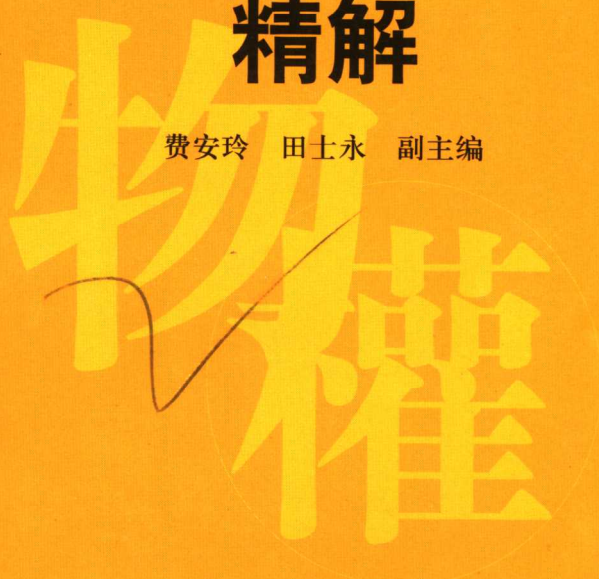


江平 主编

中华人民共和国物权法

精解

费安玲 田士永 副主编



中国政法大学出版社

王利明 主编

中华人民共和国物权法

精解

王利明 周计华 周友军 编

物权法

D923. 205

7

2007

中华人民共和国物权法

精 解

主 编 江 平

副主编 费安玲 田士永

中国政法大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法精解/江平主编. —北京:中国政法大学出版社,
2007.3

ISBN 978-7-5620-3038-6

I.中... II.江... III.物权法-法律解释-中国 IV.D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 028591 号

书 名 中华人民共和国物权法精解
经 销 全国各地新华书店
出版发行 中国政法大学出版社
承 印 固安华明印刷厂
开 本 880×1230 1/32
印 张 10.5
字 数 290 千字
版 本 2007 年 3 月第 1 版 2007 年 3 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5620-3038-6/D·2998
定 价 22.00 元
社 址 北京市海淀区西土城路 25 号
电 话 (010)58908325(发行部) 58908335(储运部)
58908285(总编室) 58908334(邮购部)
通信地址 北京 100088 信箱 8034 分箱 邮政编码 100088
电子信箱 z5620@263.net
网 址 <http://www.cuplpress.com>(网络实名:中国政法大学出版社)

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。

本社法律顾问 北京地平线律师事务所

本书撰稿人

- 江 平 中国政法大学终身教授、博士生导师
费安玲 中国政法大学教授、法学博士、博士生导师
刘智慧 中国政法大学副教授、法学博士
田士永 中国政法大学副教授、法学博士
于 飞 中国政法大学讲师、法学博士
胡 岩 中国政法大学博士生

前 言

作为中华人民共和国立法史上迄今为止的惟一曾经被全国人大常委会“七次审议”^{〔1〕}的法律草案,经历了近13年的反复讨论与修改《中华人民共和国物权法》在第十届全国人民代表大会第五次会议上顺利获得通过,并即将于2007年10月1日正式实施。作为我国未来民法典的重要组成部分的《物权法》,与我国经济发展和私人财产保护有着最为直接的关联,因此,历经反复与波折是必然的。正因为在这反反复复的过程中,我们的物权法理论变得更加成熟,对《物权法》所要解决的社会问题思考得更加全面。因此,《物权法》的颁行,不仅意味着我国民事立法正在向前稳步发展,也意味着我国民法典出台的条件进一步成熟,更意味着我国要以立法方式建立一个使不同主体的财产利益获得平等保护的社会环境之决心。《物权法》的第1条、第3条和第4条特别重申了《物权法》是根据宪法而制定,它将与其他的立法共同承担起“保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利”、“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯”的使命。因此,作为推动我国社会经济发展与保护不同主体财产利益的基本法律,《物权法》的颁行是我国立法史上一个十分重要的里程碑。

《物权法》的制定过程是我国立法对不同主体的财产利益如何保护

〔1〕 根据我国《立法法》的规定,一部法律草案,必须先在全国人大常委会内部经三次全体常委会会议审议并表决通过后,再由全国人大常委会向全体代表大会提出议案,经全体代表讨论并通过,才能正式颁布并施行。

2 前 言

的认识由严重分歧到基本统一的过程,对此做一个回顾可以令我们颇有受益。众所周知,1986年颁布的《中华人民共和国民法通则》重新恢复了民法规范在我国社会经济活动和民众生活中应有的权威性与准则性。但是,《民法通则》中有关所有权、他物权等物权制度规范过于笼统与简单,与此同时,随着我国经济的飞速发展和物质财富的日益增多,国家、集体、个人的财产确定与保护需要更为完善的立法加以规范,因此,制定一部具有规则完整性、制度架构体系性的物权立法就成为一个十分迫切完成的工作。1993年前后,我国民法学界理论研究的重心之一是物权法理论。1994年物权立法被全国人大常委会正式纳入立法规划中。1998年3月,我国立法机关正式委托中国政法大学的江平教授、中国社会科学院法学所的王家福教授、原在中国社会科学院法学所工作后任教于清华大学法学院的王保树教授、北京大学法学院的魏振瀛教授、中国社会科学院法学所的梁慧星教授、中国人民大学法学院的王利明教授、最高法院原经济审判庭庭长费宗祯法官、全国人大常委会法律工作委员会民法室原主任肖峴先生、经济法室原主任魏耀荣先生9人组成民法起草工作小组,负责物权法草案和民法典草案的编纂与准备工作。该工作小组又分别委托梁慧星教授及王利明教授起草我国《物权法》专家建议稿草案。1999年10月由梁慧星教授主持的《中国物权法草案建议稿》完成,2000年12月由王利明教授主持的《中国物权法草案建议稿及说明》完成。这两部受托起草的物权法专家建议稿,有同有异地对我国物权法的立法提出了很好的建议。

此后,全国人大常委会法律工作委员会在上述两部专家建议稿的基础上拟定了《物权法(征求意见稿)》,该征求意见稿或作为民法典草案的一部分,或作为单独的立法草案先后3次分别提交给全国人大常委会审议。2005年7月10日,根据全国人大常委会委员长会议的决定,全国人大常委会向全国全文公布了《物权法》的草案,面向社会各界征求意见。在40天的时间里,社会各界参与热情极高,共提出了修改建议11543件。这在中华人民共和国立法史上也是一个首创。在广泛征求法学界和社会各界意见的基础上所形成的《物权法》的新草案,显

然更具有了立法的社会基础和规则制定的慎思。因此,尽管在其后法学界有些学者对《物权法》草案提出了违宪的诘难,但是依然在2006年12月29日全国人大常委会第二十五次会议以155票赞成、1票弃权的表决结果通过了该草案的审议,并决定将《物权法》草案提请2007年3月举行的十届全国人民代表大会第五次全体会议进行审议,最后,《物权法》在全国人民代表大会上获得97%赞同票被顺利通过(投票的具体结果是:赞成票2799张、反对票52张、弃权票37张)。

从上述《物权法》的立法过程我们欣喜地看到,我国自20世纪80年代立法工作开始探索的,尤在《合同法》立法过程中所形成的法律专家学者全程参与、广泛征求各方意见和注重调查研究的立法模式,在《物权法》立法中不仅被继续采用,而且这种立法模式得到了进一步完善。具体而言,本次《物权法》的立法,不仅设有全部由学者组成的立法工作小组,不仅委托学者负责起草建议稿,不仅在学者建议稿的基础上产生了所提交审议稿,而且整个立法过程吸收了法学理论界的专家学者全程参与,表明了立法机构对法学理论界在立法中的作用的肯定;本次《物权法》的立法,不仅吸收了法学理论界的参与,而且广泛征求司法界、行政管理机构、社会普通民众的意见,这使得《物权法》的制定大量吸收了以往立法活动、执法活动、行政活动和民间经济活动中的经验并弥补过去立法的缺陷与不足,使得《物权法》的制定有着坚实的社会基础;本次《物权法》的立法,吸收了大量调研活动所产生的成果,使得这个法律更加贴近中国的现实,其制度设计更加符合中国国情;本次《物权法》的立法,比较科学地将《民法通则》、《担保法》、《公司法》、《土地管理法》、《农村土地承包法》、《水法》、《森林法》、《草原法》等诸多已有立法中涉及物权的内容进行了整合,使得《物权法》作为财产基本法的地位得到确认,这也将有利于我国未来《民法典》的出台。

作为财产基本法,《物权法》在确认和保护合法财产方面有着其他立法所不能替代的作用,它主要体现在这样几个方面:

第一,平等保护不同主体的财产权利。《物权法》第3条第三款明确规定:“国家实行社会主义市场经济,保障一切市场主体的平等法律

4 前 言

地位和发展权利。”第4条规定：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”显然，这是平等保护任何民事主体财产权利的观念在《物权法》上的体现。

第二，稳定土地法律关系。土地法律关系是一个国家财产法律关系中最为核心的内容，而且因土地所生法律关系也是比较复杂的。我们在制定《物权法》时已经清楚地意识到了中国土地法律关系的复杂性。因此，《物权法》不仅规定了土地所有权制度，还确定了农村土地承包权、建设用地使用权、宅基地使用权和地役权四种土地用益权。它有利于当前农村和城市土地法律关系保持稳定。与此同时，《物权法》在土地法律关系方面作了有利于私人财产保护的规定，如第149条第一款规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”对非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，该条第二款则强调相关立法的重要性。至于非住宅建设用地上的房屋及其他不动产的归属，《物权法》确立了“约定优先原则”，即只要当事人之间的约定没有违背法律规定，则当事人“有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”此外，《物权法》强调了征收土地时对被征收者利益的保护，第42条是这样规定的：“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。”在该规定中，突出了四点内容：①发生征收的前提是为了社会公共利益，且必须按照法定程序和权限进行；②因征收集体所有的土地而进行的补偿，必须将被征地农民的社会保障、生存权益作为考虑的主要内容；③因征收国有土地上个人住宅等不动产而进行的补偿，必须将保障其居住基本权益作为考虑的主要内容；④不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补

偿费等费用,是任何单位和个人的法定义务。

第三,促进融资担保制度的进一步完善。《物权法》在扩展财产担保手段方面做了很大的努力,例如将浮动担保、应收账款等纳入到担保手段中,这对促进我国经济的发展十分有利。此外,《物权法》在保持《担保法》已有规定的担保手段基础上,有一个很重要的突破,那就是从事经营活动的团体,既可以用现有的,也可以用将有的原材料、产品成品、机器设备等作担保。之所以将其称为是对现有担保制度的重大突破,原因在于《物权法》之前的立法将担保物定位在特定的现有的物,而将来才有的物不允许被用来担保,实际上这是根本拒绝采纳浮动担保的手段。虽然后来最高人民法院的司法解释有所突破,^[1]但这终究在立法上是一个缺憾。这次《物权法》接受了浮动担保的观念并作出一定的规定,应当说这是我们把大陆法的观念和英美法中值得学习和借鉴的制度充分结合起来的成果,它将适应我国经济生活发展中对担保手段多样化和担保手段商业化的需求。

第四,私权保障具体化。《物权法》对私权保障不仅有制度上的体系设计和原则规定,而且对社会生活中人们关心的主要问题规定了具体规则与措施,如对土地承包经营权的保障、土地使用权的费用支付、宅基地使用权的保护、防止滥用征收征用手段侵害合法财产权利人利益等。在这个意义上说,《物权法》对于私权的保障有了更具体的手段、更具体的措施。

当然,我们不仅要看到《物权法》令人满意的地方,而且还应当看到它需要进一步完善的地方,如在土地法律制度上还有进一步完善的必要。放眼未来,无论是我国民法学理论界,还是我国司法实务界,为未来《民法典》的制定还有许多工作要做。

一部法律在由立法机构通过以后,重要的在于对该法律的准确理

[1] 2000年最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第47条:“以依法获准尚未建造的或者正在建造中的房屋或者其他建筑物抵押的,当事人办理了抵押物登记,人民法院可以认定抵押有效。”

6 前 言

解与应用。《中华人民共和国物权法》作为我国迄今为止通过的、对财产及其权利保护体系最为完整的民事立法,应当认真地做好对它的宣传与普及工作。

在我的主持下,《中华人民共和国物权法精解》已经写作完成并即将面世。本书的各位作者以严谨的学风和求实的精神,详解法义,阐释法理,保证了书稿的质量。相信大家能够通过这本书准确理解好、应用好《物权法》。

江 平

2007年3月18日

目 录

第一编 总 则

第一章	基本原则	(1)
第二章	物权的设立、变更、转让和消灭	(23)
第一节	不动产登记	(24)
第二节	动产交付	(41)
第三节	其他规定	(47)
第三章	物权的保护	(49)

第二编 所有权

第四章	一般规定	(58)
第五章	国家所有权和集体所有权、私人所有权	(68)
第六章	业主的建筑物区分所有权	(100)
第七章	相邻关系	(116)
第八章	共有	(122)
第九章	所有权取得的特别规定	(135)

第三编 用益物权

第十章 一般规定	(152)
第十一章 土地承包经营权	(165)
第十二章 建设用地使用权	(178)
第十三章 宅基地使用权	(198)
第十四章 地役权	(202)

第四编 担保物权

第十五章 一般规定	(218)
第十六章 抵押权	(229)
第一节 一般抵押权	(229)
第二节 最高额抵押权	(263)
第十七章 质权	(268)
第一节 动产质权	(268)
第二节 权利质权	(286)
第十八章 留置权	(295)

第五编 占有

第十九章 占有	(306)
附 则	(316)

第一编 总 则

总则是一部法律的纲领性、原则性规定。物权法总则是关于各具体类型的物权所涉及的共同性问题的概括性规定,对其他各编的规定以及司法实践均具有指导性作用。在物权法的制定过程中,物权法的内容体系中是否应当设立总则性规定,这是确定物权体系时首先需要解决的问题之一。在大陆法系各国或者地区的立法例中,最早完成物权法立法的国家多没有关于物权法的总则性规定;但在后来的物权立法中,多开始规定物权法的总则。不过,即使在不规定物权法总则的国家或者地区的立法中,民法学著述也一般要阐述物权法的总则性内容。这些总则性内容一般包括物权的定义性规范、物权法的基本原则的规范以及物权变动的基本原则等。

本编即是对物权法的总则性内容的规定,全编分三章,共 38 条。第一章主要是对物权法的立法宗旨、物权的含义、物权法的基本原则等的规定;第二章主要是对物权的设立、变更、转让和消灭的规定;第三章主要规定了物权的保护方法。其中,物权法的立法宗旨、物权的定义以及物权法的基本原则在物权法中具有最为普遍的意义,因此规定在本编之首。

第一章 基本原则

第一条 为了维护国家基本经济制度,维护社会主义市场经济秩序,明确物的归属,发挥物的效用,保护权利人的物权,根据宪法,制定本法。

本条规定了《物权法》的立法宗旨。

在法律中首先明文规定立法宗旨是我国立法的惯例,《物权法》也遵从了这样的惯例。《物权法》的立法宗旨即立法目的,是指以国家法律的形式确立物权制度想要达到的目标或要实现的效果,是物权法立法的指导思想,也是确立相关法律规范所要遵循的总的指导方针。物权法是市场经济法律体系中的基础性法律,根据本条规定,我国《物权法》的立法宗旨可以概括为如下六个方面:

1. 维护国家的基本经济制度。对于我国的基本经济制度,请参阅本书第3条的释义。

2. 维护社会主义市场经济秩序。“社会经济秩序”是指国民经济运行过程中所形成的组织制度、结构体系和经济关系的总称,是保障社会经济活动正常运行的重要基础之一。现代社会是一个市场经济的社会,而市场经济是以财产的私的所有与分工为基础的交换经济,是财产所有权的相互承认和交换。在市场经济体制下,财物总是在市场流通中表现出自身价值的,而财物的流通过程从法律意义上来看,实际上是对物的权利的流通。在实行市场经济的社会中,经济秩序主要依靠法律手段来维持。因此,物权法的使命之一即是保障这种财物的流通关系,而物权法调整这些关系的结果将直接关系到社会经济秩序的稳定和有序,所以,《物权法》必然要以维护社会经济秩序为其重要目的。

3. 明确物的归属。物的归属,是指在法律上确认某物归于某人享有。在人类历史进程中,物的归属关系历来就是一项重要的财产关系,这是巩固一国的社会经济秩序所必不可少的。因为我们生活的世界是物的世界,人类要谋求生存和发展,与物须臾不可分离。如果物异常丰富,以致每个人均可随意利用,那物就没有必要各有其主。但如此丰富的物现在已经不多了,所以物权法必须明确物的归属并对如何获得无主物予以规范。同样,如果所有的物都归大家公有,每个人都是万物之主,那么实际上人们将陷入一无所有的境地。因为若人人都可以随意利用其所需要的东西,在物质资源稀缺的情形下必然会出现争执和掠夺性使用,根本谈不上物尽其用。因此,为解决物质有限与人类的需求

无限之间的矛盾,为定纷止争,有必要通过物权法来明确物的归属。

4. 发挥物的效用。如果人们在占有和使用有限的资源时没有安全保障,人们就会尽可能快地将其占有的资源消费甚至是浪费,因为别人随时可能拿走他储存的一切而不会受到惩罚。相反,如果人们对于继续使用某些资源并对以此获益抱有信心,那么他们就有使用资源创造利益的积极性,只有在这种情形下资源的利用才会更为有效。物权法欲通过其规范让人们意识到拥有物权是有益的,从而自发地愿意尽可能发挥物的最大效用。

5. 保护权利人的物权。市场经济的运行离不开市场主体的参与。物权作为近现代民法的一项重要概念,与债权共同构成财产权的两大基石。在物权法律关系中,市场主体就是物权法律关系的主体,包括自然人、法人和其他组织等平等主体。显然,《物权法》没有采纳把市场主体分为不同层次给予不同程度的保护的观念,而是肯定了对一切物权人的物权给予平等保护的立法理念。在物权法律关系的主体的物权得不到保障的情况下,财产的流通也难以正常进行,市场经济也无法良性运转。可见,平等地保护权利人的物权是发展市场经济的内在要求。

6. 将宪法所保护的相关权利物权化。《宪法》是国家的根本大法,其规定对于民法立法具有纲领性的指导意义。因此,《宪法》是制定《物权法》的重要根据。而物权法属于财产法,其可以将《宪法》所保护的相关权利物权化,然后用物权法的方法予以保护。需要注意的是,不仅《物权法》本身,其他物权法渊源也都是以《宪法》的有关规定为制定依据的。

第二条 因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。

本法所称物,包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。

本法所称物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。

本条规定了《物权法》的调整对象以及物与物权的概念。

该条明确规定《物权法》调整因物的归属和利用而产生的民事关

系;物权的客体包括不动产、动产以及法律规定可以作为物权客体的权利。理解该条文应主要把握下列四个方面的内容:

1. 物权法的调整对象。民事权利义务关系包括的类型很多,如人身权法律关系、所有权法律关系、债权债务法律关系、亲属法律关系以及继承法律关系等。近现代物权法多以财产的占有关系、财产的归属关系以及财产的利用关系作为其调整对象。这些关系在社会经济生活中是普遍存在的。具体而言,人类的基本存在方式是生产和生活,而物是人们生产和生活的一大要素。在物质财富不能满足人们的需要时,物权法以法律确定和保护一定物质财富的归属关系,承认特定人对特定的物有不容他人干涉的全面支配权。与此同时,抽象的对物的支配并不能形成价值的实现和增值,也不能给人们带来实际的利益,只有实际利用财产,才能以其使用价值与交换价值满足人们的生产、生活需要。因此,社会生产和生活在客观上要求最大可能地实现物的经济效益和社会效益,力争物尽其用。为此,应允许没有某物的人可以按照法律或合同对他人所有的物进行使用、收益等,形成物的利用关系。物权法对合法利用他人之物的人予以保护,承认利用人对所利用的物有不容他人干涉的独占性利用权。《物权法》对上述物的归属关系和物的利用关系均予以调整。

2. 物的概念。“物”系民法上的一个基本概念。物权是对物的支配权,所以,物作为物权的客体,对物的界定直接关系到物权关系的范畴。在各国或者地区的民事立法中,关于物的具体规范并不仅仅属于物权法的范畴,因此立法例上更多地选择将物的规定置于《民法总则》编中,在《物权法》(或者《物权法》编)中规定具体的物是没有先例可循的。我国《民法通则》中没有关于物的规定,虽然学者们的物权法建议稿中多建议将物的内容先规定在《物权法》中,以后制定民法典时再置入民法典的总则部分,但《物权法》没有采纳这种做法,不仅未对“物”作出明确的定义,而且几乎没有对物的具体规范,看来这一任务只能留待以后的民法典来完成了。根据本条的规定,物权的客体主要体现为不动产和动产这样的物,但是并不以不动产和动产为限,因为法律规定的某