



法学精品课程系列教材
民商法学系列

吴汉东 总主编

物权法原理

李石山 汪安亚 唐义虎 著

Principle of Real Right Law



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

物权法原理

李石山 汪安亚 唐义虎 著

Principle of Real Right Law



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

物权法原理/李石山,汪安亚,唐义虎主编. —北京:北京大学出版社,2008.9

(法学精品课程系列教材)

ISBN 978-7-301-14197-7

I. 物… II. ①李… ②汪… ③唐… III. 物权法-法的理论-中国-高等学校-教材 IV. D923.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 133085 号

书 名: 物权法原理

著作责任者: 李石山 汪安亚 唐义虎 著

责任编辑: 孙战营

标准书号: ISBN 978-7-301-14197-7/D·2118

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> 电子邮箱: law@pup.pku.edu.cn

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

出版部 62754962

印 刷 者: 北京宏伟双华印刷有限公司

经 销 者: 新华书店

730 毫米×980 毫米 16 开本 29.5 印张 566 千字

2008 年 9 月第 1 版 2008 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 42.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话: 010-62752024 电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

总 序

法学教育的目标和任务在于培养法律人才。提高培养质量,造就社会需要的高素质法律职业人才是法学教育的生命线。根据教育部关于高等学校教学质量与教学改革工程精品课程建设的精神和要求,结合中南财经政法大学精品课程建设的总体规划,在全面总结我国法学教育经验和分析法律人才社会需求的基础上,我校确立了以培养高素质法律人才为目的,以教材建设为核心,强化理论教学与实践教学的融会,稳步推进法学精品课程建设的方案。两年来,我校法学精品课程建设取得了阶段性的成果,已有民法、知识产权法等十余门课程被确定为国家、省、校三级精品课程,并在此基础上推出了《法学精品课程系列教材》。

《法学精品课程系列教材》是一套法学专业本科教材及其配套用书,涵盖了我校法学本科全程培养方案所列全部课程,由教材、案(事)例演习和教学参考资料三个层次的教材和教学用书构成,分为法理学、法律史学、宪法与行政法学、刑法学、民商法学、诉讼法学、经济法学、环境与资源法学、国际法学和法律职业实训等十个系列。

《法学精品课程系列教材》由我校一批具有良好学术素养和丰富教学经验的教授、副教授担纲撰写,同时根据需要邀请法学界和实务部门的知名学者和专家加盟,主要以独著、合著的形式合力完成。《法学精品课程系列教材》遵循理论与实际相结合的原则,以法学理论的前沿性、法律知识的系统性、法律制度的针对性、法律运作的可操作性为编撰宗旨,以先进的教学内容和科学的课程体系的统一为追求,融法学教育的新理论、新方法和新手段于一体,力图打造成一套优秀的法学精品课程系列化教材。

《法学精品课程系列教材》是我校在推进法学教育创新,深化法学教学改革,加强教材建设方面的一次尝试,也是对以“一流教师队伍、一流教学内容、一流教学方法、一流教材、一流教学管理”等为特点的法学精品课程在教材建

设方面的探索。

我相信《法学精品课程系列教材》的出版,能为广大读者研习法学理论、提高法学素养、掌握法律技能提供有效的帮助。同时,我衷心希望学界同仁和读者提出宝贵的批评和建议,以便这套教材不断修订完善,使之成为真正的法学精品课程教材!

是为序。



2005年3月

编写说明

物权法是调整财产关系的基本法,是民商法的重要组成部分。《中华人民共和国物权法》已于2007年10月1日开始实施,为适应物权法教学的需要,我们合著了这部物权法教科书,作为中南财经政法大学法学精品课程系列教材民商法学系列选修课教材之一。《物权法》已经实施,但应如何理解立法原意、把握立法精神,如何解决《物权法》适用中可能出现的问题是该法得以正确实施的关键。我们根据物权法教学和司法实践的经验,广泛吸收物权法研究的最新成果,在对物权法基本原理进行阐述的基础上,对《物权法》中的一些问题提出了自己的一些意见,以供高校法学专业的学生及其他读者学习与参考。

本书主要参考《物权法》的体系和基本内容编写而成,全书分五编,共二十四章。本书是在麻昌华教授的主持与直接领导下,由李石山、汪安亚、唐义虎(按撰写编章顺序)共同撰写。具体分工是:李石山:第一编物权法总论、第二编所有权、第五编占有;汪安亚:第三编用益物权;唐义虎:第四编担保物权。初稿完成后由作者共同审稿,李石山负责统稿,麻昌华主持了全书的统稿工作。

由于能力、资料和时间有限,本书所存在的不足之处,敬请读者批评指正。

著 者

2008年7月

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权法概述	(3)
第一节 物权法的概念	(3)
第二节 物权法的性质与意义	(5)
第三节 物权法的体系与渊源	(9)
第四节 物权法的历史发展与趋势	(11)
第二章 物权概述	(19)
第一节 物权的概念与特征	(19)
第二节 物权与相关概念的区别	(22)
第三节 物权的效力	(27)
第三章 物权的类型	(36)
第一节 物权的分类	(36)
第二节 物权法定原则	(39)
第四章 物权主体	(47)
第一节 物权主体概述	(47)
第二节 物权法的平等保护原则	(51)
第五章 物权客体	(58)
第一节 物权客体概述	(58)
第二节 一物一权原则	(61)
第三节 物的分类	(65)
第六章 物权变动	(82)
第一节 物权变动概述	(82)
第二节 依法律行为物权变动的理论模式	(86)
第三节 依法律行为物权变动的区分原则	(94)
第四节 非依法律行为的物权变动	(96)

第七章 物权变动的公示	(102)
第一节 公示公信原则.....	(102)
第二节 不动产登记.....	(105)
第三节 动产交付.....	(111)
第八章 物权的行使与保护	(118)
第一节 物权的行使.....	(118)
第二节 物权的保护.....	(122)
第二编 所 有 权	
第九章 所有权概说	(137)
第一节 所有权基本理解.....	(137)
第二节 所有权的取得.....	(142)
第十章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(154)
第一节 国家所有权.....	(154)
第二节 集体所有权.....	(159)
第三节 私人所有权.....	(164)
第十一章 建筑物区分所有权	(168)
第一节 建筑物区分所有权概述.....	(168)
第二节 专有权.....	(171)
第三节 共有权.....	(172)
第四节 成员权.....	(174)
第十二章 相邻关系	(179)
第一节 相邻关系概说.....	(179)
第二节 相邻关系的类型.....	(181)
第十三章 共有	(188)
第一节 共有的概述.....	(188)
第二节 按份共有.....	(190)
第三节 共同共有.....	(195)
第四节 准共有.....	(199)

第三编 用益物权

第十四章 用益物权概述	(207)
第一节 用益物权概念和法律特征	(207)
第二节 用益物权的类型	(212)
第三节 用益物权与相关权利的关系	(213)
第四节 准物权	(218)
第十五章 土地承包经营权	(231)
第一节 土地承包经营权概述	(231)
第二节 土地承包经营权的设立	(236)
第三节 土地承包经营权的效力	(240)
第四节 土地承包经营权的变更与消灭	(245)
第十六章 建设用地使用权	(255)
第一节 建设用地使用权的概述	(255)
第二节 建设用地使用权的取得	(261)
第三节 建设用地使用权的内容	(270)
第四节 建设用地使用权的消灭	(274)
第十七章 宅基地使用权	(281)
第一节 宅基地使用权概述	(281)
第二节 宅基地使用权的取得	(287)
第三节 宅基地使用权的内容	(291)
第四节 宅基地使用权的消灭	(293)
第五节 宅基地使用权法律制度面临的现实挑战	(295)
第十八章 地役权	(302)
第一节 地役权概述	(302)
第二节 地役权的取得	(309)
第三节 地役权的效力	(312)
第四节 地役权的消灭	(314)

第四编 担保物权

第十九章 担保物权的属性及种类	(321)
第一节 担保方式与担保物权	(321)

第二节	担保物权的属性·····	(326)
第三节	担保物权的种类·····	(328)
第二十章	抵押权 ·····	(336)
第一节	抵押权的概念和特征·····	(336)
第二节	抵押权的取得·····	(338)
第三节	抵押权的效力·····	(344)
第四节	抵押权的消灭·····	(355)
第五节	特殊的抵押权·····	(356)
第二十一章	质权 ·····	(366)
第一节	质权概说、属性及分类·····	(366)
第二节	动产质权·····	(371)
第三节	权利质权·····	(380)
第四节	特殊的质权·····	(390)
第二十二章	留置权 ·····	(396)
第一节	留置权的法律特征·····	(396)
第二节	留置权的成立要件·····	(400)
第三节	留置权的效力·····	(404)
第四节	留置权的消灭·····	(407)
第二十三章	担保物权的竞存 ·····	(413)
第一节	同种类的担保物权的竞存·····	(413)
第二节	不同种类担保物权的竞存·····	(418)
第五编 占 有		
第二十四章	占有 ·····	(431)
第一节	占有概述·····	(431)
第二节	占有的分类·····	(434)
第三节	占有的取得、变更与消灭·····	(437)
第四节	占有的效力与保护·····	(440)
第五节	准占有·····	(448)
参考书目 ·····		(453)

Contents

PART ONE GENERAL STATEMENT OF REAL RIGHT LAW

Chapter 1 Introduction to Real Right Law	(3)
Section 1 Concept of Real Right Law	(3)
Section 2 Quality and Characteristics of Real Right Law	(5)
Section 3 System and Sources of Real Right Law	(9)
Section 4 Historical Developments and Tendency of Real Right	(11)
Chapter 2 Introduction to Real Right	(19)
Section 1 Concept and Characteristics of Real Right	(19)
Section 2 Differences between Real Right and Interrelated Concepts	(22)
Section 3 Legal Effects of Real Right	(27)
Chapter 3 Categories of Real Right	(36)
Section 1 Classification of Real Right	(36)
Section 2 Legal Principle of Real Right	(39)
Chapter 4 Subjects of Real Right	(47)
Section 1 Introduction to Subjects of Real Right	(47)
Section 2 Principle of Equal Protection of Real Right	(51)
Chapter 5 Objects of Real Right	(58)
Section 1 Introduction to Real Right	(58)
Section 2 Bestimmtheitsgrundsatz	(61)
Section 3 Classification of Sach	(65)
Chapter 6 Alteration of Real Right	(82)
Section 1 Introduction to Real Right	(82)
Section 2 Theoretical Mode on Alteration of Real Right by Juristic Acts	(86)

Section 3	Differentiating Principle of Alteration of Real Right by Juristic Acts	(94)
Section 4	Alteration of Real Right by Non-Juristic-Acts	(96)
Chapter 7	Publicity on Alteration of Real Right	(102)
Section 1	Principle of Publicity and Publicization	(102)
Section 2	Real Estate Registration	(105)
Section 3	Chattel Delivery	(111)
Chapter 8	Exercise and Protection of Real Right	(118)
Section 1	Exercise of Real Right	(118)
Section 2	Protection of Real Right	(122)
 PART TWO OWNERSHIP 		
Chapter 9	Introduction to Ownership	(137)
Section 1	Basic Theory about Ownership	(137)
Section 2	Acquisition of Ownership	(142)
Chapter 10	State-owned Ownership and Collective Ownership and Private Ownership	(154)
Section 1	State-owned Ownership	(154)
Section 2	Collective Ownership	(159)
Section 3	Private Ownership	(164)
Chapter 11	Ownership of Apartment House	(168)
Section 1	Introduction to Ownership of Apartment House	(168)
Section 2	Ownership of Part for Individual	(171)
Section 3	Ownership of Part for Co-Ownership	(172)
Section 4	Rights as Members	(174)
Chapter 12	Adjacent Relation	(179)
Section 1	Introduction to Adjacent Relation	(179)
Section 2	Categories of Adjacent Relation	(181)
Chapter 13	Co-ownership	(188)
Section 1	Introduction to Co-ownership	(188)
Section 2	Co-ownership by Shares	(190)
Section 3	Joint Co-ownership	(195)

Section 4	Quasi-Co-ownership	(199)
-----------	--------------------------	-------

PART THREE USUFRUCTUARY

Chapter 14	Introduction to Usufructuary	(207)
Section 1	Concept and Legal Characteristics of Usufructuary ...	(207)
Section 2	Categories of Usufructuary	(212)
Section 3	Relation between Usufructuary and Interrelated Rights ...	(213)
Section 4	Quasi-Real-Right	(218)
Chapter 15	Right of Contract for Management of Land	(231)
Section 1	Introduction to Right of Contract for Management of Land	(231)
Section 2	Acquisition of Right of Contract for Management of Land	(236)
Section 3	Legal Effects of Right of Contract for Management of Land	(240)
Section 4	Alteration and Extinction of Right of Contract for Management of Land	(245)
Chapter 16	Right of Use of the Land of Construction	(255)
Section 1	Introduction to Right of Use of the Land of Construction	(255)
Section 2	Acquisition of Right of Use of the Land of Construction	(261)
Section 3	Content of Right of Use of the Land of Construction	(270)
Section 4	Extinction of Right of Use of the Land of Construction ...	(274)
Chapter 17	Right of Use the Land of a House	(281)
Section 1	Introduction of Right of Use the Land of a House	(281)
Section 2	Acquisition of Right of Use the Land of a House	(287)
Section 3	Content of Right of Use the Land of a House	(291)
Section 4	Extinction of Right of Use the Land of a House	(293)
Section 5	Actual Challenges to Legal System of Right of Use the Land of a House	(295)
Chapter 18	Easement	(302)
Section 1	Introduction to Easement	(302)

Section 2	Acquisition of Easement	(309)
Section 3	Legal Effects of Easement	(312)
Section 4	Extinction of Easement	(314)

PART FOUR REAL RIGHT OF PLEDGE

Chapter 19	Attribute and Classification of Right of Pledge	(321)
Section 1	Forms of Guarantee and Right of Pledge	(321)
Section 2	Attribute of Right of Pledge	(326)
Section 3	Classification of Right of Pledge	(328)
Chapter 20	Right of Hypothecation	(336)
Section 1	Concept and Characteristics of Right of Hypothecation ...	(336)
Section 2	Acquisition of Right of Hypothecation	(338)
Section 3	Legal Effects of Right of Hypothecation	(344)
Section 4	Extinction of Right of Hypothecation	(355)
Section 5	Special Right of Hypothecation	(356)
Chapter 21	Pledge	(366)
Section 1	Introduction to Pledge	(366)
Section 2	Pledge of Chattel	(371)
Section 3	Pledge of Rights	(380)
Section 4	Special Pledge	(390)
Chapter 22	Lien	(396)
Section 1	Legal Characteristics of Lien	(396)
Section 2	Effective Conditions of Lien	(400)
Section 3	Legal Effects of Lien	(404)
Section 4	Extinction of Lien	(407)
Chapter 23	Coincidence of Right of Pledge	(413)
Section 1	Coincidence of Similar Right of Pledge	(413)
Section 2	Coincidence of Different Right of Pledge	(418)

PART FIVE OCCUPANCY

Chapter 24	Occupancy	(431)
Section 1	Introduction to Occupancy	(431)

Section 2	Classification of Occupancy	(434)
Section 3	Acquisition and Alteration and Loss of Occupancy	(437)
Section 4	Legal Effects and Protection of Occupancy	(440)
Section 5	Quasi-Occupancy	(448)
Bibliography		(453)

第一编

物权法总论

