

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

◎ 王利明 著

物权法研究

(第四版)
上 卷

中国当代法学家文库

王利明法学研究系列

Contemporary Chinese Jurists' Library

 中国人民大学出版社

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

● 王利明 著

物权法研究

(第四版)

上 卷

中国当代法学家文库

王利明法学研究系列

Contemporary Chinese Jurists' Library

中国人民大学出版社

· 北京 ·

前 言

2007年《物权法》的颁布是我国政治生活中的一件大事，由于该法关系国计民生、国家基本经济制度的维护、人民基本财产权益的保护，因而，该法的颁行标志着我国推进依法治国方略又迈出了坚实的一步。

《物权法》是维护我国社会主义基本经济制度的重要法律。我国目前处于社会主义初级阶段，在所有制形态上实行以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。既然要实行多种经济成分的共同发展，就需要对公有经济和非公有经济实行同等保护，物权法第一次在法律上确立了平等保护国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权的原则，把公、私财产置于平等保护的制度框架之下，对于鼓励人民群众积极创造社会财富具有重要意义。为强化对国有财产的保护，《物权法》明确了行使国家所有权的主体，明确界定了国有财产尤其是国家专有财产的范围，并对国家机关、国有企事业单位管理和使用国家财产的权限作出了规定。为强化对集体财产的保护，《物权法》确认了农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有，第一次提出了集体经济组织成员权的概念，并通过确立成员权完善了集体土地所有权制度。《物权法》规定了集体财产的范围、权利主体以及权利行使方式等，加强了对集体财产权的保护。还要看到，《物权法》强化了对私人所有权的保护。《物权法》规定的私人所有权，是指





公民个人依法对其所有的动产和不动产享有的权利，以及私人投资到各类企业中所依法享有的出资人的权益。《物权法》通过一系列制度创新，切实保障了作为基本人权内容的私人财产权。

《物权法》是社会主义市场经济的基本法。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。我国《宪法》明确规定我国实行社会主义市场经济，而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。《物权法》构建了产权制度的基本框架，为市场的正常运行奠定了基础。《物权法》确认了平等保护原则，维护了市场主体的平等地位和基本财产权利。《物权法》的一系列规则，如公示公信原则、所有权转移规则、善意取得制度等都是直接服务于交易关系的。《物权法》的颁行对于维护交易安全、构建市场秩序具有重要的作用。

《物权法》是保护最广大人民群众财产利益的基本法律。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、自由权并称为公民的三大基本权利。英国学者约翰·洛克有句名言：没有个人物权的地方，就没有公正。保护合法的财产权，就是保护公民的基本人权，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。什么是民生？在笔者看来，首先是要维护公民的财产权利。民生问题首先是一个权利问题，这是最大的民生。物权法确立了平等保护原则，强调对公民私产的尊重，其内涵是非常深刻的。在平等保护的原则之下，较以往更加关注、重视、保障、改善民生，注重对公民的财产权益的确认和保障。例如，《物权法》规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”，为公民对其住房长期享有产权奠定了制度基础。《物权法》为了保护广大购房人的利益，防止开发商将房产一房数卖，规定了商品房预告登记制度。《物权法》还确认了对物权的保护制度和方式，确立了物权的各项规则。可以说，《物权法》通过对各类财产权的保护，奠定了中国法治社会的基础。

《物权法》是鼓励人民群众创造财富的法律。制定《物权法》是构建社会主





义和谐社会的重要保障，法律本身虽不能直接创造财产，但是可以通过确认和保护财产来鼓励财富的创造。法律的这一功能，主要就是通过《物权法》来实现的。古人说，有恒产者有恒心。如果缺乏完备的《物权法》，不能形成一整套对财产予以确认和保护完整规则，那么人们对财产权利的实现和利益的享有都将是不确定的，从而就不会形成所谓的恒产，也很难使人们产生投资的信心、置产的愿望和创业的动力。《物权法》的制定有利于推动人民创造财富、增强我国综合国力。《物权法》通过对于所有民事主体一体保护，从而有利于鼓励亿万人民创造财富，实现共同富裕的伟大历史使命。

《物权法》的制定也是制定民法典、完善社会主义市场经济法律体系的重要步骤。物权法是民法典的核心内容，其颁行标志着我国民法典的制定进入了实质性阶段，也标志着我国民事法律制度的核心内容已经形成。从现实情况看，在《物权法》颁布之前，由于《物权法》基本规则缺乏，已经颁布的《合同法》、《担保法》等法律也难以发挥其应有的作用，因而《物权法》的制定是建立和完善有中国特色的社会主义法律体系的重要内容。

“天下之事，不难于立法，而难于法之必行。”为此，需要正确解释《物权法》，完善《物权法》的配套法律法规，严格执法、公正司法，使《物权法》真正从“纸上的法律”变为“行动中的法律”。

王利明

2016年7月



术语缩略表

1. 《民法通则》：《中华人民共和国民法通则》，1986 年 4 月 12 日；
2. 《土地管理法》：《中华人民共和国土地管理法》，1986 年 6 月 25 日，2004 年第二次修订；
3. 《城市房地产管理法》：《中华人民共和国城市房地产管理法》，1994 年 7 月 5 日，2007 年修订；
4. 《担保法》：《中华人民共和国担保法》，1995 年 6 月 30 日；
5. 《合同法》：《中华人民共和国合同法》，1999 年 3 月 15 日；
6. 《农村土地承包法》：《中华人民共和国农村土地承包法》，2002 年 8 月 29 日；
7. 《物权法》：《中华人民共和国物权法》，2007 年 3 月 16 日；
8. 《民法通则意见》：最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》，1988 年 1 月 26 日；
9. 《担保法司法解释》：最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》，2000 年 12 月 8 日；
10. 《区分所有权司法解释》：最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，2009 年 3 月 23 日；





11. 《物业服务纠纷司法解释》：最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，2009年4月20日；

12. 《买卖合同司法解释》：最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》，2012年3月31日；

13. 《物权法司法解释（一）》：最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》，2016年2月22日；

14. 《诉讼时效司法解释》：最高人民法院《关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》，2008年8月21日；

15. 《婚姻法司法解释三》：最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（三）》，2011年8月9日。



目 录

上 卷

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	17
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	82
第二章 物权法概述	88
第一节 物权法的概念和调整对象	88
第二节 我国《物权法》制定的过程和意义	96
第三节 物权法的性质	102
第四节 物权法的体系	109



第五节 物权法的适用	116
第六节 物权法的功能	120
第七节 物权法与其他法律的关系	126
第三章 物权法的基本原则	134
第一节 平等保护原则	134
第二节 物权法定原则	143
第三节 公示公信原则	155
第四章 物权的保护	166
第一节 物权保护概述	166
第二节 物权确认请求权	170
第三节 物权请求权	183

第二编 物权的变动

第五章 物权变动的一般原理	223
第一节 物权变动的含义	223
第二节 物权变动模式探讨	226
第三节 基于法律行为的物权变动	245
第四节 非基于法律行为的物权变动	256
第六章 不动产登记	273
第一节 不动产登记概述	273
第二节 登记的效力	285
第三节 登记机构	292
第四节 登记请求权	298
第五节 登记机构的审查义务	302
第六节 登记的查询	307
第七节 更正登记和异议登记	312
第八节 预告登记	327





第九节 登记机构的责任	341
第七章 动产交付	350
第一节 动产交付概述	350
第二节 有关交付的特殊规则	355
第三节 船舶、航空器等特殊动产物权的变动	363

第三编 所有权

第八章 所有权的一般原理	375
第一节 所有权概述	375
第二节 财产所有权的本质	382
第三节 所有权的内容	384
第四节 所有权权能的分离	390
第五节 所有权的限制	392
第九章 所有权取得的方式	401
第一节 征收	402
第二节 善意取得	415
第三节 遗失物的拾得和埋藏物、隐藏物的发现	443
第四节 孳息的取得	461
第五节 抛弃和先占	463
第六节 添附	468
第七节 货币所有权的取得	481
第十章 国家、集体和私人所有权	484
第一节 国家所有权	484
第二节 集体所有权	509
第三节 私人所有权	524
第四节 社会团体所有权	533





第十一章 业主的建筑物区分所有权	538
第一节 建筑物区分所有权的概念和特征	538
第二节 建筑物区分所有制度的历史发展	549
第三节 专有权	558
第四节 共有权	571
第五节 共有部分的范围	582
第六节 车位、车库的归属和使用	592
第七节 共同管理权	598
第八节 业主大会和业主委员会	604
第九节 管理规约	623
第十节 物业服务	629
第十一节 建筑物区分所有制度中的相邻关系	635
第十二章 相邻关系	641
第一节 相邻关系的概念和性质	641
第二节 相邻关系的种类	649
第三节 相邻关系中约定的效力	664
第四节 处理相邻关系的原则	667
第五节 侵害相邻权的救济	672
第十三章 共有	676
第一节 共有的概念及形态	676
第二节 共有的分类	679
第三节 按份共有	682
第四节 共同共有	706
第五节 因共有财产而产生的共同债务	714
第六节 准共有	718
第七节 共有财产的分割	719
第八节 共有关系中的优先购买权	736





下 卷

第四编 用益物权

第十四章 用益物权概述	757
第一节 用益物权的概念和特征	757
第二节 用益物权和相关权利的区别	768
第三节 用益物权的内容	774
第四节 用益物权的历史发展	779
第五节 用益物权的体系	791
第六节 用益物权行使的原则	797
第十五章 土地承包经营权	801
第一节 土地承包经营权概述	801
第二节 土地承包经营权的设立	814
第三节 土地承包经营权的内容	824
第四节 土地承包经营权的流转	831
第五节 土地承包经营权的消灭	847
第十六章 建设用地使用权	853
第一节 建设用地使用权概述	853
第二节 建设用地使用权的设立	861
第三节 建设用地使用权的出让	867
第四节 建设用地使用权的划拨	879
第五节 建设用地使用权的内容	884
第六节 空间权	889
第七节 建设用地使用权的流转	904
第八节 交易中的房地一并处分规则	914
第九节 地上房屋所有权归属的推定规则	919





第十节 建设用地使用权期间届满后的续期	923
第十一节 乡镇企业建设用地使用权	927
第十二节 建设用地使用权的消灭	932
第十七章 宅基地使用权	940
第一节 宅基地使用权概述	940
第二节 宅基地使用权与其他相关物权	945
第三节 宅基地使用权的取得	948
第四节 宅基地使用权的内容	953
第五节 关于宅基地使用权流转的探讨	956
第六节 宅基地使用权的消灭	960
第十八章 地役权	963
第一节 地役权概述	963
第二节 地役权制度的产生与发展	973
第三节 地役权与相邻权的关系	983
第四节 地役权的分类	989
第五节 地役权的设立	994
第六节 地役权的内容	1001
第七节 地役权的从属性和不可分性	1008
第八节 地役权与其他用益物权的竞合	1014
第九节 地役权的消灭	1016
第十九章 准用益物权	1020
第一节 准用益物权概述	1020
第二节 海域使用权	1028
第三节 探矿权和采矿权	1039
第四节 取水权	1048
第五节 养殖权和捕捞权	1053





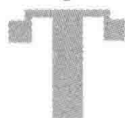
第五编 担保物权

第二十章 担保物权的一般原理	1071
第一节 担保物权的概念和特征	1071
第二节 担保物权的性质	1084
第三节 担保物权制度的发展	1089
第四节 担保物权的分类	1105
第五节 物的担保和人的担保	1108
第六节 担保物权的产生	1116
第七节 担保物权的效力范围	1121
第八节 主合同和担保合同的关系	1127
第九节 担保物权的物上代位	1136
第十节 反担保	1142
第十一节 担保物权的消灭	1146
第二十一章 抵押权	1150
第一节 抵押权概述	1150
第二节 抵押权的设定	1155
第三节 抵押财产	1162
第四节 抵押登记的分类和效力	1183
第五节 流押契约的禁止	1190
第六节 抵押权的顺位	1195
第七节 抵押期限	1209
第八节 对抵押物转让的限制	1214
第九节 抵押权担保的债权范围和标的物范围	1226
第十节 抵押权的效力	1235
第十一节 共同抵押	1245
第十二节 抵押权的实现	1252
第十三节 动产抵押	1264





第十四节 动产浮动抵押	1272
第十五节 最高额抵押	1284
第二十二章 质权	1298
第一节 质权概述	1298
第二节 动产质押概述	1304
第三节 动产质押的设定	1309
第四节 动产质押的效力	1317
第五节 转质权	1330
第六节 特殊的动产质押	1335
第七节 质权与动产抵押权的竞合	1340
第八节 权利质押概述	1343
第九节 有价证券的质押	1353
第十节 基金份额和股权质押	1361
第十一节 知识产权的质押	1366
第十二节 应收账款质押	1369
第十三节 质权的实现	1380
第二十三章 留置权	1386
第一节 留置权概述	1386
第二节 留置权与相关概念的区别	1395
第三节 留置权的成立条件	1402
第四节 留置权担保的债权范围	1415
第五节 留置权关系中当事人的权利义务	1419
第六节 商事留置权	1428
第七节 留置权的实现和消灭	1432
第八节 留置权与其他担保物权的竞存	1438



第六编 占有

第二十四章 占有	1445
第一节 占有概述	1445
第二节 占有与相关概念的比较	1455
第三节 占有制度的功能	1461
第四节 占有的分类	1466
第五节 占有的取得、变更和移转	1478
第六节 占有的效力	1481
第七节 占有保护请求权	1491
第八节 侵害占有的损害赔偿责任	1506
第九节 占有的消灭	1510
主要参考书目	1512
修订版后记	1521
第四版后记	1522

上卷细目

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
一、物权的概念	4
二、物权的特征	8
第二节 物权和债权的关系	17
一、概述	17
二、物权和债权的区别	18
三、物权和债权的关系的发展趋势	27
第三节 物权与财产权的关系	31
一、大陆法中的财产权概念	31
二、英美法中的财产权概念	33
三、我国《物权法》采纳物权概念的必要性	36
第四节 物权的效力	39
一、物权的效力概述	39
二、排他效力	41
三、优先效力	44

