



中国法学文库

Chinese Law
Library

物权：规范与学说

——以中国物权法的解释论为中心

(下 册)

崔建远 著

清华大学出版社

作者简介

崔建远，河北省滦南县人。现任清华大学法学院教授，兼任中国法学会民法学研究会副会长。被评为第二届杰出中青年法学家，荣获教育部高等学校优秀青年教师奖，霍英东教育基金会青年教师奖，宝钢教育基金会优秀教师奖，清华大学教书育人奖，清华大学教学质量优秀奖，清华大学良师益友等荣誉。先后参与了全国人大常委会法制工作委员会主持的《中华人民共和国合同法（草案）》、《中华人民共和国物权法（草案）》以及《中华人民共和国侵权责任法（草案）》的研讨工作，参与了最高人民法院组织的多件司法解释草案以及疑难案件的研讨工作。

其代表性著作有：《合同责任研究》（1992年）、《准物权研究》（2003年）、《土地上的权利群研究》（2004年）、《论争中的渔业权》（2006年）、《合同法总论（上卷）》（2008年），以及《“四荒”拍卖与土地使用权》、《无权处分辨》、《履行抗辩权探微》、《解除权问题的疑问与释答》、《侵权责任法应当与物权法相衔接》、《论归责原则与侵权责任方式的关系》等论文。其中，《准物权研究》荣获了司法部第二届法学教材与法学科研成果奖一等奖，首届中国优秀法学科研成果二等奖；《论争中的渔业权》荣获了司法部第三届法学教材与科研成果奖一等奖；

《土地上的权利群论纲》荣获了教育部人文社会科学研究优秀成果奖三等奖；《侵权责任法应当与物权法相衔接》荣获了北京市第十一届哲学社会科学优秀成果奖二等奖。其主编的《合同法》（2000年）荣获了司法部第一届法学教材与法学科研成果奖一等奖，教育部全国普通高等学校优秀教材奖二等奖。与王利明教授合著的《合同法新论·总则》荣获了教育部全国普通高等学校优秀教材奖二等奖；参与撰稿的《中国物权法草案建议稿》（梁慧星主编）荣获了中国社会科学院优秀著作奖二等奖；参与撰写的《法治：理念与制度》（高鸿钧主编）荣获了北京市第八届哲学社会科学优秀成果一等奖。

作为负责人的“民法学”被批准为国家精品课程及北京市精品课程，作为负责人的民商法学被评为北京市重点学科，作为负责人的“债法”被评为北京市及清华大学精品课程。



中国法学文库

物权：规范与学说
——以中国物权法的解释论为中心
(下 册)

崔建远 著

清华大学出版社
北 京

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

物权:规范与学说:以中国物权法的解释论为中心.下册/崔建远著.--北京:清华大学出版社,2011.4

(中国法学文库)

ISBN 978-7-302-25317-4

I. ①物… II. ①崔… III. ①物权法-研究-中国 IV. ①D923.24

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第060208号

责任编辑:李文彬

责任校对:王凤芝

责任印制:

出版发行:清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>

社总机:010-62770175

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

地址:北京清华大学学研大厦A座

邮编:100084

邮购:010-62786544

印刷者:

装订者:

经销:全国新华书店

开本:170×240 印张:31.25 插页:2 字数:579千字

版次:2011年1月第1版

印次:2011年1月第1次印刷

印数:1~4000

定价:59.00元

产品编号:

序

历时两年半才定稿的《物权法》教科书,于2009年9月在中国人民大学出版社出版发行以来,受到了读者的厚爱。有些民法学教授、法官评价道:该教科书“体现了对物权法相当纯熟的把握和功力,特别是‘引申’等部分加大了深度,具有开放性。”“它几乎解决了自己一直思考的许多问题。”

诚然,我深知这些肯定是对我的鼓励,更是对该教科书未来完善的期待。事实的确如此。在给清华大学法学院法8的本科生讲授物权法课程的过程中,同学们就已经发现了该教科书存有错别字、法条数字错误等硬伤,同时希望对某些法律规定及学术观点阐释得更加清晰和简要。这些意见十分宝贵,应当立即纠正错误,使得物权法的著作更上层楼。

再就是,撰写教科书须简明的基本要求,客观上限制了对许多问题的展开,即使前述《物权法》教科书载有“引申”、“论争”等部分内容,也是尽量地“节衣缩食”,使得不少重要的、有个人见地的观点也被忍痛割爱了,有必要在适当的场合采取恰当的形式予以释放。

随着时间的推移,学界对物权法的研究在进一步深化,审判实务遇到并解决了相当棘手的难题,我自己也在不断地思索和积累,所有这些,都催生着更为全面、详细而深刻的物权法著作的问世。

本书的责编也是当年出版《物权法》教科书的责任编辑,她一直要求我撰写既保留《物权法》教科书优点又更加细致而深入的物权法专著,并作为清华大学百年校庆的献礼作品。对其成人之美的策划和安排,精心编辑与校对,在谨表由衷谢意的同时,立即付诸行动。

各种因素共同作用,产生了这部《物权:规范与学说——以中国物权法的解释论为中心》作品。

有必要提及的,至少有如下的人和事。就地役权与在供役地上先成立的用益物权并存场合谁的效力优先的问题,戴孟勇博士认为《物权法》教科书第385页的解说宜再斟酌。该项意见十分中肯,此次修订时笔者重新阐释了两者的效力冲突。戴孟勇在民法沙龙上报告《狩猎权的法律问题》时,批评笔者关于狩猎权的客体为一定的狩猎场所的观点,主张狩猎权的客体为特定的狩猎场所和生活于其中的可狩猎野生

动物。该项观点确有道理，亦被本书采纳。汤文平博士向笔者建议，赃物的善意取得，作为收缴的例外，在价值评价上应当严于遗失物例外的善意取得，至少在构成要件上两者一致。此言非虚，本书采纳了他的意见。陈探博士、章丞亮、马进、汪铭瑞等同学指出，前述《物权法》教科书可能存在 129 处问题。其中大部属实，本书均予更正。还有，陈进同学也认为《物权法》教科书存在 27 处问题，有些与陈探博士等同学发现的相同，本书采纳了 25 处建议。姚明斌博士提出了 15 处问题，其中 2 处与陈进同学提出的相同，被本书采纳了 12 处。就《物权法》第 245 条第 1 款后段规定的“因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿”，是否属于占有人的物上请求权，刘卉博士询问笔者，并指出《物权法》教科书第 166 页、第 174 页关于这个问题的行文布局和叙述容易使人觉得它属于物上请求权。此次修订明确了它不属于物上请求权，而是侵权损害赔偿请求权。龙俊博士核实和确定了若干处日文文献的准确含义。对于诸位严肃、认真和负责的态度，深表感佩！

值此佳时，寥寥数语，权且为序。

崔建远

于 2010 年 11 月

定稿于清华大学法学院明理楼

凡 例

一、本书中以“[]”标示的用楷体字阐述的内容,不强求初学者必须掌握,它们是为学有余力、欲深入钻研物权法及其理论的法律人准备的。

二、本书的注释,未标有“参见”、“参考”字样的,意指本书所用观点来自所引出处的作品,只是为了叙述简洁、一气呵成和上下文衔接得平顺,本书才未采用直接引用法。

出于尊重原作者及其观点的考虑,避免读者误将所引观点作为笔者的看法,尽管是间接引用,此类注释也不标示“参见”、“参考”字样。与此有别,本书中有些注释标有“参见”、“参考”字样,大多为本书在解释中国物权法等法律、法规及司法解释,但所用思考的路径及方法或所显现的观点,却来自境外专家学者解释域外法律的作品,为避免读者误认为这些境外作品是在解释中国法律、法规及司法解释,特意标示“参见”、“参考”的字样。

在少数情况下,本书就某个原则、规则、规定不便于长篇大论,只能点到为止,但他人的著述对此已有精妙之论,阅后必有收获。于此场合,“指引”显示出必要,本书的注释标有“参见”、“参考”字样,旨在引导刨根问底、拓展视野、志向高远的读者去阅读这些著述。

三、本书的行文中加书名号的法律、法规及司法解释的名称,意指特定的法律、法规及司法解释。

例如,《中华人民共和国物权法》或《物权法》专指第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过的《中华人民共和国物权法》。

与此不同,行文中出现的物权法、合同法、破产法等,未加书名号,则是泛指。

例如,“物权法”泛指有关物权方面的法律、法规、规章及司法解释;“合同法”泛指有关合同方面的法律、法规、规章及司法解释;“破产法”泛指有关破产方面的法律、法规、规章及司法解释。

四、法律、法规及司法解释名称的缩略语

1. 《宪法》——《中华人民共和国宪法》;
2. 《立法法》——《中华人民共和国立法法》;
3. 《民法通则》——《中华人民共和国民法通则》;

4. 《物权法》——《中华人民共和国物权法》；
5. 《土地管理法》——《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《城市房地产管理法》——《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《农村土地承包法》——《中华人民共和国农村土地承包法》；
8. 《海域使用管理法》——《中华人民共和国海域使用管理法》；
9. 《矿产资源法》——《中华人民共和国矿产资源法》；
10. 《民用航空法》——《中华人民共和国民用航空法》；
11. 《民用航空器权利登记条例》——《中华人民共和国民用航空器权利登记条例》；
12. 《船舶登记条例》——《中华人民共和国船舶登记条例》；
13. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》——《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
14. 《合同法》——《中华人民共和国合同法》；
15. 《担保法》——《中华人民共和国担保法》；
16. 《公司法》——《中华人民共和国公司法》；
17. 《证券法》——《中华人民共和国证券法》；
18. 《合伙企业法》——《中华人民共和国合伙企业法》；
19. 《破产法》——《中华人民共和国企业破产法》；
20. 《海商法》——《中华人民共和国海商法》；
21. 《继承法》——《中华人民共和国继承法》；
22. 《票据法》——《中华人民共和国票据法》；
23. 《民事诉讼法》——《中华人民共和国民事诉讼法》；
24. 《水法》——《中华人民共和国水法》；
25. 《环境保护法》——《中华人民共和国环境保护法》；
26. 《大气污染防治法》——《中华人民共和国大气污染防治法》；
27. 《海洋污染防治法》——《中华人民共和国海洋污染防治法》；
28. 《环境噪声污染防治法》——《中华人民共和国环境噪声污染防治法》；
29. 《野生动物保护法》——《中华人民共和国野生动物保护法》；
30. 《婚姻法》——《中华人民共和国婚姻法》；
31. 《渔业法》——《中华人民共和国渔业法》；
32. 《渔业法实施细则》——《中华人民共和国渔业法实施细则》；
33. 《矿产资源法实施细则》——《中华人民共和国矿产资源法实施细则》；
34. 《商标法》——《中华人民共和国商标法》；

35. 《专利法》——《中华人民共和国专利法》；
36. 《著作权法》——《中华人民共和国著作权法》；
37. 《行政许可法》——《中华人民共和国行政许可法》；
38. 《刑事诉讼法》——《中华人民共和国刑事诉讼法》；
39. 《招标投标法》——《中华人民共和国招标投标法》；
40. 《拍卖法》——《中华人民共和国拍卖法》；
41. 《村民委员会组织法》——《中华人民共和国村民委员会组织法》；
42. 《国家赔偿法》——《中华人民共和国国家赔偿法》；
43. 《侵权责任法》——《中华人民共和国侵权责任法》；
44. 《生产安全法》——《中华人民共和国生产安全法》；
45. 《水产资源繁殖保护条例》——《中华人民共和国水产资源繁殖保护条例》；
46. 《德国基本法》——《德意志联邦共和国基本法》；
47. 《关于民法通则的意见》——最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》；
48. 《执行规定》——《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》；
49. 《婚姻法解释(一)》——最高人民法院《关于贯彻适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(一)》；
50. 法释[1999]15号——最高人民法院《关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定(试行)》；
51. 法释[1999]19号——最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(一)》；
52. 法释[2000]32号——最高人民法院《关于审理票据纠纷案件若干问题的规定》；
53. 法释[2001]12号——最高人民法院《关于审理涉及金融资产管理公司收购、管理、处置国有银行不良贷款形成的资产的案件适用法律若干问题的规定》；
54. 法释[2000]44号——最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》；
55. 法释[2003]7号——最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》；
56. 法释[2002]16号——最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》；
57. 法释[2004]16号——最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财

产的规定》；

58. 法释[2005]5号——最高人民法院《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》；

59. 法释[2005]6号——最高人民法院《关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》；

60. 法释[2009]5号——《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》；

61. 法释[2009]7号——《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》；

62. 法释[2009]11号——《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》；

63. 大判——日本大审院判决；

64. 最判——日本最高裁判所判决；

65. 大连判——日本大审院（连合部）判决；

66. 大阪高判——日本大阪高等裁判所判决；

67. 东京高判——日本东京高等裁判所判决；

68. 民录——日本大审院民事判决录；

69. 民集——日本大审院民事判决集、日本最高裁判所民事判决集。

目 录

第十章 用益物权总论	487
第一节 用益物权的概念	487
一、用益物权的界定	487
二、用益物权的性质	487
第二节 用益物权的分类	489
一、典型用益物权与准物权	489
二、有偿用益物权与无偿用益物权	490
三、无从属性用益物权与有从属性用益物权	490
四、让与性用益物权与限制让与用益物权	490
第三节 用益物权与相关权利	491
一、用益物权与所有权	491
二、用益物权与担保物权	492
第四节 用益物权的效力冲突及其协调	495
一、土地承包经营权与有关权利之间的效力冲突及其协调	495
二、建设用地使用权与有关权利之间的效力冲突及其协调	497
三、宅基地使用权与有关权利之间的效力冲突及其协调	499
四、海域使用权与相关物权之间的效力冲突及其协调	500
五、地役权与用益权之间的效力冲突及其协调	503
第十一章 土地承包经营权	506
第一节 土地承包经营权的概述	506
一、土地承包经营权的界定	506
二、土地承包经营权的性质	507
三、土地承包经营权的精神实质	510
四、农村土地承包的原则	512
第二节 土地承包经营权的取得	512
一、概述	512
二、通过家庭承包方式设立土地承包经营权	513

三、通过招标、拍卖、公开协商等方式,设立“四荒”土地承包经营权 …	518
第三节 土地承包经营权的效力	520
一、土地承包经营权人的权利	520
二、土地承包经营权人的义务	529
第四节 土地承包经营权的消灭	530
一、土地承包经营权消灭的事由	530
二、土地承包经营权消灭的法律后果	532
第十二章 建设用地使用权	533
第一节 建设用地使用权的概述	533
一、建设用地使用权的界定	533
二、建设用地使用权的类型	534
三、建设用地使用权的性质	544
四、建设用地使用权与有关权利的辨析	555
第二节 建设用地使用权的取得	557
一、建设用地使用权取得的概述	557
二、行政划拨建设用地使用权的取得	558
三、出让的建设用地使用权的取得	558
四、建设用地使用权的出让方式	562
第三节 建设用地使用权的效力	569
一、建设用地使用权人的权利	569
二、建设用地使用权人的义务	580
第四节 建设用地使用权的消灭	580
一、建设用地使用权消灭的事由	580
二、建设用地使用权消灭的法律后果	583
第十三章 宅基地使用权	586
第一节 宅基地使用权的概述	586
一、宅基地使用权的概念	586
二、宅基地使用权与建设用地使用权	590
第二节 宅基地使用权的取得	591
一、概述	591
二、宅基地使用权的设立	592
三、宅基地使用权取得的时间点	593

第三节 宅基地使用权的效力	594
一、宅基地使用权人的权利	594
二、宅基地使用权人的义务	597
第四节 宅基地使用权的消灭	598
一、宅基地使用权消灭的事由	598
二、宅基地使用权消灭的法律后果	599
第十四章 海域使用权	600
第一节 海域使用权的概念	600
第二节 海域使用权的取得	606
一、海域使用权取得的概述	606
二、海域使用权设立的程序	606
三、海域使用权的母权	608
第三节 海域使用权的效力	608
一、概述	608
二、海域使用权人的权利	608
三、海域使用权人的义务	610
第四节 海域使用权的消灭	611
一、海域使用权消灭的事由	611
二、海域使用权消灭的法律效果	612
第十五章 地役权	613
第一节 地役权的概述	613
一、地役权的概念	613
二、地役权与相邻关系	625
三、地役权与建设用地使用权	626
第二节 地役权制度的历史沿革	627
第三节 地役权的分类	632
一、地役权的种类	632
二、地役权的分类	632
第四节 地役权的取得	634
一、概述	634
二、通过地役权合同设立地役权	634
第五节 地役权的效力	638

一、地役权人的权利与义务	638
二、供役地权利人的权利与义务	641
第六节 地役权的消灭	643
一、地役权的消灭事由	643
二、地役权消灭的法律后果	645
第十六章 准物权	646
第一节 准物权总论	646
一、准物权的概念	646
二、准物权的类型	655
三、准物权与用益物权	655
四、准物权的取得	656
五、准物权的物权效力	674
六、准物权的消灭	675
第二节 矿业权	677
一、矿业权的概念	677
二、矿业权的客体	679
三、矿业权的主体	681
四、探矿权的内容	683
五、采矿权的内容	687
六、矿业权的转让	690
第三节 取水权	692
一、取水权的概念	692
二、取水权的主体	707
三、取水权的设立	710
四、取水权的优先权	710
五、取水权的转让	715
第四节 渔业权	718
一、渔业权的概念	718
二、渔业权的性质	722
三、渔业权的主体	727
四、渔业权的取得	728
五、渔业权的内容	728
六、渔业权的物权效力	732

第十七章 担保物权总论	736
第一节 担保物权的概述	736
一、担保物权的概念	736
二、担保物权与人的担保	739
三、担保物权与金钱担保	740
四、担保物权与所有权保留	740
五、担保物权的社会作用	741
六、担保物权的类型	742
第二节 担保物权的担保范围	747
一、概述	747
二、主债权	747
三、利息	747
四、违约金	748
五、损害赔偿金	749
六、保管担保财产的费用	749
七、实现担保物权的费用	749
第三节 担保物权与人的担保的并存	749
一、概述	749
二、解决方案	750
第四节 担保物权的消灭	754
一、担保物权消灭的事由	754
二、担保物权消灭的法律后果	755
第十八章 抵押权	756
第一节 抵押权的概述	756
一、抵押权的界定	756
二、抵押权的性质	756
第二节 抵押权的取得	766
一、抵押权取得的概述	766
二、抵押权的设立	769
第三节 抵押权的效力(I)	785
一、概述	785
二、抵押权的效力所及的标的物的范围	785
第四节 抵押权的效力(II)	794

一、在同一抵押物上设立多个抵押权的权利	794
二、在抵押物上设立用益物权的权利	796
三、出租、出借抵押物的权利	796
四、转让抵押物的权利	798
第五节 抵押权的效力（Ⅲ）	806
一、抵押权的顺位权	806
二、抵押权的处分	814
三、抵押权的保全	815
四、物权请求权	818
五、侵权损害赔偿请求权	820
六、抵押权的实行	821
第六节 抵押权的消灭	828
一、抵押权消灭的事由	828
二、抵押权消灭的效果	829
第七节 特殊抵押权	829
一、共同抵押权	829
二、财团抵押权	834
三、浮动抵押权	835
四、最高额抵押权	842
五、所有人抵押权	861
第十九章 质权	864
第一节 质权的概述	864
一、质权的概念	864
二、质权的类型	864
三、质权的社会作用	867
第二节 动产质权	868
一、动产质权的概念	868
二、动产质权的取得	870
三、动产质权的效力	872
四、动产质权的实行	881
五、动产质权的消灭	882
第三节 权利质权	883
一、权利质权的概述	883

二、票据质权	890
三、债券质权	901
四、存款单质权	905
五、仓单质权	908
六、提单质权	914
七、股权质权	915
八、基金份额质权	922
九、知识产权质权	923
十、应收账款质权	926
十一、其他财产权的质押	936
第二十章 留置权	937
第一节 留置权的概述	937
一、留置权的概念	937
二、留置权与动产质权的区别	939
三、留置权与同时履行抗辩权的关系	940
四、留置权与抵销权的区别	942
五、留置权的分类	943
第二节 留置权的取得	944
一、概述	944
二、留置权成立的积极要件	944
三、留置权成立的消极要件	951
第三节 留置权的效力	953
一、留置权所担保债权的范围	953
二、留置权的效力所及于标的物的范围	953
三、留置权人的权利义务	953
四、留置物所有权人的权利义务	955
五、留置权与动产抵押权、质权的竞存	956
六、留置权的实行	957
七、留置权的消灭	958
参考文献	961