



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高等学校法学专业选修课程教材

THE FUNDAMENTAL
LAW OF
PROPERTY

物权法

—— 孟勤国 张里安 主编 ——



湖南大学出版社

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高等学校法学专业选修课程教材

物 权 法

主 编 孟勤国 张里安

撰稿人 (以姓氏笔画为序)

王崇敏	冯 桂	向 勇
李前伦	张里安	张素华
孟勤国	赵可星	胡吕银
黄 莹	蒙晓阳	

湖南大学出版社

2006 年·长沙

图书在版编目(CIP)数据

物权法/孟勤国,张里安主编. —长沙:湖南大学出版社,2006.12

(高等学校法学专业选修课程教材)

ISBN 7-81113-110-2

I. 物... II. ①孟... ②张... III. 物权法

—中国—高等学校—教材 IV. D923·2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 149289 号

物 权 法

Wuquan Fa

作 者: 孟勤国 张里安 主编

责任编辑: 湛鹏飞

责任校对: 祝世英

封面设计: 吴颖辉

责任印制: 陈 燕

出版发行: 湖南大学出版社

社 址: 湖南·长沙·岳麓山 **邮 编:** 410082

电 话: 0731-8821691(发行部), 8821339(编辑室), 8821006(出版部)

传 真: 0731-8649312(发行部), 8822264(总编室)

电子邮箱: presschenpf@hnu.cn

网 址: <http://press.hnu.cn>

印 装: 长沙鸿发印务实业有限公司

开本: 850×1168 32 开 **印张:** 13.75

字数: 370 千

版次: 2006 年 12 月第 1 版

印次: 2006 年 12 月第 1 次印刷

书号: ISBN 7-81113-110-2/D·89

定价: 22.00 元

版权所有,盗版必究
湖南大学版图书凡有印装差错,请与发行部联系

说 明

为了更好地培养高素质的现代法律人才，适应我国法学教育培养对象、培养目标、教学方式等方面变化革新步伐的加快，我社约请了法学界多年从事学术研究和教学实践的知名法学家和杰出中青年学者，针对法学教育本科教学的需要，精心组织出版了“高等学校法学专业选修课程教材”。

这批教材吸收中国法学研究的最新学术成果，关注国际学术的最新发展动态，反映各学科成熟的理论。全面、系统、重点突出地介绍我国法学的基本理论、基本观点和基本知识，将学术性和可读性有机结合起来，去阐释法学理论与法律制度。

《物权法》是该系列之一，同时是普通高等教育“十一五”国家级规划教材，由孟勤国教授、张里安教授主编。本书实行三稿集体撰写制，按初稿、二稿、三稿撰写顺序分工如下：

- 第一章：黄莹、孟勤国、张里安；
- 第二章：张里安、黄莹、孟勤国；
- 第三章：冯桂、张里安、孟勤国；
- 第四章：冯桂、黄莹、孟勤国；
- 第五章：张里安、黄莹、孟勤国；
- 第六章：冯桂、黄莹、孟勤国；
- 第七章：蒙晓阳、张素华、孟勤国；
- 第八章：张里安、黄莹、孟勤国；
- 第九章：蒙晓阳、张素华、孟勤国；
- 第十章：张里安、黄莹、孟勤国；
- 第十一章：向勇、张里安、孟勤国；
- 第十二章：向勇、冯桂、孟勤国；
- 第十三章：李前伦、孟勤国、张里安；
- 第十四章：胡吕银、张里安、孟勤国；

- 第十五章：胡吕银、黄莹、孟勤国；
第十六章：胡吕银、黄莹、孟勤国；
第十七章：胡吕银、黄莹、孟勤国；
第十八章：王崇敏、孟勤国、张里安；
第十九章：王崇敏、孟勤国、张里安；
第二十章：王崇敏、孟勤国、张里安；
第二十一章：赵可星、张里安、孟勤国；
第二十二章：赵可星、张里安、孟勤国；
第二十三章：蒙晓阳、孟勤国、张里安。

本书由孟勤国教授、张里安教授确定写作思路，制定写作提纲，审定书稿内容、学术观点，选择附录中的法律、法规以及司法解释。冯桂副教授参与了本书提纲的制定工作。

湖南大学出版社

2006年11月

主 编 简 介

孟勤国 男, 1957 年生, 浙江绍兴人, 法学博士, 武汉大学、广西大学教授, 博士生导师, 中国法学会理事、中国民法学会常务理事, 教育部法学学科教学指导委员会委员, 国家级教学名师(2006 年)。长期从事民商法教学和研究。出版有《物权二元结构论——中国物权制度的理论重构》(获首届中国优秀法律图书奖、广西壮族自治区第八次社会科学优秀成果一等奖)等著作, 发表《经济体制改革时期的民事立法》(《中国社会科学》1988 年第 6 期、广西壮族自治区第三次社会科学优秀成果一等奖)、《占有概念的历史发展与中国占有制度》(《中国社会科学》1993 年第 4 期、广西壮族自治区第四次社会科学优秀成果一等奖)等论文 80 余篇。先后获国务院政府特殊津贴(1992 年)、全国优秀教师(1998 年)、全国五一劳动奖章(2003 年)。

张里安 男, 1957 年生, 湖南长沙人, 法学博士, 武汉大学教授, 博士生导师, 中国法学会民法研究会理事, 湖北省法学会商法研究会副会长。两次留学德国历时 8 年, 分别获得德国法学硕士学位和法学博士学位。主要研究合同法、物权法、比较民商法。著述有 *Allgemeine Geschaeftsbedingungen von Unternehmen der Oeffentlichen Hand*、*Schadensersatz von Nichtvermoegensschaeden*、《现代中国知识产权法》、《中国法律文化》、《萨维尼及物权行为无因性之再检讨》、《所有权制度的功能和所有权的立法》等。现主持国家社科基金和教育部研究项目各一项。

目 次

第一编 总 论

第一章 物权法概述	1
第一节 物权法的概念	1
第二节 物权法的作用	4
第三节 物权法与相关法律的关系	8
第二章 物权概述	10
第一节 物权的概念	10
第二节 物权的特征	13
第三节 物权的分类	17
阅读材料一 物权的功能与逻辑	22
第三章 物权法的基本原则	27
第一节 一物一权原则	27
第二节 物权法定原则	30
第三节 公示和公信原则	33
第四章 物权的客体	36
第一节 实物（有体物）	36
第二节 物的集合与物的组成部分	39
第三节 其他的物权客体	41
第四节 物权客体的分类	44
第五章 物权的变动	48
第一节 物权变动概述	48
第二节 不动产的物权变动	50

第三节 动产的物权变动	54
第四节 物权的消灭	56
阅读材料二 物权行为理论	60
第六章 物权的保护	70
第一节 物权保护概述	70
第二节 物权的保护方法	73
第三节 自力救济	77
阅读材料三 物权请求权理论	81

第二编 所有权

第七章 所有权概述	84
第一节 所有权的概念与特征	84
第二节 所有权的权能	88
第三节 所有权的特殊保护	91
第八章 所有权的种类	95
第一节 国家所有权	95
第二节 集体所有权	97
第三节 自然人所有权	100
阅读材料四 国有企业法人财产权	101
第九章 所有权的限制	103
第一节 所有权限制概述	103
第二节 公法上的限制	105
第三节 私法上的限制及相邻关系	106
第十章 所有权取得的特殊方式	110
第一节 善意取得	110
第二节 拾得遗失物、漂流物, 发现埋藏物	114
第三节 添 附	118
阅读材料五 先 占	121

阅读材料六 取得时效·····	123
第十一章 共有与信托·····	127
第一节 按份共有·····	128
第二节 共同共有·····	131
第三节 信 托·····	134
第十二章 建筑物区分所有权·····	138
第一节 建筑物区分所有权的概念与特征·····	138
第二节 建筑物区分所有权的客体·····	139
第三节 专有权与共有权·····	141
第四节 区分所有权人会议·····	143

第三编 用益物权

第十三章 用益物权概述·····	150
第一节 用益物权的概念·····	150
第二节 用益物权的功能与地位·····	151
第三节 用益物权的种类·····	153
第四节 物权二元理论对用益物权的批判和改造·····	155
阅读材料七 典 权·····	158
第十四章 土地承包经营权·····	162
第一节 土地承包经营权的概念与意义·····	162
第二节 土地承包经营权的设立与期限·····	164
第三节 土地承包经营权的内容·····	168
第四节 土地承包经营权的移转·····	172
第五节 土地承包经营权的调整与终止·····	176
第十五章 建设用地使用权·····	178
第一节 建设用地使用权的概念与意义·····	178
第二节 建设用地使用权的设立和期限·····	180
第三节 建设用地使用权的内容·····	182

第四节	建设用地使用权的移转·····	183
第五节	建设用地使用权的终止·····	186
第六节	空间使用权·····	187
第十六章	宅基地使用权·····	190
第一节	宅基地使用权的概念和特征·····	190
第二节	宅基地使用权的设立·····	191
第三节	宅基地使用权的内容·····	193
第四节	宅基地使用权的终止·····	195
第十七章	地役权（土地便利权）·····	197
第一节	地役权的概念·····	197
第二节	地役权的设立和变动·····	199
第三节	地役权的内容·····	201
第四节	地役权的终止·····	203

第四编 担保物权

第十八章	担保物权概述·····	205
第一节	担保物权的特征和种类·····	205
第二节	担保物权的设立和实现·····	207
第三节	担保物权的适用范围·····	209
第十九章	抵押权·····	211
第一节	抵押权的概念和特征·····	211
第二节	抵押物的范围·····	213
第三节	抵押权登记·····	214
第四节	抵押物的转让和出租·····	216
第五节	抵押权的实现·····	217
第六节	最高额抵押权·····	220
第七节	浮动抵押·····	222

第二十章 质 权	224
第一节 质权概述.....	224
第二节 动产质权.....	226
第三节 权利质权.....	229
第二十一章 留置权	232
第一节 留置权的概念与性质.....	232
第二节 留置权的成立条件.....	234
第三节 留置权的效力.....	240
第四节 留置权的实现.....	242
第五节 留置权的消灭.....	243
第二十二章 让与担保	245
第一节 让与担保概述.....	245
第二节 让与担保的设定.....	249
第三节 让与担保的效力.....	250
第四节 让与担保权的实现.....	253

第五编 占 有

第二十三章 占 有	254
第一节 占有的概念和要件.....	254
第二节 占有的分类.....	258
第三节 占有的效力.....	263
第四节 占有的保护.....	266
阅读材料八 占有概念的历史沿革.....	271
附录一 中华人民共和国民法通则（节选）	277
附录二 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）（节选）	281
附录三 国有资产评估管理办法	286

附录四	中华人民共和国土地管理法·····	292
附录五	中华人民共和国土地管理法实施条例·····	311
附录六	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·····	323
附录七	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·····	331
附录八	中华人民共和国农村土地承包法·····	336
附录九	中华人民共和国担保法·····	347
附录十	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·····	361
附录十一	中华人民共和国物权法（草案）·····	381
后 记	·····	417

第一编 总 论

第一章 物权法概述

第一节 物权法的概念

一、物权法的意义

一般认为，物权法有广义和狭义之分：

1. 广义的物权法是指调整物权关系的法律规范的总和，它既包括民法典中的物权编或单独的物权法，也包括其他法律文件中调整物权关系的民事法律规范、行政法规中涉及物权关系的民事性质的规定以及立法或司法认可的习惯法。

2. 狭义的物权法仅指民法典中的物权编或单独的物权法。

将物权法区分为广义和狭义，是为了统一人们理解和运用物权法这一术语的语境，避免出现指代混乱。一般情况下，物权法指代的是狭义的物权法，但需要时，也可指代广义的物权法，以涵盖土地法或城市房地产管理法中的物权法律规范。

传统物权理论又将广义的物权法称为实质意义上的物权法，将狭义的物权法称为形式意义上的物权法。^① 这样的称谓意义不大，而且不符合实质和形式的一般逻辑意义。

^① 王利明：《物权法论》，中国政法大学出版社1998年版，第69页。

二、物权法的由来

一般认为，物权法形成于《德国民法典》。在此之前，已有所有权、地上权、役权等财产权，这些财产权在罗马法中被视为对物的权利，不同于其他对人的权利，中世纪的注释法学家遂将其概括为物权。《德国民法典》接受了这个物权的概念，并设立了独立的物权编。《法国民法典》没有采纳物权的概念，它以“财产及对于所有权的各种变更”为题囊括这些权利，继续沿用罗马法的权利名称。

《德国民法典》的这种立法模式，对后世的民法典产生了深刻的影响，《日本民法典》和我国台湾地区所谓民法典基本仿效了德国的模式。我国已公布征求意见的《中华人民共和国物权法（草案）》^①（以下简称物权法草案）也属于这一模式。不仅如此，由于许多学者认可德国模式，并力图以物权法的概念和体系作普遍的解释，使得许多非德国模式的国家在学理上也常套用物权的概念，例如，法国的学者在解释《法国民法典》时，有时显得像一个德国人。^②

英美法系与大陆法系不同，没有民法典，也没有物权法。英美法学者一般也不以物权解释英美财产法。

三、物权法的定义和调整对象

学者对物权法下了很多定义^③，这些定义相互之间有差异，但不管是哪一种定义，都是从区别物权法和债权法的角度来表述物权法的。这符合《德国民法典》的立法思想。将财产权区分为物权、债权，正是《德国民法典》建立物权编的基础。但是，物权和债权的区分，在当时就不是很清晰，后来也没有清晰过，因此，物权

① 全国人大常委会2005年7月10日向社会公开征求意见，各大报纸2005年7月11日刊登了该草案。

② 尹田：《法国物权法》，法律出版社1998年版，序。

③ 王利明：《物权法论》，中国政法大学出版社1998年版，第70～73页。

法的定义很难统一。

相比较而言,最能简洁表明传统物权理论对物权法理解的定义,莫过于“物权法是规范财产归属关系的法律,债权法是规范财产流转关系的法律”^①。这一定义与德国、日本的民法典以及我国台湾地区所谓物权法基本吻合,即所有权始终占据着核心的地位,起着主导的作用,用益物权和担保物权是从所有权派生出去的,是所有权实现的一种特殊的方式,而所有权正是财产归属关系的法律表述,确认和保护财产归属关系主要是通过确认和保护所有权实现的。但是,这一定义并不能很好地解释现代社会的物权关系。在现代社会,以物的占有为基础的财产利用关系具备了以往社会所没有的重要意义,不能再依附于财产归属关系,需要独立的法律地位。物权关系已不能再简单地被理解为财产归属关系。

我们认为,物权法是规范物权关系的法律,物权关系包括物的归属关系和以物的占有为基础的利用关系。关于物权关系,有四层含义:

1. 物权关系直接建立在物之上。物权关系是人与人之间的关系,但以物为媒介,离不开物。行为、智力成果不是物,不能建立物权关系。买卖关系建立在交付行为上,物只是交付的标的,与买卖关系只有间接的关系。买卖关系可以离开物,也不是物权关系。

2. 物权关系以直接支配物为内容。对物的占有、使用、处分,以及获取物的收益,体现了人对物的支配力,这种支配直接发生于人与物之间。物权关系不过是要确认直接支配物的人是否有权直接支配物并决定是否给予保护。因此,物权关系中的权利义务都围绕着直接支配物的行为,体现为物权人有权直接支配物,非物权人有义务尊重物权人直接支配物。

3. 物权关系分为最终支配关系和现实支配关系。物的归属关系体现了物权人对物的最终支配力,在法律上表述为所有权。物的

^① 梁慧星:《中国物权法草案建议稿》,社会科学文献出版社2000年版,序。

占有关系体现了物权人对物的现实支配力。在所有权人占有自己的物时，最终支配力与现实支配力合一，所有权同时表述了物的占有关系；在所有权人将自己的物交给他人占有时，最终支配力和现实支配力分开，物的占有关系成为一种独立的关系，这就产生了非所有权人的物权。传统物权理论将非所有权人对物的占有关系表述为用益物权和担保物权，物权二元理论则表述为占有权。^①

4. 物权关系的目的是物尽其用。物对于人类之所以重要，在于物能满足人的生产和生活需要，无论怎样支配物，从根本上说，都是为了利用物的价值和使用价值。物权关系是人类为了正当、有效地利用物而设定的一种法律关系和法律秩序，即便是确认物的归属，也是为了更好地利用物。因此，检验物权关系的合理性，就在于是否有利于物尽其用。

我国物权法草案第2条第1款对物权法调整对象作了革命性的规定：“本法调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系。”

第二节 物权法的作用

一、物权法应有的作用

一般认为，物权法和债权法是民法的两大主干，而民法是市场经济的基本法律制度。^② 制定物权法的主要目的在于：

1. 反映和维护国家的基本经济制度。国家的基本经济制度由宪法确定，由各部门法落实。物权法是直接反映和保护国家基本经

① 物权二元理论是本书主编孟勤国教授提出的物权法理论，它是对大陆法系物权制度的一次全面的理论革新，旨在推动大陆法系物权制度的现代化和中国化。其代表作是《物权二元结构论——中国物权制度的理论重构》。

② 但我们不同意没有物权法就没有市场经济的观点。见陈华彬：《物权法原理》，国家行政学院出版社1998年版，第27页。

济制度的法律。以私有制为基本经济制度的国家，其物权法表现出私有制的性质和内容。德国、日本的民法典以及我国台湾地区所谓物权法对所有权的重视使得物权法几乎是一个所有权法，反映的正是私有制对明确财产归属和所有权的强烈需求。我国宪法规定我国实行以公有制为主体，多种经济成分并存的基本经济制度，物权法应当反映和满足公有制的需要。我国的公有制形成了庞大的国有财产和集体财产，因此，我国的物权法必须解决国家财产、集体财产的归属和利用问题。

2. 确立和统一有关财产的基本法律制度。财产关系是社会的基础关系之一，物权法是调整财产关系的基本法。不仅是物，物以外的其他财产利益的归属和利用，也往往与物权法的原理和规则相通。例如，商标的专有和使用规则与物权法具有本质上的共性。物权法是作为民法典的重要组成部分来到世间的，具有一统财产领域的使命，从一百多年前的《德国民法典》到前不久的《俄罗斯民法典》，都是这样要求物权法的，因而，物权法必须是财产的基本法，而不是部分财产的法律。

3. 建立和维持社会上的财产关系秩序。财产的归属和利用是一种经济利益格局，容易产生利益冲突。物权法首先要定纷止争，避免出现一兔走百人逐的争斗。同时，要实现物尽其用，避免财产的闲置和浪费。这既涉及具体当事人的利益，也涉及公共利益，例如，在我国，不可能允许土地承包经营权人长期抛荒，因为关系到粮食问题。传统上，物权法通过所有权建立财产归属秩序，通过用益物权和担保物权建立以占有为基础的财产利用秩序。为了确保人们能够预期和实现自己的财产权利，这些财产关系秩序必须是强有力的，因此，与债权法有所不同，物权法表现出强行法的倾向，多是当事人必须适用的规则，而且还表现出公法的影响，如不动产登记规则是物权法不可或缺的内容。

二、决定物权法作用的因素

法律应有的作用和法律的实际作用是两个不同的概念。理论上