



高等学校法学精品教材系列

朱崇实 总主编

物权法

〔第二版〕

Real Right Law

叶知年/主编



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

高等学校法学精品教材系列

朱崇实 总主编

物权法〔第二版〕

Real Right Law

叶知年/主 编
吴国平 黄健雄/副主编

撰稿人（按章节顺序）

叶知年 吴国平 胡建中 翁文旋
林建伟 刘清生 黄健雄



厦门大学出版社

XIAMEN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

物权法/叶知年主编. —2版. —厦门:厦门大学出版社,2009.7

(高等学校法学精品教材系列/朱崇实主编)

ISBN 978-7-5615-2797-9

I. 物… II. 叶… 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(2009)第 103446 号

厦门大学出版社出版发行

(地址:厦门市软件园二期望海路 39 号 邮编:361008)

<http://www.xmupress.com>

xmup@public.xm.fj.cn

厦门金凯龙印刷有限公司印刷

2009 年 7 月第 2 版 2009 年 7 月第 1 次印刷

开本:787×960 1/16 印张:22.25 插页:2

字数:387 千字 印数:1~3 000 册

定价:29.00 元

本书如有印装质量问题请直接寄承印厂调换

高等学校法学精品教材系列编委会

主 任：朱崇实

执行主任：朱福惠

编 委：（按姓氏笔画）

朱崇实	朱福惠	刘瑞榕	汤玉枢
许步国	李绍平	吴国平	陈训敬
陈泉生	陈晓明	陈福郎	林旭霞
林秀芹	柳建闽	廖益新	

秘 书：施高翔

厦门大学出版社

总 序

中国的改革开放要求建立一个法治社会。与这样的一个宏伟目标相适应,自1979年以来中国的法学教育蓬勃发展,截至2006年,全国已经成立了法律院校600多所,在读大学生数十万人(尚不包括大中专及夜大、成人教育的学生人数)。应该承认,我国法学教育在迅速发展的同时也存在教育质量参差不齐、不能完全适应社会发展需要等方面的问题。因而,积极推进教学方式改革,促进法学课程体系的完善,努力培养“宽口径、厚基础”的复合型法律人才,已经成为法学教育界的共识。为达成此种目的,法学教育中的课程建设及其相关的教材编写,在当前法学教育大调整的格局中显得尤其重要。基于上述考虑,我们特组织福建省各高等法律院校的主要学术骨干编写了这套教材,各部教材的主编均是福建省高等学校法学院的主要学科带头人。例如,《国际经济法》主编廖益新教授、《民法总论》主编蒋月教授、《环境法》主编陈泉生教授、《宪法学》主编朱福惠教授、《刑法总论》主编陈晓明教授和《法理学》主编宋方青教授等,都是在本学科领域颇有建树,得到同行认可并深受学生喜爱的优秀教师。其他参与教材编写的也都是教学第一线的中青年骨干教师,具有良好的法学教育背景,许多人兼通中西法学。由于众多优秀教师参与编写,使这套教材的质量有了可靠的保障。

厦门大学法学院在编写这套教材中发挥了积极的作用。厦门大学是国内最早开设法科的高校之一,从事法学教育已经有八十多年的历史。改革开放以来,法学院在1986年即获得博士学位授予权,2006年获得法学博士授权一级学科,现设有国际法、经济法、民商法、宪法与行政法、诉讼法、法理学和刑法学七个博士点,拥有法学博士后流动站。国际法是国家重点学科,民商法、经济法、宪法与行政法是福建省重点学科。在学科建设取得重大成就的同时,法学院适应我国法制发展的需要,为国家和社会培养了大批优秀的法律人才,成为我国重要的法学研究和人才培养的基地。为了推动我国法学教育事业的发展,厦门大学法学院联合福建省各主要高校的法学院系编写了这套教材,其目的在于整合福建省高校法学教学资源,加强各高校法学教师的联系,总结教学

经验,为福建省乃至全国的法学教育作出更多有益的贡献。

这套教材具有如下几个特色:

第一,依据法学本科教育的特点和规律,吸收我国法学理论界近年来最新的、较为成熟的研究成果。我们认为,本科教学以培养初级法律人才为直接的教育目标,因而必须注重基本概念、基本原理与基本制度的讲解与传授,而不能一味求新求奇,更不能以个别专家的学术观点取代理论界已经形成的共识。我国处于社会转型时期,改革开放事业日新月异的发展,国家的法律制度的变革十分迅速,法学理论的发展更有“一日千里”之势。为了确保本科教育的培养质量,我们在教材内容的甄选方面,努力做到既注重基本知识、理论共识,又注意吸纳理论界近年来最新的、较为成熟的研究成果。

第二,依据法律人的思维范式编撰教学内容,寓“德育”于法律知识教育之中。如前所述,法学教育的总目标在于培养社会主义法治国家的“治国之才”。新时代的法律人才不仅应当具备扎实的法学知识理论功底,而且还应当具有牢固的法律信仰和优秀的道德品质。法律人所具有的这种独特的信仰和道德,与其独特的知识背景和思维范式联系在一起,共同构成法律人所特有的人文精神。如欲培养法律人的道德品质,空洞的道德说教无济于事。唯有依据法律人独特的思维范式、将公平正义的法律理念融汇在教学内容中,学生才能在学习的过程中逐渐自觉地确立法律信仰,法律道德的培养才能初具成效。基于这种认识,我们依据法律人的思维范式编撰教学内容,力图寓“德育”于法律知识教育之中。

第三,依据当代中国社会对于法律人才的要求,努力建构完善的课程体系与教学内容体系。要培养合格的法律人才,建构完善的法学课程体系至关重要。我们根据本科教学的要求,首先组织编写十四门核心课程的教材,对法学上的基本概念和基本原理作了较为清晰的阐释。除此之外,还组织编写了房地产法、证券法、公证与律师制度和知识产权法等与市场经济发展密切相关的法学教材。希望我们这一套教材能够为本科法学教材体系的发展作出微薄的贡献。

由于我们的水平有限,缺点和错误在所难免,敬请读者批评指正。

2007年8月1日

前言

物权法是规范财产关系的民事基本法律。它的制定,是坚持社会主义基本经济制度的需要,是规范社会主义市场经济秩序的需要,是维护自然人、法人和其他组织权益的需要。

本书以我国物权法为依据,结合民事审判实践,阐述物权法的基本理论和原理。在注重基础知识的完整性和准确性的同时,力求体现最新的立法、司法和学术研究动态,理论联系实际,启发学生独立思考,培养学生分析问题和解决问题的能力。

在《物权法》颁布之前,尽管我国民法典未制定,但国家制定了一系列法律,如《民法通则》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《农村土地承包经营法》和《担保法》,调整因物的归属和利用而产生的民事关系。这些单行法律都属于广义的物权法,是物权法的重要渊源。另外,为便于各级人民法院正确理解与适用民法,最高人民法院制定了一系列有关物权的司法解释,如《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)》、《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》。这些司法解释都属于“实践中的法律”(law in action)。对此,我们在学习本课程时应当予以特别重视。

本书的作者来自本省多所高等法律院校,均具有民法学教学的经验,具体的写作分工如下(以撰写章节先后为序):

叶知年:法学硕士,福州大学法学院教授、硕士研究生导师。本书主编,撰写第一、二、三、十二、十八章。

吴国平:法学学士,福建省政法管理干部学院教授、副院长,兼任中国法学会婚姻法研究会理事、司法部全国高职高专教育法律类专业教学指导委员会委员、福建省法学会民商法学专业委员会副主任、福建省国际法学会副会长。本书副主编,撰写第四、五、六章。

胡建中:法学硕士,福建师范大学法学院讲师。撰写第七(第一、二、三、四、六节)、八、二十三章。

翁文旋:法学学士,华侨大学法学院副教授。撰写第七(第五节)、九、十、

二版前言

本书自出版以来,被多所院校法学院(系)采用,社会反响较好。一些热心读者在使用过程中,指出了本书存在的错误和不足。同时,自《中华人民共和国物权法》施行之后,相关法律被修改,最高人民法院颁布了《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》和《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等司法解释。因此,需对本书做一修订。

值这次再版之际,由主编对书中的错误做了更正,并依新的法律对相关内容进行修订。特此说明。

叶知年

2009年6月15日

目 录

总序

二版前言

前言

上编 总 论

第一章 绪 论	(3)
第一节 物权法的意义和功能	(3)
第二节 物权法与其他法律的关系	(7)
第三节 物权法的形式与体系	(9)
第四节 物权法的基本原则	(10)
第五节 物权法的历史发展	(16)
第二章 物权的意义	(21)
第一节 物权的概念和本质	(21)
第二节 物权的特征	(23)
第三节 物权与其他民事权利的关系	(24)
第三章 物权的客体	(28)
第一节 物的意义	(28)
第二节 不动产与动产	(30)
第三节 主物与从物	(32)
第四节 原物与孳息	(33)
第五节 特种物	(34)
第四章 物权的类型	(36)
第一节 物权的种类	(36)
第二节 物权的分类	(41)
第五章 物权的效力	(47)
第一节 物权效力概述	(47)

第十一章 共有	(135)
第一节 共有概述	(135)
第二节 按份共有	(136)
第三节 共同共有	(140)
第四节 准共有	(142)
第十二章 用益物权	(144)
第一节 用益物权的意义和功能	(144)
第二节 用益物权的历史沿革	(146)
第三节 用益物权的种类	(148)
第四节 用益物权与其他民事权利的关系	(149)
第十三章 土地承包经营权	(152)
第一节 土地承包经营权的基础理论	(152)
第二节 土地承包经营权的取得与存续期间	(156)
第三节 土地承包经营权的效力	(160)
第四节 土地承包经营权的消灭	(162)
第十四章 建设用地使用权	(164)
第一节 建设用地使用权的基础理论	(164)
第二节 建设用地使用权的取得与存续期间	(167)
第三节 建设用地使用权的效力	(170)
第四节 建设用地使用权的消灭	(172)
第十五章 宅基地使用权	(174)
第一节 宅基地使用权的基础理论	(174)
第二节 宅基地使用权的取得与存续期间	(176)
第三节 宅基地使用权的效力	(177)
第十六章 地役权	(179)
第一节 地役权的基础理论	(179)
第二节 地役权的取得	(184)
第三节 地役权的效力和消灭	(186)
第十七章 典 权	(190)
第一节 典权的基础理论	(190)
第二节 典权的取得与存续期间	(195)
第三节 典权的效力和消灭	(197)

第十八章 海域使用权	(203)
第一节 海域使用权的基础理论	(203)
第二节 海域使用权的取得与存续期间	(207)
第三节 海域使用权的效力和消灭	(210)
第十九章 担保物权	(213)
第一节 担保物权的意义、性质和功能	(213)
第二节 担保物权的历史沿革	(217)
第三节 担保物权的种类	(224)
第四节 担保物权的竞存	(225)
第二十章 抵押权	(232)
第一节 抵押权概述	(232)
第二节 抵押权的设立	(235)
第三节 抵押权的效力	(239)
第四节 抵押权的实现	(246)
第五节 抵押权的消灭	(251)
第六节 特别抵押权	(253)
第二十一章 质 权	(262)
第一节 质权概述	(262)
第二节 动产质权	(265)
第三节 权利质押	(271)
第二十二章 留置权	(277)
第一节 留置权概述	(277)
第二节 留置权的设立	(279)
第三节 留置权的效力	(285)
第四节 留置权的实现	(291)
第五节 留置权的消灭	(294)
第二十三章 特别担保物权	(299)
第一节 特别担保物权概述	(299)
第二节 优先权	(300)
第三节 让与担保	(306)
第四节 所有权保留	(315)
第二十四章 占 有	(321)
第一节 占有概述	(321)

第二节	占有的成立要件·····	(327)
第三节	占有的取得·····	(329)
第四节	占有的效力·····	(331)
第五节	占有的保护·····	(335)
第六节	占有的消灭·····	(338)
第七节	准占有·····	(338)

上
编

总论

LAW

第一章 绪论

第一节 物权法的意义和功能

一、物权法的概念

物权法有广义与狭义之分。广义的物权法又称实质意义的物权法,是指关于人对于物的支配关系的法律规范的总称。凡是以调整人对物的支配关系为内容的法律规范,都是物权法的范畴。^①在我国,广义的物权法除《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)关于“所有权及与所有权有关的财产权”的规定和《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)外,还包括《中华人民共和国宪法》(以下简称《宪法》)、《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)、《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)、《中华人民共和国海域使用权管理法》(以下简称《海域使用权管理法》)等法律、行政法规中关于物权的规范。狭义的物权法又称形式意义的物权法,是指以民法典中关于物权的规范或者物权法典,如《物权法》。

我国《物权法》第2条第1款规定:“因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。”可见,在我国,物权法的调整对象包括:

1. 物的归属关系。它是特定的物质资料归特定民事主体所有的财产关系。基于物的归属关系,物权人有权对其物直接支配并享有由此而生的各种利益。物的归属关系既是物的利用关系的前提,又是物的利用关系的目的。调整物的归属关系的法律规范构成所有权制度,是维护和巩固一定社会所有制和基本经济关系的重要制度。

2. 物的利用关系。它是民事主体在生产、生活中对物的使用价值与交换

^① 黄立:《民法总则》,中国政法大学出版社2002年版,第7页。