



中国物权法： 原理释义和立法解读

孙宪忠 / 主编



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE



中国物权法： 原理释义和立法解读

孙宪忠 / 主编



经济管理出版社

ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国物权法：原理释义和立法解读/孙宪忠主编. —北京：经济管理出版社，2008.6

ISBN 978-7-5096-0230-0

I. 中... II. 孙... III. 物权法—法律解释—中国
IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 049460 号

出版发行：经济管理出版社

北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 11 层

电话：(010)51915602 邮编：100038

印刷：北京银祥印刷厂

经销：新华书店

组稿编辑：勇 生

责任编辑：勇 生

技术编辑：杨国强

责任校对：郭红生

787mm×1092mm/16

38 印张 700 千字

2008 年 6 月第 1 版

2008 年 6 月第 1 次印刷

定价：78.00 元

书号：ISBN 978-7-5096-0230-0/F·226

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书，如有印装错误，由本社读者服务部
负责调换。联系地址：北京阜外月坛北小街 2 号

电话：(010)68022974 邮编：100836

作者简介

本书作者简介及其在本书中的工作（按编写内容排序）：

孙宪忠：男，法学教授、法学博士。负责本书整体规划、写作指导思想以及统稿，撰写“导言”之一、之二和第一章第一节。

田士永：男，河北深泽人，中国政法大学副教授、法学博士，德国波恩大学进修。曾在《中国法学》、《政法论坛》、《比较法研究》、《中外法学》等刊物公开发表《出卖人处分权问题研究》等多篇论文、译文、研究综述及书评，公开出版《物权行为理论研究》等数部专著，主编、参编《合同法案例教程》、《中国物权法教程》等多部教科书，参编《元照英美法词典》等工具书，主持编辑《中德私法研究》第1卷至第4卷，曾获司法部第二届法学教材与法学优秀科研成果奖科研成果类三等奖。撰写“导言”之三和第三章。

申卫星：男，黑龙江东宁县人，清华大学法学院副教授、法学博士，德国科隆大学、弗莱堡大学进修。主要代表作有《视野拓展与功能转换：我国设立居住权制度必要性的多重视角》（《中国法学》，2005年第5期）；《中国民法典的品性》（《法学研究》，2006年第3期，该文被《新华文摘》2006年第15期转载）；《期待权基本理论研究》（中国人民大学出版社，2006年8月版）等。撰写第一章之第二节、第三节、第四节和第五节。

常鹏翱：男，河南栾川县人，中国社会科学院法学研究所副研究员、法学博士，瑞士弗里堡大学进修。代表作品有《物权程序的建构与效应》（中国人民大学出版社，2005年版）、《物权法的展开与反思》（法律出版社，2007年版）、《论法律物权与事实物权的区分》（与孙宪忠合作，《法学研究》，2001年第5期）、《物权法之形式主义法律传统的历史解读》（《中外法学》，2004年第1期）、《物权变动规则的体系化——评〈物权法草案〉（第二章）》（《中外法学》，2006年第1期）、《异议登记的制度建构》（《中国法学》，2006年第6期）、《体系化视角中的物权法定》（《法学研究》，2006年第5期）等。撰写第二章。



谢鸿飞：男，四川金堂人，中国社会科学院法学研究所副研究员、法学博士，瑞士弗里堡大学进修。代表作品：《民法总论》（合著，社科文献出版社，2004年版）、《美国法的变迁：1780—1860》（译著，中国政法大学出版社，2005年版）、《追寻历史的“活法”——法律的历史分析理论述评》（《中国社会科学》，2005年第4期）、《现代民法中的“人”》（《北大法律评论》，2002年第2卷）等。撰写第四章和第五章。

陈鑫：女，江苏盐城人，中国青年政治学院副教授、法学博士，奥地利萨尔斯堡大学进修。代表作品有《业主自治——以建筑物区分所有权为基础》（北京大学出版社，2007年版）等。撰写第六章、第七章、第八章和第九章。

崔文星：男，河北徐水县人，北京师范大学法学院讲师、法学博士。代表性作品有《物业管理法律制度解析》（首都经济贸易大学出版社，2007年版）、《论物权行为与债权行为的区分原则》（《河北法学》，2006年第2期）、《论农村土地权利的冲突和对策》（《理论月刊》，2007年第8期）等。撰写第十章、第十一章和第十二章。

朱广新：男，河南商水人，《中国法学》杂志社编辑、法学博士。代表作品有《信赖责任之研究——以契约之缔结为分析对象》（法律出版社，2007年版）、《地役权概念的体系性解读》（《法学研究》，2007年第4期）等。撰写第十二章和第十四章。

王洪亮：男，黑龙江海伦人，清华大学法学院副教授、法学博士、德国弗莱堡大学法学博士。代表作品有德文专著《中德不动产担保物权比较研究》（Grundpfandrechte in Deutschland und China，法兰克福，彼得·朗欧洲科学出版社，2005年版）；《试论履行障碍风险分配规则——兼评我国〈合同法〉上的客观责任体系》（《中国法学》，2007年第5期）；《我国给付不能制度体系之考察》（《法律科学》，2007年第5期）；《物上瑕疵担保责任、履行障碍与缔约过失责任》（《法律科学》，2005年第4期）；《土地债务制度上的抽象构造技术》（《比较法研究》，2005年第4期）等。撰写第十五章和第十六章第一节。

李昊：男，山西晋城人，北京航空航天大学法学院副教授，法学博士、博士后，德国慕尼黑大学进修。代表作品有《纯经济上损失赔偿制度研究》（北京大学出版社，2004年版）、《不动产登记程序的制度建构》（合著，北京大学出版社，2005年版）、《债权让与中的优先规则与债务人保护》（与李永锋合作，《法学研究》，2007年第1期）、《德国侵权行为法的体系结构与历史变迁》（《私法》，第12卷）、《德国侵权行为违法性理论的变迁》（《中德私法研究》，2007年第3卷）、



《论英美侵权法中过失引起的纯经济上损失的赔偿规则》(《比较法研究》, 2005年第5期)等。撰写第十六章第二节、第十七章和第十八章。

袁震:男,山东沂南人,中国社会科学院法学研究所博士研究生。主要作品有《侵权行为法立法学术报告会述评》(合著,《法学研究》,2007年第2期)、《论我国城市房屋拆迁立法的应然思路》(《四川理工学院学报》,2008年第1期)、《土地承包经营权是新一轮“与民立约”》(《北京广播电视大学学报》,2008年第2期)。参与撰写第十六章第二节。

张双根:男,安徽潜山人,北京大学法学院副教授、德国柏林洪堡大学法学博士。代表作品为《公示原则和依据法律行为的动产取得》(Das Publizitätsprinzip und der rechtsgeschäftliche Mobiliarerwerb, Berliner Wissenschafts-Verlag, 2004)。撰写第十九章和“附则”。

本书主编简介

孙宪忠，法学教授，法学博士，博士生导师。

男，1957年生，陕西省西安市长安区人。1976年至1980年在中国人民解放军空军部队服役，1980年至1984年攻读法学本科（西北政法学院——西北政法学院法律系）取得法学学士学位；1984年至1990年在中国社会科学院研究生院先后攻读法学硕士学位和法学博士学位，为新中国第一届民法学博士。1992年晋升为中国社会科学院法学研究所副研究员、中国社会科学院研究生院副教授。1993年获德国亚历山大·冯·洪堡基金会（Alexander von Humboldt-Stiftung）博士后研究奖学金，赴德国汉堡马克斯-普朗克外国和国际私法研究所学习。留学期间，专攻物权法、不动产法。1995年回国，1997年晋升为中国社会科学院法学研究所研究员、中国社会科学院研究生院教授，1998年晋升为博士生导师。1999年被中国法学会命名为“中国杰出中青年法学家”称号。2005年5月至11月外出担任德国著名大学明斯特大学客座教授。2006年获得国务院特殊贡献专家津贴。2006年获得全国优秀法律硕士教学奖。

现任中国社会科学院法学研究所民法研究室主任，欧洲联盟法研究中心主任，同时兼任中国法学会民法学常务副会长、建设部法律顾问，以及澳门大学、西安交通大学、南京大学、华中科技大学、南开大学、湖南大学、中国政法大学、西南财经大学、中南财经政法大学、西北政法大学等多所大学兼职教授。

出版独立专著6部：《国有土地使用权财产法论》（中国社会科学出版社，1994年）；《德国当代物权法》（法律出版社，1997年）；《论物权法》（法律出版社，2001年，2007年再版）；《中国物权法总论》（法律出版社，2003年）；《物权法原理》（法律出版社，2004年）；《争议与思考——物权立法笔记》（中国人民大学出版社，2006年）。其中，《中国物权法总论》获得中国社会科学院第六届优秀科研成果二等奖。

出版合作专著10余部，其中《民法债权》（法律出版社，1990年）以及《中国物权法草案建议稿》（社会科学文献出版社，2001年），获得中国社会科学院优秀科研成果二等奖。另外，《土地科学术语》等获得国土资源部优秀科研成果二



前言

我国《物权法》颁布以及实施前后，我曾经拒绝了多家出版社关于撰写该法释义的邀请。后来，两位和我有一面之交的高级法院院长对我说道，面临对于《物权法》不同的理解，以及社会贯彻、实施该法急切的需求，作为一个物权法学的研究者和该法制度设计的参与人，把立法的精要说清楚，应该是你的一项义务！此一语震惊我良久！经过半年多的时间，我遂逐渐从追求学术圆满之梦清醒过来，开始接受了为促使社会贯彻、实施《物权法》而对该法做一些通俗的解析性工作的可能性问题。也就是在这种背景下，我产生了撰写《物权法》释义这样的著作的想法。

此时刚好在中国民商法学界，活跃着这样一些杰出的青年人，他们人品高尚、勤奋求学，而且或者在国内或者在国外经过了扎实的专业训练。数年来由于辛勤的耕耘，他们已经成为崭露头角的一群青年学术菁英；我提出的和他们共同撰写我国《物权法》释义著作的想法，得到了他们一致的赞同。于是，经过认真的筹划和较长时间的工作，我们共同撰写的《中国物权法：原理释义和立法解读》这本书终于完成了。

采取《中国物权法：原理释义和立法解读》这个书名的原因有三个：（一）本书首先是针对中国《物权法》的解释性著作；（二）本书并不仅仅只是为了解释立法篇章和条文，它更关注的是物权法的当然法理，以及这些原理在中国立法中的应用，所以它更像是一本针对中国《物权法》的研究性著作；（三）本书内容的要点是中国物权法的贯彻，它对于中国《物权法》如何与此前制定的相关法律之间的衔接以及该法与实践的关系，进行了更多的梳理。因此，这样一本书，在本人严格限制篇幅的前提条件下，其内容已经远远超过了一般《物权法》释义的范围。

为了达到上述撰写目的，我们采取了如下的撰写体例：

1. 本书的“篇”与“章”的安排，遵循中国《物权法》的规定；然后，在立法内容丰富的第一章“基本原则”和第十五章（担保物权）的“一般规定”部分增加了“节”。其他部分按照立法的结构，没有新增加“节”的结构。



2. 本书在每一章、每一节之前，编写“基本原理”，阐述本部分规定的一般法学原理，以及对本部分规定的具有比较法性质的思考。

3. 本书在《物权法》的每一个具体制度项目下，撰写“法条释义”栏目，具体说明立法的含义。因为本书是以法律制度为核心，因此没有采取逐条解释的方法；有些制度解释中包含一个条文，有些包含多个条文，有些则是一个条文分解开数个制度，有些条文前后顺序发生置换。但是，多数内容都是按照条文的立法顺序予以解析的。

4. 本书中法律条文和制度释义之后，撰写“法疑解惑”栏目，对相关容易误解、误认、有所争议、立法之外尚有余味的理论问题、实践中的疑难问题进行了阐述和解释。

通过这样一种体例安排，本人希望，本书能够达到以《物权法》释义为核心，同时又兼备物权法学原理和实践问题探讨的目的。本人这些年来，一直强调从思想精神和法律技术两个层面加深对中国民法学的研究，因此，从本书中，可以看到我们对于《物权法》的人文主义思想和民权精神的强调，以及对于民法基本裁判规则更精深的法理的追求。

本次和这些杰出同仁的合作，是本人极大的欣慰。这些青年俊秀对于民法思想和民法技术的理解与研究，可以说，已经超过了国内大多数的相关研究的深度。而且，由于他们良好的学术和人文品格，以及他们共同具有的扎实的学术背景，这个群体力量将肯定成为我国民商法学术研究的未来。在此向他们表示衷心的感谢和期待。当然，本人在确定写作的基本思想以及最后定稿时，也贯彻了自己的系统学术观念，因此，对于本书，我应该承担完全法律上的责任。

孙宪忠

北京 天宁寺

2008年3月

目 录

导 言	1
一、中国物权法的立法意义	1
(一) 物权法制定的现实基础	1
(二) 物权法是建设性社会的法律基础	4
(三) 物权法是市场经济体制的基础性法律	7
(四) 物权法制定的大概过程以及主要争议	8
二、物权法的三个基本范畴	12
(一) 物权法的基本使命：建立物权体系和物的支配秩序	12
(二) 保障交易安全是物权法另一个重要功能	14
三、中国物权法在我国法律体系中的地位以及规范体系	17
(一) 物权法的含义及体系	17
(二) 《物权法》的效力	23

第一编 总 则

第一章 基本原则	27
【本章基本原理】	27
第一节 立法目的、立法根据和立法指导思想	28
【本节基本原理】	28
一、立法目的和立法根据	28
二、立法指导思想	31
第二节 物权法的调整对象	33
【本节基本原理】	33



第三节 物权客体	44
【本节基本原理】	44
第四节 物权的界定	63
【本节基本原理】	63
第五节 物权法的基本原则	86
【本节基本原理】	86
一、物权绝对原则	87
二、物权法定原则	89
三、公示原则	90
四、物权抽象原则	93
五、物权特定原则	95
第二章 物权变动	106
【本章基本原理】	106
第一节 不动产登记	111
【本节基本原理】	111
第二节 动产交付	155
【本节基本原理】	155
第三节 非依法律行为的物权变动	161
【本节基本原理】	161
第三章 物权保护	170
【本章基本原理】	170

第二编 所有权

第四章 一般规定	189
【本章基本原理】	189
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	205
【本章基本原理】	205



第六章 业主的建筑物区分所有权	228
【本章基本原理】	228
第七章 相邻关系	260
【本章基本原理】	260
第八章 共有	270
【本章基本原理】	270
第九章 所有权取得的特别规定	293
【本章基本原理】	293
 第三编 用益物权	
第十章 一般规定	319
【本章基本原理】	319
第十一章 土地承包经营权	328
【本章基本原理】	328
第十二章 建设用地使用权	356
【本章基本原理】	356
第十三章 宅基地使用权	388
【本章基本原理】	388
第十四章 地役权	394
【本章基本原理】	394



第四编 担保物权

第十五章 一般规定	423
第一节 概述	423
【本节基本原理】	423
第二节 担保物权的结构与原则	429
【本节基本原理】	429
第三节 适用于分则的具体规则	439
【本节基本原理】	439
第十六章 抵押权	446
第一节 一般抵押权	446
【本节基本原理】	446
第二节 最高额抵押权	478
【本节基本原理】	478
第十七章 质 权	491
【本章基本原理】	491
第一节 动产质权	492
【本节基本原理】	492
第二节 权利质权	515
【本节基本原理】	515
第十八章 留置权	534
【本章基本原理】	534

第五编 占 有

第十九章 占 有	551
【本章基本原理】	551
附 则	591

导 言

一、中国物权法的立法意义

(一) 物权法制定的现实基础

我国最高立法机关在关于“制定物权法的说明”中说到，物权法是关于国家、集体、私人以及其他权利人的基本财产权利的法律。这个表述清楚地表明了对于国家、社会和我们每一个人之间密切的联系：不论是国家、集体还是我们每一个人，不论我们的生存还是发展，都离不开基本财产权利，也就是离不开对于财产的拥有和使用。而我们拥有财产、使用财产的基本法律就是物权法。

对于物权这个概念，对于物权法的系统知识，社会大众可能一下子还不能完全明白。但是我们大家可以很清楚地理解这些权利：比如我们的家庭或者个人拥有一座房屋或者一套房屋的权利，拥有一台电脑的权利，拥有衣物和汽车的权利；再如一个企业拥有使用国有土地的权利，农民拥有承包土地的权利；再如银行等单位在发放贷款时对债务人提供的不动产享有的抵押权等权利。大家可以再进一步思考这些权利和我们所说的合同权利的差别：这些权利，都是权利人可以依据自己的意愿（法学上称为“单方意思”）来行使的权利；而合同权利，是权利人只能向对方提出请求，在获得对方履行合同的意愿的时候（法学上称为“双方意思一致”），才能够实现权利人目的的权利。这就是物权法制定的科学基础。

随着我国物权法的颁布，我国社会上很多人都已经知道，物权法就是财产法，主要是民事权利主体占有财产、使用财产的法律。那么很多人马上就会提出这样一个问题：以前难道我们国家和个人都没有财产吗？为什么现在才制定物权法呢？此前我们的财产占有和使用有没有法律保护呢？这个问题提得很好，对这个问题的回答实际上涉及我们国家改革开放以来最伟大的一项成就。

改革开放之前，尤其是1992年我国提出建立市场经济的经济体制之前，我国社会当然拥有十分巨大的财产，但是，那个时候我们国家的基本经济体制是计划经济，当时社会的财产主要是国家所拥有的财产或者说以国家的名义占有



与使用的财产，而这些财产基本上都是按照国家的计划或者政府的指令来占有和调拨的。对于这些财产，我们国家当时予以控制的法律手段就是计划或者行政法，而不是我们现在所说的属于民法体系的物权法。此外，当时社会的民众个人也拥有一些财产，当时这些财产的数量并不多，而且从财产的本质上来说，民众个人的财产除少量的生产工具之外，都是生活资料，这些财产对于国民经济意义不十分大，最关键的是，这些财产常常不能进入流通机制。这样，对于这些民间财产，我国当时利用《婚姻法》、《继承法》这些法律就能够予以规范了。因此，大家可以看出，当时我们国家民法意义上的财产权利规范，都规定在这两个法律里。

但是在改革开放数十年之后，尤其是 1992 年我国提出建立市场经济的基本经济体制之后，我们的国家以及人民对财富拥有已经发生了本质的变化。

1. 物权法制定的必要性

随着社会民众私有财产总量的增加，我国国有资产与民间资产的对比关系发生了重大变化，使物权法的制定成为必要。据我国财政部公布的数字，到 2004 年，国有资产总额约 11 万亿元，其中 8 万亿元作为经营性资产；而民间资产（包括大量生活资料财产）总量 28 万亿元，超过了公有资产的 2 倍多，其中包括居民的储蓄 10 万亿元，居民住房 11 万亿元，农村住房所占用的金额以及农民家庭财产尚未计算在内。^① 仅仅从这一数字来看，民间资产，也就是完全无法由行政法调整的资产，已经远远大于可以由行政法调整的资产总量。

2. 民营经济在国计民生中已经取得重要的地位

过去法律根本不许可的民营经济的发展，构成民众财产总量中增加最快的部分。改革开放之前，中国基本上没有私有经济，公民个人拥有的物资中没有可以对社会生活发生影响的生产资料。现在不但一般民众可以从事商业性生产经营并拥有相应的生产资料，而且中国的私营企业已经有了极大的发展。最初的民营经济只是一些个体工商户、承包经营户，而现在中国的民营经济，有的已经具备相当的生产规模和可以对国计民生发挥巨大影响的生产资料。在 1998 年的国内市场总值中，私营企业产值已经占 33%，国有企业产值占 37%。而在这一数字中，还不包括包含着大量私有经济成分的农业、“三资企业”和混合所有制形态企业对于国民经济作出贡献的统计数字。^② 到 2001 年底，我国个体工商户 2433 万户，从业人员 4760 万，产值 7320 亿元；私营企业 202 万户，产值

^① 2006 年 8 月 26 日《中国经营报》陈红报道：《物权法争议十二年：一场公权与私权的交锋》。

^② 以上两个数字来源，见 [英国]《金融时报》2000 年 5 月 11 日的报道，转引自《参考消息》2000 年 5 月 15 日题目为《民营企业对中国经济发展作用不小》的报道。

12317 亿元。个体和私营经济（不包括农民的个体经营和登记为集体经济实际上的私营经济部分），占国民经济总产值的比重达到 20.46%，完成社会消费总额的比重达到 47.46%。^① 目前，中国民营经济对于国民经济的贡献已经超过了公有制经济。据报道，目前仅仅作为企业形态出现的民营经济在国家 GDP 中的比重就已经升至 65%。^② 如果计算上其他的非公有制经济，那么非公有制经济对国民经济的意义会更加巨大。

从这些数字中可以清楚地看出，民营经济对国计民生发挥的作用绝不再是传统概念、观念中的那种“拾遗补缺”的作用。如果考虑到现行法律和意识形态对民营企业进入国民经济的范围尚有很大限制这一因素，它们本来还能够为国计民生作出更大的贡献。

3. 被当做公有资产的运营资产，也必须由物权法加以规范

随着市场经济体制的建立，原来被当做公有资产的运营资产，其大部分将投入市场机制，成为按照民间资产运营方式占有和利用的资产。这就是所谓的“公有资产民营化”，其中最主要的是国有企业的公司化改制。原来被当做国民经济主导力量的公有制企业资产的占有和利用，原来主要是依据行政法，目前除一部分尚由政府垄断经营之外，大部分已经进入市场机制，而且将来还将有更大的部分进入市场经济机制。在这些企业进入市场机制之后，他们占有的资产，已经不能再继续作为公法或者行政法控制的财产，而应该作为民法上的财产即民间财产。所以，这些财产的占有和利用，也必须由物权法来加以规范。

4. 我国的公共财产，也需要依据物权法予以保护

在我国社会，公共财产一直处于大家关注的重点地位，宪法和法律都规定，公共财产权利享有最高的法律地位。但是，大家都知道，在现实中我们国家公共财产的流失却是一个巨大而且可怕的问题。这方面的报道这些年来可以说是络绎不绝。像工商银行东北某地一个支行的小负责人，就有权力把数十亿元人民币搞到了国外。^③ 但是在他成为加拿大的公民之后，有关部门才发现了这个问题。另外，像邯郸农行的两个库管员，居然把 4300 多万元拿去买彩票，他们逃跑以后才被发现，后来通过通缉才抓住。^④ 这两个人不逃跑，有关部门似乎还不知道他们侵吞了这么多的公共财产呢。大家想一想，其实各地侵吞公共财产的现象可以说是非常普遍的。从 2000~2004 年这 5 年间，公共财产流失的总量

① 《金融时报》2002 年 6 月 8 日报道：《非公有制经济要以创新求发展》。

② 21CN.COM 2006-09-22，《民营经济在 GDP 中的比重升至 65%》。

③ 黄芷衡：《高山及妻子李雪仍被拘押，下周决定去留》，载《第一财经日报》2007 年 3 月 2 日。

④ 陈丽平：《中国福彩中心针对邯郸农行事件要求加强管理》，载《法制日报》2007 年 5 月 9 日。