

● 王利明 著

物权法研究

中国当代法学家文库

(修订版)

王利明民商法研究系列

上卷

Contemporary Chinese Jurists' Library

 中国人民大学出版社

◎ 王利明 著

物权法研究

(修订版)

上卷

中国当代法学家文库

王利明民商法研究系列

Contemporary Chinese Jurists' Library

 中国人民大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权法研究(修订版). 上卷/王利明著.
北京: 中国人民大学出版社, 2007
(中国当代法学家文库·王利明民商法研究系列)
ISBN 978-7-300-08383-4

I. 物…
II. 王…
III. 物权法—研究—中国
IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 122904 号

中国当代法学家文库
王利明民商法研究系列
物权法研究 (修订版)
上卷
王利明 著

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511398 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn		
	http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	河北涿州星河印刷有限公司	版 次	2002 年 5 月第 1 版
规 格	170mm×228mm 16 开本		2007 年 8 月第 2 版
印 张	48.5 插页 3	印 次	2007 年 8 月第 1 次印刷
字 数	727 000	定 价	75.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

内 容 提 要

《物权法研究》分为上、下两卷，全书以我国新颁布的《物权法》为依据，密切结合我国有关物权的理论与司法实践，针对《物权法》起草过程及颁行之后提出的各种理论和实务问题，并借鉴国外物权立法的先进经验及最新学术研究成果，对我国物权法的理论体系、基本原则，以及各项基本制度和规范进行了较为全面、详尽的研究。

在上卷中，作者对物权和债权的关系及发展趋势、物权和财产权的关系进行了细致深入的研究；作者详尽分析了物权法的各项基本原则，认为物权的请求权是一种特殊的请求权类型；对于物权变动，作者认为，我国《物权法》并未采纳物权行为理论，而是采纳了债权意思表示加登记或交付的模式；在所有权编中，作者对所有权的一般原理、所有权的取得、所有权的类型进行了较为深入的研究，并对业主的建筑物区分所有权、相邻关系、共有中的基础理论和新问题进行了较为详尽的分析和探讨。

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院长、教授、博士研究生导师、十届全国人大法律委员会委员、中国法学会民法学研究会会长。曾获“中国有突出贡献的博士学位获得者”、“第一届十大杰出青年法学家”、“北京市先进工作者”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、长江学者等奖励。

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）、《物权法论》、《物权法研究》（获第六届国家图书提名奖）、《合同法研究》（第一、二卷）、《民法总则研究》（获第十四届中国图书奖）、《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）；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、第二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）、《人格权与新闻侵权》、《合同法新论·总则》；主编或合著司法部本科统编教材《侵权行为法》、《人格权法》、《民法教程》（获司法部部级优秀教材奖）、全国律师资格考试指定教材《民法》、21世纪法学系列教材《民法》（获教育部全国普通高等学校优秀教材一等奖）、《合同法》以及多本本科、研究生教材和高级法官班教材；编著《合同法疑难案例研究》、《中国民法案例与学理研究》（四卷本）等案例教材；发表论文集《民商法研究》（1至5辑）和学术论文百余篇，其中《全民所有制企业国家所有权问题的探讨》一文获北京市哲学社会科学和政策研究优秀成果二等奖，《关于我国物权法制定中的若干疑难问题的探讨》一文获“中国法治之路”青年法律论文二等奖。

王利明教授作为《中华人民共和国民法典》起草小组重要成员，目前正在进行民法典专家建议稿的起草与深入的理论研究工作。



修订版序言

十届全国人大五次会议以高票通过了《物权法》，这意味着我国在建设社会主义法治国家的道路上又迈进了重要的一步。《物权法》的制定与颁行在我国法治进程中具有里程碑的意义，必将对我国经济、社会的发展和社会主义和谐社会的构建产生深远影响。

《物权法》奠定了依法治国、保护人权的基础。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、自由权一起被并称为公民的三大基本权利。保护合法的财产权，就是保护公民的基本人权，就是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。古人云：“仓廩实而知礼节，衣食足而知荣辱”；如果公民的基本生存条件都难以得到保障，人格尊严就无异于是空中楼阁。《物权法》第一次以民事基本法的形式对物权法律制度作出了安排，从而全面确认了公民的各项基本财产权利，这就为公民的基本人权保障、为法治社会的创建奠定了基础。

颁行《物权法》是社会主义市场经济体制的基本要求。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。《物权法》作为基本的财产法，是社会主义市场经济法律体系

的重要组成部分。一些历史学家的研究表明，我国千余年来商品经济、市场经济始终没有得到充分发育，其根本原因在于我国封建制度之下，私有财产无法得到法律的支持和保护。我国宪法明确规定我国实行社会主义市场经济，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。物权制度的建立和完善是市场经济正常运行的基本条件，因此与市场经济的发展息息相关。

颁行《物权法》有利于鼓励人民创造财富、推动社会主义市场经济的发展。孟子说，“无恒产而有恒心者，唯士为能。若民，则无恒产，因无恒心”。制订《物权法》，就确立了一整套对财产予以确认和保护完整规则，可以形成真正的恒产，从而有助于人们产生投资的信心、置产的愿望和创业的动力。在当代中国，物权法所极力倡导的平等保护原则，正是要在全社会形成一种尊重他人劳动成果、爱护财富的意识，让更多的人拥有恒产和恒心，从而促进社会财富的迅速增长，缩小贫富差别，实现共同富裕。

颁行《物权法》是构建社会主义和谐社会的重要保障。构建和谐社会的核心是以人为本。《物权法》始终以维护最广大人民群众根本利益为目的，对实践中广大人民群众最关注的问题，如征收补偿、拆迁规范、房屋买卖中的预告登记、物业管理中的各种权利义务关系的确定、住宅建设用地使用权的自动续期等问题都给予了特别的关注。《物权法》将与农民的生产、生活关系最为密切的两项权利，即农村土地承包经营权与宅基地使用权第一次明确地规定为物权，这就有力地保护了八亿农民最基本的财产权利。《物权法》对于征收、征用的条件程序以及补偿都作出了相应的规定，这就有效地避免了政府滥用公权力随意侵害人民群众的合法权益。民安则国泰，民富则国强。保护财产权，就是对民生的最大关注；而《物权法》制订过程中所历经的一些曲折以及最后高票通过的结果，这些都充分说明了《物权法》与民生的密切相关性和凝聚最大多数人共识的特点。这也说明了物权法是关系到老百姓切身利益的法律，是保护老百姓财产的基本法律，也是深受广大人民群众拥护的法律。

“徒法不足以自行。”只有将《物权法》从“纸面上的法律”转为“现实中的

法律”，才能够真正发挥《物权法》应有的作用。这就意味着，一方面，由于物权法是基本法，许多规定较为抽象，需要一系列法律法规来配套。例如，要尽快制订“征收征用法”、“不动产登记法”以及相关的司法解释。另一方面，法无解释不能适用，我们应当加强对《物权法》的学理解释，从而为相关配套法律、法规以及司法解释的制定提供一定的理论支持，为物权法的正确适用提供依据。在物权法颁行以后相当长的一段时间内，我们研究的重心主要不是“应然”的问题，而是“实然”的问题，也就是说，要研究物权法在实践中如何运用，如何解决现实中存在的各种产权的争议以及保护问题。这就需要我们深入研究物权法，正确解释物权法，并在正确解释物权法的基础上发展我国的民法解释学。

《物权法研究》一书于2002年5月出版，其时《物权法》的起草工作刚刚启动。该书是对我参加《物权法》起草、主持编写《物权法学者建议稿》过程中一些心得的总结。该书曾获得第六届国家图书奖提名奖，并被教育部列为研究生指定教材。但该书出版至今已有数年，在此过程中，我因为参与《物权法》起草工作，对物权法理论以及适用产生了一些新的想法，尤其是《物权法》颁布之后，我应有关国家机关的邀请，介绍《物权法》的有关内容，并与有关人员就《物权法》的理解和适用进行了广泛而深入的交流；由此对《物权法》的内容和体系又有了一些新的认识。因此，有必要结合《物权法》对本书进行修订。此次修订，不仅要结合《物权法》，对其规定进行解读，而且也将这一期间的一些新的体会纳入本书，供法学理论界和实务界各位同仁批评。

《物权法》是一部博大精深的教科书，我虽然有幸参与其制订工作，但对《物权法》一些内容的深刻含义的理解仍然感觉是肤浅的。由于时间仓促，本书中一些缺点和错误在所难免，请各位读者指正。

2007年6月13日于明德法学楼

一版序言

美国著名的经济学家道格拉斯·诺斯与罗伯特·托马斯在《西方世界的兴起》一书中，对公元 900 年到公元 1700 年这 800 年时间里近代西方民族国家兴起的原因进行研究后，得出了一个重要的结论，即经济增长的关键在于制度因素，一个提供适当有效的个人刺激的制度是促使经济增长的决定性因素。而在制度因素之中，财产关系的作用最为突出，无论是封建庄园制度的兴起和衰落，还是近代产业革命的发生，都与私人财产地位的变革有着非常直接的关系。所有权的不确定，私人经营的产业及其收入没有合法保障，或者说，如果没有通过法律制度对个人财产权利加以保障并为个人经营提供刺激，近代工业是不可能发展起来的。

在我国漫长的封建社会中，人民的财产权利很难得到持久有效的制度性保障。秦汉以降，历代中国国家政权，无论在理论上还是实践上，都有着不受法律制度制约而随意剥夺个人财产的绝对权力。黄宗羲先生在《明夷待访录》中就一针见血地指出，帝王“以为天下利害之权皆出于我，我以天下之利尽归于己，以天下之害尽归于人，亦无不可；使天下之人不敢自私，不敢自利，以我之大私有为天下之大公。始而惭焉，久而安焉，视天下为莫大之产业，传之子孙，享受无穷。”正所谓普天之下，莫非王土；率土之滨，莫非王臣。中国古代社会这种人

民财产权利无法获得稳定、持久的法律制度保障的情形，就形成了马克思所说的“权力捉弄财产”，很难刺激市场的发展。历史学家黄仁宇先生曾在其《资本主义与21世纪》一书中，比较东西方市场化过程后认为，中国虽然在一些朝代中出现过繁荣的商业，但因为中国未能形成一套完善的、保障私有财产的法律制度，私有财产始终不为“中国法制所支持”，因此中国未能进入资本主义市场经济。

英国思想家哈林顿曾言，每一个政府的基础或中心就是它的基本法律。基本法所规定的就是一个人可以称为自己的东西是什么，这就是所谓财产。不仅如此，它同时还要规定一个人有什么凭依可以享受自己的财产，这就是所谓保障。没有法律的保障，就没有合法财产。

改革开放以来，党和政府一直强调要严格保护公民、法人等民事主体的财产权利，特别是《中华人民共和国民法通则》的颁布，使公民、法人的财产权利受到了基本民事法律的保护。但问题是，我国许多保护公民、法人财产权利的规定仍停留在党和政府文件等政策层面，现有的一些对财产权利的法律规定也非常抽象，且许多问题都未加规定，尤其是中国经济改革大潮中出现的大量新问题。例如，怎样在农村实行家庭联产承包责任制后，通过确立一项稳定有效的财产权利制度，才能进一步调动广大农民的生产积极性；如何为包袱沉重、步履维艰的国有企业创立一种能够使他们脱离困境的产权制度，如何在国有企业改革中防止国有资产的流失，保障广大人民群众的利益等，这一系列尖锐的问题都需要民事法律尤其是物权法加以解决。可以说，改革开放不断深化，物权立法问题日益突出，时代在呼唤物权法，社会在呼唤物权法，广大民众更在呼唤物权法。

我认为，当前制定中国物权法的必要性主要在于：

第一，通过制定物权法，可以确认和保护多种所有制经济，充分发挥公有制的优越性。在确认和保护多种所有制经济方面，物权法承担着三个重要的任务，其一是确认和保障私人财产权利不受侵犯；其二是理顺国家与国有企业的财产关系，确认企业作为独立自主、自负盈亏的企业法人所应有的财产权利，从而使企业能够对其资产进行有效的经营管理，实现国有资产的保值和增值，防止国有资产的流失；其三是解决集体所有权的主体、内容及权利的行使问题，并加以合理规范。

第二，制定物权法能够确定交易的基本规则，从而建立公平、公正、效率的社会主义市场经济的法律秩序。清晰的权利界定是市场交易的先决条件，物权法通过确认各类物权，建立一系列直接服务于交易关系的物权法规则制度，如公示公信原则、所有权移转规则、善意取得制度等，从而保证公正有序交易的实现，使市场经济在法制的轨道上健康发展。

第三，通过制定物权法，对各类财产实行平等保护，鼓励为人们努力创造财富，促进社会财富的增加，从而为整个社会财富的增长提供一种适当、稳定而有效的激励机制。物权法对财产的保护主要体现在：一方面，物权法要对社会主义市场经济中的各类财产实行平等保护，不仅强调对公有财产权利的保护，也应当非常重视对私人财产权利的保护；另一方面，通过确认各类物权以及物权法上的各项法律救济制度，可以有效地保护民事主体的财产。例如，农民对土地享有的承包经营权，如果不能使其成为物权，而仅仅是短期的合同债权，就很难使权利人对它形成一个持久的期待与信赖，权利人亦难以抵御来自外界的不正当干涉和侵害。总之，物权法通过确认和保护各类物权，稳定各种财产关系，有助于调动亿万人民创造、积累、爱护财产的积极性，实现整个社会经济的发展。

第四，通过制定物权法，界定权利的归属、权利的内容、行使范围、救济制度，还可以为司法机关解决财产权利纠纷提供完善的裁判规范。

最后，制定物权法是编纂中国民法典、完善社会主义市场经济法律体系的一个非常重要的环节。为了于 2010 年以前在我国建成一个适应市场经济发展与法治建设的完善的法律体系，我们必须尽快完成民法典的编纂工作，因为民法典的颁行是衡量我国法律体系是否最终建立与完善的一个重要标志。然而，在当今中国的现实之下，工程浩大的民法典制定工作不可能一蹴而就，只能分阶段、按步骤地逐渐完成，制定物权法就是我国民法典编纂中的一个重要步骤。

作为一名民法教师，我一直在关注中国经济改革与社会发展中出现的各种物权法问题。1982 年，我在先师佟柔教授的指导下对国家所有权和国有企业财产权问题进行过研究。1984 年底留校任教后，因讲授物权法课程，也从未间断对物权法的研究，特别是《中华人民共和国民法通则》颁布前后，我曾重点研究过

物权法的基本原则。1988年我在与郭明瑞教授等人合作出版的《民法新论》(下册)中对物权法进行了初步的探讨,对我国物权体系的构建提出了自己的初步看法。就物权法中重大问题的研究工作而言,80年代我主要针对国有企业的财产权以及国家所有权两个问题进行研究,1986年,我与李时荣同志合作,在《中国社会科学》杂志上发表了“全民所有制企业的国家所有权问题探讨”一文,在这篇论文中,我认为,使用权、收益权、处分权与所有权发生分离是商品经济发展的必然要求,而这些权能分别涉及社会再生产中生产、交换、分配和消费的各个独立环节,决定着企业在生产以及再生产活动中能否成为一个具有相对独立法律地位的商品生产者和经营者,如果企业缺乏上述任何一种权能,它都是有缺陷的商品生产者、经营者。所谓国家所有权的适当分离,是指国家所有权的各项权能的适当分离,而不只是部分权能的分离。只有使企业从这种分离中依法享受到国家所有权的各项权能,才能使它成为相对独立的经济实体和具有一定权利和义务的法人。1989年我又以“国家所有权研究”作为博士论文题目,并于1990年初完稿及答辩通过。在这篇论文里,我就企业法人的所有权与国家所有权的关系问题进行了专门的探讨,对国家所有权的概念、所有权和所有制的关系、国家所有权的起源和发展、我国社会主义国家所有权的主体和内在结构、国家所有权和行政权的关系、国有资产转化为债权、国家作为民事主体、全民所有制企业经营权和法人所有权、国家所有权的民法保护等一系列重大问题进行了探讨。我认为,产权制度的改革必须实行国家所有权和国家行政权的适当分离,建立专门代表国家统一行使所有权、管理国有财产的机构,减少各个行政机关对国有企业的干预,应当通过股份制的实行,赋予国有企业以法人所有权,国家应当也只能通过享有和行使股权来实现国家所有权的终极目标。为了促使国有资产的合理流动,国家应当以民事主体的身份与其他民事主体发生有关国有土地使用权的转让等民事法律关系。对国家所有权不应当采取特殊的保护原则,而应当按照民法的平等原则实行平等保护。我的博士论文后来由中国人民大学出版社予以出版。

1997年,我花费了近半年的时间将自己多年来为中国人民大学法学院民法研究生讲授物权法的讲稿进行了整理修订,增加了一些新的思考成果,于1998

年出版了《物权法论》一书。在该书中我对物权法的一些重大理论问题及基本原理进行了探讨。我认为,我国物权法不应当采纳物权行为理论,就基于法律行为的物权变动而言,应当采取合同加交付和登记的模式,物权法应当在区分用益物权和担保物权的基础上构建他物权体系。此外,还应当建立物权请求权和占有之诉制度,以保护物权和占有。尽管改革开放二十多年来,我国社会经济状况发生了深刻的变化,但我始终认为,通过公司的形式改组国有企业在当前中国仍然是一条切实可行的思路。因此,在整理修订《物权法论》一书的书稿时,我将原有涉及国家所有权和企业财产权的部分文章也汇编进来,成为本书内容的一部分。

《中华人民共和国合同法》的颁布无疑为中国物权法的出台提供了良好的契机,立法机关开始加快了物权法立法的步伐。1998年3月,全国人大法制工作委员会成立了民法典起草小组,开始了对物权法起草的研究和讨论工作,该小组委托梁慧星教授和我分别承担物权法草案专家建议稿的撰写工作。经过历时两年半的努力,2001年由我主编的《中国物权法草案建议稿及说明》一书已由中国法制出版社正式出版。撰写该书的主要目的就是为立法机关制定物权法提供参考意见,并进一步推动我国物权法理论研究向深度与广度两方面发展。2000年12月28日至29日,全国人大法制工作委员会组织有关专家在北京召开物权法研讨会,就我负责的中国人民大学民商事法律科学研究中心提出的有关国家所有权和集体所有权制度方面法律规定的专家建议稿进行了广泛的讨论,并对物权法的起草工作提出了大量建议。此后,中国人民大学民商事法律科学研究中心又与德国技术合作公司合作,于2001年9月24日举办了为期两天的“中德物权法草案国际研讨会”,此次会议我们聘请了德国、意大利等国家的物权法专家对我们撰写的中国物权法草案的英文文本进行了深入、广泛的研讨,德意学者及其他与会的国内专家、学者都对该草案提出了许多宝贵的意见。

可以说,在将近20年的时间里,我一直在关注随着中国经济改革与社会发展中不断出现的有关物权法的实践问题和重大疑难的理论问题,特别是近几年来我通过大量的学习研究、参与物权法的各项起草研究工作及各类调研活动,对长久以来一直盘踞在脑海中的一些物权法重大问题渐渐形成了自己的一些看法。通

过近两年苦行僧式的研究写作生活，将自己对这些问题的看法及多年来关注中国财产权利制度变迁的心得写成了一些论文，此次将这些论文汇编成集，一来希望能够为我国立法机关的物权法制定工作提供一些参考意见，二来更希望藉此能与广大民法学同仁及从事法律实践的同志共同探讨我国物权法中的问题。我深知，物权法理论博大精深，即便耗尽毕生心血，所得仍不过沧海一粟耳，因此本书错误缺漏之处在所难免，衷心希望广大读者批评指正！

2002 年 4 月

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权概述	3
第一节 物权的概念和特征	3
第二节 物权和债权的关系	16
第三节 物权与财产权的关系	31
第四节 物权的效力	39
第五节 物权的分类	53
第六节 物权的客体	58
第七节 物权的取得和行使	85
第二章 物权法概述	91
第一节 物权法的概念和调整对象	91
第二节 我国《物权法》制定的过程和意义	99
第三节 物权法的性质	105
第四节 物权法的体系	112

第五节 物权法的适用和解释	119
第六节 物权法的价值和功能	131
第七节 物权法与其他法律的关系	137
第三章 物权法的基本原则	147
第一节 平等保护原则	147
第二节 物权法定原则	158
第三节 公示公信原则	172
第四节 一物一权原则	182
第四章 物权的保护	192
第一节 物权保护概述	192
第二节 物权确认请求权	195
第三节 物权请求权	208

第二编 物权的变动

第五章 物权变动的一般原理	251
第一节 物权变动的含义	251
第二节 物权变动模式探讨	254
第三节 基于法律行为的物权变动	272
第四节 非基于法律行为的物权变动	285
第六章 不动产登记	301
第一节 不动产登记的概念和特征	301
第二节 不动产登记制度的沿革	311
第三节 登记的效力	315