

土地登记代理人丛书土地登记相关法律知识(八) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_466585.htm 第八章物权概述我国

目前的法律体系中尚无物权这一概念。《民法通则》未采用物权的概念。《民法通则》第五章第一节规定了“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”，这一部分所规定的内容基本上属于物权的范畴。我国的物权法正在制定中，一些教学科研机构草拟的“物权法草案建议稿”也已提交立法机关。我们将从物权法的基本原理出发，结合立法和司法的现状，介绍关于物权法的基本知识。

第一节物权的概念和特征

一、物权的概念

简单地说，物权是指权利主体依法直接支配一定的物并排斥其他人干涉的权利。从这个意义上说，物权是对世权。

二、物权的特征

(一) 物权的权利主体是特定的

物权的权利主体是特定的。物权作为一种绝对权，其他任何人皆负有不得非法侵害物权权利人所享有的权利的义务。在物权法律关系中，物权权利人以外的其他任何人皆为义务主体。

(二) 物权直接支配一定的物

物权权利人享有直接支配物的权利；物权权利人对物的权利的实现，不需其他人的协助，并且通过对物的直接管领和支配，实现其自己的利益。物权权利人以外的其他人只要不妨碍物权的权利人对其权利的行使，物权权利人权利的行使便有了保障。所有权人对所有物的占有、使用、处分和获取收益，是物权的内容为直接支配一定的物的典型表现。应当注意，虽然担保物权以标的物的交换价值为内容，而非直接以物的使用和收益为目的，但从担保物权是通过标的物直接享受利益这一点来看，担保物

权仍然是直接支配一定的物。（三）物权的设定须经过公示由于物权具有排他性，其义务主体为物权权利人以外的其他任何人，加之物权的标的物构成了社会经济生活的前提和基础，决定了物权的设定必须经过公示，以免妨害交易安全，影响社会经济生活的稳定性和有序化。物权的公示方法有占有和登记。由于动产和不动产的性质和它们在社会经济生活中的地位和作用不同，其公示方法也不同。这在下文将作详细介绍。（四）物权的标的是物物权的标的只能是物。物的存在是物权发生的基础；行为不是物权的标的。物权标的范围十分广泛，但它们在物权成立时就已经存在，且它们又必须是特定物、具体物。法律禁止流通的物，可成为物权的标的。（五）物权具有追及效力和优先效力物权的追及效力又称为物权的追及权，它是指无论物权的标的物发生何种变动，也不论物权的标的物转入何人之手，物权的权利人均可追及物权标的物之所在，要求不法占有人返还原物。一般情况下，物权的权利人可依据物权的请求权，请求实际占有该物之人返还财产或主张权利。物权的优先效力是指，物权与债权同时存在于同一物上时，物权具有优先于债权的效力，或者同一物之上存在数个物权时，先设立的物权优先于后设立的物权。物权优先于债权的效力具体表现在，在债的关系中的债务人以其一般财产偿还债务时，若其占有的财产中有属于他人所有之物时，所有权人有权将该物取回；在债的关系中的债务人的财产上设有担保物权时，权利人有优先受偿的权利；而对债务人的财产为强制执行时，对执行标的物享有物权的人可以提出异议。同一物之上存在数个物权时先成立的物权优先于后成立的物权是指物权相互之间的优先效力。

物权的上述特征将其与债权区别开来。近现代以来，物权的债权化与债权的物权化，使得物权与债权相互融合。即使这样，物权与债权的区别仍然是明显的，它们都是民法的重要组成部分。可以说，一般而言，债权反映了动的财产关系，而物权反映了静的财产关系。

第二节物权的效力

所谓物权的效力，是指法律为确保物权的权利人直接支配标的物、享受物权利益不受侵害而赋予物权某些特定的保障力。

一、物权的优先效力

物权的优先效力包括物权优先于债权的效力以及物权相互之间的效力。

（一）物权优先于债权的效力

同一标的物上并存着物权与债权时，不管物权与债权的成立先后，物权皆具有优先于债权的效力。具体而言，以特定物为给付标的物的债权成立时，该标的物上也已经有物权的存在时，物权的效力优先于债权的效力。在“一物二卖”的情况下，如果后买者已完成了物权的公示，而先买者未完成物权的公示，则后买者取得的所有权优先于先买者的债权。债务人破产或被强制执行时，如果债务人的财产上存在着担保物权，则该担保物权优先于其他一般的债权，担保权人可就该物优先受偿，而当债权人破产时，如果存在着质权、抵押权或留置权的，则有别除权，第三人对强制执行可提起执行异议。

应当注意，物权优先于债权并不是绝对的。《最高人民法院关于贯彻执行民法通则若干问题的意见（试行）》第119条规定，“私有房屋在租赁期内，因买卖、赠与或者继承发生房屋产权移转的，原租赁合同对承租人和新房主继续有效。”此为“买卖不破租赁”原则。买卖不破租赁是指租赁物交付后的租赁权不因租赁物所有权的移转或其他物权的设定而受到影响。另外，我国《海商法》规定了船长、船员等工

作人员的工资、其他劳动报酬、船员遣返费用和社会保险费用的给付请求权优先于设定在先的抵押权。这是出于公益和社会政策的考虑而由法律规定设定在先的抵押权并不享有优先权。 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