



中国社会科学院文库·法学社会学研究系列
The Selected Works of CASS · Law and Sociology

物权法的实施

第一卷

The Implementation of the Property Law

物权确定

— 孙宪忠等 著 —

013350991



中国社会科学院创新工程学术出版资助项目

D923.24

108

V1



中国社会科学院文库·法学社会学研究系列

The Selected Works of CASS · Law and Sociology

物权法的实施

第一卷

The Implementation of the Property Law

物权确定

孙宪忠等 著



D923.24
108
V1



北航

C1660418



社会科学文献出版社

SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目(CIP)数据

物权法的实施. 第1卷, 物权确定、第2卷, 城镇拆迁与物权/
孙宪忠等著. —北京: 社会科学文献出版社, 2013.3
(中国社会科学院文库·法学社会学研究系列)
ISBN 978-7-5097-3751-4

I. ①物… II. ①孙… III. ①物权法-法的实施-研究-中国
IV. ①D923.24

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第038856号



中国社会科学院文库·法学社会学研究系列

物权法的实施

第一卷: 物权确定

著 者 / 孙宪忠 等

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲29号院3号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

责任部门 / 社会政法分社 (010) 59367156

电子信箱 / shekebu@ssap.cn

项目统筹 / 刘骁军

经 销 / 社会科学文献出版社营销中心 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

责任编辑 / 李学军 关晶焱

责任校对 / 丁立华 刘玉清

责任印制 / 岳 阳

印 装 / 三河市尚艺印装有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

版 次 / 2013年3月第1版

印 次 / 2013年3月第1次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-3751-4

定 价 / 258.00元 (共2卷)

本卷印张 / 40.25

本卷字数 / 735千字

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换

版权所有 翻印必究



中国社会科学院文库
法学社会学研究系列

The Selected Works of CASS
Law and Sociology

《中国社会科学院文库》

出版说明

《中国社会科学院文库》（全称为《中国社会科学院重点研究课题成果文库》）是中国社会科学院组织出版的系列学术丛书。组织出版《中国社会科学院文库》，是我院进一步加强课题成果管理和学术成果出版的规范化、制度化建设的重要举措。

建院以来，我院广大科研人员坚持以马克思主义为指导，在中国特色社会主义理论和实践的双重探索中作出了重要贡献，在推进马克思主义理论创新、为建设中国特色社会主义提供智力支持和各学科基础建设方面，推出了大量的研究成果，其中每年完成的专著类成果就有三四百种之多。从现在起，我们经过一定的鉴定、结项、评审程序，逐年从中选出一批通过各类别课题研究工作而完成的具有较高学术水平和一定代表性的著作，编入《中国社会科学院文库》集中出版。我们希望这能够从一个侧面展示我院整体科研状况和学术成就，同时为优秀学术成果的面世创造更好的条件。

《中国社会科学院文库》分设马克思主义研究、文学语言研究、历史考古研究、哲学宗教研究、经济研究、法学社会学研究、国际问题研究七个系列，选收范围包括专著、研究报告集、学术资料、古籍整理、译著、工具书等。

中国社会科学院科研局

2008 年 12 月

第一卷 参加人

- 孙宪忠 中国社会科学院法学研究所研究员、法学教授、法学博士
- 谢鸿飞 中国社会科学院法学研究所副研究员、法学教授、法学博士
- 常鹏翱 北京大学法学院副教授、法学博士
- 汪志刚 景德镇陶瓷学院副教授、法学博士
- 陈鑫 中国青年政治学院副教授、法学博士
- 袁震 西北政法大学副教授、法学博士
- 刘道远 北京工商大学法学院副教授、法学博士
- 廉高波 西北政法大学副教授、法学博士
- 赵英 国务院法制办干部、法学博士
- 崔欣 律师、法学博士
- 李贺忠 律师、法律硕士
- 毛瑞兆 山西大学法学院副教授

前 言

本书是中国社会科学院重大课题研究项目“物权法实施中的重大法律问题研究”成果的第一部分，也是这个成果的主报告。我们完成的这个研究成果包括主报告和分报告两个部分，主报告研究的核心是市场交易和民众生活需要解决的“物权确定”这个问题，现在将其作为第一卷出版；分报告研究的核心是“城镇拆迁涉及物权”问题，我们将其编为第二卷出版。这里我们简要介绍一下项目设计的大体情形和第一卷的主要内容，第二卷的内容在它的前言中介绍。

在《物权法》2007年颁布之后的一段时间里，我国上下曾经花费比较长的时间对该法律进行了宣传。宣传的重点是该法对于进一步促进改革开放、确立和发展市场经济体制以及保障民生的重要作用。这些宣传当然非常重要，该法的出台确实无疑具有十分重大的政治象征意义；但立法功能实现主要并不是靠政治宣传，而是要靠贯彻实施。像中国《物权法》这样一个对改革开放、对国计民生具有重要影响的法律，只有通过贯彻实施，才能够将其功能发挥出来。对此我们遗憾地发现，我国社会包括立法者、司法者、政府官员、法学界以及社会相关者，对于该法的贯彻实施问题似乎不大重视。这一点应该引起大家的关注。



也就是因为这样，中国社会科学院法学研究所民法课题组向中国社会科学院提出了进行“物权法实施中的重大法律问题研究”的申请，该申请在2008年荣幸地获得了中国社会科学院重大项目的批准和资助。经过数年努力，该项研究在2011年底完成了。我们完成的项目成果共有两份。其一是该项目研究的主报告，其主要内容可以概括为“物权确定”这四个字。这四个字含义并不复杂，但是涉及法律问题内容相当丰富，实践价值也很重大。比如大家都熟悉的房屋买卖，其实是房屋所有权的交易，这个交易涉及订立合同、支付房价、交付房屋、办理过户登记手续等事务；但是对于买方而言，这一交易的核心是买方取得房屋所有权。这个问题就是交易中所有权确定的问题。在我国类似问题还有，具有重要意义的城市中的建设用地使用权、农民的土地承包经营权、抵押权等权利在交易中的确定问题，这都属于这个题目的研究范畴。此外，这一研究内容还不仅仅涉及因为交易造成的物权确定问题，而且还要涉及因为历史和其他原因造成的地权确定问题。这些问题，既涉及法思想方面的政策选择问题，也涉及法技术方面的理论和实践问题。

显然，从《物权法》的实施这个角度看，物权确定这个问题，对于中国《物权法》的实施发挥核心作用。现在就该项研究涉及的几个问题，本人在此作出简要介绍。

一 基本意义和研究思路

我国历史的法学文献虽然没有物权和物权法这样的法律概念，但是却有非常丰富的物权和物权法思想。比如，“定分止争”这个在先秦时期就已经很熟知的概念，就指出了在法律上明确了所有权归属之后，社会的基本财产秩序就会稳定的道理。当代社会，《物权法》是涉及我国基本经济制度、市场交易和人民群众最必需的财产关系的法律，它的内容十分丰富；也就是因为这样，该法的制定与实施意义重大。不论任何法律，制定它都不是目的，而在实践中贯彻实施它才是立法的目的，因为立法者改造社会、推进社会进步的目标，只有通过法律的实施才能够得以实现。但是，《物权法》的实施却会遇到几个独特的问题，需要认真研究解决。这些问题是：

1. 物权法要反映的核心制度在我国还不能说已经定型，这个问题必须在实施该法时予以研究解决。比如，我们在第一卷中通过多个专题讨论的所有权问题就是这样。在《物权法》中，所有权因为反映了经济体制的核心要求，因此它在我国一系列物权中居首要地位。虽然我国市场经济体制已经基本建立，但是经济体制的转型还没有完成，尤其是涉及公有制经济的一些体制问题，还没有实现市场经济的要求。中国建设社会主义国家已经六十多年，所有权、所有制问题一直是法律上的核心问题；但是问题在于，现在我国社会普遍承认的关于所有权、所有制的法思想，基本上还是在改革开放之前，从前苏联继受的那一套。这些和我国《物权法》要表达的市场经济体制的要求是不一致的。因为我国独特的所有权历史背景问题，《物权法》建立的所有权制度，比如公有制企业的所有权制度、农村地权制度等，还处在我国经济体制转型之中。这一点虽然很多人不愿意承认，但是这是完全不可回避的问题。那么，如何在这些国计民生的核心部分实施《物权法》？这些问题，就需要学术界的研究。本项研究成果在这一方面进行了努力，力争对这些问题提出合法合理的答案。

2. 《物权法》倡导民权思想，这一点和我国现行法律的一些制度和社会习惯的思维方式不符，这也需要从实施该法的角度予以解决。《物权法》是按照民权原则制定出来的，该法的很多方面都体现了对于普通民众的权利予以充分承认和保护的思想，这一点其实是近现代法学文明的突出标志。但是，因为社会思想固有的惰性特征（哲学上把这一点称之为意识形态的惰性特征），社会思想的转变总是要滞后于经济体制改革的发展，因此在旧体制下形成多年的一些制度，以及因此而形成的社会观念，构成了妨害《物权法》实施的障碍。这种情形，在《物权法》制定过程中就曾经出现过，甚至形成了名闻一时的政治风波。《物权法》生效后，反对该法民权思想的各种观念并没有平息，反而有时更加显著。尤其是在近些年来出现的城镇拆迁问题、农村征地问题，各种思想激烈碰撞，更加强烈地折射出在民权承认和保护这个问题上制度与思维的相互摩擦。这些情形构成了实施《物权法》根深蒂固的障碍。对此非常需要研究。为了突出研究重点，我们选择了引起社会普遍关注的城镇拆迁涉及物权法问题研究。在这个问题的研究过程中，本项目主持人参加了国务院相关部门修改“城镇拆迁条例”，以及最后转为制定“国有土地上房屋征收与补偿条例”的工作，



项目研究的一些比较重要设想已经在该条例 2011 年 1 月颁布时得到了体现。研究成果的分报告也就是“城镇拆迁与物权法问题研究”，已经制作成这一研究成果的第二卷。此外，在第一卷“物权确定”的建筑物区分所有权、农地权利等相关部分，我们也突出分析了这一方面的问题。

3. 所有权以及其他物权在发生变动时的分析与裁判规则，也就是学术界所说的“物权变动”规则，在《物权法》制定之前其实已经有立法的规范，不过这些立法和指导这些立法的法理有重大缺陷；《物权法》对这些缺陷已经作出了本质修正，对这些修正的法律进行解释性的探讨，对于该法的贯彻意义十分重大。因为，《物权法》作为民法裁判规则，主要依据的就是物权变动的规则，但是我国法律界对于物权变动的法理并不十分清晰，甚至坚持《物权法》之前的旧法理者，也不在少数。物权变动，比如所有权依据买卖转移、抵押权设立、所有权的消灭等，可以因为交易行为发生，也可以因为非交易行为发生，这是《物权法》要解决的核心问题之一。本次《物权法》立法，其中关于物权变动规则的建立始终争议很大。从表面上看，争议围绕着某种法学流派的坚守或者废弃而展开，但是实质上，争议的核心是，在物权变动涉及的裁判规则的选择方面，应该以发达的市场经济体制的要求作为导向，还是以所谓一般民众的认识水平为导向。在《物权法》之前形成的“主流”法学观点，即使在法学上有关键的缺陷，但是因为人云亦云的结果，形成了所谓的“多数人说”。这样，我国法律界对于科学的物权法原理的接受还有一些距离。在历史上，任何科学理论得到普遍接受的过程都比较漫长。看来我国法学界在接受物权变动的科学法理方面，还是要走一段道路。也正是因为这样，我们在本课题的研究过程中，再一次在《物权法》关于交易中的物权分析和裁判规则方面下了一些工夫，从理论和实践相结合的角度，对我国法律界关于物权变动的理论作出了比较清晰的探讨。希望以此为《物权法》在这些核心规则的实施上铺平道路。

4. 《物权法》还存在着巨大的制度完善的任务，这也需要在法律实施时予以完成。在制定该法的过程中，也许是考虑到一些人所说的法律概念和规则不易理解的问题，在正式颁布的该法文本中，删减了一些必要的法律概念和规则。这样，《物权法》中的一些概念是模糊的，一些规则失去了准确性，还有一些应该建立的规则，实际上没有建立起来。在法律实施

时，这些问题也是必须解决的。我国正是要通过法学的研究对这些规则进行补正，这对于该法的贯彻实施意义也是很重要的。

总而言之，《物权法》可以说是联系市场经济实践和民众生活的最密切法律，它的内容的复杂，以及受社会关注的程度超过了其他法律，它的实施所要研究的问题之多也超过了其他法律。因此《物权法》实施方面的研究，理论意义和实践价值确实非常显著。

二 论述结构及各专题主要内容

《物权法》实施涉及的法律问题非常多，也非常大，因此我们必须对自己的研究范围确定一个合理的边界。通过现实调查、分析典型案例等多种形式进行调查研究之后，课题组最终确认，在课题设计时间有限的情况下，我们可以先研究如下四个方面的问题：第一，公民个人的财产权利的制度建设问题，也就是我国社会习惯使用的“私有财产”如何得到法律充分承认和保护的问题。比如，征地拆迁涉及的个人权利的承认与保护、城镇住宅小区中的“物业”的权利承认和保护的问题。这一问题最为社会大众所关注。第二，公共财产秩序的建立、公共财产保护方面的制度建设问题。即国家财产、集体财产、公司企业这些法人的财产权利，如何建立有效的法律运作制度的问题，比如公有制企业的财产权利怎样科学建立的问题。第三，农民土地权利的行使、保护以及农民专业合作社的物权制度建设问题。这个问题看似简单，其实最为复杂，因为社会所说的农民权利，从物权的角度看其实包括很多权利类型，除了土地所有权、土地承包经营权这些大家熟知的权利类型之外，还有农村行业合作社的所有权、乡镇建设用地使用权这些权利类型。这些权利，有些在《物权法》中得到了反映，有些并没有得到反映。但是不管《物权法》是怎样规定的，它们都已经成为社会的热点问题，因此很值得研究。第四，《物权法》中物权变动规则的理解和制度完善问题，比如不动产物权的变动、车辆等准不动产物权的变动、动产物权变动以及权利质权的设立与登记问题等等。虽然《物权法》以及其他的法律法规对此建立了一些制度，但是社会对于这些制度中的法律科学原理似乎并不是很理解，因此在法律贯彻过程中出现了很多问题。



在研究体例的选择上，我们确定了专题研究的方法，这样便于在一个专题下集中讨论研究。但是即便如此，还有几个特别重要的专题，即使是一个专题下，也无法将其深入展开。比如，关于《物权法》第3条规定的“一体承认、平等保护原则研究”这个专题，因为内容太多，无法通过一个专题说清楚。《物权法》规定的“一体承认、平等保护”的原则，体现了我国改革开放最为重大的法律意识形态变更，对我国国计民生意义重大。在原来我们设计的研究思路中，“一体承认、平等保护”原则的研究占据着十分重要的地位。但是该题目的研究内容很多，在有限的时间内我们没有可能将其研究透彻。因此我们选择了这一方面比较有典型性的“城镇拆迁涉及的物权法律制度研究”这个题目，并且将它从原来的总体研究报告中分立出来，制作成为一个分支性著作。这个分支性著作，就是我们完成的项目分报告，也就是我们本次出版的第二卷。

除去项目分报告即第二卷之外的其他研究成果，被凝结在本书之内。它包含十三个专题。它们是：1. 物权变动规则一般原理和规则；2. 《物权法》中的不动产登记问题；3. 动产交付的理论与实践；4. 动产善意取得的法理基础及其适用；5. 《物权法》中公有制企业财产权利问题；6. 建筑物区分所有权制度的难点研究；7. 中国农村土地权利状况调查；8. 我国农村土地物权制度的历史、现状及其改革趋势分析；9. 土地承包经营权确认问题；10. 农民专业合作社财产所有权问题研究；11. 农村集体建设用地使用权研究；12. 权利质权的公示问题研究；13. 我国物权法上的占有制度研究。

为了方便理解，在此简要介绍一下本书各专题的主要内容（分报告的内容在第二卷中呈现）。

第一个专题，是物权变动的基本原则、法理和制度问题的研究。民法建立的规范财产秩序的法律制度，主要是以规范交易比如买卖这样的法律行为作为核心来展开的。对于交易，过去社会大众的理解就是订立合同。但是从民法意义上说，订立合同只是产生了债权，而产生债权之后并不能绝对保障交易目的的实现，比如订立买卖合同并不意味着买受人可以绝对地取得所有权等物权。类似于所有权取得这样的问题，就是物权法中的一个特殊问题——物权变动问题。这一问题的法律制度，对于市场经济体制的发展和人民群众权利保护意义显著。但是，对于《物权法》中的物权变



动制度，中国法学研究历来薄弱，社会大众更不大理解。现在即使立法对以前的制度作出了重大的改变，很多人还是不太理解其中的含义。因此，我们将这个问题作为一个重点问题来研究，重点内容不仅仅是理解《物权法》所确立的物权变动规则，还要准确理解物权变动的基本原则和法理。而且我们在将这一部分的法律科学原理仔细梳理之后，还专门就不动产登记、动产交付、动产善意取得这些问题逐一仔细地进行梳理。

第二个专题，是不动产登记制度的研究。完善的不动产登记制度是建立清晰的不动产支配秩序与安全的不动产变动秩序的重要保障。客观地看，《物权法》所确立的统一而协调的不动产登记制度在我国的全面建立仍是一项巨大的挑战。不动产登记法律问题研究将探讨《物权法》采取的不动产登记要件主义的现实贯彻，不动产登记对于物权变动的具体影响以及不动产登记制度各个不同的环节。

第三个专题，是动产交付的理论与实践问题。动产物权交易是商品流通的主要形式，对物权法所确立的交付规则及其适用问题进行研究具有重大的现实意义。该部分将重点讨论交付的法律性质、功能和效力以及各种交付形态的适用问题，并结合《物权法》，就以上问题进行相应的解释学阐述，同时对这些规则在适用中可能遭遇的一些疑难问题提出相应的法律解决方案。

第四个专题，是动产善意取得的法理基础及其适用问题。动产善意取得制度是保护交易安全的重要制度，目前我国《物权法》已经建立了相关制度，但是如何准确把握该制度，尤其是理解其法理基础是一个关键的问题。该部分将结合我国物权法的规定，对动产善意取得的法理基础进行理论阐释，并联系实践，对现实争议给出我们的答案。

第五个专题，是《物权法》中公有制企业财产权利问题。与“国家”（其实是政府）相关联的国有财产或者公共财产的管理问题是我国物权法实施中的一个重大问题，全部清理此中物权法问题，从本课题研究的角度看还是个太大的题目。因此我们从中选择了国有资产中的一个核心问题，即政府投资企业的财产权利问题，作为本课题的研究内容。我们希望通过公有制企业的财产权利的研究，厘清在国民经济中发挥主导作用的公有制企业从设立到运作的基本物权关系，为我国进一步改革服务。这些问题的研究，或许会对国有财产或者公共财产的支配与管理秩序的建立发挥一定



的参考作用。

第六个专题，是城镇小区建筑物区分所有权中的物权问题研究。现在我国城镇住宅基本上都实现了小区化，此中物权，和人民的基本权利息息相关，但是法律问题非常复杂。因此我们花费了较大的篇幅来探讨其中的问题。

第七个专题，中国农村土地权利状况调查，这是我们为了本课题的研究而组织进行的一项社会调查的成果。这一工作，覆盖全国 20 多个省、自治区、直辖市的 100 余个市（县），257 个乡镇，1000 多个自然村。该项调研在内容上涉及了农村集体土地所有权、土地承包经营权、宅基地使用权的运行情况以及农村集体土地的征收补偿情况。该项调研的主要目的是全面了解与掌握《物权法》所设置的各项农村土地物权制度的现实运行状况及其现实问题。

第八个专题，我国农村土地物权制度的历史、现状及其改革趋势分析。关于我国农村土地物权制度的历史、现状及其改革研究是对我国农村土地物权制度进行的一项综合性研究。该专题首先对中国农村土地物权制度的历史演进过程（特别是中国现行农村土地物权制度的形成过程）进行了分析，挖掘了中国现行农村土地物权制度形成与发展的历史与文化因素。随后，该专题对我国《物权法》所确立的各项农村土地物权制度及其体系进行了法律分析，探讨了存在于农村土地上的集体土地所有权、土地承包经营权、宅基地使用权、建设用地使用权以及其他农村土地物权的法律属性、权利构造以及运行实施的问题。接下来，该专题探讨了存在于农村土地上的国家地权与农民地权的冲突，集体地权与农民个人地权的冲突以及农民个人地权之间的冲突，并从解决冲突构建和谐社会的视角探寻了完善我国农村土地物权制度的方案。最后，该专题分析了完善我国农村土地物权制度的政策环境与宏观环境，并在分析完善我国农村土地物权制度的思路基础上展望了我国未来农村土地物权制度的发展。

第九个专题，土地承包经营权确认问题。土地承包经营权的确权纠纷是农村现实中最为常见的一类农民个人地权纠纷，该项纠纷伴随着农业税的废除与农业种植补贴的推行曾在农村中普遍出现。《物权法》实施以后，土地承包经营权的确权问题因关系到农民的稳定而备受关注。土地承包经营权的确权问题研究旨在对有关土地承包经营权确认的理论和法律进行比

较全面的梳理，提出处理此类问题的具体方法。

第十个专题，农民专业合作社财产所有权问题研究。当前我国农民专业合作社发展迅速，他们是农民在土地承包经营权的基础上“重新组织起来”的重要农村经济形式，在此基础性上形成了新型物权。为了鼓励农民在土地承包经营权的基础上重新组织起来，我国立法机关于2006年制定了《中华人民共和国农民专业合作社法》。本部分着重探讨农民专业合作社的财产权性质及其运作机制。

第十一个专题，农村集体建设用地使用权研究。这一主题，要探讨农村土地建设这个目前很有争议的问题。虽然《物权法》之前的法律都承认了这一权利类型，但是在《物权法》中，集体建设用地使用权制度却没有规定。这就是一个有争议的问题，基本法律不承认、不规定，而其他的法律却规定了这一权利。农村民众以及地方政府对此各执一词。本专题通过分析我国集体建设用地使用权的发展状况，总结我国集体建设用地使用权地方立法经验，提出完善我国农村集体建设用地使用权制度的立法建议。

第十二个专题，权利质权的公示问题。该部分对我国《物权法》中权利质权的公示进行了研究。尤其是对《物权法》中权利质权公示制度在实践中存在的不足之处进行了深入分析和探讨，试图结合《物权法》的相关规定和物权变动公示的一般原理，从纷繁复杂的关于权利质权公示的规章、规则和操作实践中，总结出目前存在的问题，并为下一步如何落实《物权法》中的权利质权公示提供一个解决的思路。

第十三个专题，我国物权法上的占有制度的适用和完善问题。该部分对占有制度的一般理论、占有制度运作中的占有人与回复请求权人之间的法律关系、占有的保护等问题进行了探讨。

三 任务承担者

本课题组成员，以中国社会科学院法学研究所民法研究室的研究人员为主，另外吸收了在本所博士后流动站的研究人员、本所博士研究生和硕士研究生、本所进修的一些大学老师等。在该项研究的主报告部分，参加研究的人员和担负的工作如下（分报告参加者的情况在第二卷中呈现）：



孙宪忠，中国社会科学院法学所研究员，民法研究室主任，项目负责人，博士生导师。负责项目的整体设计、某一专题主要内容的确定；独自撰写第一专题、第二专题、第五专题；并且参与撰写第八专题、第十一专题。负责本项目审定和统稿等。

谢鸿飞，中国社会科学院法学所副研究员，法学博士，参与了项目设计的总体规划和最后的审定工作。

常鹏翱，北京大学副教授，法学博士，原中国社会科学院法学研究所副研究员，参与了项目设计，负责不动产登记等专题部分的写作以及最后的审定工作。

陈鑫，中国青年政治学院副教授、法学博士，中国社会科学院法学所博士后流动站研究人员，撰写第六专题。

刘道远，北京工商大学副教授、法学博士，中国社会科学院博士后流动站研究人员，负责撰写第七专题。

廉高波，西北政法大学副教授，中国社会科学院博士后流动站研究人员，负责撰写第十专题。

汪志刚，景德镇陶瓷学院法学系副教授，中国社会科学院法学所法学博士，负责撰写第三专题、第四专题。

袁震，西北政法大学民商法学院讲师，中国社会科学院法学所法学博士，负责撰写第八专题。

赵英，河北省政府法制办公室干部，中国社会科学院法学所法学博士，负责撰写第十二专题。

崔欣，中国社会科学院法学研究所博士研究生，撰写第十一专题。

李贺忠，中国社会科学院法学所法律硕士，撰写第九专题。

毛瑞兆，山西大学法学院副教授，中国社会科学院法学所进修人员，负责撰写第十三专题。

另外，中国社会科学院学部委员王家福研究员、学部委员梁慧星研究员、法学所张广兴研究员、于敏研究员、渠涛研究员、薛宁兰研究员等参与了本项目的研讨会并提出了很有价值的建议，法学所博士研究生雷秋玉、邹双卫、李来孺、潘诗韵、李爱平、郭延辉、李敏等也参与了研究资料整理方面的工作。

总体上看，《物权法》实施涉及的法律问题范围广大而且利益关系尖



锐复杂，而我们的能力有一定限度；在课题研究时间有限的情况下，我们目前只是将我们的思路完成到第一卷和第二卷中。如果假以时日，后续的研究同样是可以展开的，比如，公共财产权利更为深刻广泛的研究等，就非常有价值。这些未尽的思路，我们将继续展开研究。对此，我们恳切地希望得到广大读者的批评指正，也希望得到谅解。

还应该说明的是，目前的探讨既然以“物权法实施中的重大法律问题研究”为题，那么，成果当然会有一定的学理性要求；但是我们在写作过程中已经注意到加强文笔的平易化，尽量将一些比较深奥的法理以民众化的语言解读出来，因此本书对于法律实践家和其他人士也应该是具有可读性的。

最后需要声明的是，各个专题的研究者的工作都是非常认真努力、卓有成效的。但是作为项目负责人，本人应该对于该项目的整体承担责任。事实上，本书的基本结构、基本指导思想、基本学术观点均来自于本人，而且最终审定由本人完成，因此，本人对于本书担负全部的责任。

孙宪忠

二〇一二年一月