

民法精品系列教材
总主编 王利明 杨立新

物 权 法

杨立新 著



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS

北京地区法院案例
《物权法》司法解释（一）适用指南

物权法

第二版

最高人民法院民事审判庭编



民 法 精 品 系 列 教 材

总主编 王利明 杨立新

物 权 法

杨立新 著



高 等 教 育 出 版 社
HIGHER EDUCATION PRESS

图书在版编目(CIP)数据

物权法/王利明,杨立新总主编;杨立新著. —北京:
高等教育出版社,2007.7

ISBN 978-7-04-019244-5

I. 物… II. ①王…②杨…③杨… 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 078687 号

策划编辑	李文彬	责任编辑	李江泓	封面设计	杨立新
版式设计	陆瑞红	责任校对	刘莉	责任印制	宋克学

出版发行 高等教育出版社
社 址 北京市西城区德外大街 4 号
邮政编码 100011
总 机 010-58581000

经 销 蓝色畅想图书发行有限公司
印 刷 北京人卫印刷厂

开 本 787×960 1/16
印 张 24
字 数 450 000

购书热线 010-58581118
免费咨询 800-810-0598
网 址 <http://www.hep.edu.cn>
<http://www.hep.com.cn>
网上订购 <http://www.landaco.com>
<http://www.landaco.com.cn>
畅想教育 <http://www.widedu.com>

版 次 2007 年 7 月第 1 版
印 次 2007 年 7 月第 1 次印刷
定 价 32.00 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 19244-00

作者简介

杨立新,现任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、博士生导师,中国法学会民法学研究会副会长兼学术委员会副主任、中国法学会婚姻法学研究会常务理事,兼任国家检察官学院、福建师范大学法学院和西南财经大学法学院教授。山东蓬莱县长山岛人,1952年1月生于吉林省通化市。历任通化市中级人民法院副院长,最高人民法院民事审判庭审判员、审判组长,烟台大学法律系副教授,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。近年来多次到早稻田大学、加利福尼亚大学、剑桥大学、伦敦大学、台湾大学、政治大学、东吴大学、铭传大学、香港城市大学、澳门大学等院校访问讲学。自1975年开始从事民事审判工作,1980年起研修民商法理论和实践问题,在侵权行为法、人格权法、债法、物权法和亲属法领域均有深入研究,著有《侵权法论》(已出第三版)、《人身权法论》(已出第三版)、《人格权法专论》、《亲属法专论》、《侵权行为法专论》、《合同法专论》、《民法判解研究与适用》(1~8集)、《共有权研究》等专著50余部,主编《物权法》、《类型侵权行为法研究》、《疑难民事纠纷司法对策》(1~14集)等著作、教材50余部,在《中国社会科学》、《法学研究》和《中国法学》等报刊发表法学论文400余篇。

郑重声明

高等教育出版社依法对本书享有专有出版权。任何未经许可的复制、销售行为均违反《中华人民共和国著作权法》，其行为人将承担相应的民事责任和行政责任，构成犯罪的，将被依法追究刑事责任。为了维护市场秩序，保护读者的合法权益，避免读者误用盗版书造成不良后果，我社将配合行政执法部门和司法机关对违法犯罪的单位和个人给予严厉打击。社会各界人士如发现上述侵权行为，希望及时举报，本社将奖励举报有功人员。

反盗版举报电话：(010) 58581897/58581896/58581879

传 真：(010) 82086060

E - mail：dd@hep.com.cn

通信地址：北京市西城区德外大街4号

高等教育出版社打击盗版办公室

邮 编：100011

购书请拨打电话：(010)58581118

目 录

第一编 物权总论

第 1 章 物权法概述	2
第一节 物权法的概念和调整对象	3
第二节 物权法的性质和特征	7
第三节 物权法的基本原则	10
第 2 章 物权概述	22
第一节 物权的概念与特征	23
第二节 物权法律关系	25
第三节 物权的效力	29
第四节 物权的分类	31
第五节 物权的保护	33
第 3 章 物权变动	39
第一节 物权变动模式和物权变动区分原则	40
第二节 不动产登记	44
第三节 动产交付	53

第二编 自物权论

第 4 章 所有权	60
第一节 所有权概述	61
第二节 所有权的取得、行使和消灭	66
第三节 所有权的主要形式	77
第 5 章 共有权	87
第一节 共有权概述	88
第二节 按份共有	93

第三节	共同共有	102
第四节	准共有	107
第 9 章	业主的建筑物区分所有权	112
第一节	建筑物区分所有权概述	113
第二节	专有权	118
第三节	共有权	122
第四节	管理权	126
第 10 章	相邻关系	133
第一节	相邻关系概述	134
第二节	相邻关系的基本种类	135
第三节	处理相邻关系的意义和原则	140
第三编 他物权论		
第 11 章	他物权概述	144
第一节	他物权的一般问题	145
第二节	用益物权概述	151
第三节	担保物权概述	156
第 12 章	土地承包经营权	167
第一节	土地承包经营权概述	168
第二节	土地承包经营权的取得	172
第三节	土地承包经营权的效力	175
第四节	土地承包经营权的消灭	180
第 13 章	地上权	185
第一节	地上权概述	186
第二节	建设用地使用权	188
第三节	分层建设用地使用权	199
第四节	宅基地使用权	203
第 14 章	地役权	208
第一节	地役权概述	209

第二节	地役权的取得和内容	214
第三节	地役权的消灭及其后果	218
第 12 章	非典型用益物权	221
第一节	典权	222
第二节	居住权	232
第 13 章	抵押权	240
第一节	抵押权与抵押财产	241
第二节	抵押权的取得和登记	245
第三节	抵押权的效力	247
第四节	特殊抵押	257
第五节	抵押权的实现	265
第 14 章	质权	271
第一节	质权概述	272
第二节	动产质权	274
第三节	权利质权	282
第 15 章	留置权	293
第一节	留置权概述	294
第二节	留置权的成立要件	298
第三节	留置权的效力	301
第四节	留置权的消灭原因	310
第 16 章	非典型担保物权	316
第一节	优先权	317
第二节	所有权保留	323
第三节	让与担保	327

第四编 准物权论

第 17 章	特许物权	338
第一节	特许物权概述	339
第二节	特许物权的种类及其内容	343

第 18 章 占有	351
第一节 占有概述	352
第二节 占有的成立和分类	357
第三节 占有的取得、变更和消灭	362
第四节 占有的效力和保护	365
第五节 准占有	371

第一编

物 权 总 论

本编要点：物权法是民法的重要组成部分，是民法调整民事主体之间的静态财产关系的部门法。本编的内容是对物权法和物权的基本内容进行概述，阐释物权法和物权的一般规则和基础知识。本编的重点是：物权法概念、调整对象和基本原则，物权概念、物权法律关系以及我国物权的体系，以及物权变动的基本规则和要求。在学习中，应当特别注意不动产登记和动产交付的规则及其在法律上的意义。

第 1 章

物权法概述

【内容提示】

物权法是民法的重要组成部分,是对静态财产权进行规范的法律,因此是私法性质。它调整的是财产的归属和利用的法律关系。物权法的基本原则,包括物权法定原则、一物一权原则和公示公信原则。物权法的核心思想是保护民事主体对物所享有的权利,鼓励民事主体创造财富。

【关键词】

物权法 调整对象 归属和利用 基本原则 物权法定 一物一权 公示公信

【重点问题】

- 物权法的概念和调整对象
- 物权法的性质和特征
- 物权法的基本原则及其含义

第一节 物权法的概念和调整对象

一、物权法的概念

(一) 物权法概念的起源和发展

物权法是大陆法系特有的概念,是大陆法系民法典的主要内容,也是大陆法系民法体系中的重要法律部门。

有些学者认为,物权法的概念来源于罗马法,在罗马法中就存在了物权法和债权法分离的现象,这就是罗马法关于对物法和对人法的区别。^①事实上,在罗马法中,物权法的概念和债权法的概念并没有出现,即使是在查士丁尼制定《民法总论》之时,也还是将物与用益物权、所有权、地役权等混淆在一起,没有严格的物权及物权法的概念。在法国制定民法典时,也还没有使用物权法的概念,没有严格区分物与物权的概念,没有在此基础上建立一个完整的物权法,^②而是使用财产法的概念。

在德国,法学家极为注意物与财产的区别,注意物权与债权的区别,在18世纪制定《巴伐利亚民法典》和《普鲁士普通法》时,就体现了这样的区别。19世纪末制定《德国民法典》,立法者采取了一个极为重要的立法方法,就是将物作为权利客体规定在总则当中,另外专门建立了物权法的体系,并将其作为一个独立的民法组成部分,与债权法、继承法相并列,称为三大财产法,物权法为其中之一。正是从《德国民法典》开始,物权法才真正成为一个具有自身独立体系、内容完整的法律,并成为民法的重要组成部分。因此,一般认为,物权法在学说上是由潘德克吞法学所创,立法上则是1896年《德国民法典》专设物权法编为首创。^③

大陆法系制定物权法,采用两种不同的模式。

1. 德国式的形式物权法模式

德国式的物权法来源于罗马法的《学说汇编》,并为德国学者所完善。其特点是民法典规定总则,其下分为物权编、债权编、亲属编和继承编,区分债权与物权的区别,区分财产法与身份法的区别。因此,物权法成为民法中的一项体系完

① [德]K. 茨威格特、H. 克茨:《比较法总论》,贵州人民出版社1992年版,第269页。

② 参见王利明:《物权法论》,中国政法大学出版社1998年版,第67页。

③ 陈华彬:《物权法原理》,国家行政学院出版社1998年版,第25页。

整、相对独立的法律制度。因而,德国式的物权法是明确使用物权概念规范各类物权的法律。

2. 法国式的实质物权法模式

法国法式的物权法模式也称之为罗马式,来源于罗马法的《法学阶梯》。《法学阶梯》将民法分为人法、物法和诉讼法。《法国民法典》继承了这一形式,将民法典分为人法、财产法和取得财产的各种方法,去掉了诉讼法的内容。罗马式的民法典不设总则,债权和物权的区分也不够严格,因此,物权法并没有成为民法典中的独立组成部分,但是在学说上采用物权和物权法的概念,也有较为严格的物权法理论体系。所以,法国式的物权法称之为实质物权法方式。

与大陆法系不同,英美法系没有物权法的概念,与之相对应的是财产法概念。不过,尽管英美法系的财产法基本上包含了大陆法系物权法的基本内容,但是,也将租赁、赠与等债权法的内容包含在其中,使财产法的概念和体系较为庞杂。我国在制定民法典的过程中,有的学者提出不应当制定《物权法》而应当制定《财产法》的观点,实际上是没有注意到大陆法系物权法和英美法系财产法的区别。如果制定成文法的民法典,就不能抛弃物权法的概念而采用财产法的概念,从而在成文法的民法典中出现一个英美法系传统的财产法制度来。这是因为,物权法是大陆法系民法的概念。任何国家采大陆法系的立法体例制定民法典,就必须采用物权法的概念,并且将物权法作为民法典的基本范畴。

(二) 物权法概念的比较

在我国改革开放之后,最早在物权法专题研究中提出物权法概念的是钱明星教授。他在《物权法原理》这部著作中,认为“物权法是民法的重要组成部分,它是调整人(自然人、法人、特殊情况下可以是国家)对于物的支配关系的法律规范的总和”^①的观点,对物权法作出了最初的界定。

王利明教授将物权法分为广义的物权法和狭义的物权法。他认为,广义上的物权法是指凡是以调整人对物的支配关系为内容的法律规范,都是物权法的范畴,所以广义的物权法通常也称为实质意义的物权法。狭义的物权法,是指民法典中关于物权的规定,因此也称为形式意义上的物权法。^②

梁慧星教授对物权法所下的定义,也是区分广义的物权法和狭义的物权法,认为广义的物权法,指属于上述第一大类的财产归属法,即关于人对于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)的归属秩序为其规范范围,有时并

① 钱明星:《物权法原理》,北京大学出版社1994年版,第1页。

② 王利明:《物权法论》,中国政法大学出版社1998年版,第69页。

及于某些特定权利的归属,如权利质权。此即狭义的物权法。通常所说的物权法,指狭义的物权法。^①

(三) 物权法的基本概念

学说上对物权法进行界定,一般都分为广义的物权法和狭义的物权法。这种划分有助于掌握民法典关于物权的规定和特别法以及相关法律中关于物权关系的规定,能够更准确地理解和适用物权法。

狭义的物权法,是指民法典关于物权的规定,在现实中,通常表现为民法典的物权编,以及没有明确称之为物权法编的有关物权关系的专门规定。前者如《德国民法典》,后者如《法国民法典》。如果一个国家专门制定《物权法》,这个《物权法》是狭义的物权法。

广义的物权法,是指调整物权关系即人对于物的支配关系的法律规范的总称。不仅包括狭义的物权法即民法典的物权编或者《物权法》,还包括其他有关物权的单行法以及其他法律中关于物权的规定。

二、物权法的调整对象

物权法的调整对象,是研究物权法的基础问题。解决了这个问题,才能够对物权法的概念作出准确的理解,同时,也才能够将物权法与民法的其他部门法作出区分,正确适用物权法和其他民法部门法。

在当前,关于物权法的调整对象,主要有以下几种不同学说:

一是“支配关系说”。认为物权法的调整对象是因直接占有、使用、收益、处分财产而发生的财产支配关系。^② 凡是以人对物的支配关系为内容之法规范,均可称为物权法。^③

二是“占有关系说”。认为物权法的调整对象是物的占有关系,物的占有关系是物质资料在特定的民事主体的掌握、控制、支配下而发生的财产关系。这种占有关系包括归属和利用。^④

三是“占有和归属关系说”。认为物权法是调整因占有、使用、收益和处分所发生的社会关系的法律规范的总称,其调整对象就是物质财富的占有和归属关系。^⑤

四是“占有、利用、归属关系说”。认为物权法的调整对象是物的归属关系

① 梁慧星:《中国物权法研究》(上册),法律出版社1998年版,第2页。

② 钱明星:《物权法原理》,北京大学出版社1994年版,第2页。

③ 谢在全:《民法物权论》(上册),中国政法大学出版社1999年版,第1页。

④ 李开国:《民法基本问题研究》,法律出版社1997年版,第264页。

⑤ 王果纯、屈茂辉:《现代物权法》,湖南师范大学出版社1993年版,第2页。

及主体因对物的占有、利用而发生的财产关系和归属关系。^①

五是“静态财产关系说”。认为财产关系可分为动态财产关系和静态财产关系,物权法规定和调整财产关系的静态,物权法的重心在于保护所有权不受侵犯,旨在维护财产的“静态的安全”。^②

研究物权法的调整对象,主要目的是解决对物权法所调整的基本法律关系的认识。在这个问题上,历史上有三种不同的学说:一是“对物关系说”。这种学说最早为中世纪的注释法学派所创造,后来为德国民法学家邓伯格所倡导和完善。这种观点认为,债权关系乃人与人的关系,物权关系乃人与物的关系,因而物权的定义就是人们直接就物享受其利益的财产权。物权的本质就是人与物的关系。二是“对人关系说”。历史法学派的首倡者萨维尼及其嫡传弟子、潘德克吞学派代表人物温德夏德,则反其道而行之,鲜明地提出“对人关系说”的主张,认为一切法律关系均为人与人的关系,故物权的本质仍然是人与人之间的关系。三是“折中说”。这种观点折中了以上两种学说的对立,认为物权所调整的对象,有对人、对物的两个方面,其支配物的方法和范围,不仅为事实问题,同时也包含有法定的法律关系。但仅有此对于物的关系,尚难确保权利的安全,故还必须使人对物负担一种不作为的消极义务,两者相依相成,即可确保物权之效用。^③

物权法所调整的物权关系,并不是人与物的关系,而是人对于物所产生的人与人之间的关系。人对于物的支配关系,并不是单纯的人对物的支配,而是人基于对于物的支配所形成的人与人之间的关系。“对人关系说”体现了物权的本质,人对物的支配关系体现的是就一个特定的物所形成的人对于这个物的权利义务关系。

基于这样的认识基础,我们认为,物权法的调整对象是人对于物的支配关系,这种支配关系具体表现为对于物的归属和利用关系。《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第2条第1款规定:“因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。”这一条文准确地规定了物权法的调整对象,是一个非常经典的规定。

首先,物权法所调整的对象,就是物权法律关系。从表面上看,这个物权法律关系好像是指人与物的关系,但是在实质上并不是人与物的关系,而是人基于对于物的支配所产生的人与人之间的关系。人对于物的支配关系,并不是单纯的人对物的支配,而是人基于对物的支配所形成的人与人之间的关系。

其次,物权法律关系的内容,是人对于物的支配关系,这种支配关系具体表

① 王利明:《物权法论》,中国政法大学出版社1999年版,第71页。

② 王家福等:《合同法》,中国社会科学出版社1986年版,第12页;王家福主编:《中国民法学·债权》,中国政法大学出版社1993年版,第3页。

③ 陈华彬:《物权法原理》,国家行政学院出版社1998年版,第2~3页。

现为人对于物的归属和利用关系。对物的归属关系,就是确定特定的物究竟归谁所有,谁享有绝对的支配权。对物的利用关系,就是对于一个具体的物,究竟谁有权对其进行利用,既包括所有权人对自己所有的物的利用,也包括他人对所有权人所有的物的合法利用。例如,国家所有的土地,开发商可以取得建设用地使用权,进行开发建设,这是对国家所有的土地的利用关系。

第二节 物权法的性质和特征

一、物权法的性质

物权法的性质是私法。

(一) 物权法的私法性质是基于民法的性质产生的

在世界各国的法律划分中,最基本的划分就是公法和私法的划分。尽管划分公法和私法的标准众说纷纭,但是有一个基本的标准,即公法与私法的区别在于法主体的差异,因此,由法的成立根据或法的规律之内容的差异,可以显示出公法与私法的大体倾向之不同。^① 这就是,公法所调整的法主体,至少有一方是国家或者是由国家予以国家公权者,私法所规范的法主体,直接的都是个人或非国家公权的法主体。^②

在法律中,民法是私法,它规范的法主体就是个人和非国家公权的法主体,其调整的法律关系,是个人之间、个人和非国家公权法主体之间的私的民事法律关系,而不是国家之间,或者国家与个人之间的行政关系、诉讼关系等公法关系。因此,民法就是私法。

物权法是民法的组成部分,因而物权法的基本性质就必须接受民法基本性质的制约,也是私法性质。

(二) 物权法所调整的基本内容仍然是民事主体之间发生的民事法律关系

物权法所调整的对象,是人对物的支配关系,体现的是在物的面前人与人的社会关系。这样的法律关系,仍然是个人之间或者个人与非国家公权法主体之间的民事关系。调整这样的民事法律关系的法律,其性质当然是私法。在很多学者的著述中,都强调物权法所具有的公共性特色,^③以及物权法所包含的某些

① [日]美浓部达吉著,黄冯明译:《公法与私法》,商务印书馆1937年版,第36页。

② [日]美浓部达吉著,黄冯明译:《公法与私法》,商务印书馆1937年版,第34页。

③ 陈华彬:《物权法原理》,国家行政学院出版社1998年版,第31页。