



西南政法大学  
SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE & LAW  
博学笃行 厚德重法

# 第十二讲 物权总论



# 一、物权的特性

## （一）以物为客体

- ★ 有体物（区别于知识产权）
- ★ 特定物→支配

## （二）法定性

### 1、物权法定内涵

- 类型强制（居住权）
- 内容固定（流质条款）
- 变动强制（公示）



西南政法大学

SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW

博学笃行 厚德重法

## 2、物权法定与私法自治

物权创设与行使之自由  
不同物权法定程度之差异

## 3、违反物权法定之后果

例1、第三人与债权人约定，以其全部财产为债务人设定抵押，该约定效力如何？

### （三）绝对权→追及效力

例2、所有权的追及效力（出租物被承租人转让或被第三人侵夺）

例3、抵押权的追及效力（抵押人将抵押物转让给第三人）



## **(四) 支配权→支配受妨碍→物上请求效力**

- 1、物上请求旨在回复对物的圆满支配状态，为物权保护手段**
- 2、物上请求包括返还原物、排除妨害（停止侵害）、消除危险、恢复原状**
- 3、物上请求只能针对不法行为人行使**
- 4、返还原物在破产程序中表现为取回权；排除妨害、消除危险等不受时效限制**

## **(五) 排他性→一物一权**



## （六）优先性

### 1、物权优先于债权

#### （1）物权阻碍债权目的实现

例4、甲将同一房屋先后出卖给乙、丙，后将房屋交付给乙，并与丙办理产权过户登记。两个买卖合同效力如何？乙丙二人是否都能取得所有权？乙、丙均对房屋主张权利，支持谁的主张？

#### （2）担保物权优先实现

例5、甲对乙拥有债权，乙以房屋一套向甲设立抵押权并办理登记。在甲对乙的债务履行期限届满前，乙的一般债权人丙能否对抵押房屋申请强制执行？





西南政法大学

SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW

博学笃行 厚德重法

## 2、物权之间的顺序性

### 先设立的物权优先于后设立的物权

例6、甲将房屋出卖给乙并办理过户登记，乙以该房屋向丙 设立抵押权并登记。乙的所有权和丙的抵押权何者优先？

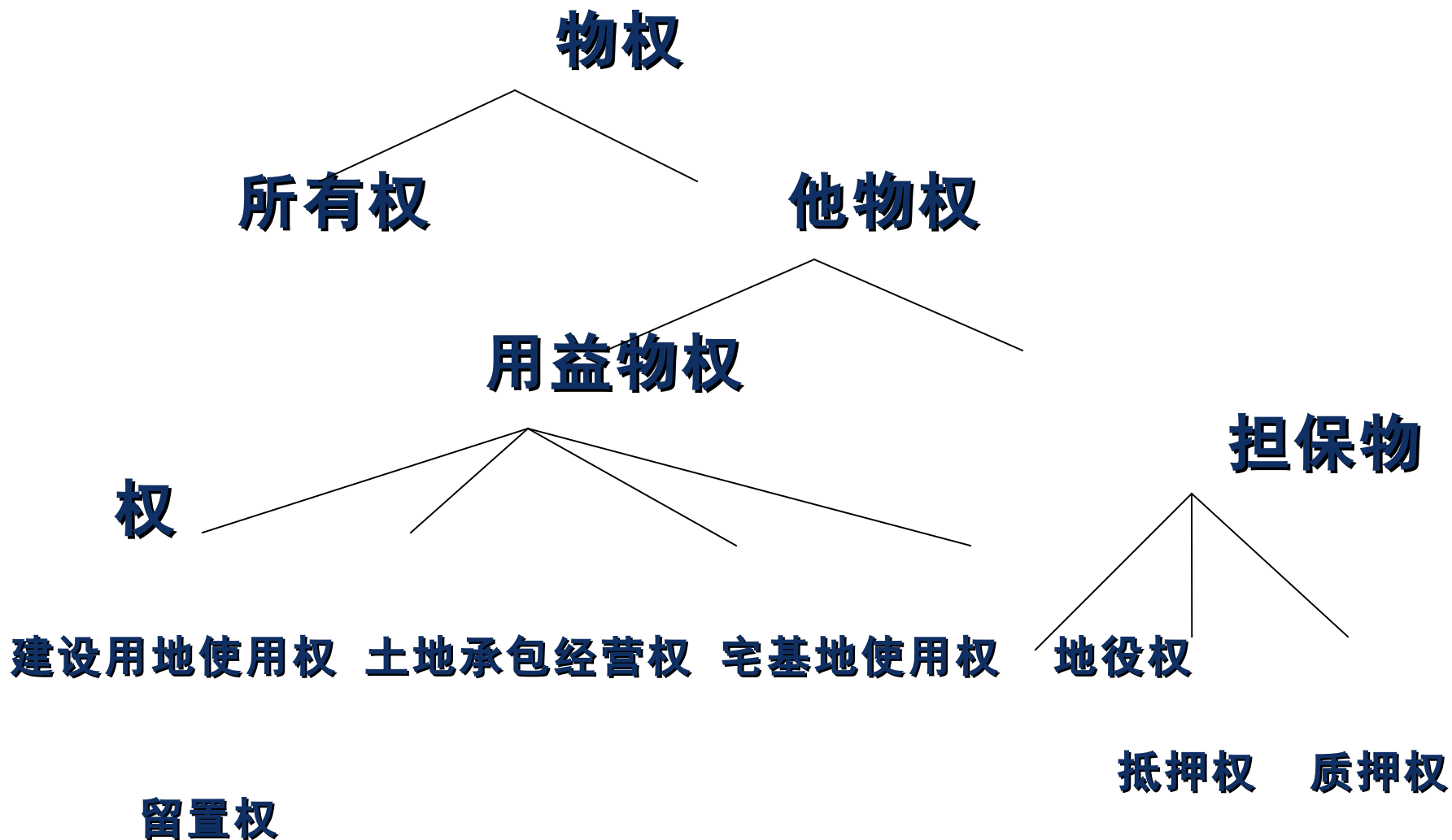


西南政法大学

SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW

博学笃行 厚德重法

## 二、物权类型





## **（一）所有权与他物权**

- 1、自主物权与他主物权**
- 2、完全物权与定限物权**
- 3、原始物权与派生物权**
- 4、无期物权（分时度假所有权）与有期物权**
- 5、是否具有弹力和回归性**





## **(二) 用益物权与担保物权**

- 1、利用的价值侧面：**
- 2、是否具有独立性（地役权从属性）**
- 3、是否移转标的物之占有**
- 4、是否具物上代位性**
- 5、权利实现的时间**
- 6、权利的标的物**



## **（三）本权与占有**

**1、占有为单纯事实状态，其保护手段与物权相类似**

**占有请求权类似于物权请求权**

**2、占有为动产物权变动和公示的基本手段**



### 3、物权人可对不法占有人行使返还原物请求权

善意占有与恶意占有的区分：是否拥有必要费用偿还请求权？是否承担损害赔偿责任？

例7、丙找甲借自行车，甲的自行车与乙的很相像，均放于楼下车棚。丙错认乙车为甲车，遂把乙车骑走。甲告知丙骑错车，丙未理睬。某日，丙骑车购物，将车放在商店楼下，因墙体倒塌将车砸坏。下列哪些表述是正确的？

- A. 丙错认乙车为甲车而占有，属于无权占有人
- B. 甲告知丙骑错车前，丙修车的必要费用，乙应当偿还
- C. 无论丙是否知道骑错车，乙均有权对其行使占有返还请求权
- D. 对于乙车的毁损，丙应当承担赔偿责任



## 三、物权变动

### （一）因法律行为而发生物权变动

#### 1、物权变动模式

意思主义

形式主义

#### 2、形式主义物权变动中的形式

（1）交付：现实交付、简易交付、占有改定、指示交付

（2）登记：设权登记、移转登记

预告登记、异议登记不导致物权变动，但可阻止相应的物权变动



### 3、形式主义物权变动模式下的区分原则

**例 8、张三与李四在 2009 年 9 月 1 日签订房屋买卖合同，2010 年 5 月 1 日办理过户登记，将房屋登记在李四名下。买卖合同何时生效？李四何时取得所有权？**

**例 9、2009-8. 甲公司开发写字楼一幢，于 2008 年 5 月 5 日将其中一层卖给乙公司，约定半年后交房，乙公司于 2008 年 5 月 6 日申请办理了预告登记。2008 年 6 月 2 日甲公司因资金周转困难，在乙公司不知情的情况下，以该层楼向银行抵押借款并登记。现因甲公司不能清偿欠款，银行要求实现抵押权。抵押合同和抵押权的效力如何判定？**



## 4、（形式）公信力与善意取得

（1）公示→公信力→善意取得

（2）善意取得的构成要件

无权处分

基于交易

交易有效

对价合理

完成公示

善意信赖

（3）善意取得的法律后果





## **(二) 非因法律行为而发生物权变动**

### **1、法律行为外的物权变动原因**

**事实行为（生产、先占、添附、新建等）、继承、生效法律文书、行政决定**

### **2、不动产物权取得不以登记为条件**

### **3、未经登记的不动产物权不得再处分**

**例 10、吴某和李某共有一套房屋，所有权登记在吴某名下。2010 年 2 月 1 日，法院判决吴某和李某离婚，并且判决房屋归李某所有，但是并未办理房屋所有权变更登记。3 月 1 日，李某将该房屋出卖给张某，张某基于对判决书的信赖支付了 50 万元价款，并入住该房屋。4 月 1 日，吴某又就该房屋和王某签订了买卖合同，王某在查阅了房屋登记簿确认房屋仍归吴某所有后，支付了 50 万元价款，并于 5 月 10 日办理了所有权变更登记手续。谁为现在的所有权人？**