

# 物权法论

(修订本)

王利明/著

中国政法大学出版社

# 物权法论

王利明/著

(修订本)



中国政法大学出版社

**图书在版编目(CIP)数据**

物权法论(修订本)/王利明著. —北京: 中国政法大学出版社, 1998. 4  
ISBN 7-5620-1595-3

I. 物... II. 王... III. 物权法—理论—中国 IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 22937 号

---

书 名 物权法论(修订本)  
出 版 人 李传敢  
出版发行 中国政法大学出版社  
经 销 全国各地新华书店  
承 印 清华大学印刷厂  
开 本 787×1092mm 1/16  
印 张 52.5  
字 数 900 千字  
版 本 2003 年 7 月修订版 2003 年 7 月第 1 次印刷  
印 数 0 001 ~ 5 000  
书 号 ISBN 7-5620-1595-3/D·1560  
定 价 69.00 元

社 址 北京市海淀区西土城路 25 号 邮政编码 100088  
电 话 (010)62229563 (010)62229278 (010)62229803  
电子信箱 zf5620@263.net  
网 址 <http://www.cup1.edu.cn/cbs/index.htm>

☆☆☆☆☆

声 明 1. 版权所有, 侵权必究。  
2. 如发现缺页、倒装问题, 请与出版社联系调换。

## 修订版序言

自《物权法论》于1997年出版以来，物权法立法和理论都有较大的发展，随着物权法的制定纳入到立法机关的立法议程，有关物权立法中的重大疑难问题研究得以深入展开，这些都极大地推动了我国物权法理论的发展。2000年9月29日最高人民法院颁布了《关于〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》，有关担保物权的理论研究取得了丰硕的成果。正是基于上述原因，我认为有必要对《物权法论》进行全面修订，尤其考虑到该书主要是根据我在讲课中的讲稿整理而成，没有完全考虑到物权法的系统体系，因此，有必要作修改、补充。此次修订参考了我国正在制定中的物权法的内容、体系和有关的物权法体系的理论成果，对原有的内容作出了重大修改。由于物权法理论博大精深，我在该领域中所获得的点滴成果对物权法理论研究而言，也仍然是沧海一粟。特别是因为时间仓促，许多问题的研究尚未充分展开，书中缺点和错误在所难免，我殷切地希望广大读者对此不吝指正。

王利明

2003年1月25日

## 序 言

物权法作为调整主体对客体的财产支配关系的法律，是人们从事社会经济活动，取得或让与财产及对财产进行占有、使用、收益和处分的最基本的法律规则。作为与债和合同法、侵权行为法等相对应的法律制度，物权法构成我国民法的重要组成部分。

在市场经济社会，物权法通过规范财产的占有和支配关系，为市场的形成和发展奠定了必要的前提和基础。所谓市场，乃是无数的交易的总和，而交易的产生，必须以财产所有权的界定为前提；交易的结果，也就是所有权的转手。高斯根据帕累托定律证明“资产的权利界定是市场交易的前提条件”这一所谓的“高斯定律”，实际上正是从经济学角度阐述了法律上的所有权制度的功能。物权法对所有权及其他物权的设定、取得及保护等方面的规定，为交易的正常进行确立了最基本的行为规则。只有完善物权法制度，才能促进市场经济正常而有序地发展。有人认为，交易的规则就是合同法的规则，交易有序化，关键是要完善合同法律制度。这一看法有一定的道理，但并不全面。事实上，民法上的各项制度都是调整交易关系的，尤其是物权制度，与交易关系更难以分开。物权法确认和保护所有权和其他物权的一系列规则，如物权法定、一物一权、物权变动的公示原则、善意取得、交付转移所有权，等等，不仅在于保护物权，而且在于维护交易的安全。尤其是财产权利归属的确定，对于促进财产及所有权权能的移转，使主体更有效地利用各种资源，具有决定性的意义。可以说，只有物权法与债和合同法及其他法律的相互配合，才能形成对交易关系的周密调整。仅仅只有合同法而缺少物权法，交易法律规则是极不完备的。在欠缺物权法的情况下，合同法亦很难发挥出其在调整交易关系中的应有作用。正是基于这一原理，我认为在制定统一合同法的同时，应当加快制定物权法的步伐，使我国民法的重要内容尽快得到完善。

完善物权法的另一重要意义在于通过确认和保护合法的财产，鼓励、刺激人

## 2 序言

们努力创造财富，从而使社会财富得到迅速增长。我国自经济体制改革以来，在所有制改革方面的一个重大成果，就是摒弃了“一大二公”的“左”的指导思想，打破了单一的公有制经济一统天下的传统格局，初步形成了在公有制占主导地位的条件下多种所有制形式并存和共同发展的结构。这就需要我国物权法律制度及时反映所有制改革的成果，从法律上确认各类主体对其财产所依法享有的占有、使用、收益和处分的权利，保障主体依自身的利益和意志行使所有权，转让其所有权的部分或全部权能，从而进一步促进多种所有制结构的发展和新旧体制的转轨。当前，物权制度在促进市场经济的发展和社会财富的增长方面尚需解决如下问题：

第一，物权法的重要任务之一，是要理顺国家与企业的财产关系，确认企业作为市场主体所应有的财产权利，以及对企业资产进行有效的经营管理，保障企业拥有的国有资产的保值和增值，防止国有财产的流失。

第二，物权法的重心应放在不动产制度的完善上。就社会财富的价值而言，很难说不动产一定比动产重要；但就法律规则来说，不动产制度相对于动产规则，则毫无疑问要复杂得多。尤其是我国自20世纪80年代中期以来逐步开展对房地产制度的改革，推行了土地有偿使用和房屋商品化，房地产市场得到逐步建立和发展，然而有关土地使用权的出让、转让、抵押、租赁，以及房屋所有权的移转、取得，大厦公寓内住户的区分所有，土地使用权和房屋所有权的相互关系等规则，都有待进一步完善。不动产登记制度也应当统一。这就需要物权法将不动产制度作为其重要内容加以规定。

第三，物权法应当解决劳动群众集体组织的所有权的主体、内容及权利的行使问题，对其加以合理规范。目前，集体企业产权归属不清的现象是一个值得注意的问题。某些城镇集体企业或者最初是由合伙人出资形成的，企业盈利后强制偿还了本金，使这些企业已不再是合伙人所有的企业；或者最初由政府 and 国营企业兴办，通过借贷经营方式，依靠免税及税前还贷等优惠条件，积累财产而最终形成集体企业。由于公司制度不健全，因此，这些集体企业在所有权归属上很不明确。还有一些集体企业是个人投资入股兴建的，名为集体实为个人；或者企业找不到最终的投资人。由于产权的最终归属不清，并因此引发企业内部对管理者的权力制衡机制不健全（缺乏最终所有者的制衡），在很多企业中，集体所有已蜕变为个人的事实上的“所有”。长此以往，这些企业很难有长期积累和发展的后劲。这种产权模糊现象也必然会成为阻碍我国集体经济发展的一大障碍，物权

法对此问题不能回避。

第四，物权法也应当将对个人财产所有权的保护置于相当重要的位置。对个人财产的保障力度，直接关系到民营经济的发展程度，而整个中国经济的繁荣和发展，最终是离不开民营经济增长的。

第五，物权法应当加强对用益物权的规定。鉴于我国担保法已对几类基本的担保物权作出了规定，所以，在他物权制度方面，物权法应当将重点放在对用益物权的规定上。如对国有自然资源使用经营权、承包经营权、采矿权、宅基地使用权、空间利用权等权利的内容及行使等作出规定，从而维护他物权人的利益，促使权利人有效利用社会资源，充分发挥财产的利用效益。

在一个健全的法律制度中，合法的财产权利将使权利人对其财产利益产生合理的期待。如果缺乏完备的物权法，不能形成一整套对财产予以确认和保护的整体规则，则财产权利的实现和利益的享有都将是不确定的，也就不会形成合理的利益期待，也很难使人们产生投资的信心、置产的愿望和创业的动力。这样，人们创造财富的动力就不会得到充分的释放，社会财富当然也就难以增长。所以我认为，完善物权法与财产的创造息息相关，法律本身虽不能直接创造财产，但是可以通过确认和保护财产来鼓励财富的创造。法律的这一功能，主要就是通过物权法来发挥的。

多年来，经济学家一直抱怨我国现有的经济体制中存在产权界定不清或所谓“产权模糊”现象。这一现象的产生有其复杂原因，除了体制上的原因外，很大程度上乃是因物权制度不完善而造成的。迄今为止，我国现行立法中尚不承认“物权”的法律概念，一些必要的物权形式也没有得到法律的确认，尤其是缺乏在发生产权纠纷的情况下的确认产权、解决纠纷等方面的规则。著名法学家王家福教授曾尖锐地指出：“我国现行的物权法律制度虽然具有旺盛的生命力，但是也有过分原则、不具体，缺乏操作性，很不完备的缺陷，故不能完全适应社会主义市场经济的发展和改革开放新形势的需要。时代和人民呼唤着一部社会主义的、现代的、中国气派的物权法的制定。”〔1〕完善物权法是改革开放和发展社会主义市场经济的迫切需要。

马克思曾经在《剩余价值学说史》中引证孟德斯鸠的“法律的精神就是所有权”的名言，并给予了高度评价。确切地说，物权，包括所有权，不仅仅是民法

〔1〕王家福教授为孙宪忠的：《德国当代物权法》所写的序言。

#### 4 序 言

学中的核心问题，而且是整个法学所要研究的重要问题。在当前经济体制改革中，结合我国立法和司法、经济实践来探讨物权制度的完善，乃是法学工作者义不容辞的责任。

1982年至1984年，我曾在佟柔教授指导下研究国家所有权和国有企业财产权问题。1984年底留校任教后，因讲授物权法课程，也从未间断对物权法的研究。20世纪80年代中期，我曾发表了一些论文，提出通过股份制改造国有企业，使企业享有法人所有权；国家通过对股权的享有和行使，从而使国家所有权得到实现。1989年，我以“国家所有权研究”作为博士论文题目，并于1990年初完稿及答辩通过。在这本书里，就企业法人的所有权与国家所有权的关系问题作了专门探讨。尽管十多年来我国社会经济状况发生了很大变化，但我认为，通过公司的形式改组全民所有制企业仍然是一条切实可行的思路。因此，此次在整理书稿时，我将原有的涉及国家所有权和企业财产权的部分文章也汇编进来，成为本书内容的一部分。由于本书旨在集中我多年来在物权法研究领域中的点滴想法，因而并没有完全考虑物权法的严谨的体系问题，而不少想法也是很不成熟的，这就决定了本书中缺点错误在所难免。我殷切地希望广大读者给予批评指正。

王利明

1997年8月10日于人大林园



# 目 录

修订版序言.....	(1)
序言.....	(1)

## 第一编 总 论

<b>第一章 物权概述</b> .....	(1)
第一节 物权的概念.....	(1)
第二节 物权的特征.....	(7)
第三节 物权与债权的相互关系 .....	(11)
第四节 物权与财产权的区别 .....	(14)
第五节 物权的效力 .....	(22)
第六节 物权的客体 .....	(27)
第七节 物权的行使 .....	(42)
<b>第二章 物权法概述</b> .....	(45)
第一节 物权法的概念 .....	(45)
第二节 物权法的性质 .....	(50)
第三节 物权法的体系 .....	(53)
第四节 物权法与其他法律的关系 .....	(60)

## 2 目 录

第五节 物权法的价值 .....	(66)
<b>第三章 物权法的基本原则 .....</b>	<b>(77)</b>
第一节 物权法定原则 .....	(77)
第二节 一物一权原则 .....	(84)
第三节 公示、公信原则 .....	(91)
<b>第四章 确认物权与物权请求权 .....</b>	<b>(96)</b>
第一节 物权请求权 .....	(96)
第二节 物权的确认 .....	(104)
第三节 各类物权请求权 .....	(113)
<b>第五章 物权变动的公示方法 .....</b>	<b>(131)</b>
第一节 对物权行为理论的评述 .....	(131)
第二节 物权变动的一般原理 .....	(146)
第三节 动产的交付 .....	(148)
第四节 不动产的登记 .....	(158)
<b>第六章 物权变动的原因 .....</b>	<b>(187)</b>
第一节 概述 .....	(187)
第二节 抛弃和先占 .....	(188)
第三节 添附 .....	(191)
第四节 善意取得 .....	(206)
第五节 遗失物的拾得 .....	(221)
第六节 埋藏物和隐藏物的发现 .....	(229)
第七节 取得时效 .....	(232)
第八节 货币所有权的取得 .....	(243)

## 第二编 财产所有权制度

<b>第七章 财产所有权的概述</b> ·····	(245)
第一节 财产所有权的概念·····	(245)
第二节 财产所有权的本质·····	(256)
第三节 财产所有权的内容·····	(258)
第四节 所有权制度在当代的发展·····	(267)
<b>第八章 各类所有权</b> ·····	(272)
第一节 国家所有权·····	(272)
第二节 集体所有权·····	(283)
第三节 公民个人所有权·····	(300)
<b>第九章 共有制度</b> ·····	(305)
第一节 共有的概念及其形态·····	(305)
第二节 按份共有·····	(308)
第三节 共同共有·····	(321)
第四节 准共有·····	(326)
第五节 共有财产的分割·····	(327)
第六节 共有关系中的优先购买权·····	(330)
<b>第十章 建筑物区分所有制度</b> ·····	(348)
第一节 建筑物区分所有的概念和特征·····	(348)
第二节 建筑物区分所有制度的历史发展·····	(353)
第三节 建筑物区分所有权的客体·····	(358)
第四节 专有部分的所有权·····	(364)
第五节 共有权·····	(367)

#### 4 目 录

第六节 对共有部分的专有使用权·····	(378)
第七节 区分所有制度中的相邻权·····	(383)
第八节 成员权·····	(386)
<b>第十一章 相邻权·····</b>	<b>(389)</b>
第一节 相邻权的概念和性质·····	(389)
第二节 相邻关系的种类·····	(393)
第三节 相邻权与不动产权·····	(396)
第四节 相邻权与人格权·····	(399)
第五节 对相邻权的侵害·····	(402)
第六节 处理相邻关系的原则·····	(405)

### 第三编 用益物权

<b>第十二章 用益物权概述·····</b>	<b>(407)</b>
第一节 用益物权的概念和特征·····	(407)
第二节 用益物权的内容和体系·····	(410)
<b>第十三章 土地使用权·····</b>	<b>(415)</b>
第一节 土地使用权的概念·····	(415)
第二节 国有土地使用权的出让·····	(420)
第三节 国有土地使用权的转让·····	(426)
第四节 国有土地使用权的租赁·····	(431)
第五节 土地使用权的抵押·····	(435)
第六节 土地使用权与房屋所有权的关系·····	(439)
<b>第十四章 农村土地承包经营权·····</b>	<b>(454)</b>
第一节 关于承包经营权物权化的必要性·····	(454)

第二节	土地承包经营权与土地承包合同的关系·····	(459)
第三节	土地承包经营权的内容·····	(464)
第四节	承包经营权的消灭·····	(470)
<b>第十五章</b>	<b>宅基地使用权·····</b>	<b>(472)</b>
第一节	宅基地使用权的概念·····	(472)
第二节	宅基地使用权的内容·····	(474)
第三节	宅基地使用权的消灭·····	(476)
第四节	地上权及其与土地使用权的关系·····	(477)
<b>第十六章</b>	<b>空间利用权·····</b>	<b>(480)</b>
第一节	空间利用权的概念·····	(480)
第二节	确立空间利用权的必要性·····	(484)
第三节	空间利用权与一物一权主义·····	(488)
第四节	空间利用权的分类·····	(490)
<b>第十七章</b>	<b>地役权·····</b>	<b>(494)</b>
第一节	地役权的概念和特征·····	(494)
第二节	建立地役权制度的必要性·····	(498)
第三节	地役权与相邻权的关系·····	(501)
第四节	地役权的内容·····	(505)
第五节	地役权的消灭·····	(508)
<b>第十八章</b>	<b>典权·····</b>	<b>(510)</b>
第一节	典权的概念和性质·····	(510)
第二节	建立典权制度的必要性·····	(514)
第三节	典权与当押·····	(517)
第四节	典权的内容·····	(521)
第五节	典权的消灭·····	(527)

<b>第十九章 居住权</b> .....	(529)
第一节 居住权制度的历史发展 .....	(529)
第二节 居住权的法律特征 .....	(532)
第三节 居住权的设立 .....	(534)
第四节 居住权人的权利和义务 .....	(535)
第五节 居住权的消灭 .....	(537)

## 第四编 担保物权

<b>第二十章 担保物权的一般原理</b> .....	(539)
第一节 担保物权的概念和特征 .....	(539)
第二节 担保物权的性质 .....	(546)
第三节 担保物权的分类 .....	(550)
第四节 主合同与担保合同的关系 .....	(553)
第五节 物的担保和人的担保 .....	(557)
第六节 反担保 .....	(561)
第七节 流质契约的禁止 .....	(563)
<b>第二十一章 抵押权</b> .....	(566)
第一节 抵押权的概念和特征 .....	(566)
第二节 抵押权的设定 .....	(570)
第三节 抵押物 .....	(576)
第四节 抵押物的价值与被担保债权数额的关系 .....	(586)
第五节 抵押登记制度 .....	(590)
第六节 抵押期限 .....	(599)
第七节 抵押权与租赁权的关系 .....	(604)
第八节 对抵押物转让的限制 .....	(606)

第九节 抵押的效力	(611)
第十节 抵押权的顺位	(619)
第十一节 共同抵押	(625)
第十二节 抵押权的实现	(629)
第十三节 动产抵押	(636)
第十四节 最高额抵押	(639)
<b>第二十二章 质权</b>	<b>(645)</b>
第一节 质权的概念和分类	(645)
第二节 动产质押	(652)
第三节 权利质押	(670)
第四节 质权的实现	(688)
<b>第二十三章 留置权</b>	<b>(692)</b>
第一节 留置权的概念和特征	(692)
第二节 留置权与相关概念的区别	(695)
第三节 留置权的适用范围	(702)
第四节 留置权担保的债权范围	(706)
第五节 留置权的成立条件	(707)
第六节 留置权关系中当事人的权利义务	(714)
第七节 留置权的实现	(716)
<b>第二十四章 优先权与动产让与担保</b>	<b>(719)</b>
第一节 优先权	(719)
第二节 动产让与担保	(733)
第三节 所有权保留制度与期待权	(757)

## 第五编 特别法上的物权

第二十五章 特别法上的物权·····	(768)
第一节 特别法上的物权概述·····	(768)
第二节 水资源使用权·····	(771)
第三节 养殖权·····	(781)
第四节 采矿权·····	(786)

## 第六编 占 有

第二十六章 占有·····	(788)
第一节 占有概述·····	(788)
第二节 占有的概念·····	(793)
第三节 占有与相关概念的比较·····	(800)
第四节 占有的分类·····	(803)
第五节 占有的移转·····	(808)
第六节 占有在物权法上的保护·····	(809)
主要参考书目·····	(815)



# 第一编 总 论

## 第一章 物权概述

### 第一节 物权的概念

物权的概念起源于罗马法。罗马法曾确认了所有权(dominium)、役权(servitudes)、永佃权(emphyteusis)、地上权(superficies)、抵押权(hypotheca)、质权(pignus)等物权形式,并创设了与对人之诉(actio in personam)相对应的对物之诉(actio in rem),以对上述权利进行保护。罗马法学家也曾经使用过 iura in re (对物的权利)<sup>[1]</sup> 以及 jus ad res (对物之权),<sup>[2]</sup>然而,罗马法并没有明确提出物权概念。对物之诉与对人之诉的区分主要是从程式诉讼的便利考虑的,目的并不在于区分物权和债权。<sup>[3]</sup>然而,物权一词(Jus in re)甚至他物权(iura in re aliena),在罗马法中并未出现。<sup>[4]</sup>

中世纪注释法学家在解释罗马法时,曾经从对物之诉和对人之诉中,引申出“物权”和“债权”的概念,并将物权的两种形式即完全物权(Plena in re potestas)和他物权(iura in re aliena)用一个概括性的概念即物权(iura in re)来概括。物权是指某人对其物享有的支配权,此种权利无需义务人实施一定行为便可

[1] [意]彼德罗·彭梵得:《罗马法教科书》,中国政法大学出版社1992年版,第183页。

[2] Vinding Kruse, *The Right of Property*, Oxford University Press 1953, p.131.

[3] Vinding Kruse, *The Right of Property*, Oxford University Press 1953, p.131.

[4] Gyorgy Diosdi, *Ownership in Ancient and Preclassical Roman Law*. Akademiai Kiado, Budapest.1970, p.107.