

物权法

民商法原理与实务精讲系列

以《民法典》物权编为基础，深入梳理、阐释法律
与司法解释，并结合民法理论、典型案例与
实务问题展开深入分析，体现学理与实务的交叉

精讲

吴光荣 著

以《民法典》物权编为基础，
结合民法理论与实务，对物权法进行理论阐释，并得和运用实务问题的解决

体系解说与实务解答

PROPERTY LAW

Principles and Practice

本书特色之二
一是注重对民法物权编法律适用
二是注重对民法物权编法律适用

物权法精讲

体系解说与实务解答

吴光荣 著

Property Law

Principles and Practice

图书在版编目(CIP)数据

物权法精讲:体系解说与实务解答/吴光荣著. —北京:中国民主法制出版社,2023.4

ISBN 978-7-5162-3160-9

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

中国版本图书馆CIP数据核字(2023)第060008号

图书出品人:刘海涛

图书策划:麦 读

责任编辑:陈 曦 庞贺鑫 孙振宇

书名/物权法精讲:体系解说与实务解答

作者/吴光荣 著

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区右安门外玉林里7号(100069)

电话/(010)63055259(总编室) 63058068 63057714(营销中心)

传真/(010)63055259

<http://www.npcpub.com>

E-mail: mzfz@npcpub.com

经销/新华书店

开本/32开 880毫米×1230毫米

印张/20 字数/540千字

版本/2023年6月第1版 2023年6月第1次印刷

印刷/北京天宇万达印刷有限公司

书号/ISBN 978-7-5162-3160-9

定价/99.00元

出版声明/版权所有,侵权必究

(如有缺页或倒装,本社负责退换)



走向上的路 追求正义与智慧

民商法原理与实务精讲系列

前 言

—

本书是以笔者多年来讲授物权法的授课内容为基础整理而成。写作本书的缘起,笔者在此前出版的《担保法精讲》已作交代。早在《物权法》制定前,笔者就在全中国法院讲授物权相关制度。《物权法》通过后,笔者在系统讲授物权法的基础上,于2009年完成了《物权诉讼:原理与实务》一书。此后,笔者参与了物权法司法解释的相关论证工作,原计划在司法解释通过后即对该书进行修订,但因当时《民法典》的编纂已经提上日程,也就想着索性等到《民法典》通过后再实施修订计划。《民法典》通过后,笔者又被安排从事民法典相关司法解释的起草工作,任务相当艰巨,导致这一计划被长期搁置。时至今日,才在友人们的催促下完成此次修订任务。需要说明的是,此次修订的幅度较大,与原书几乎判若两书。究其原因,一是随着理论与实践的发展,笔者对物权法的认识在不断深化,例如对于物权行为理论,本书改采通说观点,以不承认物权行为理论为立场进行论述;二是物权法司法解释通过后,笔者在讲授物权法时,有意将重点放在“不动产登记与不动产权属确认”这一专题上,这也在一定程度上影响了本书的结构(从第四编开始,基本上是围绕这一主题展开讨论);三是近年来执行异议之诉案件呈井喷之势,加上笔者正在参与企业破产法修订案的起草工作,这些领域都对物权法研究提出了诸多新的研究课题,例如执行异议之诉的裁判标准及其与确权之诉的关系、破产财产的界定等。考虑到《担保法精讲:体系解说与实务解答》已经独立成书,担保物权制度已纳入该书进行讨论,因此本书原则上不涉及担保物权的内容,但这并不意味着本书的内容与担保物权无关。事实上,《担保法精讲》一书仅就担保物权的特殊规则进行了论述,而本书的主要

内容是关于物权一般规则的论述,因此,二者相辅相成,应互为参照。

本书区分形式意义上的物权法和实质意义上的物权法。前者特指《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》),后者则是指包括形式意义上的物权法在内的所有调整物之归属和利用的法律规范。在《物权法》制定前,我国虽然没有形式意义上的物权法,但存在实质意义上的物权法,例如《民法通则》及其司法解释关于所有权以及与所有权有关的其他权利的规定,又如《土地管理法》《城市房地产管理法》《农村土地承包法》《城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》等法律、行政法规关于建设土地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权等的规定。《物权法》通过后,不仅形式意义上的物权法更加完备,因相关司法解释的制定以及相关法律(如《土地管理法》《城市房地产管理法》)的修改、相关行政法规(如《不动产登记暂行条例》)的制定,实质意义上的物权法也更加完备。《民法典》施行后,尽管作为形式意义的《物权法》已被废止,但其内容在经过修改后被纳入《民法典》。因此,实质意义上的物权法不仅仍然存在,而且内容更加丰富。为阅读方便,本书用加书名号的“《物权法》”特指形式意义上的物权法,用未加书名号的“物权法”泛指实质意义上的物权法。

本书初稿完成之时,恰逢自然资源部就《不动产登记法(草案)》向社会征求意见。不动产登记本是为配合物权法实施而构建的民事非讼程序,但在我国却长期被作为行政管理的手段,登记机构的不动产登记行为也常常被理解为具体行政行为,从而导致不动产权属争议案件出现大量民事诉讼与行政诉讼相互交叉的现象,给当事人和人民法院都带来了极大的困惑。尽管《物权法》早已明确规定国家对不动产实行统一登记制度(第10条第2款),但直到2014年,国务院才出台《不动产登记暂行条例》,从而结束了过去分头登记的状况。不过,形式上的统一登记并不意味着观念上发生了重大变化,由于《不动产登记暂行条例》在性质上属于国务院制定的行政法规,加上过去的观念根深蒂固,因此今天的不动产登记仍然被认为是一种具体行政行为,具有行政可诉性。此次由行政机关主导起草“不动产登记法”,也多少反映了这一思维上的定势。本书对不动产登记制度在物权法上的性质和地位论述颇多,其背景也在

于此。但是,由于物权法仅涉及不动产登记在实体法上的效力,不动产登记的程序规则仍需要独立的不动产登记法予以规定,因此,物权法也被称为实体的不动产登记法,而不不动产登记法则被称为程序的不动产登记法。考虑到不动产登记制度的重要性,在“不动产登记法”通过后,笔者还会就不动产登记法作专门论述,从而与本书互为参照。

二

从事物权法的研究与教学二十余载,时常有人向笔者询问学习物权法的“诀窍”。为此,我也在多个场合谈过自己学习物权法的一些体会。在我看来,学习物权法最为重要的就是要有辩证思维。下面笔者就谈谈如何运用辩证思维来学习物权法。

先来看物权和占有这一对基本范畴。在我国民法上,物权是法律上对标的物进行支配的地位,而占有则是事实上对标的物进行支配的地位。一个是权利,一个是事实,二者性质虽然不同,但却彼此发生关系。例如,法律对占有进行保护虽然具有独立的价值和意义(参见本书第三编),但也在一定程度上可以实现对物权的保护,因为绝大多数占有是有权占有,且大多是基于物权的占有。对此,也许有人要说,如果占有是以物权作为权源,权利人自可主张物权请求权,而无须动用占有保护制度。此说虽然有一定道理,但却未能看到占有保护制度的优势。首先,相对于物权请求权,占有保护请求权的行使无须当事人举证证明自己是物权人,而仅需当事人举证证明自己是占有人。其次,在占有受到侵害时,占有人除了可行使占有保护请求权,还可以行使自力救济权,即占有防御权和占有物取回权:前者是指对于侵夺或者妨害其占有的行为,占有人可以自己的力量加以防御;后者是指在占有被侵夺后,占有人可以立即排除加害人而取回,或者就地或追踪向加害人取回。当然,相较物权请求权,占有保护制度也有其劣势,例如占有保护并非终局性的保护,因为占有不能对抗本权,即当权利人向无权占有人主张返还原物时,占有人不得以占有对抗本权。总之,物权和占有之间的关系极为复杂,必须有辩证思维才能条分缕析地进行界定。

再来看物权与债权的区分。从《民法典》给物权下的定义以及物权

编的情况看,不难发现,我国民法是建立在物权和债权相区分的基础上的。将财产权利区分为物权和债权,有利于清晰地界定当事人之间以及当事人与第三人之间的法律关系,因为物权被界定为绝对权和支配权,而债权则属于相对权和请求权。但是,物权和债权的区分也会带来大量理论和实践问题,例如,学理上是否有必要承认物权行为理论,实践中如何保护登记前的不动产买受人,等等。对于这些长期困扰学界和实务界的问题,笔者的建议是:我们既要看到区分物权和债权的必要性,也要看到物权和债权的区分在我国民法上是相对的,不是绝对的。例如,《民法典》对于依法律行为发生的物权变动,在采形式主义物权变动模式为原则的同时,也在例外情形采取了意思主义物权变动模式,而后者正是以不严格区分物权和债权为背景的。又如,《民法典》规定的预告登记制度,也有意使物权和债权的区分显得不那么绝对。此外,域外发展起来的物权期待权理论,也有助于我们化解物权与债权相区分所带来的缺陷。在此背景下,对于上述理论和实践问题,均可从物权和债权区分的相对性获得解答。

最后来看不动产登记的性质和效力。一方面,不动产登记在物权法上仅仅是不动产物权的公示方式,并非不动产物权本身,因此登记的权利人不一定就是真正的权利人,不动产登记簿的记载自然也不应成为确权的实体依据;另一方面,虽然不动产登记仅仅是一种公示方式,但由于我国民法对于依法律行为发生的物权变动原则上采取的是形式主义物权变动模式,因此法律又赋予不动产登记十分强大的法律效力,如权利推定效力、善意保护效力等。这就是一个事物的两面:我们既不能将不动产登记簿作为确权的实体依据,又因不动产登记具有强大的效力,所以在对不动产权属进行确认时,也不能完全置登记簿的记载于不顾。因此如何平衡好二者的关系,也就时刻考验着我们的辩证思维能力。

当然,运用辩证思维学习物权法并不止于上面所举数例。实际上,物权法的核心思想,就是要在自由和限制之间寻找一种平衡,即法律一方面要通过对物权进行保护来实现个人的自由,另一方面物权的社会化又是一个无法逃避的现实,因此法律对物权的限制也越来越多。如果不能灵活运用辩证思维,自然难以把握物权法的内在精神。值得注意的

是,无论是对物权的保护,还是对物权的限制,都是同时通过公法和私法来实现,而区分公法手段和私法手段,在实践中也显得非常重要。例如,征收制度本属公法基于公共利益的需要而对物权进行的限制,但在我国却被广泛运用于解决城市发展所需土地供给问题,从而导致征收制度被异化,也给征收制度的运用带来正当性的质疑。其实,对于城市商业开发所需土地问题,完全可以通过类推适用建筑物区分所有权制度中的多数决制度来解决,而无须借助征收制度。建筑物区分所有权中的多数决制度,本质上是私法对物权进行的限制。如果不能认识私法本身基于物权的社会化也对物权进行了大量限制,就无法正当地解决城市商业开发所需用地问题。

三

本书试图兼顾理论性与实务性。列宁曾说:“没有革命的理论,就没有革命的行动。”同理,没有理论指导的实践,就是盲目的实践。事实上,狭义上的法学,即所谓法教义学,就是指现行法所赖以构建的理论基础。因此,以法学为专业者,自然要学习法条背后的理论基础。笔者经常对前来国家法官学院培训的法官们讲:你们来参加培训,可能都带着手头难办的案件,希望老师们给你们提供一个好的解决方案,但我想告诉你们的是,授课教师也许可以告诉你解决这个问题的方案,但今后你遇到其他疑难问题怎么办?有没有一个一劳永逸的办法来解决所有可能遇到的疑难问题?当然有,那就是好好学习理论。很多问题之所以成为疑难问题,可能就是因为理论知识欠缺或者方法不对。当然,方法的正确运用也要建立在全面掌握理论知识的基础上。正因如此,笔者在《物权诉讼:原理与实务》一书的序言,就谈到法律人要做到“知其然,且知其所以然”。在多年的法官培训授课中,我一直坚持将实践问题纳入理论体系中进行解决,在系统讲授理论的过程中一并讲授实践问题的解决方案,而不是就事论事,尽可能避免“只见树木,不见森林”。

物权法发展到现在,已经形成非常庞大的理论体系。因此,企图通过一本书穷尽所有的物权法理论,是不现实的。即使如此,本书还是想尽可能完整地展现物权法的理论脉络。为此,本书没有采取一般教科书

的写法,也不同于就某个理论问题撰写的专著。之所以没有采取一般教科书的写法,一是因为本书设想的读者是已经具备一定的物权法基础知识的群体,二是因为物权法的本土特色极为鲜明,而一般教科书很难反映我国物权法的主要特点。大家知道,物权法调整的重点是不动产,而我国的基本经济制度决定着作为最重要不动产的土地只能归国家所有或者集体所有,并由此决定我国的用益物权制度不仅承担着实现“物尽其用”的任务,还承担着解决在社会主义国家如何发展市场经济难题的重任,即土地作为生产要素如何进入市场的问题。从民法的角度,一定程度上可以说,用益物权制度在我国实际上承担着所有权制度的部分功能。正因如此,无论是从功能上看,还是从运用范围的广度上看,我国的用益物权制度与西方国家的用益物权制度都不可同日而语。这就对物权法理论提出了更高的要求,因为传统的物权法理论是以所有权为原型构建的,不少理论也是在所有权制度中进行论述,但这显然不符合我国物权法的实际。考虑到担保物权制度已经放到《担保法精讲》一书中进行论述,本书没有过多地强调所有权制度与用益物权制度之间的差异而分别对二者进行论述,而是将笔墨更多地用于讨论物权法的一般原理。也正因如此,本书将相邻关系、建筑区分所有纳入“物权法上的自由与限制”进行论述,在不动产善意取得部分附带论述共有制度的一些内容。需要说明的是,因时间与精力有限,对准物权的研究没有纳入本书;此外,不少问题既涉及物权法,也涉及合同法,如建设用地使用权转让问题,本书仅涉及物权部分,其中的合同问题,计划放到《合同法精讲》中进行讨论。

实践是丰富的,理论之树也常青。在本书付梓之际,中国共产党第二十次全国代表大会已圆满闭幕。党的二十大报告在谈到“开辟马克思主义中国化时代化新境界”时指出“实践没有止境,理论创新也没有止境”,同时在方法论上要求“必须坚持问题导向”“必须坚持系统观念”等。在笔者看来,这些重要论述也同样适用于对法学的研究。本书既是以实践问题的解决为导向,同时也想试图构建中国特色的物权法理论,并将其运用于实践问题的系统性解决。当然,这只是笔者的初心,能否实现,则要取决于读者们的感受。最后,祝大家“阅途”愉快!

目 录

PART I 第一篇	3	第一讲 物权法的功能和定位
物权法、	3	一、物的归属与物的利用
物权与物	5	二、物权法与交易安全
	7	三、物权法与合同法的分工
	9	第二讲 物权法定原则及其适用
	9	一、物权法定的基本含义
	11	二、物权法定与交易安全
	13	三、违反物权法定的后果
	15	四、关于物上的债权负担
	21	五、物权法定原则的缓和
	25	第三讲 物权公示原则及其适用
	25	一、物权公示的必要性
	27	二、公示与物权的关系
	28	三、两种物权变动模式
	31	四、物权变动的结构
	36	五、现实交付与观念交付
	41	第四讲 一物一权原则及其适用
	41	一、一物一权原则的含义
	43	二、一物一权与交易安全
	45	三、一物一权原则之突破

PART II 第二编	51	第五讲 物权的基本观念及其确立
物权法上的 自由与限制	51	一、物权与基本权利
	52	二、宪法层次的保障
	54	三、平等保护的原则
	56	四、物权的排他效力
	61	第六讲 所有权的社会化及其表现
	61	一、“所有权负有义务”的理念
	62	二、物权的公法限制及其审查
	70	三、物权的私法限制及其表现
	75	第七讲 征收制度在我国的异化与回归
	75	一、征收的本质及其在我国的发展
	80	二、征收制度在我国的异化及其表现
	84	三、征收制度被异化带来的问题及应对之策
	90	四、征收制度的回归及其面临的障碍
	92	五、征收制度的原始回归，真的可能吗？
	97	六、未来的立法任务
	103	第八讲 公法与私法竞合下的相邻关系
	103	一、相邻关系的法律本质
	106	二、相邻关系的基本内容
	108	三、相邻关系的处理原则
	110	四、相邻关系的规范性质
	111	五、公法与私法在相邻关系上的竞合
	115	第九讲 建筑物区分所有的规制
	116	一、专有权的内容及其限制
	123	二、共有权的范围及其限制
	132	三、管理权的行使及其限制

147	第十讲 中国特色的用益物权制度
147	一、用益物权制度的双重功能
149	二、土地承包经营权与土地经营权
157	三、宅基地使用权及其流转
159	四、建设用地使用权的取得
163	五、地役权与地役权合同
174	六、《民法典》上的居住权

PART III 第三编**物权与占有的
民法保护**

179	第十一讲 物权与占有的关系
179	一、占有的性质与占有的功能
182	二、动产的善意取得
201	三、占有人与回复请求人之间的关系
205	四、占有状态的推定与变更
207	第十二讲 物权的民法保护体系
207	一、问题的提出及其背景
210	二、物权请求权的性质与内容
211	三、确立物权请求权的必要性
215	四、物权请求权与诉讼时效
218	五、物权请求权的行使条件
221	六、物权的民法保护体系
223	第十三讲 占有的保护及其实践运用
223	一、占有保护的必要性
224	二、占有人的自力救济权
226	三、占有保护请求权
227	四、占有保护的实践运用
231	五、占有的取得与消灭

233	第十四讲 物权诉讼的请求权基础
233	一、请求权基础理论
235	二、请求权的聚合
237	三、请求权的竞合
239	四、法官的释明

PART IV 第四编

不动产登记的性质与效力

245	第十五讲 不动产登记是确权的实体依据吗?
245	一、不动产权属确认的两个难题
247	二、什么是权属确认的实体依据?
248	三、不动产登记与不动产权属的变动
251	四、登记与权属不一致的另一种情形
253	五、不动产登记的性质与效力
255	六、“事实物权”概念之批判
259	第十六讲 不动产登记的权利移转效力及其适用
259	一、形式主义物权变动模式的私法意义
262	二、物权行为理论及其批判
266	三、债权形式主义的提出及其理解
268	四、区分原则在我国民法上的确立与适用
275	五、要因原则在我国民法上的表现与适用
281	第十七讲 不动产登记的权利推定效力及其适用
281	一、不动产权属证书的性质与效力
283	二、作为证明责任的规范的权利推定
285	三、权利推定效力的正当性及其维护
287	四、权利推定效力与公信力的区别
289	五、权利推定效力在强制执行中的运用

- 293 第十八讲 不动产登记的善意保护效力及其运用
- 293 一、不动产登记簿的公信力及其实现
- 296 二、《民法典》第 311 条的立法思路
- 300 三、“善意取得”分别立法仍有实益？
- 304 四、不动产善意取得中“善意”的认定
- 309 五、异议登记与不动产的善意取得
- 314 六、私卖共有物与不动产的善意取得

- PART V 第五编** 321 第十九讲 借名购房的物权归属与合同效力
- 物权变动规则的 321 一、从一则再审判决谈起
- 具体运用 325 二、借名购房的基本类型及其物权归属
- 337 三、借名购房协议的法律性质与效力认定
- 344 四、借名购房的法律风险及其司法救济
- 349 五、认真对待物权与债权的区分
- 351 第二十讲 一房多卖的合同效力与履行顺序
- 351 一、一房多卖的裁判规则与现实困境
- 355 二、一房多卖与“物权优于债权”
- 359 三、一房多卖与第三人侵害债权
- 362 四、时间优先的适用范围及其正当性
- 364 五、一物多卖优先履行规则的适用范围
- 367 第二十一讲 房地关系与不动产物权的变动
- 367 一、关于房地关系的立法体例
- 370 二、房地分离主义下的房地关系
- 372 三、地随房走和房随地走的适用
- 374 四、房地一体化的局限及其补正
- 376 五、合作开发房地产的物权归属