



中国物权法

REAL RIGHT LAW

主编 王崇敏 李建华



高等教育出版社
Higher Education Press

中国物权法

主编：王崇敏 李建华



高等教育出版社

内容提要

物权制度是专门规定确认财产归属和财产利用的法律规则。《中华人民共和国物权法》(以下称《物权法》)的颁布和实施,对中国物权制度的构筑和完善具有里程碑式的重大意义。本书按照《物权法》的体例结构,以《物权法》的立法规定为主线,系统地分析了物权制度的基本概念、基本原理、基本知识,并实现了立法内容的解释与基本原理分析的结合。突出了《物权法》的中国特色,全书紧紧围绕中国物权制度而展开和阐述。重点突出,条理清晰,结构完整,逻辑严密,既具有理论深度,又具有实用价值。

全书分为五编十六章。具体包括:第一编:物权法总论(包括物权法导论、物权的一般原理、物权变动);第二编:所有权(包括所有权概述、不动产所有权、共有);第三编:用益物权(包括用益物权概述、土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权);第四编:担保物权(包括担保物权概述、抵押权、质权、留置权);第五编:占有(包括占有)。

图书在版编目(CIP)数据

中国物权法/王崇敏,李建华主编. —北京:高等教育出版社, 2008.12
ISBN 978 - 7 - 04 - 026242 - 1

I. 中… II. ①王…②李… III. 物权法 - 基本知识 - 中国 IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 191529 号

策划编辑	梁代军	责任编辑	梁代军	封面设计	张志奇
版式设计	余 杨	责任校对	姜国萍	责任印制	陈伟光

出版发行 高等教育出版社
社 址 北京市西城区德外大街 4 号
邮政编码 100120
总 机 010-58581000

经 销 蓝色畅想图书发行有限公司
印 刷 北京印刷一厂

开 本 787×960 1/16
印 张 15.5
字 数 260 000

购书热线 010-58581118
免费咨询 800-810-0598
网 址 <http://www.hep.edu.cn>
<http://www.hep.com.cn>
网上订购 <http://www.landaco.com>
<http://www.landaco.com.cn>
畅想教育 <http://www.widedu.com>

版 次 2008 年 12 月第 1 版
印 次 2008 年 12 月第 1 次印刷
定 价 22.00 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 26242-00

中国物权法

主编：王崇敏 李建华

作者（按照作者分工的章节顺序）

李建华	杨代雄	张 卫	董万程
陈龙江	梁亚荣	王崇敏	王秀卫

主编简介

王崇敏,男,1965年生,现任海南大学法学院院长、教授、民商法专业硕士生导师、国务院特殊津贴专家、海南省有突出贡献的优秀专家,全国知识产权百千万人才工程高层次百名专家之一、海南省515人才工程第一层次、海南大学首批中青年学术骨干、海南省人大常委会内务司法委员会委员、海南省法学会理事、海南省法学会民商法研究会副理事长、海南省律师协会理事、民商行政专业委员会主任、政协海口市委员会委员、海口市检察机关专家咨询委员会委员、海口仲裁委员会仲裁员。

1988年中国政法大学研究生院毕业后到海南大学法学院迄今有二十个年头,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)、《物权法》(吉林大学出版社)、《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)等三十余篇(部)。主持完成省部级科研项目有:1.《法科大学生能力培养的理论与实践》,2.《法学案例教学理论与实践》,3.《中国社会主义特色物权制度研究》,4.《我国土地征收制度研究》,5.《海南省体育市场管理法律问题研究》,6.《我国不动产统一登记制度研究》,7.《我国农村宅基地现状调查》,8.《特种买卖研究》,9.《特区法制与公共管理》,10.《海南省知识产权战略研究》等。

王崇敏教授主持完成的《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,论文《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,著作《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》是海南省级精品课程。在1999年、2000年、2005年均被评为海南大学“最受欢迎

迎的教师”。

李建华,男,1967年6月18日生,河南柘城人。1985年考入吉林大学法学院,1989年获得法学学士学位并留校任教至今。1994年、2000年分别获得法学硕士学位、法学博士学位。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,2003年12月被遴选为民商法学博士研究生导师,是法学院当时最年轻的教授和博士生导师。现任吉林大学法学院教授、民商法学博士研究生导师、民法典研究所所长、《当代法学》杂志社副主编、海南大学法学院教授、中国人民大学法学院博士后流动站研究人员。兼任中国法学会民法研究会理事、中国法学会法学期刊研究会理事、吉林省法学会民法研究会常务副会长、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、吉林天地泽律师事务所律师、长春仲裁委员会仲裁员、长春仲裁委员会专家咨询委员会委员、海口仲裁委员会仲裁员。2006年入选“吉林省第一批拔尖创新人才”人选。

李建华教授的主要研究方向为民商法学、知识产权法学。现已出版《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)等12部著作(含合著)。已经公开发表学术论文近70篇,其中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》(本文获吉林省第五次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。此外,《对我国民法调整对象的再认识》等论文荣获吉林大学人文社会科学优秀科研成果奖5项。

李建华教授主持承担了8项科研项目,主要包括:国家社会基金项目《我国民法典总则立法若干疑难问题研究》;司法部科研项目《我国物权法立法若干疑难问题研究》;吉林省社科规划项目《我国国有财产的物权法改造》;吉林省社科规划项目《我国民法典中民事权利救济制度研究》;吉林省软科学项目

《吉林省发展技术产权交易市场的法律保障问题研究》；吉林大学跨世纪教改项目《民法学系列课程教学改革与教材建设的研究与实践》；吉林大学跨学科项目《政府行政与法律规制》、吉林大学笹川良一优秀青年项目《我国经济法立法研究》等科研项目。此外，参与他人主持的国家社会科学基金项目等科研项目若干项。

李建华教授目前在中国人民大学法学院博士后流动站，在合作导师王利明教授的指导下正在进行《中国民法典立法技术研究》的专项课题研究。

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权法导论	3
第一节 物权法的概念与性质	3
第二节 现代物权法的发展趋势	5
第三节 物权法的基本原则	6
第二章 物权的一般原理	16
第一节 物权的概念与特征	16
第二节 物权的分类	20
第三节 物权的客体	23
第四节 物权的效力	30
第三章 物权变动	40
第一节 物权变动概述	40
第二节 基于法律行为的物权变动	44
第三节 基于法律行为以外原因的物权变动	49
第四节 物权变动的公示方法	50

第二编 所 有 权

第四章 所有权概述	59
第一节 所有权的概念与特征	59
第二节 所有权的内容	62
第三节 所有权的取得	65
第四节 所有权的行使与限制	73
第五章 不动产所有权	77
第一节 土地所有权	77

II 目 录

第二节 建筑物区分所有权	79
第三节 不动产相邻关系	87
第六章 共有	92
第一节 共有概述	92
第二节 按份共有	94
第三节 共同共有	97
第四节 准共有	100
第五节 共有财产的分割	101

第三编 用 益 物 权

第七章 用益物权概述	107
第一节 用益物权的概念、特征与分类	107
第二节 用益物权的体系与一般规则	110
第八章 土地承包经营权	113
第一节 土地承包经营权概述	113
第二节 土地承包经营权的设立	115
第三节 土地承包经营权流转	117
第四节 土地承包经营权的保护与消灭	119
第九章 建设用地使用权	121
第一节 建设用地使用权的概念与特征	121
第二节 建设用地使用权的取得	124
第三节 建设用地使用权的流转	128
第四节 建设用地使用权的效力	131
第五节 建设用地使用权的消灭	133
第十章 宅基地使用权	135
第一节 宅基地使用权的概念与特征	135
第二节 宅基地使用权的内容	136
第三节 宅基地使用权的取得	138
第四节 宅基地使用权行使的限制	139
第五节 宅基地使用权的消灭	140
第十一章 地役权	142
第一节 地役权概述	142

第二节	地役权的取得	148
第三节	地役权的效力	150
第四节	地役权的消灭	152

第四编 担保物权

第十二章	担保物权概述	157
第一节	担保物权的概念与特征	157
第二节	担保物权的分类	159
第三节	担保物权的设立	160
第四节	担保物权的适用范围	161
第五节	担保物权的实现	162
第六节	担保物权的消灭	163
第十三章	抵押权	165
第一节	抵押权的概念与特征	165
第二节	抵押权的设立	169
第三节	抵押财产的转让与出租	172
第四节	抵押权的实现	175
第五节	最高额抵押权	180
第六节	动产浮动抵押权	184
第十四章	质权	186
第一节	质权概述	186
第二节	动产质权	189
第三节	权利质权	201
第四节	最高额质权	205
第十五章	留置权	206
第一节	留置权概述	206
第二节	留置权的成立条件	207
第三节	留置权的效力	210
第四节	留置权的实现	213
第五节	留置权的消灭	213

第五编 占 有

第十六章 占有	219
第一节 占有概述	219
第二节 占有的效力	226
第三节 占有的保护	231
后 记	235

第一编

物权法总论



- 物权法导论
- 物权的一般原理
- 物权变动

第一章 物权法导论

第一节 物权法的概念与性质

一、物权法的概念

人为了生存,需要对物进行支配。由于物质财富具有稀缺性,人们在对物进行支配时难免会产生冲突。为了避免这些利益冲突危害社会生活的基本秩序,法律需要对其进行调控,担负这种调控功能的法律即物权法。

物权法,是指调整各种物权关系的法律规范。物权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

法律可以划分为公法与私法。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 现代物权法的发展趋势

一般认为,现代物权法呈现出如下几个发展趋势:

一、物权的社会化趋势

所有权神圣是近代民法的基本理念。在 18 世纪及 19 世纪之初,所有权绝对原则盛极一时,其结果在促进资本主义经济发展的同时,亦造成许多社会弊端,人们对这一原则的正当性开始产生怀疑。1919 年德国的《魏玛宪法》规定:“所有权负有义务,于其行使应同时有益于公共福利。”很多学者认为,这一规定标志着物权法开始走向社会化,物权法的指导思想从“个人本位”转变为“团体本位”,尊重公共利益,禁止权利滥用,增进社会福祉,被强调为所有权以及其他物权行使的指导原则。私人财产的国家征收、城市规划、土地用途管制、环境保护等制度从各个角度对物权的行使予以限制。当然,物权的社会化趋势只是一定程度的社会化,物权在本质上仍然是私权,私权神圣并未完全丧失主导地位,没有正当理由、未经正当程序仍然不得剥夺或限制民事主体的物权。近年来,人们开始倡导个人与社会协调的所有权思想,强调个人行使权利时应适当顾及社会公益,同时也应给个人财产权以适当的自由,社会及国家也应充分尊重个人财产权。有学者认为这种个人与社会协调的所有权思想,不仅是现代所有权思想的主流,而且也必将成为 21 世纪所有权思想发展的主流。^①

二、物权的价值化趋势

传统民法中的物权制度以所有权为核心,在多数情况下,物是由所有权人自己进行占有、使用、收益,因此,物权多表现为所有权人对物进行现实支配的实体利用权。随着经济的发展与物权制度的完善,为了充分发挥物的财产价值,所有权人不必亲自占有、利用其标的物,而是将所有权的权能予以分化,将物的使用价值分离出去,由他人支配从而形成用益物权。这样由他人对物进行利用,而自己收取租金或其他对价,使物的价值得以最大化发挥。除此之外,所有权人还可以将物的交换价值分离出去,由他人支配从而形成担保物

^① 温丰文:《土地法》,台湾五南图书出版公司 1984 年版,第 38~40 页。

权,借以获取融资,满足经济发展对资金的需要。于是,物权由本来注重对标的物进行现实支配的实体利用权,演变为注重于收取对价或获取融资的价值权。物权法经历了从以物的所有为中心到以物的利用为中心的演进历程。

三、物权的扩张趋势

现代民法中的物权呈扩张趋势,表现在三个方面。首先,物权的主体扩张,即由自然人扩及于法人、非法人团体,尤其是法人成为现代社会中地位最突出的物权主体。其次,物权的客体多样化,近代民法中的物权客体一般限于有体物,而在现代民法中,物权的客体由有体物扩及于无体物,如电能、热能、气体以及某些财产权利等,空间也成为物权客体。最后,物权的类型扩张,因所有权的各项权能与所有权分化组合的方式不同,以及所有权的使用价值权、交换价值权与所有权分化组合的方式不同,形成了新型用益物权、担保物权形态。在所有权方面出现了空间所有权、建筑物区分所有权和新型相邻权等;在他物权方面,随着物权价值化趋势的发展,物权由原来注重对标的物的现实支配的实体权,演变为注重于收取对价或获取融资的价值权,促使一些新型的用益物权和担保物权的出现,如财团抵押权、动产抵押权、最高额抵押权、证券抵押权。

四、物权法的国际化趋势

物权法与一个国家的经济体制、历史文化传统有密切关联,所以物权法在本质上具有固有法的色彩。然而,随着经济的全球化,各国之间的经济贸易往来日益密切,国内市场与国际市场逐步接轨,与此相应,物权法出现国际化的趋势。为了消除国际经贸交往的制度障碍,各国物权法在很多方面互相借鉴。如今不仅大陆法系各国的物权制度趋同,就是两大法系物权制度的差异,也在逐渐缩小,如英美法系的动产担保、浮动担保、信托等制度,已逐渐被大陆法系各国物权法所接受并采用。当然,物权法只是在一定程度上出现国际化趋势,主要限于与国际经贸活动关系密切的担保物权领域。

第三节 物权法的基本原则

按照我国《物权法》第4条、第5条、第6条等的规定以及学理上的一般见解,物权法的基本原则包括物权平等保护原则、物权法定原则、公示公信原则、一物一权原则。以下对这四项原则分别予以阐述。