



法学系列

马俊驹 陈本寒 主编

物 权 法



复旦大学出版社

www.fudanpress.com.cn

D923.2/46

2007



法学系列

马俊驹 陈本寒 主编

物 权 法



复旦大学出版社

www.fudanpress.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

物权法/马俊驹,陈本寒主编. —上海:复旦大学出版社,2007. 10
ISBN 978-7-309-05725-6

I. 物… II. ①马…②陈… III. 物权法-法的理论-中国
IV. D923.21

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第133690号

物权法

马俊驹 陈本寒 主编

出版发行 复旦大学出版社 上海市国权路579号 邮编 200433
86-21-65642857(门市零售)
86-21-65100562(团体订购) 86-21-65109143(外埠邮购)
fupnet@fudanpress.com http://www.fudanpress.com

责任编辑 李 峰
总 编 辑 高若海
出 品 人 贺圣遂

印 刷 江苏扬中市印刷有限公司
开 本 787×960 1/16
印 张 35.5
字 数 656 千
版 次 2007年10月第一版第一次印刷
印 数 1—5 100

书 号 ISBN 978-7-309-05725-6/D·344
定 价 50.00 元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

内 容 提 要

本书以大陆法系民法物权理论为基础，以2007年颁布的《中华人民共和国物权法》为主要依据，充分吸收国内外物权理论研究的最新成果，紧密结合我国司法实务，对物权的一般理论、所有权制度、用益物权制度、担保物权制度和占有制度进行了全面的阐述。本书在编章节的安排上，基本遵循了我国物权法的体例；在内容上，既有对我国物权法中主要制度立法背景的介绍和立法精神的阐述，也有对大陆法系国家相关制度的简要介绍；在观点上，不局限于对现行《物权法》规定的解释，对于现行立法中的缺憾也进行了分析评价，并提出相应的完善建议。

本书既是一部学习物权法的教材，也是一部研究物权法的参考文献。书中许多观点对于完善我国的物权立法，解决司法实务中存在的疑难问题，均具有重要的参考价值。

副主编 陈洪 张翔

马俊驹 陈 洪：第一章、第二章

戴孟勇：第三章、第十六章

张翔：第四章

薛文成：第五章、第八章

梁上上：第六章、第七章

曹兴全：第九章、第十一章、第十二章

辜明安：第十章、第十三章、第十五章

罗丽：第十四章、第二十三章

陈本寒：第十七章、第十八章、第二十一章、
第二十二章

宁红丽：第十九章、第二十章

本书其他作者简介

撰稿人：(以撰写章节为序)

陈 洪 法学博士，北京科技大学法律系副教授，现任重庆市垫江县人民法院院长。

戴孟勇 法学博士，中国政法大学民商法学院讲师。

张 翔 法学博士，西北政法学院副教授，中国人民大学法学院博士后。

薛文成 法学博士，上海市高级人民法院民事审判一庭审判员，庭长助理。

梁上上 法学博士，浙江大学法学院教授。

曹兴泉 法学博士，西南政法大学副教授，中国社会科学院法学研究所博士后。

辜民安 在读博士生，西南财经大学法学院副教授。

罗 丽 法学博士，北京理工大学法律系副教授。

宁红丽 法学博士，对外经济贸易大学法学院副教授，中国人民大学经济学院博士后。

目 录

第一编 总 论

第一章 物权法概述	3
第一节 物权法的概念、特征及调整对象	3
第二节 物权法的体系	7
第三节 物权法基本原则	14
第四节 物权法的发展	21
第二章 物权概述	28
第一节 物权的概念	28
第二节 物权的客体	31
第三节 物权的分类	33
第四节 物权体系的历史形成	35
第五节 物权的效力	40
第三章 物权变动	45
第一节 物权变动的形态	45
第二节 物权变动的公示方法	50
第三节 物权变动的公示效力	66
第四节 物权行为理论及评价	72
第四章 物权的保护	90
第一节 物权的私法保护	90
第二节 物权的公法保护	105

第二编 所 有 权

第五章 所有权通论	113
------------------------	-----



第一节	所有权的意义	113
第二节	所有权的性质	115
第三节	所有权的权能	119
第四节	所有权的限制	123
第五节	国家、集体、私人所有权	125
第六节	不动产、动产所有权	132
第六章	不动产所有权	135
第一节	土地所有权	135
第二节	建筑物区分所有权	144
第三节	不动产相邻关系	156
第七章	动产所有权	166
第一节	善意取得	166
第二节	拾得遗失物	173
第三节	发现埋藏物	177
第四节	添附	179
第五节	先占	183
第八章	共有	188
第一节	共有关系概述	188
第二节	共同共有	191
第三节	按份共有	195
第四节	准共有	196

第三编 用 益 物 权

第九章	用益物权概述	201
第一节	用益物权的意义	201
第二节	用益物权的分类	204
第十章	土地承包经营权	208
第一节	土地承包经营权的概念和特点	208
第二节	土地承包经营权的取得	213
第三节	土地承包经营权的内容	218



第四节	土地承包经营权的消灭	220
第十一章	建设用地使用权	223
第一节	建设用地使用权的概念与特征	223
第二节	建设用地使用权的种类	226
第三节	建设用地使用权的取得	227
第四节	建设用地使用权的内容	231
第五节	建设用地使用权的消灭	237
第十二章	宅基地使用权	242
第一节	宅基地使用权的概念和特征	242
第二节	宅基地使用权的取得	245
第三节	宅基地使用权的内容	247
第四节	宅基地使用权的消灭	248
第十三章	地役权	250
第一节	地役权的概念和特点	250
第二节	地役权的取得	254
第三节	地役权的内容	256
第四节	地役权的消灭	257
第十四章	居住权	260
第一节	居住权的概念和特征	260
第二节	居住权的设立	264
第三节	居住权的内容	264
第四节	居住权的消灭	266
第十五章	典权	269
第一节	典权的概念与特征	269
第二节	典权的设定	272
第三节	典权的内容	274
第四节	典权的消灭	279
第五节	典权存废论	280

第十六章 准物权	284
第一节 准物权概述	284
第二节 采矿权	287
第三节 水权	293
第四节 渔业权	298

第四编 担 保 物 权

第十七章 担保物权概述	305
第一节 担保物权的功能	307
第二节 担保物权的性质	317
第三节 担保物权的分类	327

第十八章 抵押权	337
第一节 抵押权的概念和特征	337
第二节 抵押权的设定	339
第三节 抵押权的客体	357
第四节 抵押权的效力	366
第五节 抵押权的实行	382
第六节 抵押权的消灭	388
第七节 权利抵押	395
第八节 财团抵押	400
第九节 最高额抵押	407
第十节 所有人抵押	413
第十一节 共同抵押	416

第十九章 质权	423
第一节 质权的概念和特点	423
第二节 动产质权	427
第三节 权利质权	435
第四节 营业质权	440

第二十章 留置权	445
第一节 留置权的概念和性质	445
第二节 留置权的成立和行使条件	448



第三节 留置权的效力	453
第四节 留置权的消灭	456
第二十一章 非典型担保	458
第一节 非典型担保概述	458
第二节 让与担保	460
第三节 所有权保留	474
第四节 建立我国非典型担保制度的法律思考	488
第二十二章 担保物权的竞合	494
第一节 抵押权与其他担保物权的竞合	494
第二节 质权与其他担保物权的竞合	497
第三节 非典型担保与典型担保的竞合	499
第四节 完善我国担保物权竞合立法的法律思考	504
第五编 占 有	
第二十三章 占有	511
第一节 占有的意义和性质	511
第二节 占有的分类	515
第三节 占有的取得和消灭	519
第四节 占有的效力	522
第五节 占有的保护	527
第六节 准占有	532
附录：《中华人民共和国物权法》	536
后记	558



第一编

总 论

第一章 物权法概述

本章要点

物权法是调整对物支配关系的法律规范的总称,是民法一项重要的财产权制度。本章主要阐述以下内容:物权法的概念、特征及调整对象;物权法的体系;物权法的基本原则;物权法的发展。学习本章时,应与债权法的理论相比较,将有助于理解物权法的本质。

第一节 物权法的概念、特征及调整对象

一、物权法的概念

物权法是大陆法系中特有的概念,它的产生是一个历史的过程。总的看来,物权法与债权法相分离的观点来源于罗马法。罗马法曾存在“对物之诉”(iura in rem)和“对人之诉”(iura in personam)的概念,但是,罗马法中并不存在着物权的概念,1804年的《法国民法典》也没有严格区分物权与债权的概念。直到1900年《德国民法典》将物作为权利客体移到总则部分,并将物权、债权和继承权作为三种不同性质的财产权,分别成编加以规定,物权法才真正形成具有自身独立体系的、内容完整的法律制度。

英美法中没有专门的《物权法》。从内容上看,大陆法上物权法的内容基本上包容在英美财产法中。但英美财产法的覆盖范围要比大陆法系物权法的内容广,它还包括了信托制度,甚至包括了租赁、赠与等在大陆法国家认为属于合同之债方面的内容。

物权法的概念在学理上一般分为广义和狭义。广义的物权法概念是指所有调整人对物支配关系的法律规范,故广义的物权法也即为实质意义的物权法。



狭义上的物权法仅指民法典中关于物权的规定,故又可称为形式意义上的物权法。我国于1986年颁布了《民法通则》,其中规定了物权法的一些基本规则;但对于物权法中应有的一些物权种类、物权变动规则以及保护方法等均未规定。为了弥补《民法通则》在实施中的不足,后来我国在物权法方面颁布了大量的法律法规,最高人民法院对物权纠纷的处理也做了大量的司法解释,这些都极大地丰富了物权法的内容。但这样使物权法的相关制度只能散见于法律、法规及司法解释中,不能形成完整统一、逻辑严密的物权法体系,且以司法解释等方式确定相关的物权制度,也与物权法是基本法组成部分的性质相违背。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,第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过了《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》),至此,我国形式意义上的《物权法》正式得以确立。

二、物权法的调整对象

物权法是确认和保护民事主体对物的支配权的法律。在民事权利体系中,主要存在人身权和财产权两大类,物权法属于调整财产权的类别。而法律在对财产权的调整中,其调整对象主要分为财产的归属关系和财产の利用关系两大类。通常认为,财产归属关系中,有体物的归属问题,主要由物权法来调整,而对财产の利用关系,则由物权法和债权法来共同调整。在理解物权法的调整对象时,有必要将物权关系与债权关系作比较。概括起来,物权法的调整对象主要有以下几个方面:

(一) 物的占有和归属关系

物权法确认物的归属,既是物的利用关系的目的,又是物的利用关系发生的前提。就归属关系而言,物权法必须通过所有权等法律制度来规范各种归属关系,而调整归属关系也正是为了维护并巩固社会所有制关系及维护社会经济秩序。需要指出的是,社会财富的归属包含范围十分广泛,不仅包括动产和不动产的归属,而且包括知识产权、债权等权利的归属,但《物权法》主要规范有体物的归属,知识产权、债权等属于其他法律规范的调整对象。从经济学上看,占有本身就是所有制,占有关系在法律上表现为所有权关系。然而从法学理论角度来看,占有是一种非常复杂的法律现象,它既可能是有权占有,也可能是无权占有;既可能表现为一种权利,也可能只是一种事实状态。因此,占有关系绝不是所有权关系、他物权关系所能概括的,它常常表现为一种独立的社会关系。对占有关系的调整及对占有的特殊保护,应成为物权法的重要内容。



（二）物的利用关系

一般来讲,民法上的财产利用关系主要包括两类:一类是债权性质的财产利用关系,如通过签订借用合同,对他人动产的利用关系;另一类是物权性质的财产利用关系,即基于物权法的规定,对他人不动产和动产的使用价值或交换价值的利用关系,包括以追求不动产使用价值为内容的用益物权关系和以追求担保物交换价值为内容的担保物权关系。^①我国《物权法》第2条所讲的物的利用关系,事实上仅指物权性质的财产利用关系。^②物权是一种支配关系,但抽象的支配并不能够给权利人带来实际的利益。财产只有在实际的利用或交易中才能实现其价值和增加其价值。在现代社会资源相对短缺的情况下,只有合理地利用和分配资源,促使资源配置优化,才能取得最佳的经济效果和利益并满足人类不断增长的物质需求。物权性质的利用关系已经成为社会最主要的经济关系,自然应当成为物权法调整的重要对象。

（三）物权的变动及其保护

物权法的根本目的是保障权利人对物上利益的享有,而这一目的的实现仅靠物权的归属规则和利用规则还不能达到妥帖保护的效果,需要在确定占有归属和利用规则之外,对物权变动中出现的冲突和交易安全制定完整的一套规则,以全面实现权利人对物上利益的享有。当然,这里所讲的变动规则和交易安全的物权内容,与普通意义上的债权交易规则和债权交易安全保障制度是有区别的,二者在变动的公示要求和法律效果上均有不同,而反映物权权利变动和交易安全规则的领域自然属于《物权法》调整的范围。^③

三、物权法的特征

（一）物权法为私法

虽然现今公法与私法的边界日益模糊,但依一般划分,私法规范的是私人之间发生的民商事法律关系,而公法规范的是基于国家公权力的行使而形成的法律关系。私法之基本法为民法。而物权法因属于民法之一部分,故当然为私法。私法强调对自然人、法人的合法民事权利的保护,充分尊重民事主体在法定的范围内所享有的行为自由,尊重民事主体依法对自己的民事权利和利益所作出的处分。而公法则更注重对社会公共生活秩序的管理。由于物权法恒涉及国家、社会及第三人利益,与社会公益有重大关联,且物权法中通常有不少关于公益之

① 陈华彬:《物权法原理》,国家行政学院出版社1998年版,第26页。

② 《物权法》第2条规定:“因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。”

③ 孙宪忠:《中国物权法原理》,法律出版社2004年版,第81—85页。



规定,以区别公、私法标准之一的“利益说”来衡量,则《物权法》亦存在公法的成分。

(二) 物权法为强行法

以法律条款的规定是否允许依当事人的意思而变更或排除适用为标准,法律可分为强行法与任意法。所谓强行法,主要是对不能由当事人通过协议加以变更或排除适用的法律规则的统称。物权法的强行法特点,集中地表现在物权法定原则的规定,即物权类型、物权内容、物权的公示方法、物权的效力等方面,均由法律明确规定,当事人不能通过其协议改变。物权法的强行性同时还表现在不动产权利的行使方面,权利受到越来越多的国家干预。当然,物权法作为私法,也要贯彻私法自治原则,如确认物权人可以在法律规定的范围内依自身的意志设立、变更以及转移物权;每个所有权人和其他物权人可以依法自由行使其权利,他人不得干涉物权人权利的正当行使;物权人可以在法律规定的范围内抛弃、处分其权利等等,但总体上说,物权法主要是强行法。与物权法相对,债权法由其性质所决定,通常允许当事人自由创设债权或变更其内容,故原则上属于任意性规范。

(三) 物权法属固有法

由于各国因民族、历史传统及国民性各不相同,各个国家的物权立法因而呈现出不同的特性,这一差别导致物权法具有固有性,它与每个国家自身的特性相关联,反映每个国家在物权立法上的独特要求。这一特性与债权立法形成鲜明对比,债权法由于反映的是市场经济国家共同的交易规则,体现的是社会中流转关系的普遍要求,因而各国的债权立法大同小异,其大部分的法律规则体现的地域特征不十分明显,以至于世界范围内可以形成共同的债权规则,如联合国的《国际货物销售合同公约》就是一明显例证。但是,物权法的固有性特点,并不意味着其规则是固定不变的,相反,物权法也应该适应社会经济条件的改变而不断地发展变化。自20世纪以来,随着社会生活的变迁,物权法也呈现出以下的发展趋势:物权的社会化,物权种类的增加,相邻关系的公法与私法的双轨规范体系的形成,建筑物区分所有制度的形成,用益物权功能的加强和类型的增加,担保物权机能的强化,物权关系上的私法自治,物权的证券化及物权与债权的相对化等等。这些发展趋势是我国在制定与修改《物权法》时应当考虑的问题。

(四) 《物权法》属普通法

民事普通法,是相对于民事特别法而言的,指适用于全国领域,规定一般事项,并且无适用时间限制的民事法律。民事特别法是指适用于特定的区域,规定特定的事项,或在适用时间上有限制的民事法律。普通法和特别法只有在同一

