

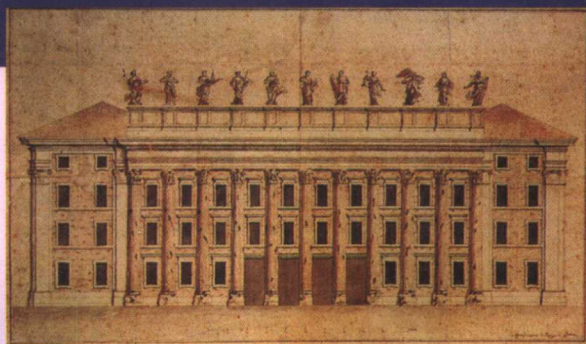
法学精品教科书译丛

民法讲义II

物权法

〔日〕近江 幸治 著

王 茵 译
渠 涛 审校



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

法学精品教科书译丛

D913

58

:2

2006

民法讲义 II

物权法

原著：〔日〕近江幸治

译者：王 茵

审校：渠 涛

北京大学出版社

北京·2006年

北京市版权局著作权合同登记号 图字:01-2006-5152

图书在版编目(CIP)数据

民法讲义Ⅱ. 物权法/(日)近江幸治著;王茵译. —北京:北京大学出版社,
2006.9

(法学精品教科书译丛)

ISBN 7-301-11067-7

I. 民… II. ①近… ②王… III. ①民法-日本-教材 ②物权法-日本-教材
IV. D931.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 110184 号

书 名: 民法讲义Ⅱ 物权法

著作责任者:〔日〕近江幸治 著 王 茵 译 渠 涛 审校

责任编辑:周 菲

标准书号:ISBN 7-301-11067-7/D·1574

出版发行:北京大学出版社

地 址:北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> 电子邮箱: law@pup.pku.edu.cn

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

出版部 62754962

印 刷 者: 北京大学印刷厂

经 销 者: 新华书店

730 毫米×980 毫米 16 开本 15.5 印张 295 千字

2006 年 9 月第 1 版 2006 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 24.50 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

中文版序言

这本《物权法》，是本人《民法讲义》系列中的第二卷，最初由日本成文堂于1990年出版，1998年做过一次简单修订，后于2003年全面改版，是为第二版。《民法讲义》这套系列书是以大学本科生和研究生为对象，旨在传授民法学基础知识和学习方法。

众所周知，物权法规定的是与人们生活密切相关的“土地”和“建筑物”上各种权利的法律规范。因此，一般认为，它主要受本国固有国情左右，而未必能够形成全世界共通的普遍规范。

但是，第一，在世界已经拥有市场经济这一共同价值观的今天，作为商品的土地和建筑物，在构建其作为商品的各種权利（地上权、租赁权）制度时，共同的理解是不可或缺的。这也是21世纪讨论物权法立法国际性的意义所在。

第二，在东亚各国存在着与欧美不同的生活方式和生活习惯，这是东亚各国共同的生活基础。这种共同性随着亚洲各国国际交流的日趋活跃而日益增强。因此，尽管关于物权的各种问题植根于各国固有的制度，但以固有性为前提的共同性正是需要我们去充分研究的问题所在。

日本物权法，在制度整体上参考的是德国法构筑的潘德克吞体系。但是，自民法典制定已经经过了一百多年的历史，今天的社会状况同当时相比已经发生了巨大的变化。因此，为对应这种变化，物权法也在通过立法的修改和法解释的展开逐步发生着变化。本书如实地反映了这种状况。

中国社会中土地和建筑物的权利关系有与日本不同的一面，但如果本书对读者理解日本物权法制度有所启迪，同时能够对中国构筑适应市场经济发展的物权法体系方面有所帮助的话，实感幸莫大焉！

本书在中国翻译出版得到了经年知交中国社会科学院渠涛教授和中国社会科学院法学博士王茵女士的莫大帮助。渠涛教授不仅在中国是知名的民法学者，在日本也发表了大量日文论文，并翻译介绍了许多中国有重大学术价值的论文，对日本学者了解中国法学发展状况和促进中日学术交流作出了贡献。渠涛教授不仅研究业绩不容置疑，而且日语能力非常强，是能够如实再现日中两国语言中微妙语义的难得人才。王茵女士是2002年4月至2003年3月由日本国际交流基金会“博士课程共同指导”项目资助来早稻田大学留学、在笔者的研究室接受过指导的俊才。作为该项目研究成果，她撰写的调查研究论文《中日不动产物权变动的比较研究》得到了很高的评价。本书由这两位翻译，笔者无比高兴，

并向两位表示感谢。

另外,本书能由中国图书出版界著名的北京大学出版社出版,笔者深感荣幸,在此谨向参与出版工作的各位表示深深的谢意。

早稻田大学大学院法务研究科、法学部

教授、法学博士 近江幸治

2005年9月吉日

中国語版への序文

本書は、私の“民法講義”シリーズの第2巻“物権法”であり、初版は成文堂により1990年に出版され、1998年部分的に修正した後、2003年に第二版として改版されている。このシリーズは、法学部の学部生および院生を対象に、民法学の基礎方法を備えさせるために著した教科書である。

“物権法”は、いうまでもなく、人間の生活に深く関係する“土地”と“建物”に関する諸権利を規定している法規範である。したがって、その国の固有な事情に左右され、必ずしも全世界に共通する普遍的な法規範となることはないと考えられよう。

しかし、第1に、世界が市場経済という共通の価値観を有している今日、商品としての土地・建物、商品としての諸権利(地上権・賃借権など)の制度を構築することについては、共通の理解がなければならない。21世紀において、“物権法”立法を国際的に論じることの意味はここにある。

第2に、東アジア諸国には、ヨーロッパやアメリカとは異なった生活様式・生活慣習があり、これは、東アジア諸国に共通した生活基盤となっている。この共通性は、アジア諸国間において国際交流が活発になるにつれ、ますます強くなるであろう。“物権”に関する諸問題が各国固有の制度に根ざしているといっても、その固有性を前提とした共通性もまた、十分に研究される必要があるのである。これは、現在の物権法に与えられた課題なのである。

日本の物権法は、その制度の全体的概略(パンデクテン体系)はドイツ法を参考にして構築された。しかし、民法典制定から100年以上を経た今日、社会状況は制定当時とは大きく変わった。そこで、それに対応する物権法もまた、立法による修正や解釈の展開によって様変わりしつつある。本書は、これらの状況につぶさに対応している。

中国社会の土地・建物についての権利関係は、日本とは異なった側面があるが、本書が、日本の物権法制度を理解される場合だけでなく、中国の市場経済の発展に即応した物権法体系の研究に少しでも寄与することができれば、幸せである。

本書の中国における出版・翻訳に当たっては、長年の友人でもある中国社会科学院・渠涛教授と、中国社会科学院研究生・王茵氏の並々ならぬお世

話があった。渠涛教授は、中国でも屈指の民法学者であるが、日本においても、数多くの日本語の論文や翻訳を手がけ、その名を馳せている学者である。渠涛教授は、その業績はもちろんであるが、日本語の能力もすばらしく、言葉のニュアンスを忠実に再現できる貴重な人材である。また、王茵氏は、2002年4月から2003年3月まで、国際交流基金による“博士課程フェローシップ事業”プログラムにより、早稲田大学に留学しわたしの研究室で指導を受けていた俊英であり、その研究成果であるリサーチ・ペーパー“中日不動産物権変動の比較研究”は高く評価されている。本書が、この2人によって翻訳されたことは、筆者にとってこの上ない喜びであり、御礼を申し上げる。

また、本書が、法律の出版については著名な北京大学出版社から出版されることも、大きな光栄である。関係者の方々に心から謝意を表したい。

2005年6月11日

早稲田大学大学院法務研究科・法学部
教授・法学博士 近 江 幸 治

初版绪言

本书是拙著《民法讲义》系列之第二卷《物权法》，笔者撰写《民法讲义》的主要目的在于为初学者提供基础性教材。作为同一系列，在本书出版之前已出版发行了《担保物权法》（弘文堂），是为本系列之第三卷，本书中引用该书内容时以III标示）。

一、本书编写的基本方针如下。

第一，笔者认为民法之学习，最为重要的莫过于对体系的重视，这是理解民法的必然前提。因此，在阅读本书之前，请注意阅读下文标题二对本书结构的介绍，这样可以更好地理解相关内容，做到整体把握。另外在本书内容前后相关各处，均标明标题及页数。

第二，对于重大之学术争议，重要的是明确其核心争点，为此本书——

首先阐述对立学说的论点及论据，以使读者了解不同学说分歧之所在。

其次将反映该争点的重要判例在【】中加以说明，以使读者把握理论观点与现实生活实际发生状况的关系。为此，特使本书所举判例与法学家《民法判例百选I（第4版）》（1996）相对应。

第三，除正文以外，本书还设有【】及注*的内容，以比正文小一号的铅字印刷^①。【】是对争点和制度更详细的说明，或是对重要判例的介绍。注*是对特殊用语的注释说明。

第四，本书运用了很多图表以帮助理解。前文提及的《担保物权法》也采取同样方式并获得了好评，我想今后的法律书籍，应有增加图表的必要。

第五，本书写作之初衷本非法学专著，并考虑到初学者的学习热情，故内容尽可能精练。

二、下面介绍一下本书的结构，以有助于读者对本书的整体把握。因为使用了众多的标记符号，并且印刷字号大小不同，可能读者会觉得复杂，实则阅读起来是极为简便的。主体结构是编章节，节以下是大“一、二……”，再以下原则上只使用三种符号：

1. 2. ……黑体字标题，单独成行；

^① 中文版为符合中文排版习惯以及便于读者阅读，同时为使版式美观，有关【】部分以楷体印刷，而注*部分则以背阴影处理，字号与正文相同。——译者注

i、ii……在此种符号下必要时会使用①②……。①

关于本书的阅读方法，兹建议初学者首先通篇泛读，即跳过【】和注释*的内容，而在通篇泛读对整个体系有了概括了解之后再详细阅读先前跳过的那些学界中有争议的内容。另外，本书对难以理解之处均附加了△符号，这一部分也可以先行略过。这种方法看上去似乎在舍近求远选择一条既麻烦又费时的途径，而实际上这才是捷径。

最后，本书付梓承蒙恩师高岛平藏教授、成文堂社长阿部耕一氏及总编土子三男氏的大力帮助；文献和判例的收集与校对得到早稻田大学研究院的熊谷芝青君、舟桥哲君、横内满君的协助。在此一并表示感谢。

平成元年一二月三十一日

近江幸治

[补记]1998年3月部分修订。

① 中文版以成文堂2003年4月第2版为蓝本翻译，符号已不同于原日文版初版，详见后“中文版译文说明”。——译者注

第二版绪言

本书是笔者《民法讲义》系列的第二卷,而《民法讲义》系列却是从出版这本《物权法》开始的,首次出版在1990年2月。当时出版该书的宗旨是:方便初学者的学习,避免篇幅冗长的叙述而大量采用图表说明等,使初学者充分认识到必须从体系上理解民法(即把握民法的整体结构)。现在,距本书初版已经过了13年,其间社会发生了很大变化,人类社会也进入了以寻求全新理念为发展目标的21世纪。

随着社会的变迁,民法规范、民法理念也发生了很大的变化,特别在担保法和合同法领域尤为突出。在物权法领域,或许是因为以不动产为体系基础的缘故,在最近以前的很长一段时间里并没有更多的变化,因此本书仅在1998年做过部分补充修订。但最近几年,既有建筑物区分所有法等法律的修改,又有判例、学说的明显变化,因此现将本书作了全面的修订,增加了许多新的内容。尽管本书的页数增加了很多,但并没有因此改变本书最初的撰写出版宗旨。如果本书能对读者理解民法体系的支柱之一——物权法有所帮助的话,笔者将不胜欣喜。

本书付梓,得益于恩师高岛平藏教授的指导,并得到成文堂社长阿部耕一氏、主编士子三男氏、石川真贵君的帮助,在此谨向诸位表示诚挚的谢意。

近江幸治

2003年3月3日

参考文献略语表

书中标示	原 著
石田	石田喜久夫:《口述物权法》(1982·成文堂)
川井	川井健:《民法教室·物权法》(1985·日本评论社)
川岛	川岛武宜:《(新版)所有权法的理论》(1987·岩波书店)
《现代讲义》	《现代民法讲义 2》田中整尔编《物权法》(1986·法律文化社)
篆冢	篆冢昭次:《民法讲座 II 物权法》(1970·敬文堂)
末川	末川博:《物权法》(1956·日本评论社)
末弘	末弘严太郎:《物权法(上卷)》(1960·一粒社)
半田	半田正夫:《简明物权法》(1985·法学书院)
铃木	铃木裕禄:《物权法讲义(第三修订版)》(1985·创文社)
高岛	高岛平藏:《物权法制的基础理论》(1986·敬文堂)
田山	田山辉明:《物权法》(1987·弘文堂)
《注民(6)·(7)》	《注释民法(6)·(7)》(1965·1968·有斐阁)
田井等	田井义信=冈本沼治=松岗久和=矶野英德:《新物权·担保物权法》(2002·法律文化社)
广中	广中俊雄:《物权法(第二版)》(1982·青林书院新社)
舟桥	舟桥淳一:《物权法》(1960·有斐阁)
星野	星野英一:《民法概论 II》(1976·良书普及会)
槇	槇梯次:《物权法概论》(1984·有斐阁)
松坂	松坂佐一:《民法提要·物权法(第四版)》(1984·有斐阁)
森泉	森泉章:《民法入门·物权法》(1989·日本评论社)
我妻=有泉	我妻荣:〔有泉亨补订〕《新版物权法》(1983·岩波书店)
近江·I	近江幸治:《民法讲义 I[民法总则 第二版]》(1994·成文堂)
近江·Ⅲ	近江幸治:《担保物权法[新版]》(1992·弘文堂)
近江·IV	近江幸治:《民法讲义 IV[债权法总论]》(1994·成文堂)
近江·V	近江幸治:《民法讲义 V[契约法]》(1998·成文堂)
近江《研究》	近江幸治:《担保制度的研究》(1989·成文堂)

【判例出处、论文等的缩略表示】

本文一般注释依据法律编辑者座谈会之《法律文献等的引用方法》，但下述内容除外：

- 《百选 I·II》 星野=平井=能见编(星野英一、平井宜雄、能见善久主编)；
《民法判例百选 I·II(第 5 版)》(2001·有斐阁)；
《……重判》 法学家《昭和(平成)★年度重要判例解说》(有斐阁)。^①

① 此无出版年份,但有判例年份。——译者注

中文版译文说明

1. 本书中所引法条,除有特别标示外,均为日本民法典条文;注释中所列日本民法典条文均为译者所加。日本民法典条文的译文参考了曹为、王书江译《日本民法典》法律出版社1986年版、陈国柱译《日本民法典》吉林大学出版社1993年版、王书江译《日本民法典》中国人民公安大学出版社1999年版等三种译本,但与上述译文不同之处,由译者负责。德国民法法条引自郑冲、贾红梅译《德国民法典》法律出版社1999年版。

2. 本书原著注释采用了“略语”形式,为避免引注繁琐,译文仍按原著体例,没有将其做展开处理,请有意查阅引注中原文的读者参考本书“参考文献略语表”。

3. 原著中出版、判决等的时间标示所采用的均是日本年号,为便于读者查阅原文(尤其是判例),译文没有做公元年号的处理。书中所涉及的日本年号与公元年号的换算为:明治X年+1867;大正X年+1911;昭和X年+1925;平成X年+1988。

4. 引注中的著作、杂志、判例集等,除有特别标示外,均为日本出版。

5. 原著为标示书中前后内容的关联,有很多以标题及页数作为指向的注释,这是作者为体现其学习民法需要注重对体系的掌握这一思想给读者提供的阅读时查找的便利。中文版为了满足作者这一意图,一方面按原著标明了关联的内容和原著中的页码,另一方面在每页的页肩用阿拉伯数字标明了原著的页码,以便中国读者前后查找。

6. 依据中文的排版习惯,对原著的标题号及字体、字号作了一些调整。篇章节以下,日文“□、□……”的中文对应符号为“一、二……”;日文“(1)、(2)……”的中文对应符号为“1、2……”,此以上二种标题中文、日文都单独占行。日文“(a)、(b)……”的中文对应符号为“(1)、(2)……”;日文“i、ii……”的中文对应符号为“第一、第二……”;日文“①、②……”的中文对应符号相同,此三种符号代表层级皆不单独占行。学说单独以“〔A〕、〔B〕……”分类,下分说为“a、b……”,与文章结构分类无关,中文同。非主流学说日文为小一号的铅字印刷,中文为楷体字印刷,但分类符号中日文本均统一排列。

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权法基础理论	(3)
第一节 物权的基本构造	(3)
第二节 物权的内容	(6)
第三节 物权的效力	(16)
第二章 物权的变动	(30)
第一节 序说	(30)
第二节 物权变动的一般理论——第 176 条论	(33)
第三节 不动产的物权变动——第 177 条论	(49)
第四节 动产的物权变动——第 178 条论	(107)
第五节 明认方法——习惯法上的对抗要件	(122)
第六节 物权的消灭	(125)

第二编 占有权和所有权

第一章 占有权	(133)
第一节 占有制度	(133)
第二节 占有权的取得	(140)
第三节 占有权的效力	(144)
第四节 占有权的消灭	(155)
第五节 准占有	(156)
第二章 所有权	(159)
第一节 序说	(159)
第二节 所有权的内容	(160)
第三节 所有权取得	(170)
第四节 共有(共同所有)	(176)
第五节 建筑物区分所有权(新公寓法)	(183)

第三编 用益物权

第一章 用益物权论	(193)
第二章 地上权	(197)
第三章 永佃权	(203)
第四章 地役权	(207)
第五章 入会权	(214)
事项索引	(217)
判例索引	(225)
条文索引	(231)
译后记	(235)

第一编



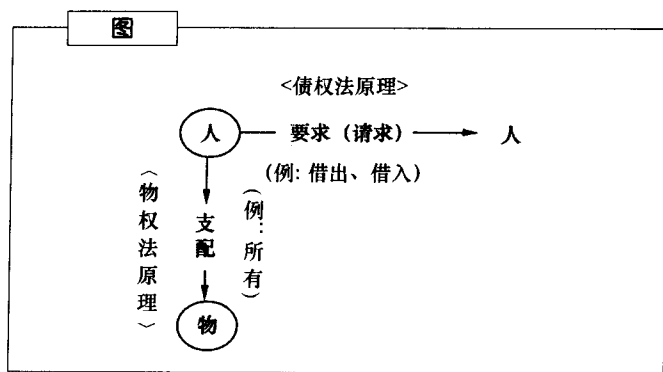
物权法总论

第一章 物权法基础理论

第一节 物权的基本构造

一、什么是物权：人与外界的关系——对“物”的“支配”与对“人”的“要求”（请求）

外界的事务——如果以人（自己）为主体考虑——可以分为无意识的“物”与有意识的“人（即他人）”。人作为一种社会存在，无论你是否愿意，都必须同外界发生关系，即对“物”的关系和对“人”的关系。这种具有社会性质的关系，在法学上表现为“法律关系”，即权利、义务的发生（参见下图）。



那么，“人”在这两种关系中扮演着什么样的角色呢？首先，在“人”对“物”的关系上，表现为“人”对“物”可以使用、所有、处分，其关系构造表现为“支配”形式，也就是说，在“人”对“物”的关系中存在着“人支配物”的权利构造。

与此相对，在人与“人”之间的关系中，至少自近代社会以降不存在上述那种“支配”性的权利。这是因为近代法否定经济性质之外的支配关系（当然，在近代以前的奴隶制社会、封建制社会等身份等级社会中曾存在对“人”的“支配”；尤其在奴隶制社会，“人”也曾被纳入“物”的范畴之中）。在人对“人”的关系中，可以得到承认的仅限于交易、侵权行为等各种社会性接触中“要求”（或“请求”）“人”（他人）做某些事情。这种“要求”（请求）即为法律上人与“人”关系之权利构造。