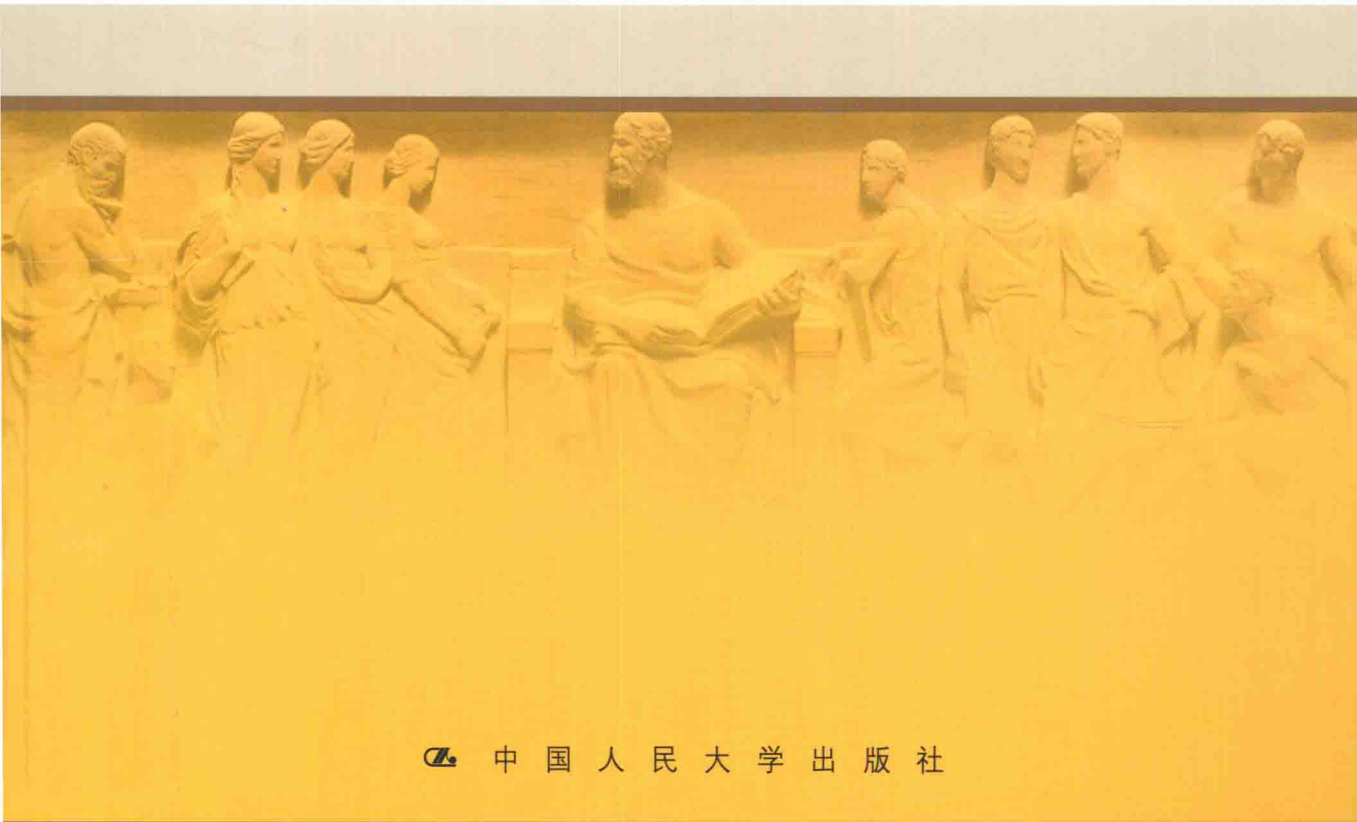


▶ 21世纪高等院校法学系列精品教材 ◀

物权法原理

(第二版)

申卫星 著



 中国人民大学出版社

▶ 21世纪

物权法原理

(第二版)

申卫星 著



中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法原理/申卫星著. —2 版. —北京: 中国人民大学出版社, 2016. 10
ISBN 978-7-300-23399-4

I. ①物… II. ①申… III. ①物权法-法的理论-中国-高等学校-教材 IV. ①D923. 21

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 228473 号

21 世纪高等院校法学系列精品教材
物权法原理 (第二版)
申卫星 著
Wuquanfa Yuanli

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)		010-62511770 (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	北京宏伟双华印刷有限公司	版 次	2008 年 8 月第 1 版
规 格	185 mm×260 mm 16 开本		2016 年 11 月第 2 版
印 张	24.25 插页 2	印 次	2016 年 11 月第 1 次印刷
字 数	593 000	定 价	45.00 元

| 作者简介 |

申卫星，清华大学法学院院长、教授、博士生导师。吉林大学法学院法学学士、法学硕士，中国政法大学法学博士，北京大学法学博士后，德国科隆大学访问学者（1999 年），弗莱堡大学高级访问学者（2002 年），美国哈佛大学富布莱特访问学者（2009 年），德国洪堡学者（2015 年）；被评为“首都教育先锋”（2009 年）、第七届“全国十大杰出青年法学家”（2014 年）。兼任中国法学教育研究会副会长、中国卫生法学会副会长、中国民法学研究会理事、北京市法学会物权法研究会副会长。

主要研究领域为民法学，出版《期待权基本理论研究》和《民法学》等专著和教材 16 部，发表法学学术论文六十多篇；研究成果有广泛的学术影响，其中被《新华文摘》全文转载 3 篇，被《高校文科学报文摘》转载 1 篇，被《中国社会科学文摘》转载 2 篇，被《人大报刊复印资料·民商法学》转载十余篇；著有英文和德文论文，多篇论文被翻译为日文、韩文和法文。

| 第二版修订说明 |

《物权法原理》一书，是我总结自己二十多年来的教学经验编写而成，自面世以来得到读者厚爱，早已售罄。近几年来，每每上课时看到好多同学整本复印我的教材，心情颇为复杂，一直希望能够抽时间修订再版。

另外一个促使我修订的理由，是自《物权法原理》出版以来，物权法领域陆续出台了一些新的法律法规，比如最高人民法院通过了一系列涉及《物权法》适用的司法解释，如《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》《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》《关于审理房屋登记案件若干问题的规定》《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》。此外，国务院还通过了《不动产登记暂行条例》等《物权法》的辅助法。特别是2016年2月22日最高人民法院颁布了《关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》，内容涉及异议登记、预告登记等登记制度，特殊动产的物权变动，非基于法律行为的物权变动，按份共有人优先购买权的行使，善意取得制度构成等重要物权法问题。

修订工作自2014年就开始了，期间因杂事时停时行。平时授课时，不论本科生还是研究生，与他们讨论都很有心得，真可谓教学相长。为本科生授课，一直是让我感到最幸福的事情，每次与他们互动都能激发我新的认识。他们当真是一个优秀的群体，很多同学给我留下了深刻的印象。法2班的汤宇豪、法4班的傅浩悦，更是为我教材的修订发来电邮，指出需要订正之处。我的博士生安晋城、杨旭、徐化耿都在不同阶段帮助进行教材的修订，惠助甚多，谨致谢忱！

正如初版前言“在路上”所言，教材的修订也是永无止境，一切都是在追求尽善尽美的路上，却无法达致。唯有在今后的教学研究中不断总结，沟通理论与实践，嫁接中外法律制度，努力为读者奉献更好的作品。

申卫星

2016年8月于清华大学明理楼

| 在路上（代前言） |

2007年3月16日，十届全国人大五次会议上，历经8次审议和广泛讨论的《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）得以高票通过。《物权法》作为未来民法典起草步骤的一环，它的通过推进了中国民法典出台。这部法律被认为对于推进中国经济体制改革和建设法治国家都具有重大意义，标志着社会主义市场经济进一步完善，政治文明迈出了重要一步。

《物权法》的颁布令国人颇为兴奋，“中国终于有了第一部物权法！”“有恒产方有恒心！”诸如此类的表述，见诸各式媒体报端。一周后即3月23日中央政治局集体学习了《物权法》，更是引发了全国学习物权法的热潮。从此，原本书斋中的物权法原理和青涩的物权概念走入寻常百姓家。人们在辛苦地弄清楚什么是物权、什么是物权法的同时，也在追问物权法的颁布到底给我们带来了什么、物权法能够改变什么？

实际上，一切早已开始，一切也仅仅开始。

物权法到底改变了什么？没有《物权法》我们的日子是怎么过的？有了这部“千呼万唤始出来”的《物权法》，我们的生活又会发生怎样的变化呢？其实，这里存在着很大的误解和不切实际的期待。在2007年3月16日之前，中国已经有了大量的调整财产归属和利用关系的物权法，只是没有这部形式意义上的《物权法》而已。这一点是我们研究和适用物权法时特别需要注意的地方，也是一个难点；对于物权法的研究，我们的眼睛绝不能仅仅盯在这247条的《物权法》上，这部《物权法》也只不过是物权法的大纲、基本法而已，对于物权法的理解和适用更加要关注以各种形式存在的大量的实质意义上的物权法，它们在现实生活中发挥着重要的作用。

对物权法的研究还有一个难点和重点，即对物权法要重视对其进行历史性和政策性研究，这与民法其他部分的研究有很大的不同。以土地承包经营权为例，从安徽凤阳小岗村以“生死书”的形式分田种粮开始，到被中央以政策方式加以认同，自1984年开始的第一轮联产承包责任制，15年后的1999年又开始了为期30年的第二轮农村土地的承包，甚至2002年颁布了《农村土地承包法》，但是对于土地承包经营权的性质却始终存有争议，稍微搜集一下关于农村土地政策的文件，就不下160件之多，这些政策性文件在不同历史阶段产生非常大的影响，对此我们亦绝不可忽视。所以，可以说此次颁布的《物权法》是处于纵向和横向的历史结点。

当然，这247条的《物权法》并非毫无意义，它至少把散见于各种形式的法律法规中的关于财产归属和利用的规定统一于一部《物权法》中，从而形成了“物权”观念：非有正当

理由、非经正当程序，任何组织和个人不得限制和剥夺他人合法财产。从这一点看《物权法》的精神意义远远大于其实质意义。

作为财产归属和利用的基本法，物权法与国家经济体制改革紧密相连，与百姓的生活息息相关。物权法的具体规定，关系到城市居民的商品房及其物业管理，关系到诸如阳光权等相邻关系，关系到农民的土地承包经营，关系到企业的融资经营和银行的金融债权保护，可以说物权法是使人们安居乐业之法。然而，立法只是法治建设的第一步，要使条文上的物权法成为生活中的物权法，还需要通过对物权法的正确解释，使物权观念和物权法的基本知识深入人心，为大家所认同并一体遵行，方可实现物权立法之目的。

笔者从事法学教育近十五年，先后在吉林大学、北京大学和清华大学教授物权法课程。曾与两位同事一起编写一本《物权法》的教材（吉林大学出版社，1999年）；在清华大学民法学责任教授崔建远先生的指导下，笔者讲授的《物权法》课程曾于2006年获得“清华大学精品课程”的称号。教材编写，传统上一直是平铺直叙式的，如何使教材成为讲义，如何充分运用一些表格、关系图，添加一些案例和史料等辅助材料，使原理、概念得到更有效的阐释和厘清，在这方面国内法学界的有识之士和我身边优秀的同事们已经意识到了，并在努力改善且作出了有益的尝试。笔者身在其中备受鼓舞，这本教材的编著就是在这样的思想引导下的一种尝试，不过一切刚刚开始，一切也都在行进路上，未来还需要不断探索、不断完善。

本书以解释论为主，但解释的依据并不限于《物权法》，而是实质意义上的物权法；考虑到《物权法》作为过渡性立法的背景，为了体系的完整，本书对于《物权法》没有规定的先占、取得时效、典权、居住权等，也从立法论的角度作了阐述。此外，本书在史论方面也做了些尝试，在某些部分的阐述中，增加了该制度的立法史和学说史，以利于读者充分理解。故本书称为“物权法原理”。当然，这一切都只是尝试，未来还有很长的路要走。

本书的编写入选2007年“985工程”二期清华大学校级本科教材建设项目，在此对清华大学教务处的支持表示感谢。编写过程中，我的助教吴华芳和苏望同学协助我收集资料、校对文稿，李昊博士阅读了部分初稿并提出了具体的修改意见，在此一并表示感谢。

今年是中国改革开放30年，也是中国恢复法学教育30年。30年来中国社会发生了巨大的变化，法治建设、法学教育和法学研究也取得了长足的进步。然而，一如前述，30年不是终结，30年又导入了新的开始，中国的法学教育面临改革和发展，一切都已悄悄地开始，未来我们还需努力。不过前行的路上，有我们尊敬的师长，有我们并肩的同仁，有我们可爱的学生。想到这些我的心里充满力量，洒满阳光。

读者诸君，您的阅读之旅也要开始了，祝阅读愉快！

申卫星

2008年6月16日于清华大学明理楼

| 主要法律法规缩略语表 |

1. 《宪法》——《中华人民共和国宪法》；
2. 《立法法》——《中华人民共和国立法法》；
3. 《民法通则》——《中华人民共和国民法通则》；
4. 《物权法》——《中华人民共和国物权法》；
5. 《土地管理法》——《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《城市房地产管理法》——《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《农村土地承包法》——《中华人民共和国农村土地承包法》；
8. 《海域使用管理法》——《中华人民共和国海域使用管理法》；
9. 《矿产资源法》——《中华人民共和国矿产资源法》；
10. 《渔业法》——《中华人民共和国渔业法》；
11. 《不动产登记暂行条例》——《中华人民共和国不动产登记暂行条例》；
12. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》——《中华人民共和国国有土地上房屋征收与补偿条例》；
13. 《国有土地使用权出让和转让暂行条例》——《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
14. 《船舶登记条例》——《中华人民共和国船舶登记条例》；
15. 《民用航空法》——《中华人民共和国民用航空法》；
16. 《道路交通安全法》——《中华人民共和国道路交通安全法》；
17. 《担保法》——《中华人民共和国担保法》；
18. 《合同法》——《中华人民共和国合同法》；
19. 《公司法》——《中华人民共和国公司法》；
20. 《合伙企业法》——《中华人民共和国合伙企业法》；
21. 《破产法》——《中华人民共和国企业破产法》；
22. 《海商法》——《中华人民共和国海商法》；
23. 《婚姻法》——《中华人民共和国婚姻法》；
24. 《继承法》——《中华人民共和国继承法》；
25. 《侵权责任法》——《中华人民共和国侵权责任法》；
26. 《著作权法》——《中华人民共和国著作权法》；
27. 《商标法》——《中华人民共和国商标法》；

28. 《专利法》——《中华人民共和国专利法》；
29. 《民事诉讼法》——《中华人民共和国民事诉讼法》；
30. 《环境保护法》——《中华人民共和国环境保护法》；
31. 《民通意见》——《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）》；
32. 《物权法解释（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）》；
33. 《建筑物区分所有权纠纷解释》——《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》；
34. 《物业服务纠纷解释》——《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》；
35. 《合同法解释（一）》——《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释》；
36. 《合同法解释（二）》——《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》；
37. 《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若干问题的解释》；
38. 《城镇房屋租赁合同司法解释》——《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》；
39. 《农村土地承包纠纷解释》——《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》；
40. 《国有土地使用权合同纠纷解释》——《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》；
41. 《房屋登记案件解释》——《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》；
42. 《担保法解释》——《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》；
43. 《民事诉讼法解释》——《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》。

《 》※任课教师调查问卷

为了能更好地为您提供优秀的教材及良好的服务,也为了进一步提高我社法学教材出版的质量,希望您能协助我们完成本次小问卷,完成后您可以在我社网站中选择与您教学相关的1本教材作为今后的备选教材,我们会及时为您邮寄送达!如果您不方便邮寄,也可以申请加入我社的法学教师QQ群:83961183(申请时请注明法学教师),然后下载本问卷填写,并发往我们指定的邮箱(cruplaw@163.com)。

邮寄地址:北京市海淀区中关村大街31号中国人民大学出版社411室收

邮 编:100080

再次感谢您在百忙中抽出时间为我们填写这份调查问卷,您的举手之劳,将使我们获益匪浅!

基本信息及联系方式:※

姓名:_____性别:_____课程:_____

任教学校:_____院系(所):_____

邮寄地址:_____邮编:_____

电话(办公):_____手机:_____电子邮件:_____

调查问卷:※

1. 您认为图书的哪类特性对您使用教材最有影响力?() (可多选,按重要性排序)

- A. 各级规划教材、获奖教材
- B. 知名作者教材
- C. 完善的配套资源
- D. 自编教材
- E. 行政命令

2. 在教材配套资源中,您最需要哪些?() (可多选,按重要性排序)

- A. 电子教案
- B. 教学案例
- C. 教学视频
- D. 配套习题、模拟试卷

3. 您对于本书的评价如何?()

- A. 该书目前仍符合教学要求,表现不错将继续采用。
- B. 该书的配套资源需要改进,才会继续使用。
- C. 该书需要在内容或实例更新再版后才能满足我的教学,才会继续使用。
- D. 该书与同类教材差距很大,不准备继续采用了。

4. 从您的教学出发,谈谈对本书的改进建议:_____

选题征集:如果您有好的选题或出版需求,欢迎您联系我们:

联系人:黄 强 联系电话:010-62515955

索取样书:书名:_____

书号:_____

| 目 录 |

导论 我国物权法的制定及其时代意义·····	1
第一章 物权法基础理论·····	12
第二章 物权通论·····	31
第三章 物权的变动·····	113
第四章 占有·····	163
第五章 所有权·····	186
第六章 用益物权·····	246
第七章 担保物权·····	291

| 细 目 |

导论 我国物权法的制定及其时代意义	1
一、我国《物权法》的立法过程	1
二、《物权法》的社会意义	5
三、《物权法》的经济意义	8
第一章 物权法基础理论	12
第一节 物权法的含义、调整对象与性质	12
一、物权法的含义	12
二、物权法的调整对象	12
三、物权法的性质	13
第二节 我国现行物权法的法律体系	16
一、与物权变动相关的法律规范	17
二、与物权保护相关的法律法规	19
三、与征收、征用及补偿相关的法律法规	19
四、有关所有权及用益物权制度的法律法规	19
五、与担保物权有关的法律法规	21
小结	21
第三节 物权法的基本原则与结构原则	21
一、物权法的基本原则	22
二、物权法的结构原则	26
第四节 物权法的发展趋势	27
一、物权的社会化趋势	27
二、物权的价值化趋势	28
三、物权关系扩张化趋势	29
四、物权法的国际化趋势	30
五、物权和债权的相对化	30
第二章 物权通论	31
第一节 物权的概念、本质及特征	31
一、物权概念的起源	31
二、物权的含义	32
三、物权的本质及特性	34

第二节 物权与其他财产权的关系	36
一、物权与债权的区别和联系	36
二、物权与知识产权的区别	44
第三节 一物一权主义与物权的客体	48
一、一物一权主义及其理由	48
二、物的概念和特征	49
三、物的主要分类	61
第四节 物权法定主义与物权的种类	70
一、物权法定主义解析	71
二、物权法定主义的理论基础	78
三、物权法定主义的发展与修正	81
四、物权的分类	85
第五节 物权绝对主义与物权的效力	90
一、物权效力的一般理论	90
二、物权的排他效力	91
三、物权的优先效力	93
四、物权的追及效力	96
五、物上请求权	98
第六节 物权的行使和保护	98
一、物权的行使	99
二、物权的保护	100
三、物上请求权	104
 第三章 物权的变动	 113
第一节 物权变动的含义、原因和意义	113
一、物权变动的含义	113
二、物权变动的原因	115
三、物权变动的意义	115
第二节 物权变动的公示与公信原则	115
一、物权公示原则	116
二、物权公信原则	118
三、物权公信原则与善意取得制度	120
第三节 基于法律行为的物权变动模式	121
一、债权意思主义	121
二、物权形式主义	122
三、折中主义	122
四、混合主义	123
第四节 物权行为理论评述	124
一、问题的界定与讨论的语境	125

二、物权行为理论的起源·····	126
三、物权行为的含义、特性·····	128
四、物权行为的法律适用·····	133
五、对物权行为理论的突破或限制·····	134
六、对物权行为理论的评价·····	135
七、我国民法是否应采纳物权行为理论·····	138
第五节 不动产物权变动的条件·····	141
一、基于法律行为的不动产物权变动·····	141
二、不动产登记制度·····	141
三、非基于法律行为的不动产物权变动·····	151
第六节 动产物权变动的条件·····	152
一、概述·····	152
二、特殊动产的物权变动要件·····	154
第七节 物权消灭的原因·····	160
一、混同·····	160
二、抛弃·····	161
三、其他原因·····	162
第四章 占有 ·····	163
第一节 法典与学说之间：占有的体系地位·····	163
第二节 占有制度的含义与功能·····	165
一、占有的含义·····	165
二、占有的本质·····	168
三、占有的功能·····	170
四、占有概念的扩张与限缩·····	172
第三节 占有的分类·····	173
一、有权占有与无权占有·····	173
二、善意占有与恶意占有·····	174
三、无过失占有与有过失占有·····	174
四、有瑕疵占有与无瑕疵占有·····	174
五、自主占有与他主占有·····	174
六、直接占有与间接占有·····	175
七、自己占有与占有辅助·····	178
八、单独占有和共同占有·····	179
第四节 占有的效力·····	180
一、占有人与回复请求人的权利、义务·····	180
二、占有的物权法上的保护·····	182
第五节 占有的取得与消灭·····	183
一、占有的取得·····	183

二、占有的消灭·····	184
--------------	-----

第五章 所有权·····	186
---------------------	------------

第一节 所有权的含义·····	186
-----------------	-----

一、所有权的概念·····	186
---------------	-----

二、所有权理论与实践的历史变迁·····	187
----------------------	-----

三、所有权的特点·····	187
---------------	-----

四、所有权的权能·····	188
---------------	-----

五、所有权的制度价值·····	190
-----------------	-----

六、所有权的限制·····	191
---------------	-----

第二节 所有权的种类·····	191
-----------------	-----

一、国家所有权·····	192
--------------	-----

二、集体所有权·····	194
--------------	-----

三、私人所有权·····	195
--------------	-----

四、法人所有权·····	196
--------------	-----

五、社会团体所有权·····	196
----------------	-----

第三节 所有权的取得与消灭·····	196
--------------------	-----

一、所有权的取得·····	196
---------------	-----

二、所有权的消灭·····	206
---------------	-----

三、征收·····	207
-----------	-----

第四节 善意取得制度·····	212
-----------------	-----

一、善意取得制度的历史渊源·····	212
--------------------	-----

二、善意取得制度的理论根据·····	213
--------------------	-----

三、善意取得制度的性质界定·····	215
--------------------	-----

四、善意取得的构成要件·····	217
------------------	-----

五、善意取得的法律效力·····	227
------------------	-----

六、所有权善意取得制度对其他权利的准用·····	228
--------------------------	-----

第五节 共有·····	229
-------------	-----

一、共有制度概述·····	229
---------------	-----

二、按份共有·····	231
-------------	-----

三、共同共有·····	234
-------------	-----

四、共有物的分割·····	236
---------------	-----

第六节 建筑物区分所有权·····	237
-------------------	-----

一、建筑物区分所有权的概念和特征·····	237
-----------------------	-----

二、专有部分所有权·····	238
----------------	-----

三、共有部分所有权·····	239
----------------	-----

四、成员权·····	240
------------	-----

五、小区物业管理的法律问题·····	241
--------------------	-----

第七节 相邻关系·····	242
---------------	-----

一、相邻关系的概念和特征·····	242
二、处理相邻关系的原则·····	243
三、相邻关系的种类·····	244
第六章 用益物权·····	246
第一节 用益物权概说·····	246
一、用益物权的概念和特征·····	246
二、用益物权的功能·····	247
三、我国用益物权的体系·····	247
第二节 土地承包经营权·····	248
一、土地承包经营权的概念与性质·····	248
二、土地承包经营权的历史渊源与未来发展·····	249
三、土地承包经营关系的主体和客体·····	251
四、土地承包经营关系主体的权利和义务·····	252
五、土地承包经营权的取得·····	253
六、土地承包经营权的流转·····	253
七、土地承包经营权的消灭·····	255
第三节 建设用地使用权·····	256
一、建设用地使用权的概念与特征·····	256
二、建设用地使用权的初次取得·····	257
三、建设用地使用权人的权利、义务·····	258
四、建设用地使用权的流转·····	259
五、建设用地使用权的消灭·····	261
六、建设用地空间使用权·····	261
七、集体所有土地作为建设用地·····	262
第四节 宅基地使用权·····	263
一、宅基地使用权的概念与特点·····	263
二、宅基地使用权的取得·····	263
三、宅基地使用权人的权利和义务·····	263
四、宅基地使用权的流转·····	264
五、宅基地使用权的消灭·····	265
第五节 地役权·····	265
一、地役权的概念和特征·····	265
二、地役权的功能——以与相邻关系的对比为中心·····	267
三、地役权的类型·····	268
四、地役权的取得·····	269
五、地役权的内容·····	269
六、地役权的消灭·····	270
第六节 典权·····	271

一、典权的概念、性质和特征	271
二、典权人的权利和义务	272
三、出典人的权利和义务	272
四、典权的消灭	273
五、典当	273
第七节 居住权	274
一、居住权的发展历史与继受现状	274
二、居住权制度的功能	278
三、居住权制度的构建	284
第七章 担保物权	291
第一节 担保物权总论	291
一、担保物权的概念和特征	291
二、担保物权的本质属性: 物权抑或债权	296
三、担保物权的体系	298
四、担保物权的担保范围	301
五、物的担保与人的担保并存时担保责任的承担	307
六、担保物权的消灭	312
第二节 抵押权	314
一、抵押权概说	314
二、抵押权的取得	318
三、抵押权的效力	322
四、抵押权的消灭	331
五、特别抵押权	333
第三节 质权	338
一、质权的含义、特性与作用	338
二、质权的分类	340
三、动产质权	340
四、权利质权	348
五、最高额质权	356
第四节 留置权	357
一、留置权制度的渊源与发展	357
二、留置权的概念与特征	360
三、留置权与动产质权	362
四、留置权与同时履行抗辩权	362
五、留置权的取得	363
六、留置权的效力	366
七、留置权的实行	369
八、留置权的消灭	369