

中国政法名师--李显冬民法讲义（17）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/233/2021_2022__E4_B8_AD_E5_9B_BD_E6_94_BF_E6_c80_233673.htm 第八章 物权 概述 第一节 物权的概念和特征 下面我们就开始切入主题，复习物权。第一个重点当然是要注意物权的概念了。物权的概念一定得背熟！（一）概念 所谓物权的概念，其实只有一句话，就是“直接支配物并且排除他人非法干涉的权利。”这个概念一定要背熟，知道什么叫物权，而且一定要理解物权制度的意义和本质。当然说得具体一些，民法上的物权是指权利人根据法律的规定，对物直接占有和支配，并享受其利益的排他性的权利。物权是以直接支配标的物 and 权利人可以对抗一般人的权能为其构成要素的。（二）物权的意义和本质 物权制度的意义和本质是什么呢？用最简单的话表述，即所谓“定份止争”。何谓“定份止争”呢？我们就简单地从头讲起。话说当年秦国商鞅变法的时候，商鞅给秦国的王公大臣们作思想政治动员，于是他就给大家讲了一个寓言。他说，如果有一只兔子现在跑到了大家的面前，会发生什么现象呢？那样的话，肯定是一只兔子在前面跑，100个人在后面跟着追。商鞅又问，为什么只有一只兔子，而会有100个人都去追那只兔子呢？是因为一只小小的兔子能够满足100个人的需要吗？非也，而是因为兔子的“名分”未定也，也就是说，谁先抓住了兔子，谁就是兔子的所有人。用今天的话来说，这就是邓小平同志的政策，“要让一部分人先富起来。”先抓到兔子的人，就是先富起来的人！但商鞅又问，你如果到了集贸市场去看看，情况就不同了，“积兔满市，行者不顾”。

就是说，到处都摆着兔子，为什么大家不会去抢呢？他说这是因为那些兔子的“名分”已定也。其原文在《吕氏春秋慎势》一文中曰：“今一兔走，百人逐之，非一兔足为百人分也，由分未定。积兔满市，行者不顾，非不欲兔也，分已定也。故，治天下及天，在乎定分而矣。”所以说穿了，物权制度的本质就是，就人类赖以生存的物质生存空间而言，客观物质是有限的，起码是相对于一定的历史条件来讲是有限的，而人们的需求却是无限的。相对于人们无限需求的那些有限的物质财富，在人和人之间在对其进行占有、使用、收益和处分的时候，就要发生一定的利益冲突，这样，法律就不得不把直接支配物并且享受物的特定利益规定为了一种权利。这样的一种法律制度就是我们讲的物权，也就是所有权制度。只有当人们为了达到自身的目的能够控制并使用他们所发现的东西时，只有当他们能够控制自己的劳动所创造的东西时，只有当他们能够控制其在现存经济秩序下取得的东西时，社会的安定和发展才有可能。任何社会关系其实都是一种利益关系。法作为社会关系的调整器，会通过其自身固有的规范功能，来认可和调节种种社会关系。物权无非是确认那些有利于社会安定和发展的内在利益因素的一种特有的法律形式。明确了这些问题，就容易理解物权的法律特征了。

（一）核心性 物权的第一个法律特征，就是物权在整个法律制度中所表现出来的核心性。所有权作为对物的完全圆满的支配权，是创设其他物权的原动力。在物权中所有权是受宪法保护的中心。故所谓核心性也就是说，财产所有权是一种最基本的民事法律关系，它是其他民事法律关系的出发点和归宿。物权的核心性，要求我们注意，物权是为了解决人 和人

之间对其所赖以生存的物质财富的利益的归属而产生的这么一种法律制度，所以它是一切社会的经济制度和政策制度的基础。讲到这里，你就能够理解，为什么在考试中，民法要占那么大的比例，你把民法学好了，宪法中的经济制度这块也就理解得差不多了，刑法中的侵犯财产罪也就清楚了。学经济法时我们反复讲过了，凡是横向的平等民事主体之间的法律关系就是民事法律关系，那些纵向的部分就是经济行政法律关系。所谓国际私法的内容其实就是外国民法。国际公法的渊源也是民法，是罗马法中的万民法。所以要了解任何国家的财产制度，人与人之间对物的占有、使用、处分、收益都是一个国家的政治制度和法律制度中的最核心的内容。因此我们把这个特点称之为物权的核心性。

（二）直接性 物权的第二个特点就叫做物权的直接性，它是物权的最突出的特征。所谓直接性强调物权的权利人对物的处分或者强调物权是以所有权的绝对处分利益为中心的，也就是说物权是一种不需要别人的行为的介入就可以使其发生作用的权利。而我们后面所研究的债权，则是一种请求权，只有义务人履行自己义务的行为的时候，权利人才实现自己的权利，如果人家不履行，你只能请求法院去强制其履行。物权的主要作用就是对物的直接支配。即依权利人的意思，管领和处置其标的物，当然支配范围的大小，依物权的种类而定。

（三）独立性 物权的第三个特点就叫做物权的独立性，也称排他性。它是说，物权的客体必须是能够单独地、个别地存在的独立之物。即物权以特定的，能为人所支配的，并能满足人类生活需要的物为标的。正因为如此，物权人才可以对其进行直接的支配。物权无疑是人与人之间，因物的直接占有和支

配而发生的权利，故物权具有排他性。物权人有权排除他人对于其行使物上权利的非法干涉，而且同一物上也不允许有内容不相容的物权并存。讲到物权的独立性时特别要注意，在后面的担保物权这些制度中就体现得更为突出。除了不以占有标的物为成立要件的可以例外，凡是以占有标的物为要件的物权上，就只能有一个权利。比如对于同一项不动产来讲，你可以设立几个抵押权，但是它上面只能有一个所有权。所以排他性是物权的独立性的具体的体现。（四）弹性性物权的第四个特点就叫做物权的利益性或者叫做物权的弹性性。物权以直接享受物的利益为内容。特别是所有权以享有物的一切利益为内容。因此，物的所有人享有全面富有弹性的单一的支配权。非所有人，在一定的时间内，可以在一定的方面，享有物的一定的利益。所以说，这是对原所有人的所有权的一种限制。但这种限制一经除去，所有权随时又自动回复到绝对的全面的支配状态。这是所有权与其他物权的区别之一，体现了人们为实现自己的利益而具有的灵活性。我们后面研究的两权分离就是其最重要的表现。我们当然还要对其进一步详细研究。物权的占有、使用、收益和处分的权能，不但可以与所有权进行分离，而且在市场经济的条件下，这种所有权和所有权权能分离的现象不但是经常发生的，而且就是通过这种不断分离与不断回归来发挥其物权效用的。但是注意，即使我们现在讲的典当法律制度中，当一个物权的所有人把他的所有的物典当给别人的时候，他的占有、使用、收益和处分的权利都转移给别人了，此时他仍然保留着一种空虚的、抽象的所有权叫做回赎权。也就是说，这时候只要他一行使回赎的权利，就像弹簧没有了拉力一样，

所有的占有、使用、收益和处分的权利就回归到他这儿来了。这就是我们讲的物权的弹力性。（五）绝对性 我们把物权看做是一种绝对权，就是说，所有人可以绝对地按照自己的意愿来实现自己的权利。可见，绝对性是说，只有物权的主体才对该物享有支配权，而权利人以外的社会上的一切第三人都不得干扰人家行使权利。由于其权利主体是特定的，而义务主体是不特定的，故物权也被称为对世权。而且要注意，所有权作为商品交换的出发点，它是一种静态的东西，那么到交换时就变成动态的了，交换完了对方的当事人取得了所有权的时候，它又进入到一种静态的权利中。对物权的这些特点我们即介绍到这儿。其实老师出题的时候往往就根据这些抽象的理论来找一些具体的案例考你。我们下面介绍物权的效力。物权效力的概念在司法考试的书上都有，大家都了解，主要是通过案例来告诉你怎么考。（一）物权的优先的效力 所谓物权的优先的效力最基本或者最典型的表现就是说，在同一个标的物上，物权和债权并存的时候，物权要优先于债权。为此，我们再考察一个不动产“一物二卖”的案例。某甲有一栋房子，准备卖给某乙，某乙说这个房子我很满意，但是我们买卖要有手续，咱们空口无凭，立字为证。于是双方就签订了一个房屋买卖合同，把某甲位于某地某号的房子以20万元人民币的价格卖给了某乙。某乙把20万元人民币的现款交给了某甲，某甲当时就把房子的钥匙交给了某乙，某乙就搬进去住下了。这时候又来了个某丙，他听说某甲有房子要卖，表示愿意出25万元人民币的价格来购买。所以某甲又和某丙签订了第二个房屋买卖合同，当某丙把25万元人民币交给某甲的时候，某甲就把该房屋的产权证交给

了某丙。某丙拿着房屋产权证到房地产管理部门办理了过户登记手续。某甲欺骗某丙说，我现在把房子借给某乙使用了，你就到他那儿去要就行了，我给你开个条子：“请你把房子交给某丙”。然后他带着45万元人民币去了美国。那么这时候某丙拿着某甲写的条子去找某乙要房子，某乙说你要什么房子呀，我这儿有合同。于是就拿出合同给某丙看，说你看我的合同签订在前，你的在后。现在就问你：我们的法律是保护前一个合同呢？还是保护后一个合同呢？前一个合同为什么就不保护呢？不能说我们的法律只保护前一个合同而不保护后一个合同，应当说两个合同都受法律保护。但是后一个合同的当事人，就是某丙，由于他进行了物权登记行为，所以他即取得了房屋的所有权。前一个合同的当事人由于其没有进行物权登记，他即不享有房子的所有权，但是他享有债权即房屋买卖合同的请求权。注意，这就是物权行为里最经典的案例。在现实生活中，有人调查过，上海曾有一个开发商把一套房子就用这样的技巧卖了七次。如果你要是说那前六个合同由于没有进行物权登记的话就都没有效，注意啊，我们国家目前没有房地产买卖的预登记制度，所以在房子没有盖好以前就不能进行房地产过户登记，就不发房产证。那么现在很多开发商就利用这个房屋买卖中登记上的漏洞欺骗当事人。七个人找上门来，那其他六个人怎么办？赔钱吧。你说他违约了，他说合同无效，我哪儿来的违约责任？所以这个时候你不能说合同无效，应当说合同有效。有效才有违约责任，才有损害赔偿。当然合同的成立和合同的生效分开以后可以承担一部分的缔约责任，但是那也没有违约责任大。所以大家注意，在同一个物上面，当物权和债权并存

的时候，物权优先于债权。物权优先的效力，在物权与债权并存的情况下，除了“一物二卖”这种情况外，担保人所享有的优先受偿中的“别除权”，出卖人发货、买受人未收到前破产、所有人有权取回的“取回权”，均是其具体体现。在担保法中，对同一个标的物来讲，因为所有权是以占有、处分为基本内容的，一物之上只能有一个权利，但是对担保物权来讲，特别是抵押权来讲，一个房子上可能有两个抵押权。一物之上有几个权利，一间房子之上有两个抵押权的时候，这时候优先的效力如何来体现呢？数个性质相容的物权并存的时候，先成立的物权就有优先于后成立的物权的效力；在用益物权与担保物权，用益物权与用益物权，担保物权与担保物权并存的情况下都会产生此种效力。比如，经常会考这样的题：某甲有一座房子，价值20万，他做生意急需一笔钱，找某乙借钱，某乙说你要还不了我怎么办？某甲说，我有房子呢！某甲和某乙签订了第一个借款合同，某乙就借给他10万元钱；后来钱还不够用，他又向某丙借钱，某丙说，你要还不了我怎么办呢？他说我可以用房子作抵押。于是他们就又签订了第二个借款合同，某丙又借给他了8万元钱，但约定以房子作抵押。最后某甲资不抵债，破产了，房子卖了15万元。这时，物权优先于债权，当然某丙优先受偿。但如果老师改一下题，先借10万有抵押；后借5万也有抵押；最后还有第三个借款合同借3万也有抵押。某甲破产后，拍卖房子了，原价20万的房子，现在只卖了15万，房子上有三个抵押权，第一个是10万，第二个是5万，第三个是3万，但现在他只有15万元的变价，先来偿付谁的债权呢？此时，先成立的物权即优先于后成立的物权了。现在还没有物权法，最高

法院的司法解释说，先登记的就视为先成立的。这些规定，就属于我们讲的物权的优先效力中的第二种效力。物权的优先效力的第三种表现是当所有权和限制物权并存的时候，所有权要受到限制物权的限制。也就是说我们现在遇到的很多很多的案例中，都是农民和生产队签订了联产承包责任制的合同，后来由于某种情况，集体经济组织又要去变更合同的问题。最高人民法院对此作了司法解释，除了在全体农民的2/3的绝对多数同意的情况之下，集体经济组织是不能变更联产承包责任合同的。此即意味着，集体经济组织本来享有对集体所有的土地的所有权，但是现在受到了这个承包经营权的限制。这无疑就是集体经济组织所有权和农民的限制物权并存时，集体土地的所有权受到了农民的限制物权的限制。从以上这三种效力中我们都可以看到物权的优先的效力。我们大家知道，在承包或租赁合同中，承租人对出租人出卖的房屋优先购买权，我们后面复习共有的时候也要讲到，共有人在其他共有人出卖房子的时候也有优先购买的权利，那么，承租人的优先购买权和共同共有人的优先购买权发生冲突时，哪一个权利优先呢？当然是共有人的优先购买权要优先于承租人的优先购买权了。因为共同共有人的优先权是基于所有权而产生的，而承租人的优先购买权是基于租赁合同才产生的，物权性的优先购买权当然要优先于债权性的优先权购买权。这就是我们讲的物权的第一个效力。这里面可以找出很多很多的案例来。

（二）物权的追及的效力 物权的第二个效力叫做物权的追及的效力。物权成立以后，不管作为物权客体的物辗转流传到何人之手，都可以追及其所在，主张其所有权。特别是最高人民法院《关于贯彻执行若干问题

的意见》中，规定了国家财产的所有权的行使，没有时效的限制。这就是说，除了善意取得动产以外，都不能对抗所有权。所以这个时候要注意追及的效力是物权的效力的又一体现。有这样一个案例，某甲和某乙是邻居，某甲靠着某乙的墙建了一间棚子，后来某甲离家去做生意，一走就是3年。某乙见这个棚子坏了，又邻着自己的墙，于是就修了修，在里面放东西。某甲回来以后见了也没说什么。后来某甲要盖房子了，就提出要某乙将东西搬出去。某乙说，你的诉讼时效已过了，民法上规定诉讼时效是两年，你3年都没吭气，所以法院不能强制我执行啦！现在问，诉讼时效过了没有？没有。前面我们已经讲过了，诉讼时效的客体是债权的请求权，而不是物权的所有权。（三）物上请求权 最后，我们介绍第三个概念，即什么叫做物上请求权？为了保护权利人也就是物权人行使权利，法律赋予了其返还原物、排除妨碍、恢复原状等的权利，这就叫做物上请求权。物上请求权是对物权的特殊的法律保护方法。由于物权不仅存在于自己所有的物上面，而且还可以存在于他人所有之物上面，故他物权人同样可以享有物上请求权。物上请求权既可以直接行使，自我进行保护；亦可以请求司法保护，实现自己的物上请求权。物上请求权是我们复习的物权的效力中的第三种效力。这一部分我们主要复习了物权的概念，还有物权的法律特征和物权的效力。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com