

王利明民法学研究系列

典藏本

王利明◎著

CIVIL LAW



物权法研究

下卷
(第四版)

 中国人民大学出版社

王利明民法学研究系列

典藏本

第六届国家图书奖提名奖
第二届“三个一百”原创图书出版工程

王利明◎著



物权法研究

下卷
(第四版)

中国人民大学出版社

·北京·



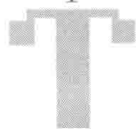
作者简介

王利明，1960年2月生，湖北省仙桃市人。1981年获湖北财经学院法学学士学位；1984年获中国人民大学法学硕士学位并留校任教；1990年获中国人民大学法学博士学位；1989年2月至1990年2月，1998年8月至1999年6月，先后在美国密歇根大学法学院和哈佛大学法学院进修。现任中国人民大学法学院教授、博士研究生导师、中国法学会副会长、中国民法学研究会会长。入选长江学者，曾获“中国有突出贡献的博士学位获得者”“第一届全国十大杰出青年法学家”等荣誉称号，以及教育部优秀青年教师奖、第一届中韩青年学术奖等奖励。曾两次获得教育部颁发的国家级教学成果二等奖。

王利明教授曾任第九、十、十一届全国人大代表，第九届全国人大财经委员会委员，第十、十一届全国人大法律委员会委员，参与《民法总则》《合同法》《物权法》《侵权责任法》等多部法律的起草工作。

主要学术成果：

专著《违约责任论》（获第三届中国高校人文社会科学研究一等奖）、《侵权行为法归责原则研究》（获全国高等学校人文社会科学研究优秀成果二等奖）、《司法改革研究》（获司法部优秀科研成果一等奖、吴玉章科研基金三等奖）、《物





权法研究》(获第六届国家图书奖提名奖)、《合同法研究》(第一、二、三、四卷)、《民法总则研究》(获第十四届中国图书奖)、《人格权法研究》(获第五届中国高校人文社会科学研究二等奖)、《物权法草案建议稿及立法理由书》(获第四届中国高校人文社会科学研究优秀成果一等奖)、《我国民法典重大疑难问题之研究》(入选新闻出版总署第一届“三个一百”原创图书出版工程)、《法律解释学导论》(获第五届中国高校人文社会科学研究优秀成果一等奖);主编或合著《民法新论》(上、下册,获北京市高等学校第二届哲学社会科学中青年优秀成果奖、高等学校出版社优秀学术专著优秀奖)、《民法·侵权行为法》(获北京市第三届哲学社会科学优秀成果二等奖、第三届普通高校优秀教材奖)、《人格权法新论》(获第九届中国图书评论奖)、《合同法新论·总则》;发表论文集《民商法研究》(1至9辑)和学术论文二百余篇。



总 序

——创建中国民法学理论体系

中国人民大学出版社计划近期出版“王利明民法学研究系列”（共十三册）的典藏本，邀请我再写一篇自序。我很高兴借此机会简要谈一谈本人近四十年来的民法学研究感悟。

这套书记录着我近四十年来的治学历程。1977年我上大学时，民法学研究还是一片荒芜，当时甚至没有一本民法学教科书可读。那时大家学的民法主要是有关婚姻、损害赔偿等方面的政策。1981年，我跟随佟柔教授读研究生，从先生所著《民法原理》开始，一步一步走入民法的殿堂，并求索至今。今年是改革开放四十周年，可以说，这四十年间，作为中国民法发展的见证和参与者，作为一名始终耕耘在大学讲坛的教学和研究工作者，我深感生逢其时之幸运。没有改革开放，就没有我们研究治学的土壤，也更不会有今天这套书的出版。

古人云：“君子之为学也，将以成身而备天下国家之用也。”我也一直铭记先师佟柔教授“治学报国、奉献法治”之教诲，从步入法学研究的殿堂开始，近四十年来，我坚持每日孜孜不倦地阅读、思考和写作，并将其作为一种愉快的生活方式。每天天刚蒙蒙亮，我就会赶到办公室看书写作，晚上夜深人静时反复思考琢磨，无论风霜雨雪、酷暑严寒，很少间断。这套书最初以一些不成体系的论文





发表，后又以单行本的形式出版，在这个基础上不断地完善修改，渐渐汇集成为一本本专著，后来逐步形成体系性的丛书。可谓一生辛苦凝聚，字字皆是心血，也算不负平生。

“文章千古事，得失寸心知。”这套书虽然经过多次修订，我仍然感到很多内容仍有缺陷乃至错误。所谓典藏，不过是出版社的一种美誉而已，离真正能够被典藏的水准还有不少差距。不过，这套书实实在在反映了我对中国现实民商法问题的一些思考，也记录了我一段段冥思苦想、艰苦求索的心路历程。读者可以看到我近四十年来的所思所想，始终都在努力追求一个目标，那就是致力于构建中国的民法学体系，并推动中国民法学理论体系的不断丰富和完善。这可以说就是我的民法梦，也是我愿意为之终身奋斗的事业。

自清末变法以来，西学东渐，我国民法学渐渐兴起。但由于种种历史原因，1949年前的中国民法几乎完全照搬德国民法，鲜有中国元素。然而，“世易时移，变法宜矣”，如何期待一百多年前的德国民法能够完全适用于当下的中国，并有效回应我们这个社会在快速转型过程中所面临的大量现实问题呢？每次看到我们的民法理论缺乏必要的自主意识和独立思考，我都感到不安。比较和借鉴域外法律制度和法律学说固然是获得启发和新知的重要途径，但脱离本土语境的照搬照抄一定不能解决中国的现实问题。我们既需要理解比较和借鉴的工具属性，更需要时刻秉持建构中国自己的民法理论体系的目标和情怀，以作出对中国社会现实法治问题的深入思考和有效回答。

我们要有自己的民法学理论体系，这是因为古老的中华法系源远流长，长久地傲然自立于世界法制之林，为人类法制文明作出了重要贡献。作为一个拥有13多亿人口的大国，我们应该有自信构建我们自己的民法学理论体系，并把它发扬光大。人生在天地间贵在自立，国家民族贵在自强。特别是在当代，中国已经是世界第二大经济体，是崛起中的大国，改革开放以来社会主义市场经济的伟大实践和法治建设的巨大成就，都为创建民法学理论体系奠定了坚实的基础。我们正面临一个改革的时代，这是产生伟大法典的时代，也是产生民法思想的时代。在这个时代，我们会面临许多新情况、新问题，而解决这些问题无先例可遵



循，需要我们去面对、去回答，去发出自己的声音，去讲好自己的故事。“问渠那得清如许？为有源头活水来。”我们要走出一条行之有效的法治之路，只能从我国的实际情况出发，植根于中华大地，建设和推行法治。在这个过程中，既不可照搬他国经验，不可奉某一外国法律制度为主臬，更不可“削中国实践之足，适外国理论之履”。即便是那些在各比较法域被广为采取的制度安排，如要用于中国，也需要对其是否符合本地水土做一番细致的考证。

什么是中国民法学理论体系？我想，它应当是对中国实践具有解释力的思想和知识体系。中国民法学理论体系在内容上应当与市场经济建设过程中诸种问题相照应，包括作为市场经济基本规则和市民生活“百科全书”的民法和商法。这些内容都应该在中国大地上谱写，直接回应中国的现实问题。在我看来，本土特色的制度文明就是对世界的文化贡献，解决中国现实问题的民商法学就是居于国际水平的民法学文化。“道无定体，学贵实用。”解决了市场经济体制构建中的中国特色民商法重大问题，就是解决了为世界普遍关注的问题，是对世界民商法学发展的重大贡献。也只有拥有一套能够有效解决中国现实问题的法律学说和制度安排，才可能得到域外民法同行的尊重和重视。

构建我国民法学理论体系并不等于对异域法律文化予以排斥。相反，在全球化背景下，中国民法学理论体系应当是一个包容世界民法文化精髓的体系。理论自信不等于盲目自大，它离不开我们对异域法律文化的充分了解，离不开我们对人类社会最新成果和趋势的准确把握。对待人类法律文明的优秀成果，应秉持鲁迅所言“我们要运用脑髓，放出眼光，自己来拿”，已经形成共识的概念和知识，理应为我们继承和发扬。我想这也是比较法研究的重要任务和价值所在。

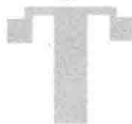
要构建这样一个理论体系，非一日而能毕其功，也非自吹自擂、自说自话就可以实现，而是要靠几代民法人“一棒接一棒”的努力，“路漫漫其修远兮，吾将上下而求索”。今天的民法学虽然已经取得了长足的进步，但我们也要清醒地看到，现有民法理论和相应民法制度还未能有效地回应诸多重大现实问题。我国民法学理论的国际影响尚不尽如人意，民法学理论的国际话语权仍然有限。广大民法学人任重道远，需要奋起直追、与时俱进、不断创新。



尼采有句理想主义名言：“不断重复一个梦幻，就能把它变为现实”。我们已经从迷茫中醒来，选择了市场经济这一发展道路，法治是中国的唯一选择，舍此别无他路。在这一过程中，法学工作者肩负着重大职责和光荣使命。基于这样一种认识，我希望借这套书出版的机会，重历我的中国民法梦想，以助推法治梦的实现。仿佛涓涓细流汇入大海，学术繁荣就像水流汇集成川一样，需要每个人不断的努力和积累。我愿意化作沧海一粟，汇入中国民法学文化的江海；我愿化为一粒石子，铺于中国法治的康庄大道。

期盼中国民法梦梦想成真，期待中国法治梦早日实现，憧憬中国民法更快走向世界。

王利明
2018年8月



前 言

2007年《物权法》的颁布是我国政治生活中的一件大事，由于该法关系国计民生、国家基本经济制度的维护、人民基本财产权益的保护，因而，该法的颁行标志着我国推进依法治国方略又迈出了坚实的一步。

《物权法》是维护我国社会主义基本经济制度的重要法律。我国目前处于社会主义初级阶段，在所有制形态上实行以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。既然要实行多种经济成分的共同发展，就需要对公有经济和非公有经济实行同等保护，物权法第一次在法律上确立了平等保护国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权的原则，把公、私财产置于平等保护的制度框架之下，对于鼓励人民群众积极创造社会财富具有重要意义。为强化对国有财产的保护，《物权法》明确了行使国家所有权的主体，明确界定了国有财产尤其是国家专有财产的范围，并对国家机关、国有企事业单位管理和使用国家财产的权限作出了规定。为强化对集体财产的保护，《物权法》确认了农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有，第一次提出了集体经济组织成员权的概念，并通过确立成员权完善了集体土地所有权制度。《物权法》规定了集体财产的范围、权利主体以及权利行使方式等，加强了对集体财产权的保护。还要看到，《物权法》强化了对私人所有权的保护。《物权法》规定的私人所有权，是指



公民个人依法对其所有的动产和不动产享有的权利，以及私人投资到各类企业中所依法享有的出资人的权益。《物权法》通过一系列制度创新，切实保障了作为基本人权内容的私人财产权。

《物权法》是社会主义市场经济的基本法。从世界范围来看，衡量一个国家或地区的经济体制是否是市场经济，关键要看市场是否在资源的优化配置中发挥基础性作用，而其中一个重要的标志就是规范市场经济的民商法体系是否建立和健全。我国《宪法》明确规定我国实行社会主义市场经济，而社会主义市场经济体制的构建首先要求产权清晰、权责明确，这样交易关系才有可能顺利进行。《物权法》构建了产权制度的基本框架，为市场的正常运行奠定了基础。《物权法》确认了平等保护原则，维护了市场主体的平等地位和基本财产权利。《物权法》的一系列规则，如公示公信原则、所有权转移规则、善意取得制度等都是直接服务于交易关系的。《物权法》的颁行对于维护交易安全、构建市场秩序具有重要的作用。

《物权法》是保护最广大人民群众财产利益的基本法律。在一切法治国家，私有财产权都被视为公民最重要的权利之一，它与生命权、自由权并称为公民的三大基本权利。英国学者约翰·洛克有句名言：没有个人物权的地方，就没有公正。保护合法的财产权，就是保护公民的基本人权，保护公民通过诚实合法的劳动创造的财富，保护公民基本的生产和生活条件。什么是民生？在笔者看来，首先是要维护公民的财产权利。民生问题首先是一个权利问题，这是最大的民生。物权法确立了平等保护原则，强调对公民私产的尊重，其内涵是非常深刻的。在平等保护的原则之下，较以往更加关注、重视、保障、改善民生，注重对公民的财产权益的确认和保障。例如，《物权法》规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”，为公民对其住房长期享有产权奠定了制度基础。《物权法》为了保护广大购房人的利益，防止开发商将房产一房数卖，规定了商品房预告登记制度。《物权法》还确认了对物权的保护制度和方式，确立了物权的各项规则。可以说，《物权法》通过对各类财产权的保护，奠定了中国法治社会的基础。

《物权法》是鼓励人民群众创造财富的法律。制定《物权法》是构建社会主





义和谐社会的重要保障，法律本身虽不能直接创造财产，但是可以通过确认和保护财产来鼓励财富的创造。法律的这一功能，主要就是通过《物权法》来实现的。古人说，有恒产者有恒心。如果缺乏完备的《物权法》，不能形成一整套对财产予以确认和保护完整规则，那么人们对财产权利的实现和利益的享有都将是不确定的，从而就不会形成所谓的恒产，也很难使人们产生投资的信心、置产的愿望和创业的动力。《物权法》的制定有利于推动人民创造财富、增强我国综合国力。《物权法》通过对于所有民事主体一体保护，从而有利于鼓励亿万人民创造财富，实现共同富裕的伟大历史使命。

《物权法》的制定也是制定民法典、完善社会主义市场经济法律体系的重要步骤。物权法是民法典的核心内容，其颁行标志着我国民法典的制定进入了实质性阶段，也标志着我国民事法律制度的核心内容已经形成。从现实情况看，在《物权法》颁布之前，由于《物权法》基本规则缺乏，已经颁布的《合同法》《担保法》等法律也难以发挥其应有的作用，因而《物权法》的制定是建立和完善有中国特色的社会主义法律体系的重要内容。

“天下之事，不难于立法，而难于法之必行。”为此，需要正确解释《物权法》，完善《物权法》的配套法律法规，严格执法、公正司法，使《物权法》真正从“纸上的法律”变为“行动中的法律”。

王利明

2016年7月



术语表

1. 《民法通则》：《中华人民共和国民法通则》，1986年4月12日；
2. 《土地管理法》：《中华人民共和国土地管理法》，1986年6月25日，2004年第二次修订；
3. 《城市房地产管理法》：《中华人民共和国城市房地产管理法》，1994年7月5日，2007年修订；
4. 《担保法》：《中华人民共和国担保法》，1995年6月30日；
5. 《合同法》：《中华人民共和国合同法》，1999年3月15日；
6. 《农村土地承包法》：《中华人民共和国农村土地承包法》，2002年8月29日；
7. 《物权法》：《中华人民共和国物权法》，2007年3月16日；
8. 《民法通则意见》：《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》，1988年1月26日；
9. 《担保法司法解释》：《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》，2000年12月8日；
10. 《区分所有权司法解释》：《最高人民法院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》，2009年3月23日；



11. 《物业服务纠纷司法解释》：《最高人民法院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》，2009年4月20日；
12. 《买卖合同司法解释》：《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》，2012年3月31日；
13. 《物权法司法解释一》：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》，2016年2月22日；
14. 《诉讼时效司法解释》：《最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》，2008年8月21日；
15. 《婚姻法司法解释三》：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（三）》，2011年8月9日。



目 录

第四编 用益物权

第十四章 用益物权概述	3
第一节 用益物权的概念和特征	3
第二节 用益物权和相关权利的区别	14
第三节 用益物权的内容	20
第四节 用益物权的历史发展	25
第五节 用益物权的体系	37
第六节 用益物权行使的原则	43
第十五章 土地承包经营权	47
第一节 土地承包经营权概述	47
第二节 土地承包经营权的设立	60
第三节 土地承包经营权的内容	70
第四节 土地承包经营权的流转	77
第五节 土地承包经营权的消灭	93
第十六章 建设用地使用权	99
第一节 建设用地使用权概述	99
第二节 建设用地使用权的设立	107





第三节	建设用地使用权的出让	113
第四节	建设用地使用权的划拨	125
第五节	建设用地使用权的内容	130
第六节	空间权	135
第七节	建设用地使用权的流转	150
第八节	交易中的房地一并处分规则	160
第九节	地上房屋所有权归属的推定规则	165
第十节	建设用地使用权期间届满后的续期	169
第十一节	乡镇企业建设用地使用权	173
第十二节	建设用地使用权的消灭	178
第十七章	宅基地使用权	186
第一节	宅基地使用权概述	186
第二节	宅基地使用权与其他相关物权	191
第三节	宅基地使用权的取得	194
第四节	宅基地使用权的内容	199
第五节	关于宅基地使用权流转的探讨	202
第六节	宅基地使用权的消灭	206
第十八章	地役权	209
第一节	地役权概述	209
第二节	地役权制度的产生与发展	219
第三节	地役权与相邻权的关系	229
第四节	地役权的分类	235
第五节	地役权的设立	240
第六节	地役权的内容	247
第七节	地役权的从属性和不可分性	254
第八节	地役权与其他用益物权的竞合	260
第九节	地役权的消灭	262



第十九章 准用益物权	266
第一节 准用益物权概述	266
第二节 海域使用权	274
第三节 探矿权和采矿权	285
第四节 取水权	294
第五节 养殖权和捕捞权	299

第五编 担保物权

第二十章 担保物权的一般原理	317
第一节 担保物权的概念和特征	317
第二节 担保物权的性质	330
第三节 担保物权制度的发展	335
第四节 担保物权的分类	351
第五节 物的担保和人的担保	354
第六节 担保物权的产生	362
第七节 担保物权的效力范围	367
第八节 主合同和担保合同的关系	373
第九节 担保物权的物上代位	382
第十节 反担保	388
第十一节 担保物权的消灭	392
第二十一章 抵押权	396
第一节 抵押权概述	396
第二节 抵押权的设定	401
第三节 抵押财产	408
第四节 抵押登记的分类和效力	429
第五节 流押契约的禁止	436
第六节 抵押权的顺位	441

