的内容本身,《民法典》第 372 条规定:“地役权人有权按照合同约定,利用他人的不动产,以提高自己的不动产的效益。”需役地如何利用供役地设定役权,取决于当事人的合同约定。更合适的例子是《民法典》第 406 条第 1 款,“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的,按照其约定。抵押财产转让的,抵押权不受影响”,即抵押人转让抵押财产的权利可以根据约定受到限制。