


# 物权法论

陈华彬作品系列

THE  
REAL RIGHT LAW  
THEORY

陈 华 彬 著

 中国政法大学出版社

# 物权法论

陈 华 彬 著

THE

REAL RIGHT LAW

THEORY

陈华彬作品系列



中国政法大学出版社

2018·北京

- 声 明
1. 版权所有，侵权必究。
  2. 如有缺页、倒装问题，由出版社负责退换。

图书在版编目（CIP）数据

物权法论/陈华彬著. —北京:中国政法大学出版社, 2018. 3  
ISBN 978-7-5620-8141-8

I. ①物… II. ①陈… III. ①物权法—法的理论—中国 IV. ①D923. 21

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第043443号

---

- 出版者 中国政法大学出版社  
地 址 北京市海淀区西土城路 25 号  
邮寄地址 北京 100088 信箱 8034 分箱 邮编 100088  
网 址 <http://www.cuplpress.com> (网络实名: 中国政法大学出版社)  
电 话 010-58908437(编辑室) 58908334(邮购部)  
承 印 北京中科印刷有限公司  
开 本 720mm×960mm 1/16  
印 张 48.75  
字 数 800 千字  
版 次 2018 年 3 月第 1 版  
印 次 2018 年 3 月第 1 次印刷  
定 价 139.00 元

## 序

本书是我关于物权法问题的一部新著，也是对此前本人有关物权法的著述及其思想的新归纳、新总结。本书的写作、整理、打磨、核校，系逐字逐句地进行，并时刻以谨严、审慎、严格的态度而努力为之。

物权是关于财产的所有与其物权的利用的制度与规则，与国家、社会及人民的根本财产利益密切相关，故而不可谓不重大。物权法系财产法中最重要、最核心的组成部分之一，于全部民法体系乃至整个法律系统中，实居于关键和特殊地位。时值现今民法典物权编编纂，立基于为立法提供准确、清晰、系统、简洁、明确的物权法法理与学理的初衷与考量，遂决定将本著作尽快付梓，以因应这个新时代，尤其是喜迎民法典物权编编纂的盛事。也正是因此，本著作作为全面配合此民法典物权编的编纂而对之前的相关著述予以了修订，吸纳了域外物权立法、学理及实务的新成果、新思想、新经验，并尤其对现今诸多较重大的物权法问题进行了细致、周到的分析、探讨及梳理，且于最后指明了解决之策。

现行《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）系由总则、所有权、用益物权、担保物权及占有五编构成，其系统谨严，与近现代及当代物权法学理与法理相合。为此，本著作也循此五编体系而逐一展开，并于担保物权之末增设“非

典型担保”一章，以管窥传统物权法典型担保之外的别样风致。尤其值得提及的是本著作的附录一与附录二。其中，附录一系对现行《物权法》颁行的背景、价值、功用、意涵及时代特征的论述与分析，对于全面理解该《物权法》具有十分积极的价值与意义。自2007年《物权法》颁行起，迄今已然过去十余年，并迎来民法典物权编的编纂。由此观之，现今如何于既有《物权法》的基础上编纂科学、自洽、严谨、准确、系统及高质量的民法典物权编，又摆在了立法、学说与实务的面前，附录二即是针对此而发表的言说。如此，加上本书前面的二十三章（部分），本著作共计25部分（章），由此形成既有历史感，也有现实挑战及实践问题之解决的自洽体系。

是年适逢本人从事民法研究三十周年。回眸三十年前于西南政法学院（现今的西南政法大学）跟随恩师李开国先生开启物权法研习的情景，如今仍历历在目，仿若昨夕。岁月催人奋进，一路走来，风雨兼程，筚路蓝缕，焚膏继晷，叹光阴之易逝，人生之易老。所幸本人于物权法等民法园地耕耘良久，值此新时代，当以“雄关漫道真如铁，而今迈步从头越”的精义，继续谦卑、严格、严谨地从事囊括物权法在内的民法研习工作。

谨以本书庆贺本人从事民法研究三十周年！

以上数言，是为序。

陈华彬

二〇一八年二月二日

序 | 001

第一章 物权总说 | 001

第一节 物权的名称、涵义与特性 | 001

- 一、物权名称的源起与在立法上的确立 | 001
- 二、物权的涵义：对各种学说的考量与分析 | 004
- 三、物权的特性 | 006

第二节 物权的肇源与罗马法、日耳曼法的物权观念 | 016

- 一、物权观念与物权制度的肇源 | 016
- 二、罗马法与日耳曼法的物权观念 | 019

第三节 物权与债权 | 021

- 一、物权与债权二元权利体系的形成 | 021
- 二、物权与债权的具体界分 | 025
- 三、物权功用的变迁与物权和债权的交错 | 028

第四节 物权与知识产权、继承权 | 029

- 一、物权与知识产权 | 029
- 二、物权与继承权 | 031

## 第二章 物权法的特性、发展趋势与中国物权法和

### 民法典物权编的制定与编纂 | 033

#### 第一节 物权法的特性 | 033

- 一、物权法为私法 | 033
- 二、物权法为财产法 | 034
- 三、物权法为强行法 | 035
- 四、物权法具有固有法的性质 | 035
- 五、物权法具有公共性 | 037

#### 第二节 物权法的发展趋势 | 037

- 一、物权法的国际化 | 038
- 二、物权类型的增加 | 039
- 三、物权关系中的意思自治 | 040
- 四、用益物权的消长 | 040
- 五、物权的价值化 | 041
- 六、所有权的社会化 | 042
- 七、担保物权功能的强化与担保形态的多样化 | 042
- 八、环境生态的保护 | 044

#### 第三节 中国物权法与民法典物权编的制定和编纂 | 044

- 一、中国物权立法的回眸 | 044
- 二、中国物权法的制定 | 047
- 三、中国民法典物权编的编纂 | 049
- 四、《物权法》的体系 | 049
- 五、我国物权法的法源（“渊源”） | 050
- 六、《物权法》的基本理念 | 054

## 第三章 物权的客体与一物一权原则 | 057

### 第一节 物权的客体及其分类 | 057

- 一、作为物权的客体的物 | 057
- 二、与物权有关的物的主要分类 | 058



## 第二节 一物一权原则 | 067

### 一、涵义与存在理由 | 067

### 二、一物的判定与一物一权原则的发展 | 068

## 第四章 物权的效力 | 071

### 第一节 概要 | 071

### 第二节 排他效力 | 072

### 第三节 优先效力 | 074

#### 一、物权相互间的优先效力 | 074

#### 二、物权优先于债权的效力 | 076

### 第四节 追及效力 | 079

### 第五节 物权请求权 | 080

#### 一、概要 | 080

#### 二、物权请求权的性质 | 082

#### 三、物权请求权的周边：物权请求权与相关请求权 | 083

#### 四、基于定限物权的物权请求权 | 085

#### 五、物权请求权的其他问题 | 086

## 第五章 物权法定原则与物权的类型 | 089

### 第一节 物权法定原则 | 089

#### 一、物权法定原则及其存在理由 | 089

#### 二、违反物权法定原则的效果 | 093

#### 三、关于物权法定主义的缓和 | 094

#### 四、物权法定原则与合同自由原则 | 098

### 第二节 物权的类型 | 099

#### 一、物权的学理分类 | 099

#### 二、大陆法系一些国家或地区民法典上的物权类型 | 103

#### 三、我国的物权类型 | 109



## 第六章 物权变动 | 111

### 第一节 概要 | 111

一、物权变动的涵义与形态 | 111

二、引起物权变动的原因 | 113

### 第二节 物权变动 | 113

一、基于法律行为的物权变动 | 113

二、非基于法律行为的物权变动 | 123

### 第三节 物权变动的公示与公信原则 | 124

一、公示原则 | 124

二、公信原则 | 141

### 第四节 物权行为 | 144

一、物权行为的源起与评述 | 144

二、物权行为的基础法理 | 147

三、物权行为的独立性理论 | 151

四、物权行为的无因性理论 | 152

### 第五节 物权消灭的原因 | 167

一、混同 | 167

二、抛弃（放弃） | 169

三、其他原因 | 170

## 第七章 所有权通说 | 171

### 第一节 所有权的涵义与功用 | 171

一、所有权的涵义 | 171

二、所有权的功用 | 177

### 第二节 所有权的变迁与演进 | 180

一、所有权权源的变迁与演进 | 180

二、所有权的观念与制度的变迁 | 182

### 第三节 所有权的类型 | 191

一、国家所有权 | 191

- 二、集体所有权 | 193
- 三、私人所有权 | 194
- 四、对社会团体所有权的保护 | 194

#### 第四节 所有权的权能 | 194

- 一、所有权的积极权能 | 195
- 二、所有权的消极权能 | 198

#### 第五节 所有权的限制 | 198

- 一、私法对所有权的限制 | 199
- 二、公法对所有权的限制 | 201
- 三、征收与征用 | 202

#### 第六节 所有权的物权请求权 | 203

- 一、所有物的返还请求权 | 204
- 二、所有权妨害排除请求权 | 210
- 三、所有权妨害预防（防止）请求权 | 212

#### 第七节 取得时效 | 214

- 一、概要 | 214
- 二、取得时效的基本法理 | 214
- 三、我国的时效取得问题 | 223

## 第八章 土地空间权 | 224

### 第一节 概说 | 224

### 第二节 土地空间权的基本理论 | 226

- 一、土地空间权的涵义与类型 | 226
- 二、土地空间权的体系 | 228
- 三、空中权 | 237
- 四、地中权（地下空间利用权） | 239
- 五、土地发展权 | 240
- 六、不动产证券化 | 241

## 第九章 建筑物区分所有权 | 243

### 第一节 建筑物区分所有权的基本理论 | 243

一、建筑物区分所有权的源起与名称 | 243

二、建筑物区分所有权的涵义 | 244

三、业主的界定 | 250

四、建筑物区分所有权的特性与种类 | 251

### 第二节 专有权 | 253

一、专有权的含义 | 253

二、专有权的客体——专有部分 | 253

三、专有部分的范围 | 254

四、专有权的内容 | 257

五、业主作为专有权人的法律责任（I）：停止侵害、排除妨害与  
损害赔偿 | 261

六、业主作为专有权人的法律责任（II）：将业主自区分所有权  
共同体关系中驱逐（即剥夺业主的区分所有权） | 262

### 第三节 共有权 | 274

一、共有权的涵义与特性 | 274

二、共有权的客体——共有部分 | 276

三、共有权的内容 | 282

四、业主作为共有权人的法律责任 | 284

### 第四节 业主的成员权 | 285

一、业主的成员权的涵义、特性与形成基础 | 285

二、业主成员权的内容 | 287

### 第五节 区分所有建筑物的管理（I）：涵义、内容与方式 | 289

一、区分所有建筑物的管理的涵义与内容 | 289

二、管理方式 | 292

### 第六节 区分所有建筑物的管理（II）：管理规约 | 293

一、概要 | 293

二、管理规约的订立、变更或废止 | 295

三、管理规约应规范的事项   301	
四、管理规约的效力   303	
五、原始管理规约（业主临时公约）的公平性及其效力   304	
六、小结   308	
第七节 区分所有建筑物的业主管理团体（I）：业主大会   309	
一、业主大会的性质与业主的权利和义务   310	
二、业主大会会议形式、会议召集与表决权计算   313	
三、业主大会的决议方法与决议效力   316	
第八节 区分所有建筑物的业主管理团体（II）：业主委员会、 物业服务企业与其他管理人   321	
一、业主委员会   321	
二、物业服务企业与其他管理人   322	
第九节 区分所有建筑物的修缮   323	
一、概要   323	
二、专有与约定专用部分的修缮   326	
三、共有与约定共有部分的修缮   333	
四、区分所有建筑物修缮费用的来源或取得   341	
第十节 区分所有建筑物的修复：以日本法为视角的 分析与借镜   344	
一、概要   344	
二、日本区分所有建筑物小规模一部灭失的修复   345	
三、日本区分所有建筑物大规模一部灭失的修复   349	
四、日本区分所有建筑物修复制度对我国的借镜：检讨、 建构及完善   354	
第十一节 区分所有建筑物的重建   356	
一、概要   356	
二、重建的要件   359	
三、业主间及业主与第三人间权益的调整   364	
四、重建合意的成立与重建主体的厘定   368	
五、小区内区分所有建筑物的重建   369	

- 六、区分所有建筑物一部灭失的复旧（修复）与重建 | 371
- 七、区分所有建筑物遭受灾害全部灭失时的再建与重建 | 372
- 八、小结 | 374

## 第十章 相邻关系 | 375

### 第一节 相邻关系总说 | 375

- 一、相邻关系的涵义、功用与权源 | 375
- 二、相邻关系的法性质及与地役权的区别 | 377
- 三、相邻关系与建筑法、城市计划法和区域计划法的关联 | 379
- 四、相邻关系的演变 | 380

### 第二节 相邻关系的类型 | 381

- 一、土地相邻关系 | 381
- 二、建筑物相邻关系 | 388

## 第十一章 动产所有权 | 393

### 第一节 善意取得 | 393

- 一、善意取得的涵义与肇源 | 393
- 二、善意取得的“极端法”与“中间法”立场 | 395
- 三、善意取得的构成要件 | 397
- 四、善意取得的法律效果 | 404

### 第二节 遗失物的拾得 | 406

- 一、涵义与法性质 | 406
- 二、遗失物拾得的要件 | 407
- 三、拾得遗失物的效力 | 409
- 四、遗失物规则对拾得漂流物、发现埋藏物、隐藏物的准用 | 411

### 第三节 先占 | 411

- 一、先占的涵义与法性质 | 411
- 二、先占的构成要件 | 412

三、先占的法律效果 | 414

四、我国民事立法应认可先占制度 | 414

#### 第四节 添附 | 415

一、添附的涵义与旨趣 | 415

二、附合 | 416

三、混合 | 419

四、加工 | 421

#### 第五节 货币所有权 | 425

一、货币为一种特殊的物 | 425

二、货币所有权 | 425

三、孳息的所有权取得 | 427

## 第十二章 共有 | 428

### 第一节 概说 | 428

一、共有的涵义与演进 | 428

二、共有的特性、成立及类型 | 429

三、共同共有与按份共有的界分 | 430

### 第二节 按份共有 | 432

一、按份共有的源起与涵义 | 432

二、按份共有的内部关系 | 434

三、按份共有的外部关系 | 441

### 第三节 共同共有 | 442

一、共同共有的涵义与法性质 | 442

二、共同共有的类型 | 444

三、共同共有的效力 | 445

四、共同共有的消灭 | 447

五、共同共有物的分割 | 447

### 第四节 准共有 | 448

### 第十三章 用益物权总说 | 449

#### 第一节 用益物权的意义 | 449

- 一、用益物权的涵义 | 449
- 二、用益物权的取得、丧失与变更 | 451
- 三、用益物权与担保物权 | 452

#### 第二节 用益物权的特性与功用 | 453

#### 第三节 用益物权的类型体系 | 456

- 一、域外民法与我国台湾地区“民法”中的用益物权 | 456
- 二、我国的用益物权体系 | 458

### 第十四章 土地承包经营权 | 460

#### 第一节 概说 | 460

- 一、土地承包经营权的涵义与特性 | 460
- 二、土地承包经营权的征收 | 461
- 三、关于土地所有权、土地承包权及土地经营权  
“三权分置” | 462

#### 第二节 土地承包经营权的取得 | 462

- 一、依法律行为而取得 | 462
- 二、依法律行为以外的原因而取得 | 464

#### 第三节 土地承包经营权的效力 | 464

- 一、土地承包经营权人的权利 | 464
- 二、土地承包经营权人的义务 | 467

#### 第四节 土地承包经营权的消灭 | 467

- 一、土地承包经营权消灭的原因 | 468
- 二、土地承包经营权消灭的法律后果 | 469

### 第十五章 建设用地使用权 | 470

#### 第一节 概说 | 470

- 一、建设用地使用权的涵义与特性 | 470



	二、建设用地使用权（地上权）的沿革与内容   471
	三、建设用地使用权与类似权利的区别   473
	<b>第二节 建设用地使用权的取得   474</b>
	一、通过行政划拨方式取得建设用地使用权   474
	二、通过出让方式取得建设用地使用权   475
	<b>第三节 建设用地使用权人的权利义务   476</b>
	一、建设用地使用权人的权利   476
	二、建设用地使用权人的义务   478
	<b>第四节 建设用地使用权的消灭   478</b>
	一、建设用地使用权的消灭原因   478
	二、建设用地使用权消灭的法律后果   480
<b>第十六章</b>	<b>宅基地使用权   482</b>
	<b>第一节 概说   482</b>
	一、宅基地使用权的涵义   482
	二、宅基地使用权的特性   482
	<b>第二节 宅基地使用权的取得和流转   484</b>
	一、宅基地使用权的取得   484
	二、宅基地使用权的流转   485
	<b>第三节 宅基地使用权的效力   486</b>
	一、宅基地使用权人的权利   486
	二、宅基地使用权人的义务   487
	<b>第四节 宅基地使用权的消灭   487</b>
	一、宅基地使用权消灭的因由   487
	二、宅基地使用权消灭的法律后果   488
<b>第十七章</b>	<b>地役权（含不动产役权构建）   489</b>
	<b>第一节 概说   489</b>
	一、地役权的涵义   489

二、地役权的法制史脉络与功用 | 492

三、地役权的特性 | 496

四、地役权的分类 | 497

## 第二节 地役权的取得 | 499

一、基于法律行为取得地役权 | 499

二、基于法律行为以外的原因取得地役权 | 500

## 第三节 地役权的效力 | 501

一、地役权人的权利与义务 | 501

二、供役地人的权利与义务 | 503

## 第四节 地役权的消灭 | 504

一、地役权的消灭原因 | 504

二、地役权消灭的法律效果 | 505

## 第五节 不动产役权制度的构建 | 505

一、概要 | 505

二、建立我国不动产役权的必要性 | 506

三、自己不动产役权（所有人不动产役权）制度的价值  
与确立 | 508

四、小结 | 511

# 第十八章 担保物权总说 | 513

## 第一节 担保物权的基本法理 | 513

一、担保物权的涵义 | 513

二、担保物权的本旨 | 514

三、担保物权的特性 | 514

四、担保物权的效力 | 516

五、担保物权的功用与价值 | 517

## 第二节 担保物权的类型 | 518

一、各国家或地区物权法上的担保物权 | 518

二、担保物权的分类 | 520