

总主编

王利明

21世纪
民商法学
系列教材

北京市哲学社会科学“十一五”规划项目资助

物权法教程

梅夏英 高圣平 著

中国人民大学出版社

王利明

21世纪
民商法学
系列教材

北京市哲学社会科学“十一五”规划项目资助

物权法教程

梅夏英 高圣平 著

 中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法教程/梅夏英, 高圣平著.
北京: 中国人民大学出版社, 2007
(21 世纪民商法学系列教材/王利明总主编)
ISBN 978-7-300-08522-7

I. 物…
II. ①梅…②高…
III. 物权法-中国-高等学校-教材
IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 142264 号

北京市哲学社会科学“十一五”规划项目资助

21 世纪民商法学系列教材

总主编 王利明

物权法教程

梅夏英 高圣平 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 北京鑫丰华彩印有限公司

规 格 170 mm×228 mm 16 开本

版 次 2007 年 9 月第 1 版

印 张 36.25 插页 2

印 次 2007 年 9 月第 1 次印刷

字 数 628 000

定 价 45.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

序

众所周知，民商法是市场经济的基本法，它以民事主体制度、物权制度、债与合同制度、知识产权制度以及各项商事特别制度等勾勒出市场交易的基本脉络。这也正是民商法与市场经济体制之间存在密切的内在联系的原因所在。民商法是私法，它调整平等主体之间的财产关系和人身关系，强调意思自治原则的指导地位；民商法是权利法，它以权利为基本的逻辑起点，又通过权利制度确认当事人的行为规则。

我国民商事立法虽然起步较晚，但自改革开放以来却取得了长足的进步，不仅有了起着民商事基本法作用的《民法通则》，而且还制定了大量的单行法、特别法，如《婚姻法》、《继承法》、《合同法》、《著作权法》、《商标法》、《专利法》、《公司法》、《证券法》、《信托法》、《保险法》、《票据法》、《海商法》、《企业破产法》，尤其是经过 13 年的努力，《物权法》今年已获通过并即将实施。另外，《侵权责任法》、《人格权法》也已纳入立法规划。可以说，有中国特色的社会主义市场经济的民商法律框架已经初步形成，而民法典在未来的出台更将为这一框架奠定坚实的核心。

如同国外的成熟经验一样，立法的每一步进展都离不开理论研究的支撑。二十多年来，我国民商法学研究在不断探索中，逐渐走出了计划经济时代的低迷，市场经济的不断发展和完善为我国民商法学者提供了广阔的历史舞台。如今，大量民商法学者参与国家立

法、司法实践，为社会主义法治建设事业作出了重要贡献。更为可喜的是，越来越多的青年才俊投身于民商法事业，新一代的青年民法学者如雨后春笋般涌现出来，他们既有扎实的民商法功底、良好的学术素养，又有较高的外语水平，对国外的经验和最新发展动态比较了解，他们的许多研究成果令人耳目一新。从他们身上，我们看到了我国民商法学未来的希望。

中国法学会民法学研究会自成立以来，一直倡导严谨求实的学风，营造宽松的氛围，提倡百家争鸣的风气，并注重培养新人、提携后进。中国人民大学出版社立足于高等教育，以繁荣学术、服务教学为己任，是我国人文社会科学教材的出版中心。由此，这两家机构决定合作推出全部由崭露头角的青年学者所撰写的“21世纪民商法学系列教材”。我们坚信，这一合作在推动我国民商法学的发展方面将是一次有益的尝试。

这套教材具有以下特点：第一，选题全面，规模宏大。不仅细分了传统民商法的各个部门，也包括了许多边缘学科，如民法哲学、民法的经济分析等，共计六十余种，可供不同层次、不同需要的读者选用。第二，体例新颖，结构完整。不仅打破传统教材的编写体例，而且还大胆引进英美法教材的编撰模式。每本教材除了体系化地讲授本门课程的基本内容之外，还穿插引用资料、案例或事例加以评析，每章之后还列出推荐学生进一步阅读的著述，并以本章的重点难点为主，采取各种题型考查学生对本章知识的掌握程度。第三，理论与实践相结合。不仅全面反映了最新的理论发展，而且深入讨论了实务中的热点、疑点、难点问题。教材中还特辟“理论探讨”与“实务研究”专栏，选取理论界和实务界的争议问题，列举各派观点，论证自己的主张。

应当注意的是，撰写一部好的教材绝非易事，其难度之大不亚于一部优秀的专著！虽然入选本系列的教材均是相关青年学者的精品之作，但其中的缺点在所难免。我们欢迎广大读者不吝指正，这也有助于这些青年学者的学术思想更趋成熟。

衷心祝愿我们早日完成建设社会主义法治国家的宏伟蓝图！在这一过程中，我们有充分理由期待青年学者们取得的更大成就。

是为序！



2007年9月

编写说明

一、沿起

2007年我国《物权法》的公布，是我国民事立法上的一件大事。在《物权法》立法过程中，无论是立法跨越时间、审议次数，还是所争议问题的广度和深度，都是前所未有的。最终，呈现给我们的《物权法》是融合立法机关、学者和公众智慧的作品。我国《物权法》在立足于传统物权法的理论和制度的基础上，充分地结合我国国情，有效地借鉴外国相关制度，同时又在诸多领域进行了富有前瞻性的创新。

基于此，立足于我国《物权法》，在对传统物权法著作或教材进行整理的基础上，撰写新的物权法的著作和教材，成为本书作者的初衷。中国法学会民法学研究会及中国人民大学出版社于2006年共同推出21世纪民商法学系列教材，意在整理新中国成立以来民商法学，推出学界新人。经学术委员会推荐，本书作者忝列其间，也便有了本书的诞生。

二、使用

第一，本书体例采纳了学术委员会推荐的体例，每章都配有“导读”，概述本章的主旨和内容；文中除了体系化地讲授本章的基本内容之外，还穿插了立法背景、案例评析，用以说明重要的法律问题；开设“理论探讨”与“实务研究”专栏，选取理论界和实务

界的争议问题，列举各派观点，论证自己的主张；为便于学有余力的同学更深入了解相关信息，特辟“深度阅读”一栏，推荐进一步阅读的著述；每章之末还以本章的重点难点为主设计了“问题与思考”，考查学生对本章知识的掌握程度，并附有历年司法（律师资格）考试的相关试题。

第二，物权法课程是必修课还是选修课，课时量如何，等等，都直接影响了本书相关内容的取舍。例如课时量较少的班级可以略去“理论探讨”与“实务研究”不讲，上述内容在本书中均以不同于正文的字体编排，直接跳过即可，对于章末的思考题也可以有针对性地选做。就本课程，我们推荐的课时量是60学时。

第三，限于本书篇幅，物权法中的许多问题尚未展开，有兴趣的读者可以参考本书作者的其他著述，就本书使用中的问题，直接与作者探讨。本书是一部合作作品，第一、二、三编由对外经济贸易大学法学院梅夏英撰写，第四、五编由中国人民大学法学院高圣平撰写。前者的通讯地址是：（100029）北京市朝阳区惠新东街10号对外经济贸易大学法学院；后者的通讯地址是：（100872）北京市海淀区中关村大街59号中国人民大学法学院。

三、致谢

本著作得到了北京市哲学社会科学“十一五”规划项目的资助。值得一提的是，对外经济贸易大学法学院博士生邹启钊、硕士生杨晓娜就本书前三编在资料收集、内容整理和文字校对上做了大量工作，在此谨致谢意。同时，对中国人民大学出版社和北京社科基金的支持和帮助也表示感谢。

由于物权法内容非常丰富，加之本书采用了全新的体例，故挂一漏万在所难免。对于本书中的疏漏或不妥之处，还望同仁批评指正。

梅夏英、高圣平

2007年9月

目 录

第一编 物权法总则

第一章 物权法概述	3
第一节 物权法的概念及特征	3
一、物权法的概念	3
二、物权法的特征	4
第二节 物权法的调整对象和功能	6
一、物权法的调整对象	6
二、物权法的功能	7
第三节 物权法的基本原则	9
一、物权法定主义	9
立法背景 我国《物权法》应采纳“物权法定”原则抑或	
“物权自由”原则	12
二、一物一权原则	12
三、公示、公信原则	14
第四节 物权法的发展趋势以及我国物权法的发展	16
一、现代物权法的发展趋势	16
二、我国物权法的发展	18
第二章 物权概述	21
第一节 物权的概念	21

一、物权的概念	21
二、物权与债权的关系	22
第二节 物权的客体	24
一、物权客体的概念和特征	24
理论探讨 无形财产权利能否作为物权的客体	26
二、物的分类	28
第三节 物权的分类	30
一、民法学上物权的分类	30
二、我国《物权法》中物权的类型	32
第四节 物权的效力	33
一、物权效力的概念	33
二、物权的排他效力	33
三、物权的优先效力	34
四、物权的追及效力	36
理论探讨 物权的追及效力能否成为物权的一项独立的 效力	37
五、物权请求权	38
实务研究 我国法律究竟规定了哪些类型的物权请求权	41
第三章 物权的变动	43
第一节 物权变动概述	43
一、物权变动的概念	43
二、物权变动的原因	44
三、基于法律行为发生的物权变动的立法模式以及我国的 立法选择	46
理论探讨 物权行为理论	47
立法背景 不动产物权变动应当采取登记对抗主义还是 采取登记要件主义	53
典型案例 产权过户登记对房屋买卖合同的意义	55
第二节 不动产登记	56
一、不动产登记的概念	56
二、不动产登记的效力	56

三、不动产登记机关	57
实务研究 在我国,何种机构可以作为不动产登记机关?	58
立法背景 我国的登记机关应当承担何种审查义务?	60
典型案例 登记机关的审查义务及责任	62
四、预告登记制度	64
典型案例 房屋预售合同登记的效力	66
五、异议登记与更正登记	68
第三节 动产交付	69
一、动产交付的概念	69
二、动产交付的类型	69
典型案例 未办理变更登记的转让行为的效力	71
第四章 物权的保护	73
第一节 物权保护的概述	73
一、物权保护的概念	73
二、物权保护的分类	73
第二节 物权法上的物权保护方式	75
一、物权法的物权保护方式概述	75
二、物权保护的具体方式	76
典型案例 物权请求权与债权请求权	79

第二编 所有权

第五章 所有权概述	83
第一节 所有权的概念及特征	83
一、所有权的概念	83
二、所有权的特征	84
三、所有权的正当性	85
第二节 所有权的内容	89
一、占有权能	89
二、使用权能	90
三、收益权能	90

四、处分权能	91
第三节 所有权的限制	91
一、征收	92
实务研究 基于国家利益或商业开发而进行的征收是否 属于公共利益范围	93
理论探讨 程序在征收中的意义	95
二、征用	97
实务研究 我国征收的补偿标准	98
第四节 所有权的类型	99
一、国家所有权	99
立法背景 我国《物权法》是否有必要对国家所有权、集体 所有权作出专门规定	102
二、集体所有权	103
三、私人所有权	105
四、社会团体所有权	107
第六章 建筑物区分所有权	109
第一节 建筑物区分所有权概述	109
一、建筑物区分所有权的概念	109
二、建筑物区分所有权的特征	111
理论探讨 建筑物区分所有权与一物一权原则	112
第二节 专有权	113
一、专有权的概念及特征	113
二、专有权的客体范围	114
三、专有权的内容	116
第三节 共有权	118
一、共有权的概念及特征	118
二、共有权的客体	119
立法背景 地下车库、车位的归属	121
三、共有权的内容	123
第四节 区分所有建筑物的管理	125
一、管理权的概念	125

理论探讨 成员权的性质和地位	126
二、管理权的内容	128
三、业主大会、业主委员会	130
四、物业服务机构	133
第七章 相邻关系	135
第一节 相邻关系概述	135
一、相邻关系的概念	135
二、相邻关系的特征	136
第二节 相邻关系的类型	137
一、相邻用水、排水关系	137
典型案例 霍某诉崔某相邻排水关系纠纷案	138
二、相邻土地使用关系	139
三、相邻的损害防免关系	140
四、越界的相邻关系	141
五、区分建筑物相邻关系	141
第三节 处理相邻关系的原则	143
第八章 共有	146
第一节 共有概述	146
一、共有的概念	146
二、共有的特征	147
第二节 按份共有	148
一、按份共有的概念和法律特征	148
二、按份共有中的应有份额	149
理论探讨 共有人是否可以以其应有份额设定抵押权?	151
三、按份共有的内容	153
实务研究 分管协议的效力	154
典型案例 按份共有的汽车发生交通事故赔偿纠纷案	156
第三节 共同共有	157
一、共同共有的概念和特征	157
二、按份共有与共同共有的区别	158
三、共同共有的内容	158

典型案例 李某诉王某转让其共有财产纠纷案	159
四、我国共同共有的类型	160
五、共有物的分割	161
第四节 准共有	162
第九章 所有权取得的方式	164
第一节 善意取得	164
一、善意取得的概念和意义	164
二、善意取得的理论依据	166
三、善意取得的构成要件	167
立法背景 不动产作为善意取得标的的立法取舍	168
理论探讨 以占有改定为交付方式可否适用善意取得	171
四、占有脱离物与善意取得	173
五、善意取得的法律效果	175
典型案例 原告李江诉张伍返还财产纠纷案	175
第二节 遗失物的拾得	176
一、遗失物的概念	176
二、遗失物拾得的构成要件	178
三、拾得人的权利和义务	179
立法背景 拾得人是否享有报酬请求权	180
四、遗失物的归属	181
五、拾得遗失物制度的准用	181
第三节 发现埋藏物	181
一、埋藏物的概念	181
二、发现埋藏物的构成要件	182
三、发现人的权利和义务	183
四、埋藏物发现的法律后果	183
第四节 先占	184
一、先占的概念及意义	184
立法背景 我国《物权法》是否有必要设立先占制度	184
二、先占的构成要件	185
三、先占的法律效果	186

第五节 添附	186
一、添附概述	186
立法背景 我国《物权法》是否有必要设立添附制度	186
二、附合	187
三、混合	188
四、加工	189
第六节 取得时效	190
一、取得时效的概念和意义	190
二、取得时效的构成要件	191
三、取得时效的法律效果	192
四、取得时效的中断、中止	192
 第三编 用益物权 	
第十章 用益物权概述	197
第一节 用益物权的概念和特征	197
一、用益物权的概念	197
二、用益物权的法律特征	198
实务研究 用益物权的客体	200
三、用益物权的社会意义	202
第二节 用益物权的体系	203
一、用益物权体系的形成和发展	203
二、我国的用益物权体系	206
理论探讨 土地使用权与地上权的区别	209
第十一章 土地承包经营权	212
第一节 土地承包经营权概述	212
一、土地承包经营权的概念	213
立法背景 传统土地承包经营权的性质认定	214
二、土地承包经营权的法律特征	215
第二节 土地承包经营权的取得	218
一、基于法律行为而取得	218

二、基于法律行为以外的原因而取得	223
第三节 土地承包经营权的效力	223
一、承包方的权利和义务	224
实务研究 家庭承包方式中土地承包经营权流转	
受限制的利弊	226
二、发包方的权利和义务	229
第四节 土地承包经营权的消灭	232
一、土地承包经营权的提前收回	232
二、土地承包经营权的提前交回	233
三、土地承包经营权的期限届满	234
四、承包地被征收	234
五、承包地灭失或使用价值丧失	235
六、承包方死亡无继承人或继承人放弃继承	235
实务研究 未按约定在承包的土地上种植作物，	
应否承担责任	236
第十二章 建设用地使用权	238
第一节 建设用地使用权概述	239
一、建设用地使用权的名称	239
二、建设用地使用权的概念	239
立法背景 是否应将空间利用权规定为一种独立的	
物权类型	240
三、建设用地使用权的法律特征	242
四、建设用地使用权的内容	244
五、建设用地使用权的意义	244
第二节 建设用地使用权的设立与变动	245
一、建设用地使用权的设立	246
理论探讨 建设用地使用权出让合同的民事合同性质	247
二、建设用地使用权的变动	248
实务研究 因土地不及时开发而收回的法律后果	251
三、建设用地使用权与房屋所有权的关系	256
第三节 建设用地使用权的消灭	261

实务研究 国有企业破产时, 无偿划拨的土地能否 列入破产财产	262
第十三章 宅基地使用权	264
第一节 宅基地使用权概述	264
一、宅基地使用权的概念和特征	264
二、宅基地使用权与地上权	267
第二节 宅基地使用权的取得与消灭	267
一、宅基地使用权初始取得方式	267
二、宅基地使用权的继受取得	270
三、宅基地使用权的消灭	271
第三节 宅基地使用权的效力	273
一、宅基地使用权人的权利	273
二、宅基地使用权人的义务	274
第四节 城市私房用地使用权	275
实务研究 国有企业破产时, 无偿划拨的土地能否 列入破产财产	277
第十四章 地役权	279
第一节 地役权概述	279
一、地役权的概念	279
二、地役权的法律特征	281
三、地役权与相邻权的关系	285
四、地役权的制度价值	287
第二节 地役权的种类	288
一、积极地役权与消极地役权	289
二、继续地役权与不继续地役权	289
三、表见地役权与不表见地役权	289
第三节 地役权的取得	290
一、约定取得	290
二、时效取得	291
三、法定取得	291
第四节 地役权的内容	292

一、地役权人的权利和义务	292
二、供役地人的权利和义务	295
第五节 地役权的消灭	296
一、期限届满	296
二、地役权的撤销	296
三、目的的事实不能	296
四、供役地人依法终止地役权设定合同	297
五、地役权的抛弃	297
六、土地征收	297
第十五章 特许物权	299
第一节 特许物权概述	299
一、特许物权的定义	299
二、特许物权的性质	300
第二节 渔业权	303
一、渔业权的概念和特征	303
二、养殖权	304
三、捕捞权	306
第三节 采矿权	307
第四节 海域使用权	309
第五节 取水权	310

第四编 担保物权

第十六章 担保物权总论	315
一、担保物权的概念和特征	315
理论探讨 担保物权的性质	317
二、担保合同与担保物权的设立	319
立法背景 担保合同的从属性和独立性	321
理论探讨 主合同无效导致担保合同无效时担保人	
过错的认定	324
实务研究 主合同导致担保合同无效时担保人责任的性质	325