

高·等·院·校·适·用·教·材

PRACTICAL
COLLEGE
TEACHING
MATERIALS

李建华 王崇敏
◆ 主编

物权法

Law
of Realrights



吉林大学出版社

JILIN UNIVERSITY PRESS

物 权 法

主 编 李建华 王崇敏

副主编 杨代雄

吉 林 大 学 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法/李建华、王崇敏主编. —长春: 吉林大学出版社, 2008. 3

ISBN 978-7-5601-3802-2

I. 物权法 II. ①李…②王… III. 物权法 - 基本知识 - 中国
IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 023965 号

书名: 物权法

作者: 李建华 王崇敏

责任编辑、责任校对: 丛立新 徐 佳

封面设计: 孙 群

吉林大学出版社出版、发行

农安县金鼎印刷有限公司印刷

开本: 787×960 毫米 1/16

2008 年 3 月第 1 版

印张: 17 字数: 307 千字

2008 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5601-3802-2

定价: 28.00 元

版权所有 翻印必究

社址: 长春市明德路 421 号 邮编: 130021

发行部电话: 0431-88499826

网址: <http://www.jlup.com.cn>

E-mail: jlup@mail.jlu.edu.cn

主 编 李建华 王崇敏

副主编 杨代雄

作 者 (按照章节顺序)

李建华 杨代雄 傅 冰

张丹丹 李洪祥 孙良国

王崇敏 曹险峰

主编简介

李建华，男，河南柘城人，1967年6月18日出生。1985年考入吉林大学法学院。分别于1989年、1994年、2000年获法学学士、法学硕士、法学博士学位，并留校任教。1998年被破格评聘为副教授，1999年成为吉林大学重点资助培养的20名文科青年骨干教师之一，并获得吉林大学法学院优秀教学一等奖。2001年被破格评聘为教授，是法学院当时最年轻的教授。2003年12月被遴选为民商法学博士生导师。现任吉林大学法学院民法典研究所所长、《当代法学》副主编、中国法学会民法研究会理事、吉林省法学会民法研究会副主任、吉林省知识产权研究会副理事长、长春市知识产权研究会理事长。同时兼任吉林省人大常委会立法专家咨询组成员、吉林省人民政府立法咨询员、吉林省高级人民法院专家咨询组成员。2005年入选“吉林省第一批拔尖创新人才”人选。

主要研究方向为民商法学、知识产权法学。现已出版著作11部，其中代表性著作有：《民法》（普通高等教育“十一五”国家级规划教材、全国高等学校法学专业14门核心课程教材、高等教育出版社2007年8月版）、《民法》（全国高等学校法学专业核心课程教材、面向21世纪课程教材、高等教育出版社2003年版）、《民法总论》（高等学校法学精品课程教材、科学出版社2007年版）、《民法总论》（吉林大学出版社1998年版）、《知识产权法》（吉林大学出版社1998年版）、《物权法》（吉林大学出版社1999

年版)、《民法的现代性与制度的现代化》(吉林人民出版社2003年版)等。公开发表学术论文近70篇,其中近30篇被《高等学校文科学术文摘》、中国人民大学复印资料《民商法学》等权威性刊物转载。代表性论文有《我国民法应建立禁治产人制度》(本文获第五次吉林省社会科学优秀成果一等奖)、《中国民法的现代性问题——民法典立法基调前瞻》(本文获吉林省第六次社会科学优秀成果一等奖)、《论知识产权法定原则——兼论我国知识产权制度的创新》(本文获吉林省第七次社会科学优秀成果二等奖)等。主持承担国家社科基金项目《我国民法典总则立法若干疑难问题研究》、司法部项目《我国物权法立法若干疑难问题研究》、吉林省社科规划项目《我国公有财产制度的物权法改造》、吉林省社科规划项目《我国民法典中民事权利救济制度的立法研究》等科研项目。此外,荣获吉林大学人文社会科学优秀科研成果奖五项。

主编简介

王崇敏，男，1988年从中国政法大学研究生院毕业后到海南大学法学院任教至今。现任海南大学法学院院长、教授、民商法专业硕士生导师、海南省重点学科——民商法学科带头人。海南省有突出贡献的优秀专家，全国知识产权高层次人才百名专家之一、海南大学首批中青年学术骨干、海南省法学会民商法研究会副理事长、政协海口市委员会委员。长期从事民商法教学与研究，主要科研成果有：《我国不动产登记制度若干问题探索》（《中国法学》）、《民法典的民族化品格》（《当代法学》）、《作者在著作权法中的地位》（《新华文摘》）、《中国经济组织法》（中国政法大学出版社）、《民法学》（中国人民公安大学出版社）、《中国物权制度》（内蒙古人民出版社）、《中国民法问题探索》（南海出版公司）、《合同法通论》（南海出版公司）、《物权法》（湖南大学出版社）、《物权法理论与实务》（南海出版公司）等。主持完成省部级科研项目《法科大学生能力培养的理论与实践》、《法学案例教学理论与实践》、《中国社会主义特色物权制度研究》、《我国土地征收制度研究》、《我国不动产统一登记制度研究》、《我国农村宅基地现状调查》。主持完成的《法科大学生能力培养的理论与实践》获海南省教学研究成果二等奖，《我国不动产登记制度若干问题探索》获海南省社会科学优秀成果省级二等奖，《中国民法问题探索》获海南省社会科学优秀成果省级三等奖。《对产权界定几个问题探讨》获

海南大学“两吴”科研奖,《法学案例教学理论与实践》获海南大学教学科研奖。讲授的主要课程有:民法总论、物权法、知识产权法、民商法原理、房地产法学等,讲授的《物权法》是海南大学精品课程。在1999、2000年、2005年均被评为海南大学“最受欢迎的教师”。

副主编简介

杨代雄，男，1976年生，福建福清人。1999年7月毕业于吉林大学法学院，获法学学士学位，2004年6月毕业于吉林大学研究生院民商法学专业，获法学硕士学位，2007年6月毕业于吉林大学研究生院民商法学专业，获法学博士学位，现任教于吉林大学法学院民法教研部，兼任民法典研究所所长助理。曾于2005年8月在中国人民大学参加“教育部青年骨干教师物权法高级研修班”。主持2007年度国家社科基金青年项目《私权一般理论与民法体系构造模式的关系研究》，此外，作为主要参加人承担国家社科基金项目、司法部项目以及吉林省社科规划项目四项。至今已出版著作六部，在《法学研究》、《法制与社会发展》、《法学评论》等刊物发表学术论文三十余篇，其中有多篇被《中国社会科学文摘》、《高等学校文科学术文摘》以及中国人民大学报刊复印资料《民商法学》转载。代表性著作有：《民法总论》（合著，国家级精品课程教材，科学出版社2007年版）、《民法总论教师手册》（合著，国家级精品课程教材，科学出版社2007年版）、《经营管理法学》（合著，MBA/MPA法学教材，机械工业出版社2004年版）、《萨维尼法学方法论讲义与格林笔记》（译著，法律出版社2007年版）。代表性论文有：《私权一般理论与民法典总则的体系构造》（《法学研究》2007年第1期）、《物权法定原则批判》（《法制与社会发展》2007年第4期，被《中国社会科学文摘》与《高等学校

文科学术文摘》同时转载)、《我国物权请求权诉讼时效的立法选择》(《法学评论》2003年第5期)、《萨维尼法学方法论中的体系化方法》(《法制与社会发展》2006年第6期)、《乡土生活场域中的集体财产:从权力到权利》(《当代法学》2005年第4期)、《未经登记抵押行为的法律效果》(《判解研究》2006年第1辑)、《潘得克吞法学中的行为与法律行为理论——民法典总则诞生的序曲》(《西南政法大学学报》2005年第6期)、《我国土地用益物权体系的立法构造》(《当代法学》2004年第1期)。论文《我国农村集体财产所有权的立法思考》于2006年获中国法学会二等奖。

目 录

第一章 绪论/1

第一节 物权法的概念与性质/1

第二节 物权法的法源/3

第三节 物权法的发展趋势/4

第四节 物权法的基本原则/6

第二章 物权概述/16

第一节 物权的概念与特征/16

第二节 物权的分类/21

第三节 物权的客体/24

第三章 物权的效力/32

第一节 物权效力概述/32

第二节 物权的排他、优先与追及效力/33

第三节 物权请求权/38

第四章 物权变动/43

第一节 物权变动概述/43

第二节 基于法律行为的物权变动/47

第三节 基于法律行为以外原因的物权变动/53

第四节 物权变动的公示方法/54

第五章 所有权概述/61

第一节 所有权的概念与特征/61

第二节 所有权的内容/63

第三节 所有权的限制/65

第四节 所有权的取得/68

第六章 不动产所有权/85

第一节 土地所有权/85

第二节 建筑物区分所有权/88

第三节 不动产相邻关系/96

第七章 共有/101

第一节 共有概述/101

第二节 按份共有/104

第三节 共同共有/107

第四节 准共有/109

第五节 共有物的分割/111

第八章 用益物权概述/113

第一节 用益物权的概念、分类与特征/113

第二节 用益物权的体系与内容/119

第九章 建设用地使用权/123

第一节 建设用地使用权的概念与特征/123

第二节 建设用地使用权的取得/125

第三节 建设用地使用权的流转/130

第四节 建设用地使用权的效力/133

第十章 土地承包经营权/137

第一节 土地承包经营权的概念与特征/137

第二节 土地承包经营权的取得/139

第三节 土地承包经营权的效力/141

第四节 土地承包经营权的流转与消灭/144

第十一章 宅基地使用权/149

第一节 宅基地使用权的概念与特征/149

第二节 宅基地使用权的内容/151

第三节 宅基地使用权的取得/152

第四节 宅基地使用权的消灭/154

第十二章 地役权/156

第一节 地役权的概念、特征与分类/156

第二节 地役权的取得/163

第三节 地役权的效力/167

第四节 地役权的消灭/169

第十三章 担保物权概述/172

第一节 担保物权的概念、类型与社会功能/172

第二节 担保物权的设立与担保范围/178

第三节 物的担保与人的担保之间的关系/182

第四节 担保物权的消灭事由与法律适用/184

第十四章 抵押权/187

第一节 抵押权的概念与特征/187

第二节	抵押权客体的范围/188	第三章
第三节	抵押权的取得/191	第四章
第四节	抵押财产的转让与出租/193	第五章
第五节	抵押权的实行/195	第六章
第六节	最高额抵押权/200	第七章
第七节	动产浮动抵押权/203	第八章
第十五章	质权/206	第九章
第一节	质权概述/206	第十章
第二节	动产质权/209	第十一章
第三节	权利质权/221	第十二章
第十六章	留置权/225	第十三章
第一节	留置权的概念与特征/225	第十四章
第二节	留置权的成立与实行/226	第十五章
第三节	留置权的效力与消灭/231	第十六章
第十七章	占有/235	第十七章
第一节	占有概述/235	第十八章
第二节	占有的效力/248	第十九章
第三节	占有的保护/252	第二十章
后 记	/257	第二十一章
		第二十二章
		第二十三章
		第二十四章
		第二十五章
		第二十六章
		第二十七章
		第二十八章
		第二十九章
		第三十章
		第三十一章
		第三十二章
		第三十三章
		第三十四章
		第三十五章
		第三十六章
		第三十七章
		第三十八章
		第三十九章
		第四十章
		第四十一章
		第四十二章
		第四十三章
		第四十四章
		第四十五章
		第四十六章
		第四十七章
		第四十八章
		第四十九章
		第五十章

第一章 绪 论

第一节 物权法的概念与性质

一、物权法的概念

物权法,是指调整各种物权关系的法律规范。人生存于世间离不开物,生存的基本方式就是人对物进行消费,从这个意义上说,物是人类生活的一个必备要素。物质财富具有稀缺性,有限的物不能完全满足人们对它的无限需要,由此产生了人们在对物进行支配时的冲突状态。在人类漫长的远古时代,曾经只有人对物的事实支配关系,而无保护这种支配关系的公共权力机构和由国家认可或制定的物权法,人们对物之支配关系的维持只能凭借占有者的私力,这种支配关系不是法律上的物权关系。一直到国家产生之后,人对物的事实支配关系才受到法律的规范与保护,国家意志与国家权力取代了私人意志与私人力量,物的支配从而具备了法权的性质,在这种法权关系中,物的占有人不仅可以凭借私力来排除他人对其占有的侵犯和妨碍,还可以凭借公共权力来排除他人对其占有的侵犯和妨碍。由此可见,物权法的使命就在于调整、保护、促进人对物的支配关系。

人对物的支配关系可以分为物的归属关系和物的利用关系。其中物的归属关系所要解决的是特定民事主体对特定物的排他的全面支配权,物权法对这种物的归属关系的调整形成了财产所有权制度。物的利用关系是指特定民事主体对物的使用价值和交换价值进行利用,以充分发挥物的效用的财产关系。对物的利用包括所有人的自主利用和非所有人的他主利用,在现代社会,物的他主利用对于物尽其用、物尽其利显得尤为重要。物权法通过调整物的他主利用关系,使对物没有所有权的人可以根据法律或者合同,对其进行使用、收益,这

样一来既避免了所有人对财产的闲置,又实现了非所有人对财产的利用,使双方皆能获益。物权法对合法利用他人物的人予以保护,承认其对于他人之物享有排他的独占性利用权,即他物权。这样,物权法通过对物的归属和利用关系的调整产生了所有权制度和他物权制度。二者共同构筑了物权法的制度体系。

二、物权法的性质

物权法具有如下基本属性:

(一) 物权法是私法

古罗马人在构建其法律体系时,把全部法律划分为公法与私法。公法以权力为核心,主体间的关系多为命令与服从,内容体现为政治、公共秩序及国家利益。私法以权利为核心,以主体的平等和自治为基本理念内容,体现为私人利益。民法是私法的基本法,物权法作为民法的一部分,当然也属于私法。物权法之作为私法,贯彻着私法自治原则,认为每一个人都可以而且应该自由地按照自己的意志去决定私法方面的一切关系。具体地说,物权法首先肯定了每一个人都享有平等地、独立地取得和享有各类物权的权利能力;其次,它确认了每一个物权人的权利都可以自由地行使并应当受到尊重,他人不得侵犯物权人的物权,不得干涉物权人权利的行使。说物权法在性质上属于私法,并不排除在物权法中有关于公益的规定,只是其内容在大体上而言属于私法。

(二) 物权法是财产法

民法调整的是平等主体之间的人身关系和财产关系。人身关系是人们基于彼此的人格和身份而形成的相互关系,在民法中体现为人格权、监护权、亲权等。财产关系是当事人基于财产而形成的相互关系,在民法中体现为物权、债权、知识产权等。物权制度和债权制度是财产法中的重要制度。物权法是以人对财产的归属和利用关系为调整对象,所以作为私法的物权法,具体而言属于财产法。

(三) 物权法主要是强行法

法律规范可以分为强行法和任意法。强行法是绝对适用的,不以当事人的意思为转移,当事人必须遵循;任意法的适用与否,则取决于当事人的意思,当事人的约定优先于法律而适用,其约定的内容可以与法律规定的内容不一致。任意法的功能在于弥补当事人意思表示的不足以及为当事人的交易提供示范性的规则。在民法中,绝大部分规范属于任意性规范,特别是在调整财产流转的合同法中尤其如此,以适应财产流转的复杂性和随机性的需要。而物权法

由于实行物权法定原则,物权的种类及各种物权的内容、公示方法都是由法律明确规定,当事人不得以其约定任意变通,只能按照法律的规定设定、取得物权,因此,物权法的规范绝大多数是强行性规范。当然,物权法中的强行性规范与刑法、行政法中的强行性规范有所不同,后者旨在维护社会公共利益,属于公法规范,而前者归根结底属于私法规范,仍以保护私人利益为目的。

(四) 物权法是固有法

物权法是固有法,具有本土性,这也是物权法与债权法的一个重要区别。债权法调整的是财产流转关系,债权是动态财产权,其社会机能是超越时空障碍,获取交换的财产,故各国的债权法往往是大同小异,很少有实质性差别。而物权则是静态财产权,其社会机能是保护标的物的永续状态,侧重于财产的静态安全。特别是物权法因各国的所有制、历史传统、地理条件等的差异,往往呈现出很大的不同,包括一些实质性的差别。这一点在土地物权制度中表现得尤为明显,如我国的土地只能为国家 and 集体所有,禁止私人所有,使我国的土地物权制度具有明显的中国特色。

第二节 物权法的法源

所谓法源,即法律渊源,是指有效力的法律规范源于何处。物权法的法源,即在实践中遇到物权法案件时,从何处可以找到用于解决本案的法律规范。我国物权法的法源包括形式意义上的物权法与实质意义上的物权法。

一、形式意义上的物权法

形式意义上的物权法,即《中华人民共和国物权法》,在民法典编纂完成时,将成为民法典的物权编。

《中华人民共和国物权法》的起草工作始于1993年,最初是由学者研讨起草。2002年初,全国人大常委会法工委公布了《中华人民共和国物权法草案(征求意见稿)》,标志着官方起草工作正式启动。2002年12月,九届全国人大常委会对民法草案物权编进行初次审议,此后又陆续起草了六个审议稿,2007年3月将物权法草案提交十届全国人大第五次会议审议,并最终获得通过,自2007年10月1日起实施。

《中华人民共和国物权法》分为五编,十九章,总共有二百四十七个条文。第一编是总则,规定基本原则、物权变动、物权的保护;第二编是所有