



中国物权法 释解与应用

江 平 审定

刘智慧 主编

本书由《中华人民共和国物权法》起草
专家小组负责人江平
教授亲自审定并作序

人民法院出版社



江平简介

中国政法大学终身教授、民商法博士生导师、《中华人民共和国物权法》起草专家小组负责人。担任的主要社会职务有：中国政法大学校长(1988年—1990年)；七届全国人大代表、七届全国人大常委会委员、七届全国人大法律委员会副主任委员(1988年—1993年)；中国法学会副会长(1988年—1992年)；中国经济法研究会副会长(1985年至今)；北京仲裁委员会主任(1995年至今)；中国国际经济贸易仲裁委员会顾问、仲裁员、专家委员会委员(现任)；中国法学会比较法研究会会长(现任)；中国消费者协会副会长(现任)。

责任编辑 贾毅
封面设计 纺印图文

ISBN 978-7-80217-454-2



9 787802 174542 >

定价：48.00元

中国物权法释解与应用

江 平 审定
刘智慧 主编

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国物权法释解与应用/刘智慧主编. —北京: 人民法院出版社, 2007. 3

ISBN 978 - 7 - 80217 - 454 - 2

I. 中… II. 刘… III. 物权法 - 法律解释 - 中国
IV. D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 033650 号

中国物权法释解与应用

刘智慧 主编

责任编辑 贾毅
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号(100745)
电 话 (010)85250542(责任编辑) 85250516(出版部)
85250558 85250559(发行部)
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>
E - mail courtpress@sohu.com
印 刷 北京人卫印刷厂
经 销 新华书店

开 本 890 × 1240 毫米 A5
字 数 665 千字
印 张 23.875
版 次 2007 年 3 月第 1 版 2007 年 3 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978 - 7 - 80217 - 454 - 2
定 价 48.00 元

版权所有 侵权必究

作者简介

刘智慧 中国政法大学民商经济法学院副教授，民法研究所副所长，1999年获民法博士学位。为本科生、研究生讲授《民法学原理》、《物权法》、《合同法》、《侵权行为法》、《外国民法学》等多门课程。主要研究领域为物权法、侵权法等。著有《民法学》等，参编教材多部，发表《论占有的法律性质》等学术论文多篇。为国家八五社科项目“国有企业改组为公司”的主要召集人和研究人员。

李欣宇 中国政法大学商学院讲师，民商法专业博士研究生。主要研究领域为物权法、商法、法律经济学、养老基金法律制度等。先后发表上述相关领域学术论文多篇。主要成果有《论所有权的私法意义》、《公司财产权构造》等。

张彤 中国政法大学中德法学院副教授，欧盟法研究中心副主任，翻译项目“当代德国法学名著”编辑部主任，民商法专业博士研究生。2000年在德国法兰克福CMS Hasche Sigle律师事务所进修。2002年获德国法兰克福大学法学硕士学位。主要研究领域为欧洲私法，德国、中国民商法，比较法。先后主编、副主编以及参加撰写民商法专业著作多部，在国内外法学刊物发表论文数十篇。

许翠霞 中国政法大学民商法学专业2004级博士研究生，主要研究领域为民法学、物权法。现美国天普大学毕斯利法学院进行访问学者项目，从事合同法领域的研究工作。主要研究成果有《在中国建立不动产登记一元制可行吗？》、《我国公司法视域下的公司自治》等。合著有《典型房地产改判案例精析》。参与国家知识产权局主持的《专利法》第三次修改项目，研究成果收录于《〈专利法〉及〈专利法实施细则〉第三次修改专题研究报告》。

董娇娇 中国政法大学法学学士、硕士，英国伦敦政治经济学院（LSE）法律硕士（LLM），清华大学民商法专业博士研究生。主要研究领域为物权法、商法、法律哲学等。曾先后出版、撰写相关学术领域论文、著作10余篇（部）。主要成果有译（合）著《自然法与自然权利》（美国法律文库丛书）；论文《论公司法中的资本多数表决原则》等。

序

自全国人民代表大会常务委员会于1994年考虑将物权法列入立法规划,至今已历十三个年头,从1999年3月中国物权法的起草正式拉开帷幕算起,也整整八年了。一部法典历时八年而获得通过,这本不足为奇,但作为物权法起草专家小组的负责人,与我以前参与或者负责起草的各部法律相比较而言,物权法的通过的确曲折得多。当然,立法本就是一个各种力量不断较量的过程,物权法作为一部涉及国计民生基本利益的重大立法,其中的诸多问题在理论界和社会上引起激烈争议是极其正常的。而且,只有通过反复博弈和协调之后形成共识的法律,才能在实践中得到绝大多数人的支持并自觉遵守。否则,即使勉强付诸表决甚至通过了,也容易在实践中成为一纸空文,变成毫无意义的“空气振荡”。现在,《物权法》通过了。这一法律的通过无疑是我国法制进程中的一个里程碑。如果说在法律尚未颁布之时,给治学者学习和研究物权法提供了较大的自由度和空间,在立法通过以后,法学上的研究就更不会停止,也不能停止。倘若把从20世纪90年代中后期以来,我国物权法教科书、著作以及译著等的大量涌现作为我国物权法的研究走向欣欣向荣的标志的话,那么物权法起草过程中对于重大问题的争议以及社会各界的普遍关注已经足可以把物权法的研究推向高峰。可以预见,物权法通过后,有关物权法研究的著述将会如雨后春笋般呈现。本书即是其中一项重要的研究成果。

立法的过程是一个思想认识不断深化、碰撞,最终取得共识的过程。经过八次审议的物权法草案,无论从立法的指导思想、基本

原则到具体的制度设计上，都一步步趋于完善。物权法是这些年来立法过程中透明度比较高、公众参与程度比较高，也是知识界发挥作用比较充分的一部法律。在社会发展的这样一个阶段，在我国当前社会主义市场经济初步建立的政治经济背景下，尤其是就人们思想认识的层次而言，《物权法》的出台无疑是一个可喜的成果。但毋庸置疑，任何一部法律都难以摆脱时代的局限，尽管物权法通过了，我们仍然不可说在物权立法的问题上，全社会各方面的利益都已经得到了充分的表达。因此，在物权法通过后，如何准确的把握立法的精神，在司法中真正发挥其定分止争、物尽其用的价值，仍然需要在理论上作出科学的回答，本书的“条文释义”、“应用前瞻”以及“模拟案例分析”这三个板块做的就是这方面的工作。作者力求在物权法宏观理念的框架内精确解释具体条文，对于条文中比较原则性的规定予以前瞻性分析，试图对司法实践有所指引。统观全书，应该说，作者在这方面的努力是成功的。

本书作者立足于《物权法》，以我国历次物权法审议稿以及代表性国家或者地区的立法例为背景，将物权法的理论、制度和实践相结合，对物权法中的一些重大争议问题进行了系统、深入的论述，不乏深刻的理论思索。作者认为，物权法肯定了合法财产一体保护的理念，在许多具体制度方面的突破也值得赞赏。但与此同时，对于物权法定原则僵化弊端的克服、社会公共利益的界定、土地使用权的流转、担保方式的选择等方面的问题，在个别制度设计上仍然略显保守，对于立法过程中某些存有争议的问题采取了暂时回避的做法，对彻底解决制度与现实的矛盾仍然缺乏实质性贡献。为此，作者通过书中的“立法评注”和“学理研究”两个板块对相关问题提出了建设性的意见。我相信，这些问题的研究对我国今后进一步完善立法以及出台《物权法》的司法解释会有很大裨益。

徒法不足以自行。物权法通过了，作为法学研究者，应该不断

致力于让社会对法治和物权法创新制度逐渐地从了解、认识到认同和支持，肩负起导向理想社会秩序的理论使命，为建设既符合国情又符合物权法理的知识体系作出努力，从而引领物权立法走向理性和科学。本书的作者有着多年从事民法学尤其是物权法的教学或者研究的经历，作为他们的导师，我对书稿作了最后的审定。我为他们严谨的治学态度和敢于面对重大理论问题的勇气而高兴。

是为序。

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long vertical stroke and a series of loops and flourishes at the top.

目 录

第一编 总则	(1)
第一章 基本原则	(2)
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	(51)
第一节 不动产登记	(52)
第二节 动产交付	(76)
第三节 其他规定	(85)
第三章 物权的保护	(97)
第二编 所有权	(115)
第四章 一般规定	(116)
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(136)
第六章 业主的建筑物区分所有权	(173)
第七章 相邻关系	(210)
第八章 共有	(230)
第九章 所有权取得的特别规定	(265)
第三编 用益物权	(293)
第十章 一般规定	(294)
第十一章 土地承包经营权	(325)
第十二章 建设用地使用权	(374)
第十三章 宅基地使用权	(430)
第十四章 地役权	(451)
第四编 担保物权	(489)
第十五章 一般规定	(489)
第十六章 抵押权	(516)
第一节 一般抵押权	(516)
第二节 最高额抵押权	(586)

第十七章 质权	(609)
第一节 质权	(609)
第二节 权利质权	(637)
第十八章 留置权	(662)
第五编 占有	(690)
第十九章 占有	(690)
附则	(717)
附录	(719)
中华人民共和国物权法	
(2007年3月16日)	(719)
后记	(752)

第一编 总 则

本编导读

总则是对一部法律的纲领性、原则的规定。《物权法》总则是关于各具体类型的物权所涉及的共同性问题的概括性规定，对其他各编的规定以及司法实践均具有指导性作用。在物权法的制定过程中，物权法的内容体系上是否应当设立总则性规定，这是确定物权体系时首先需要解决的问题之一。在大陆法系各国或者地区民法典的“物权编”中，最早完成物权法立法的国家多没有关于物权法的总则性规定，如德国和瑞士等国的《民法典》物权编中，均没有规定物权法的总则^①；但在后来的物权法立法中，多开始规定物权法的总则，如日本《民法典》和我国台湾地区“民法”。不过，即使在不规定《物权法》总则的国家或者地区的立法中，民法学著述一般也均要阐述《物权法》的总则性内容。这些总则性内容一般包括物权的定义性规范、物权法的基本原则的规范、物权变动的基本原则以及物权保护的基本原则等。因此，我国《物权法》规定的总则性内容是符合世界物权立法发展趋势的，也是符合法理的。

本编即是对物权法的总则性内容的规定，全编共 38 条，分 3 章：第一章主要是对物权的含义、物权法的立法宗旨、物权法的基本原则等问题的规定；第二章是对物权的设立、变更、转让和消灭

^① 有学者认为，德国民法不规定物权法总则的基本原因是，德国立法者认为，物权基本上可以划分为不动产物权和动产物权，但是在这两种物权中很难抽象出一般性的规定。可参阅孙宪忠：《德国当代物权法》，法律出版社 1997 年版，第 9 页以下。

的规定；第三章规定了物权的保护方法。其中，物权的定义、物权法的立法宗旨和基本原则在物权法中具有最为普遍的意义，因此规定在本编之首。

第一章 基本原则

本章导读

在《物权法》的总则性内容中，首先应对物权法的立法宗旨、物权的定义和物权法的基本原则作出规定，本章的规定即以这些内容为主。本章共8条。第1条表述了我国物权法的立法宗旨；第2条规定了物权法的调整对象和物权的定义；第3条规定了我国的经济制度；第4~7条规定了物权法的基本原则；第8条规定了解决法律规定冲突的规则。在这些内容中，对于物权的定义，物权法理论上的分歧并不大，但对于物权法的基本原则，理论上则颇多争议，本章的“法理研究”部分将对此进行分析。

第一条 为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。

【条文释义】

本条规定了《物权法》的立法宗旨。《物权法》的立法宗旨即立法目的，是指以国家法律的形式确立物权制度想要达到的目标或要实现的效果，是物权法立法的指导思想，也是确立相关法律规范所要遵循的总的指导方针。

物权法是市场经济法律体系中的基础性法律。根据本条规定，我国《物权法》的立法宗旨可以概括为如下六个方面：

1. 维护国家基本经济制度。对于我国的基本经济制度，请参阅本书第3条的释义。

2. 维护社会主义市场经济秩序。社会经济秩序是指国民经济运行过程中所形成的组织制度、结构体系和经济关系的总称，是保障社会经济活动正常运行的重要基础之一。现代的社会是一个市场经济的社会，而市场经济是以财产的私的所有与分工为基础的交换经济，是财产所有权的相互承认和交换。在市场经济的体制下，财物总是在市场流通中表现出自身价值的，而财物的流通过程从法律意义上来看，实际上是物上的权利，其中最重要的是像所有权这样的物权的流通。在实行市场经济的社会中，经济秩序主要依靠法律手段来维持。因此，物权法的使命之一即是保障这种财产所有权及其交换关系，而物权法调整这些关系的结果将直接关系到社会经济秩序的稳定和有序，所以《物权法》必然要以维护社会经济秩序为其重要目的。

3. 明确物的归属。所谓物的归属，是指在法律上确认财产归某人所有。在人类历史进程中，物的归属关系历来就是一项重要的财产关系，这是巩固一国的社会经济秩序必不可少的。因为我们生活的世界是物的世界，人类要谋求生存和发展，与物须臾不可分离。如果物异常丰富，以致每个人均可随意利用，那物就没有必要各有其主。但如此丰富的物现在已经不多了，所以物权法必须明确物的归属并对如何获得无主物予以规范。同样，如果所有的物都归大家公有，每个人都是万物之主，那么实际上人们将陷入一无所有的境地。因为若人人都可以随意利用其所需要的东西，在物质资源稀缺的情形下必然会出现争执和掠夺性使用，根本谈不上物尽其用。因此，为解决物质有限与人类的需求无限的矛盾，为定分止争，有必要通过物权法来明确物的归属。

4. 发挥物的效用。如果人们在占有和使用有限的资源时没有安全保障，这种情形下人们就会尽可能快地将其占有的资源消费甚至是浪费，因为别人随时可能拿走他储存的一切而不会受到惩罚。相反，如果人们对于继续使用某些资源并依此获益抱有信心，那么

他们就有使用资源创造利益的积极性，只有在这种情形下资源的利用才会更为有效。物权法欲通过其规范让人们意识到拥有物权是有益的，从而自发地愿意尽可能发挥物的最大效用。

物的效用通过对物的利用来实现，而民法上对物的利用关系可以分为两种：一是债权性的对物的利用关系，比如通过租赁合同而利用租赁物；二是物权性的对物的利用关系。物权法仅调整物权性的对物的利用关系。而物权性的对物的利用关系又可分为自主利用和他主利用，其中自主利用从理论上应属于物的归属关系的内容，即所有人对自己的物依其性能进行使用并获得收益；他主利用则属于物权法上所讲的物的利用关系的内容。

5. 保护权利人的物权。市场经济的运行离不开市场主体的参与。物权作为近现代民法的一项重要概念，与债权共同构成财产权的两大基石。在物权法律关系中，市场主体就是物权法律关系的主体，包括自然人、法人和其他组织等平等主体。显然，《物权法》没有采纳把市场主体分为不同层次给予不同程度的保护的观点，而是肯定了对一切物权人的物权均给予平等保护的立法理念。在物权法律关系的主体的物权得不到保障的情况下，财产的流通也难以正常进行，市场经济也无法良性运转。可见，平等地保护权利人的物权是发展市场经济的内在要求。

6. 将宪法所保护的相关权利物权化。《宪法》是国家的根本大法，其规定对于民法立法具有纲领性的指导意义。因此，《宪法》是制定《物权法》的重要根据。而物权法属于财产法，其可以将《宪法》所保护的相关权利物权化，然后用物权法的方法予以保护。需要注意的是，不仅《物权法》本身，其他物权法渊源也都是以《宪法》的有关规定为制定依据的。

具体而言，具有最高法律地位的宪法规定“公民的合法的私有财产不受侵犯。国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。”“在法律规定范围内的个体经济、私营经济等非公有制经济，是社会主义市场经济的重要组成部分。国家保护个体经济、私营经济等非公有制经济的合法的权利和利益。国家鼓励、支持和引导非

公有制经济的发展，并对非公有制经济依法实行监督和管理。”可见，我国《宪法》将财产权作为一项基本权利予以固定和保护，同时，《宪法》也明确了物权的行使并非绝对无所限制，而是负有一定的社会义务，“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或征用并给予补偿。”在《宪法》确立了物权的保护和负有一定的社会义务的情形下，需要法律体系中的下位法，尤其是调整平等主体之间财产关系与人身关系的私法部门予以具体化和明确化，其中物权法的作用应当是显而易见的，物权法规定所有权等物权的权限、效力、变动规则以及相应的限制条件。从某种意义上可以认为，物权法的制定正是从宪法原则迈向制度建构。

【立法评注】

从各国或者地区的立法例来看，少见有在《民法典》中首先明文规定立法宗旨的。但是，首先明文规定立法宗旨是我国立法的惯例，《物权法》也遵从了这样的惯例。

第二条 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

【条文释义】

本条规定了《物权法》的调整对象以及物与物权的概念。民事权利义务关系包括的类型很多，如人身权、所有权、债权债务、亲属以及继承等。近现代物权法多以财产的占有关系、财产的归属关系以及财产的利用关系为其调整对象。这些关系在社会经济生活中是普遍存在的。该条明确了《物权法》调整因物的归属和利用而产生的民事关系。理解该条文应主要把握下列四个方面的内容：

1. 物权法的调整对象。人类的基本存在方式是生产和生活，而物是人们生产和生活的一大要素。在物质财富不能满足人们的需要时，物权法以法律确定和保护一定物质财富的归属关系，承认特定人对特定的物有不容他人干涉的全面支配权。与此同时，抽象的对物的支配并不能形成价值的实现和增值，也不能给人们带来实际的利益，只有实际利用财产，才能以其使用价值与交换价值满足人们的生产、生活需要。因此，社会生产和生活在客观上要求最大可能地实现物的经济效益和社会效益，力争物尽其用。为此，应允许没有某物的人可以按照法律或合同对他人所有的物进行使用、收益等，形成物的利用关系。物权法对合法利用他人之物的人予以保护，承认利用人对所利用的物有不容他人干涉的独占性利用权。《物权法》对上述物的归属关系和物的利用关系均予以调整。

2. 物的概念。物权以一定之物为其客体。物系民法上的一个基本概念。物权是对物的支配权，所以，物作为物权的客体，对物的界定直接关系到物权关系的范畴。根据本条的规定，物包括不动产和动产。显然，本条并未对“物”作出明确的定义。然而，这并不意味着在民法上不需要对“物”进行界定。对“物”的概念的认识需要注意下列三个方面：

(1) 不能在“物”这一语词的通常意义上来理解民法上的物，因为同民法上的大多数概念一样，“物”也是一个技术性术语，在民法上具有特定的内涵。通常所称之物，泛指一切物理学上之物，不仅动物、植物、矿物、日月星辰等属于物，而且人体自身也由于具有物质属性而被包含在物的范畴之内。但是，民法学上所称之物，则必须具有能够为私权客体的属性。

(2) 应把握作为物权客体的物的一般法律特征：

其一，物具有非人格性。人自身不能作为民法上的物，除法律允许外（如脱离人身的毛发等），不得以人身作为物权的客体，如不得强行抽取他人血液。即使是某个人自己，也不得认为对自己的身体的整体或者部分享有物权法上的权利。

其二，作为物权客体的物须为有体物。除法律另有规定外，作

为物权客体的物须为有体物，即不占据一定空间的无体物原则上不能被作为物权法上的物。甚至可以说，整个物权法的规则几乎都是建立在有体物的基础上的，因为一般情况下物权只有以有体物为客体，权利人才能够对该物进行实际的支配。

其三，作为物权客体的物须为独立物。所谓独立物，是指在物理上、观念上、法律上能够与其他物区别开而独立存在的物。随着社会经济的发展，独立物的概念也在发生着变化。某物如果具有物理上的独立性固然可以作为独立物，但如果不具有物理上的独立性，也可依交易的观念或者法律规定的标准来确定其是否具有独立性。比如，通过法律规定的登记的方法，我们可以把一块一望无垠的土地分割为数块，然后公示于不同的当事人所有，此时，分割后的各块土地均为独立物。

其四，作为物权客体的物须为特定物。在法律上，物有特定物和种类物之分。特定物是指具有单独的特征，不能以他物代替的物，如某幅古画；种类物是指具有共同特征，可以用品种、规格或者数量等加以确定的物，如某种标号的水泥。物权的客体须为特定物，因为如果不特定，物权人也就无从支配，而且也就无法依物的移转所需要的公示方法进行登记或者交付。

其五，作为物权客体的物应能够为人力所支配。人力无法支配的物不能被作为物权的客体。比如，日月星辰等虽然客观存在，但非为人力所能支配，故这些仅属于物理上的物，而不能作为民法上的物。

其六，作为物权客体的物必须能够满足人类社会生活的需要，或者说物必须对人类有价值。这里的价值不一定必须表现为对所有人有经济价值，仅适用于某个个体的精神价值也应属于物的价值的范畴。比如，情人的书信、祖先的遗骨等，当然属于民法上的物。

(3) 应理解“法律规定权利作为物权客体的，依照其规定”。如前所述，我们说民法上的物原则上应为有体物、独立物和特定物。然而，在当代社会中，我们通常也将电、光、热等这些既不占据一定空间，也不具有一定形体，但同有体物一样能够为人力所支