



“九五”规划高等学校法学教材

◁ 民商法系列 ▷

jiu wu gui hua gao deng xue xiao fa xue jiao cai

梁慧星 陈华彬/编著

物权法

司法部法学教材编辑部编审

jiu wu gui hua gao deng xue xiao fa xue jiao cai

法律出版社

“九五”规划高等学校法学教材——民商法系列

物 权 法

司法部法学教材编辑部编审

梁慧星 陈华彬 编著

法 律 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法/梁慧星, 陈华彬编著. —北京: 法律出版社,
1997. 9

“九五”规划高等学校法学教材·民商法系列
ISBN 7-5036-2000-5

I. 物… II. ①梁… ②陈… III. 物权法-法的理论-高等学校-教材 IV. D913.01

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 17114 号

出版·发行/法律出版社

经销/新华书店

印刷/北京朝阳北苑印刷厂

排版/泰能照排中心

开本/850×1168 毫米 1/32 印张/13.625 字数/360 千

版本/1997 年 9 月第 1 版 1997 年 9 月第 1 次印刷

印数/0.001—10.100

社址/北京市广外六里桥北里甲 1 号八二厂干休所 (100073)

法律出版社发行部教材科

电话/63266794 63266796

出版声明/版权所有, 侵权必究。

书号·ISBN 7 5036-2000-5/D·1634

定价 16.50 元

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

说 明

根据国家教委《关于“九五”期间普通高等教育教材建设与改革的意见》，我部“九五”教材规划的重点是编写对实现法学教育目标起关键作用和具有重大影响的现代法学教材。

现代法学教材坚持以邓小平建设有中国特色社会主义理论和党的十四大精神为指导，面向现代化、面向世界、面向未来，紧密结合我国改革开放和市场经济、法制建设以及法学教育的实际，瞄准培养跨世纪高质量法律人才的目标，努力编写出版反映当代先进水平的法学教材。

这批教材分法学基础、民商法、经济法、国际经济法四个系列，力求完整、准确地阐明基本概念、基本原理和基础知识，吸收国内外优秀学术成果，在理论与实践相结合的基础上，达到理论性、实践性和应用性的统一。

《物权法》是现代法学教材民商法系列的一种，由梁慧星、陈华彬编著。

尽管编著者做出了很大努力，但不完善之处在所难免，尚祈读者批评指正。

责任编辑：尹雪梅

司法部法学教材编辑部

1997年8月

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 物权法的意义	(1)
第二节 物权法的发展趋势	(4)
第三节 中国物权法的制定	(6)
第二章 物权的意义	(15)
第一节 物权的意义	(15)
第二节 物权的特性	(19)
第三节 物权与债权	(21)
第三章 物权的客体	(27)
第一节 物的意义	(27)
第二节 动产与不动产	(33)
第三节 主物与从物	(39)
第四节 原物和孳息	(40)
第五节 特种物	(42)
第四章 物权的种类	(47)
第一节 物权法定主义	(47)
第二节 物权的种类	(52)
第五章 物权的效力	(57)
第一节 概述	(57)
第二节 物权的排他效力	(58)
第三节 物权的优先效力	(59)
第四节 物权的追及效力	(62)
第五节 物权请求权	(63)

第六章 物权的变动	(68)
第一节 概述	(68)
第二节 物权变动的公示与公信原则	(70)
第三节 物权行为	(77)
第四节 物权变动	(90)
第五节 物权消灭的原因	(98)
第七章 所有权概述	(102)
第一节 所有权的意义	(102)
第二节 所有权的基础理论	(106)
第三节 所有权的内容	(113)
第四节 基于所有权的请求权	(116)
第五节 取得时效制度	(121)
第八章 不动产所有权	(130)
第一节 土地所有权	(130)
第二节 建筑物区分所有权	(143)
第三节 不动产相邻关系	(164)
第九章 动产所有权	(181)
第一节 善意取得	(181)
第二节 先占	(194)
第三节 遗失物之拾得	(196)
第四节 埋藏物之发现	(201)
第五节 添附	(205)
第六节 货币所有权	(213)
第十章 共有	(216)
第一节 概述	(216)
第二节 共同共有	(218)
第三节 按份共有	(226)
第四节 准共有	(237)
第十一章 用益物权概述	(238)

第一节	用益物权的意义·····	(238)
第二节	用益物权的社会作用·····	(242)
第三节	用益物权的种类·····	(244)
第十二章	农地使用权 ·····	(248)
第一节	农地使用权的基础理论·····	(248)
第二节	农地使用权的取得·····	(250)
第三节	农地使用权的效力·····	(251)
第四节	农地使用权的消灭·····	(253)
第十三章	基地使用权 ·····	(255)
第一节	基地使用权的基础理论·····	(255)
第二节	基地使用权的取得与存续期间·····	(261)
第三节	基地使用权人的权利义务·····	(264)
第四节	基地使用权的消灭·····	(266)
第五节	空间基地使用权(区分基地使用权)·····	(269)
第十四章	邻地利用权 ·····	(271)
第一节	邻地利用权的基础理论·····	(271)
第二节	邻地利用权的取得·····	(277)
第三节	邻地利用权的效力与消灭·····	(278)
第四节	空间利用权(空间邻地利用权)·····	(282)
第十五章	典权 ·····	(284)
第一节	概述·····	(284)
第二节	典权的取得·····	(290)
第三节	典权的期限·····	(291)
第四节	典权的效力·····	(292)
第五节	典权的消灭·····	(296)
第十六章	担保物权概述 ·····	(300)
第一节	担保物权的意义与社会作用·····	(300)
第二节	担保物权的种类·····	(303)
第三节	担保物权的本质与特性·····	(307)

第十七章	抵押权	(309)
第一节	概述.....	(309)
第二节	抵押权的取得.....	(312)
第三节	抵押权的效力.....	(314)
第四节	抵押权的消灭.....	(332)
第五节	特别抵押权.....	(333)
第十八章	质权	(343)
第一节	概述.....	(343)
第二节	动产质权.....	(347)
第三节	权利质权.....	(363)
第十九章	留置权	(376)
第一节	概述.....	(376)
第二节	留置权的取得.....	(380)
第三节	留置权的效力.....	(383)
第四节	留置权的消灭.....	(387)
第五节	特殊留置权.....	(389)
第二十章	非典型担保	(391)
第一节	非典型担保的意义.....	(391)
第二节	让与担保.....	(392)
第三节	所有权保留.....	(396)
第二十一章	占有	(404)
第一节	概述.....	(404)
第二节	占有的取得.....	(412)
第三节	占有的效力.....	(415)
第四节	占有的保护.....	(417)
第五节	占有的消灭与准占有.....	(421)
参考著作		(424)

第一章 绪 论

第一节 物权法的意义

一、财产归属关系与物权法

民法分为财产法与身份法。规范经济生活，以保护财产秩序的法律，为财产法。规范伦理关系，以保证身份秩序的法律，为身份法。物权法以规范人对物的支配关系为内容，性质上属于财产法。

规范财产关系的财产法，可分为两大类：

第一大类是财产归属法，以保护财产之归属秩序为目的。所谓财产之归属秩序，指各个财产均归属于特定的权利主体，权利主体对该归属之财产，得直接支配，并享受该财产所生利益，在其支配范围内，不仅有排除他人支配的作用，且他人对此种归属负有绝对不干涉之不作为义务。商品之所有，即为此种财产归属秩序之典型。

第二大类是财产流转法，以保护财产流转秩序为目的，使归属于一定权利主体之财产，得经由权利主体的自由意思完成其流转。商品交换即为此种财产流转秩序之典型。

物权法有广义与狭义之分。广义的物权法，指属于上述第一类大的财产归属法，即关于人对财产支配关系的全部法律规范。但民法上的财产概念所涵盖的范围甚广，除有体物（动产、不动产）外，还包括专利权、商标权等无体财产权，及租赁权等债权。物权法并不将其全部纳入，仅以有体物（动产、不动产）之归属秩序为其规范范围，有时并及于某些特定权利之归属如权利质权。此即狭义的物权法。通常所称物权法，指狭义的物权法。

可见，物权法属于财产归属法之一，系以关于财产之享有为内

容, 注重于保护经济生活的静的安全, 以实现其财产归属之功能。此与债权法系以关于财产之取得为内容, 注重于保护经济生活的动的安全, 以实现其财产流转之功能, 正相对应。

二、市场经济与物权法

所谓市场经济, 是以分工为基础的交换经济, 即商品经济。商品交换之所以能够进行, 应有两个条件: 其一, 有可供交换的商品和货币, 即法律上所谓财产; 其二, 商品和货币之拥有者可以按照自己的意愿自由处分自己所拥有的商品和货币。因此, 市场经济的必要前提是: 商品货币所有者的权利保护及自由处分权的保障。与此相对应, 在法律制度上就产生了保障商品和货币所有者不受任何人妨碍地支配自己的商品和货币的所有权制度, 和保障所有者按照自己的自由意思交换其所有物即进行商品流通的合同制度。

所有权是对于所有物的使用价值和交换价值的全面支配权, 当所有者将其中的使用价值交给他人支配时, 就产生了用益物权; 当所有者将其中的交换价值交给他人支配时, 就产生了担保物权。在所有权、用益物权和担保物权概念基础上抽象出物权概念, 并形成物权法。另一方面, 在合同概念和合同制度的基础上形成了债权概念和债权法。

如前所述, 物权法是以规范财产归属关系和保障财产归属秩序为其任务。债权法是以规范财产流转关系和保障财产流转秩序为其任务。唯有物权法巩固财产之归属秩序, 才能使基于信赖之商品交换成为可能。也唯有债权法确保财产流转秩序, 使财产之流转畅通无阻, 才能使财产之归属得以实现, 并发挥其功能。可见, 物权法与债权法, 实相辅相成, 均不可或缺, 为现代市场经济的两大法律基础, 为市场经济法律体系的两大基石。

三、物权法的特征

(一) 强行法规性

物权法区别于债权法的首要特征, 在于物权法的强行法规性, 即全部物权法规范均属于强行性规范。此与债权法大部属于任意性规

范不同。基于物权的排他性、公示性，物权法实行物权法定主义，对于物权的种类和内容均由法律作出强行性规定，不容许当事人自由创设物权或者变更其内容。此与债权法之实行契约自由原则，即关于契约种类、形式和内容原则上可由当事人自由约定，恰好相反。因此，当事人的约定违反物权法的规定时，原则上应一律无效。

（二）固有成性

物权法区别于债权法的另一特征，在于物权法的固有成性，即各国物权法因国家、民族、历史传统的差异而往往互不相同。此与各国债权法往往大同小异正好形成对照。物权制定与人类生存息息相关，与一国之经济体制唇齿相依，不具有债权法那样的普遍的性，尤其是其中关于土地制度的规定，因国家、民族和历史传统的不同而具有特殊性。我国在清末实行法制改革，参考欧洲法制起草民法典，其关于债权法的规定基本仿自德国民法，而关于物权法的规定则保留了较多传统制度，最具有固有法的色彩。新中国建立，废除了民国时期制定的民法典，实行社会主义的经济制度，尤其关于土地实行国家所有和集体所有，使我国物权制度具有自己的特殊性。

（三）公共性

物权法区别于债权法的另一个特征，在于物权法的公共性。由于物权法属于财产归属法，注重保护经济生活的静的安全，尤其土地为稀缺之自然资源，与国家、民族和社会利益密切相关。因此，自进入 20 世纪以来，民法关于所有权绝对保护的原则受到修正，在承认并保障所有权之不可侵犯性的前提下，以公法上的国家征收和适当的行政管理措施限制其不可侵犯性，以民法上的禁止权利滥用原则、诚实信用原则和公序良俗原则限制其自由性。这就使物权法具有公共性特色，而与债权法原则上仅关系双方当事人利益的所谓私人性特色，恰成对照。

第二节 物权法的发展趋势

一、物权的社会化趋势

物权法有所谓所有权绝对原则，为近代民法三大原则之一。认为所有权先于国家而生，国家系为保护所有权而存在，所有权为神圣不可侵犯之权利，所有权之行使应不受任何限制。此一原则发端于罗马法，法国 1789 年的《人权宣言》有明文规定，即第 17 条：“所有权为神圣不可侵犯之权利”。其后法国宪法沿袭此一思想。而《法国民法典》第 544 条规定：“所有权是对于物有绝对无限制地使用、收益及处分的权利，但法令所禁止的使用不在此限。”此规定渐露所有权应受法令限制之端倪，但仍以绝对无限制为原则。因当时法国人民久为专制政体所困，一旦革命推翻暴政，则一切典章制度，均以个人自由为最高理想，而所有权系个人充分实现其自由人格之不可或缺的工具，故法律上应加以绝对的保护。时值美国独立战争之后，美国人民亦深感个人自由之可贵，故其独立宣言、宪法、联邦及各州最高法院判例，均认为所有权是一种天赋人权，予以绝对保护。于是在 18 世纪及 19 世纪之初，所有权绝对原则，可谓盛极一时，其结果在促成资本主义市场经济之发达的同时，却产生两种不良后果：其一，所有人不仅对于所有物得直接的任意的支配，即对于他人亦可间接的发挥其威力。所有人既是财富之拥有者，在经济上处于强者之地位，对于经济上的弱者，遂不免仗势欺凌。如工人往往在极苛之条件下受雇，房客往往在不利之情形下租屋，佃农亦往往在被压迫中耕田，皆其适例。其二，所有权既系绝对的权利，而不含任何义务，则所有权人行使权利固有自由，其不行使权利尤有自由。一方面是富而田连阡陌者，任意使田地荒芜，坐拥广厦万间者，任意使房屋空废，另一方面是广大贫苦之劳动者无田地可耕，无房屋可住。于是所有权社会化之思想乃应运而生。至 19 世纪末，所有权社会化思想逐渐取代个人的所有权思想而成为社会思潮之主

流。

所谓所有权社会化思想，特别强调所有权行使的目的，不仅应为个人的利益，同时亦应为社会公共利益，进而主张所有权本身包含义务成份。至1919年《德国魏玛宪法》第153条第3项规定：“所有权负有义务，于其行使应同时有益于公共福利”。此项立法使所有权社会化思想首次获得立法表现，并更助长了物权社会化的发展趋势。各国大抵公法方面例如实行国家征收、征用及各种行政管理措施，私法方面则是通过诚实信用原则、公序良俗原则及权利滥用之禁止原则，对所有权的行使予以限制。此即所谓物权的社会化趋势。

二、物权的价值化趋势

物权，尤其是所有权，其本来的目的只是实现对动产、不动产的现实支配，由所有权人自为占有、使用、收益。因此，本来的物权属于对物为现实支配的实体权。随着市场经济的发展，为充分发挥财产的价值，所有人不必亲自为占有、使用、收益，而将所有权的内容予以分化，将物之使用价值交由他人支配，即由他人为占有、使用、收益，而自己收取租金。这就是用益物权制度的发展。为满足市场经济发展对资金的需求，复将物之交换价值交由他人支配，即不移转占有而将财产设定担保物权，借以从金融机构获取融资。尤其二次大战以后，担保物权制度有极大的发展。于是，物权由本来注重对标的物的现实支配的实体权，演变为注重于收取代价或者获取融资的价值权。此即所谓物权的价值化趋势。

三、物权的国际化趋势

物权制度与人类生存息息相关，与一国之经济体制唇齿相依，且所有权通常重在土地，土地为固定而不可移动之物，故规范物权关系之物权法，本质上最具有固有法的色彩。但随着市场经济的发展，为确保物权之效力与交易之安全，物权法定主义应运而生，经立法整理后，不仅物权种类已逐渐减化，物权内容也日趋统一。所有权不仅作为静态的用益对象，而成为动态的交易客体。此即所谓所有

权的商品化。市场经济的进一步发展，尤其是为了满足对资金的需求，促成担保物权制度的发达，即将物的交换价值从所有权中分化出来，作为一种独立的物权归属于担保物权人支配。此即所谓物权的价值化。随着国际贸易发达，世界交通之便利，使国内市场与国际市场相沟通，遂造成物权的国际化趋势。现今大陆法系各国的物权制度已是大同小异。上述物权价值化趋势，更为物权的国际化趋势推波助澜。就是两大法系物权制度之差异，也正在缩小。例如英美法系之动产担保制度，已为大陆法系各国物权法明文采用。此外如让与担保、浮动担保等制度，也相继为大陆法系各国的立法或者判例所认可。

第三节 中国物权法的制定

一、制定中国物权法的意义

我们已经看到，现代国家的规范财产关系的法律，为财产法，财产法分为物权法和债权法两大部分。物权法是规范财产归属关系的法律，债权法是规范财产流转关系的法律。是现代市场经济不可或缺的法制基础。我国进行经济体制改革，是从搞活流通开始的，因此比较重视规范财产流通关系的法律，现有三个合同法及若干合同条例，以及正在起草统一的合同法，属于债权法。相对而言，规范财产归属关系的法律十分不完善。现在经济界所谓“产权界限不清”，实际上也就是财产归属关系界限不清。应当看到，不仅国有企业即全民所有制范围内严重存在产权界限不清，就是集体经济范围内也严重存在产权界限不清，乃至我国整个经济生活领域都存在产权界限不清的严重问题。而要划清产权界限，必须要确立界定产权的标准，这就要有完善的物权法。不制定物权法，绝不可能真正划清产权界限，绝不可能真正使产权关系明晰化。

经济体制改革的实质在于社会主义公有制的改革和完善。而社会主义公有制的改革和完善的途径，则是正确处理公有财产的归属

关系与使用关系，这在法律上必须通过物权法中的所有权制度和各种用益物权制度、担保物权制度才能实现。即在不损害全民所有制财产和集体所有制财产所有权的前提下，通过设定各种形式的用益物权或者担保物权，最大限度地发挥财产的经济效用，最大限度地创造收益和使现有财产增值。这就要求完善物权法，规定各种物权形式，并切实保障各种物权不受侵犯。而现今严重存在的所谓国有财产“流失”和集体财产“流失”现象，也与没有及时制定完善的物权法有关。而不制定物权法，绝不可能真正解决国有财产和集体财产“流失”的问题。

社会经济秩序包括财产流通秩序和财产归属秩序。两者是相辅相成的。没有稳定的财产归属秩序，最终财产流通秩序也难以维持。维持稳定的财产归属秩序，不仅在于定分止争，而且还在于为建立良好的财产流通秩序提供可靠的法律基础。特别是在改革开放十多年后的今天，市场经济已经有了相当的发展，人民的物质生活水平已有相当提高，财产流通十分活跃，但经济秩序并未十分稳定，存在一些不稳定的因素。一些在改革开放中先富起来的人，以及来中国大陆投资的外商、华侨，均对自己的财产能否真正得到保护存在担忧，这与我国迄今未制定物权法以保障财产归属秩序有关。因此，当前制定物权法，对于稳定社会经济秩序有特别重要的意义。

二、制定中国物权法的基本原则

（一）坚持以权利本位为主的立法思想

我国改革开放以来的立法，尤其是作为民事基本法的《民法通则》，完全是以权利作为立法的中心。其第一章第一条即明定立法目的是：为了保障公民、法人的合法权益；第二章规定权利主体；第四章规定权利之取得；第五章规定各种权利，包括物权、债权、知识产权、人格权；第六章规定对权利的保护。将《民法通则》与世界上号称权利本位的著名法典如法国、德国、日本、瑞士的民法典相对照，很难说在立法思想上有根本的差异。因此，民法通则一颁布，就在世界上引起极大反响，被称为“中国的权利宣言”。当然，

《民法通则》上也有体现社会本位思想的规定,如关于诚实信用原则,关于权利滥用的禁止原则,关于特殊侵权行为的无过错责任等等,说明《民法通则》在突出权利本位,强调对公民、法人民事权利保护的同时,也提出了兼顾国家利益和社会公益的要求,不允许滥用权利以损害国家、集体和社会公益。可以断言,《民法通则》仍不失为权利本位的立法。今天我们制定中国物权法,毫无疑问应当继续坚持这个立法方向。

应当看到,当代西方法律学者针对片面强调个人自由权利及执行自由放任主义政策所导致的社会弊端,提倡社会本位的立法思想,固然有其进步意义。但所谓社会本位之法制,亦仅对权利本位法制稍作调整而已,绝非义务本位法制之复活。以《人权宣言》和《拿破仑法典》所确立的体现权利本位法律精神的三大原则,即契约自由、权利之不可侵犯及过失责任,迄今仍为世界各国法制之基础。实则所谓社会本位与权利本位,个人利益与社会利益,未必根本冲突。所谓社会,不过是个人之集合。没有个人,何来社会?故社会观念必自个人观念始,社会利益观念必自个人权利观念始,无个人权利观念之社会观念,不过是奴隶观念之别称!本世纪以来之所谓社会本位立法思想及立法实践,乃在纠正和防止片面强调个人权利之弊。但其基本出发点仍未脱离个人及权利观念。法律一日为人类社会之规范,则可以断言个人观念、权利观念必有其一日之存在!我国有长达数千年的义务本位法制传统,个人观念、权利观念十分薄弱。加之新中国成立后在民主法制建设上走过一段弯路,尤其是从“反右”斗争至“文化大革命”这一段,片面强调国家和社会利益,否定个人利益和个人权利,近乎彻底的社会本位。有鉴于此,当前在建设社会主义民主和法制的实践中,尤其制定中国物权法,应继续坚持改革开放以来的立法方向,突出和强调对公民、法人权利的保障,在坚持权利本位的基础上兼顾社会利益。

(二) 贯彻个人利益与社会公益协调发展的权利思想

在法律思想发展史上,权利思想的发展轨迹是,由个人的权利

思想到社会的权利思想再到个人利益与社会公益相协调的权利思想。社会的权利思想滥觞于19世纪末期的团体主义、社会主义思想，而由法国学者狄骥所主张的基于社会连带主义的权利否定说则是这一社会思潮的极端表现。^①在今天，当我们评价这一思潮时，对于狄骥的社会连带主义和权利否定说曾经被利用来作为纳粹法西斯主义和日本军国主义的理论基础的历史教训，^②必须有足够的认识。应该看到，所谓社会的权利思想之产生与流行，其初衷固在匡正个人的权利思想之缺失，但这一思想本身犹如带有两面锋刃之利剑，如用之不当，适足以抹杀私人财产权，戕害个人自由，最终酿成人类之惨剧。因此晚近学者遂倡“个人与社会调和的”权利思想，以替代社会的权利思想。认为个人行使所有权时，固应顾虑社会公益，但唯有使个人行使所有权之适度自由获得保障，社会全体之发展始能期其健全。唯有个人利益与社会公益相协调的权利思想，因兼顾个人利益与社会公益，既合乎社会正义，又保护个人自由。学者指出，它将成为21世纪权利思想之主流。当前考虑决定中国物权法的基本理念、基本理论及应采何种立法本位时，不应脱离我国国情而盲从所谓权利社会化思潮，空谈所谓社会本位或者社会的权利思想。考虑到我国历史上权利观念不发达，新中国成立后又长期实行计划经济体制，忽视对个人和企业的权利的保护，因此制定中国物权法应强调对公民、法人权利的保障，同时对权利的行使作适当限制，以谋求个人利益与社会公益之协调发展。

（三）物权变动采登记要件主义

关于物权之变动，各国立法上有四种模式：其一，意思主义，为

① 关于狄骥的权利否定说，见狄骥：《拿破仑法典以来私法的普遍变迁》，徐砥平译，会文堂新记书局1937年版，第15—134页；参见梁慧星：《原始回归，真的可能吗？》，《民商法论丛》第4卷，法律出版社1996年版，第4—7页。

② 参见温丰文：《现代社会与土地所有权理论之发展》，台北五南图书出版公司1984年版，第19—21页；梁慧星：《原始回归，真的可能吗？》，《民商法论丛》第4卷，法律出版社1996年版，第8页。