

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

● 杨立新 著

中国物权法研究

中国当代法学家文库

杨立新法学研究系列

Contemporary Chinese Jurists' Library

 中国人民大学出版社

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

◎ 杨立新 著

中国物权法研究

中国当代法学家文库
杨立新法学研究系列

Contemporary Chinese Jurists' Library

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

中国物权法研究 / 杨立新著. —北京: 中国人民大学出版社, 2018. 11
(中国当代法学家文库)
ISBN 978-7-300-26326-7

I. ①中… II. ①杨… III. ①物权法-研究-中国 IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 232284 号

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

中国当代法学家文库·杨立新法学研究系列

中国物权法研究

杨立新 著

Zhongguo Wuquanfa Yanjiu

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

电 话 010-62511242 (总编室)

010-82501766 (邮购部)

010-62515195 (发行公司)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 涿州市星河印刷有限公司

规 格 170 mm×228 mm 16 开本

印 张 51.25 插页 2

字 数 762 000

邮政编码 100080

010-62511770 (质管部)

010-62514148 (门市部)

010-62515275 (盗版举报)

版 次 2018 年 11 月第 1 版

印 次 2018 年 11 月第 1 次印刷

定 价 168.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

作者经历



现任

天津大学法学院卓越教授

教育部人文社会科学重点研究基地中国人民大学民商事法律科学研究中心

主任

中国人民大学法学院教授

龙图法律研究院名誉院长、首席研究员

北京中教慧通教育科技有限公司院长

全国人大常委会法律工作委员会立法专家委员会立法专家

最高人民检察院专家咨询委员会专家咨询委员

最高人民法院案例指导工作专家委员会委员

中央“五五”普法国家中高级干部学法讲师团成员

《中国大百科全书（第三版）》法学卷民法学分卷主编

中国民法学研究会副会长

世界侵权法学会主席

东亚侵权法学会理事长

中国婚姻法学研究会常务理事





北京市消费者权益保护法学会名誉会长

曾任

最高人民检察院检察委员会委员、民事行政检察厅厅长、检察员

最高人民法院民事审判庭审判员、审判组长

吉林省通化市中级人民法院常务副院长

烟台大学法学院副教授



前言



《中华人民共和国物权法》自 2007 年 3 月 16 日通过，同年 10 月 1 日实施，至今已经十余年了。经过十余年的司法实践检验，我国《物权法》规定的基本物权制度，基本上是适合我国国情的，实施的效果也是比较好的。《物权法》规定了物权平等保护这一基本原则，改变了我国物权制度的基本性质，能够更好地保护民事主体特别是自然人的私人所有权，因而是给全国人民作出的最大奉献，尽管在立法过程中，有很多人指责这是违宪的规定。过了十余年，再想起《物权法》立法过程中的那些风风雨雨，仍然十分感慨，同时也为立法机关和全国民法学者的坚持而感动。

我对物权法的研究，起始于在法院工作期间。在《物权法》立法过程中，我已经从最高人民检察院调入中国人民大学法学院工作，成为专职的民法学教授和研究人员。因而从 2001 年开始，我就有机会全面参与《物权法》的立法活动，同时也有机会深入进行物权法的研究。在此期间，我写了有关物权法的文章，也出版了物权法教科书，并在 2012 年出版了《物权法》一书，该书是我研究物权法的一个总结性研究成果。

最近几年来，有关物权法有以下几个比较重要的问题：一是最高人民法院颁布了《关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》；二是住宅





建设用地使用权到期自动续期应当怎样进行；三是最高人民法院颁布的《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第 24 条规定了后让与担保的规则；四是《中华人民共和国民法总则》涉及物权法的一些规则，包括虚拟财产作为物权客体等。当然也有一些其他问题，例如农村土地权属改革等。这些都属于物权法立法和司法中遇到的新问题，都需要进行研究，提出解决的办法。对此，我写过一些文章，阐发自己的看法。

中国人民大学出版社出版我的法学研究系列，已出版《中国民法总则研究》《中国侵权责任法研究》两部专著。在原来《物权法》专著的基础上，将最近 6 年的研究成果汇集起来，重新进行整理、修订，形成了这部《中国物权法研究》，放在这个研究系列中出版。

目前，编纂民法典的工作正在稳步进行，将《物权法》修订为《中华人民共和国民法物权编》的工作也在积极进行中，立法机关和专家对民法物权编草案已经进行了深入讨论，提出了修改意见。相信在 2020 年整体审议通过《中华人民共和国民法》的时候，物权法编的内容肯定会有改进，会使中国的物权制度更加完善。

个人的研究是有限的，本书必然会存在不足和缺点。请各位热心读者批评指正。

感谢中国人民大学出版社的领导和编辑对我的研究工作的积极支持，我无比感动。

天津大学法学院卓越教授

中国人民大学民商事法律科学研究中心主任

杨立新

2018 年 9 月 18 日



目 录

第一编 物权总论

第一章 物权法概述	3
第一节 《物权法》的立法背景和鲜明特色	3
第二节 物权法的概念和调整对象	23
第三节 物权法的性质和特征	28
第四节 物权法的基本原则	32
第五节 民法物权编应当规定物权法定缓和	48
第二章 物权概述	69
第一节 物权的概念与特征	69
第二节 物权法律关系	74
第三节 物权的效力	81
第四节 物权的分类	85
第五节 物权的保护	89
第三章 物权变动	99
第一节 物权变动模式和物权变动区分原则	99
第二节 不动产登记	107





第三节	不动产错误登记损害赔偿责任的性质	121
第四节	预告登记的性质、效力和范围探索	135
第五节	动产交付	146

第二编 自物权论

第四章	所有权	155
第一节	所有权概述	155
第二节	所有权的主要形式	164
第三节	所有权的取得、行使和消灭	174
第四节	善意取得	184
第五节	不动产善意取得	197
第六节	取得时效	219
第五章	共有权	235
第一节	共有权概述	235
第二节	按份共有	244
第三节	共同共有	256
第四节	准共有	262
第五节	合伙共有财产	267
第六节	共有权中的优先购买权	289
第六章	建筑物区分所有权	301
第一节	建筑物区分所有权概述	301
第二节	建筑物区分所有权的性质和法律关系	309
第三节	专有权及其权利、义务	322
第四节	共有权及其权利、义务	328
第五节	管理权及业主的权利、义务	338
第六节	楼顶空间与停车位的权属问题	345



第七章 相邻关系与不动产支撑利益	356
第一节 相邻关系	356
第二节 相邻防险关系	368
第三节 不动产支撑利益	382

第三编 他物权论

第八章 他物权概述	405
第一节 他物权的一般问题	405
第二节 用益物权概述	421
第三节 担保物权概述	427
第九章 土地承包经营权	440
第一节 土地承包经营权概述	440
第二节 土地承包经营权的取得	448
第三节 土地承包经营权的效力	453
第四节 土地承包经营权的消灭	460
第十章 地上权	465
第一节 建立统一的地上权的概念和体系	465
第二节 建设用地使用权	474
第三节 住宅建设用地使用权期满自动续期的核心价值	489
第四节 分层地上权	504
第五节 宅基地使用权	510
第十一章 地役权	516
第一节 地役权概述	516
第二节 地役权的取得和内容	524
第三节 地役权的消灭及其后果	530
第四节 对《物权法》规定“不动产”为地役权客体的解读	533





第十二章 非典型用益物权	546
第一节 典权	546
第二节 居住权	564
第十三章 抵押权	574
第一节 抵押权与抵押财产	574
第二节 抵押权的取得	583
第三节 抵押权的效力	588
第四节 特殊抵押权	600
第五节 抵押权的实现	615
第十四章 质 权	622
第一节 质权概述	622
第二节 动产质权	627
第三节 权利质权	641
第十五章 留置权	657
第一节 留置权概述	657
第二节 留置权的成立要件	663
第三节 留置权的效力	670
第四节 留置权的消灭原因	683
第十六章 非典型担保物权	689
第一节 优先权	689
第二节 所有权保留	698
第三节 让与担保	706
第四节 后让与担保	716

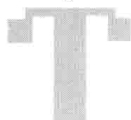
第四编 准物权论

第十七章 特许物权	743
第一节 与特许物权有关的准物权	743





第二节 特许物权概述	745
第三节 特许物权的种类及内容	753
第十八章 占 有	769
第一节 占有概述	769
第二节 占有的成立和分类	776
第三节 占有的取得、变更和消灭	783
第四节 占有的效力和保护	787
第五节 准占有	794
参考书目	797



第一编

物权总论

第一章

物权法概述

第一节 《物权法》的立法背景和鲜明特色

一、《物权法》的立法背景和重要意义

（一）《物权法》之前中国物权制度的发展

当代中国的物权制度是在 1949 年之后建立起来的。首先，全民所有制是在革命取得胜利之后，用革命的手段剥夺国民政府及官僚资本家的财产，并把它收归全民所有而建立起来的。^① 其次，没收地主阶级的财产，将土地和生产资料分给农民，建立了农村的土地私有制，之后又在互助组、初级社的基础上，建立了合作社所有制，继之改制为人民公社的形式，建立了农村的农民集体所有权。最后，对于城市的工厂实行私有制，民族资本家享有工厂的私有财产权，在 1956

^① 中央政法干校民法教研室：《中华人民共和国民法基本问题》，北京：法律出版社，1958：134。





年的社会主义改造中，通过赎买实行了国家资本主义，成立了公私合营的所有权制度。在那个时候，所有权的形式包括国家所有权、合作社所有权、个体劳动者所有权、资本家所有权，以及公民生活资料所有权。^① 这个时期的物权体系基本上就是所有权，存在的典型的他物权是典权，也包括其他的他物权，诸如地上权、抵押权、质权和留置权等，但并不多见。这些物权制度在“文化大革命”中受到严重摧残。

“文化大革命”之后，经过拨乱反正，受到摧残的物权制度得到恢复，但主要的物权仍然是所有权。那时的教科书也仅仅在研究所有权，并不研究他物权。所有权的形式包括国家所有权、劳动群众集体所有权、个体劳动者生产资料所有权和公民生活资料所有权。^②

在改革开放中，创造了更多形式的物权种类，特别是在他物权中，出现了土地承包经营权、宅基地使用权、国有土地使用权、全民所有制企业经营权等用益物权，以及抵押权、质权和留置权等担保物权。在坚持国家所有权、集体所有权和个人所有权的基础上，所有权体系也随着城市居民住房制度的改革，出现了建筑物区分所有权这种新型所有权。物权制度从此活跃起来，变得极为丰富。^③ 同时，在民间，也存在典权、居住权、让与担保、所有权保留等非典型的物权形式。此外，法律规定优先权也是一种他物权，最新出现的非典型担保物权是后让与担保。

（二）《物权法》之前的物权法基本状况

1949年以来，中国没有一部完整的民法典，也没有完整的物权法。但这不能否认中国在事实上存在着物权法。物权法的内容主要表现在以下三个方面。

第一，在1949年之后至《民法通则》公布实施之前，中国在宪法以及其他法规中，对物权制度有所规定，只不过都是原则性规定，内容并不完整，也不系统。但不能因此而否认中国存在调整物权法律关系的法律。

① 中央政法干校民法教研室. 中华人民共和国民法基本问题. 北京：法律出版社，1958：115.

② 佟柔. 民法原理. 北京：法律出版社，1983：133 以下.

③ 王利明. 民法. 北京：中国人民大学出版社，2000：141 以下.





第二，1986年4月12日通过、1987年1月1日实施的《民法通则》在第五章第一节规定了“财产所有权以及与财产所有权有关的财产权”。《民法通则》的这一部分规定，实际上就是物权法，不过是一个“微型”的物权法、“浓缩”的物权法：只规定了物权的“权利宣言”，没有规定物权的具体规则。这一“微型”的物权法从第71条至第83条，共计13个条文，规定了所有权的概念以及其取得制度，规定了国家所有权、集体所有权和公民个人所有权，规定了共有权等所有权的内容，规定了国有土地使用权、土地承包经营权、采矿权等用益物权，并且规定了相邻关系。《民法通则》这一部分的条文尽管较少，但涉及了物权法的基本内容，构成了中国物权法的基本架构。它的缺点是过于简单，没有规定详细的物权规则。

第三，1995年6月30日通过、1995年10月1日起施行的《担保法》，规定了抵押权、质权和留置权三个担保物权，是对担保物权的完整规定。在制定完整的物权法之前，中国实际上已经存在了比较完整的担保物权法。

（三）《物权法》出台前两次大的理论争议

1993年，立法机关将制定民法典提上立法日程，决定尽快起草民法典，并且采用制定单行法的方法，分别制定民法典的各个部分，最后编纂为完整的民法典。首先启动了《合同法》和《物权法》的起草工作。在1999年完成了《合同法》的制定工作之后，《物权法》的起草工作进入了实质性阶段。2001年，在专家起草的《物权法草案建议稿》的基础上，立法机关提出了《物权法（草案）》，开始进行讨论和反复修改。2002年12月，立法机关将物权法草案放在《中华人民共和国民法（草案）》中，进行了第一次立法审议，随后进行了多次审议。

2005年，立法机关决定将《物权法（草案）》全文公布，向全民征求意见。人民群众对《物权法（草案）》表现了极大的热情，短短几个月，立法机关就征集了一万多条修改意见。随后，立法机关对草案进行了反复修改和多次审议，终于2007年3月16日在第十届全国人民代表大会第五次会议上获得高票通过。

在《物权法（草案）》起草的过程中发生了两次大的理论争议，争论的问题是如下两个。

