

AW

高等院校法学专业民商法系列教材

张民安 主编

民法物权

于海涌 / 丁 南 / 主 编

刘 平 / 杨 峰 / 副主编

01

中山大学出版社

222
Y726

高等院校法学专业民商法系列教材

张民安 主编

民法物权

主 编 于海涌 丁 南

副主编 刘 平 杨 峰

撰稿人 (以撰写章节先后为序)

于海涌 刘 平 杨 峰

丁 南 赵克生 唐晓晴

中山大学出版社

·广州·

版权所有 翻印必究

图书在版编目(CIP)数据

民法物权/于海涌,丁南主编;刘平,杨峰副主编. —广州:中山大学出版社,2002.8
(高等院校法学专业民商法系列教材/张民安主编)

ISBN 7-306-01973-2

I. 民…

II. ①于… ②丁… ③刘… ④杨…

III. 物权法—高等学校—教材

IV. D913

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 049541 号

策划:蔡浩然 责任编辑:浩然 封面设计:方楚涓 责任校对:张礼凤 技术编辑:黄少伟

中山大学出版社出版发行

(地址:广州市新港西路 135 号 邮编:510275

电话:020-84111998,84037215)

广东新华发行集团发行

南海系列印刷公司印刷

(地址:广东省佛山市市东下路 6 号 邮编:528200)

787 毫米×960 毫米 16 开本 22 印张 435 千字

2002 年 8 月第 1 版 2002 年 8 月第 1 次印刷

印数:1—5000 册 定价:38.90 元

如发现因印装质量问题影响阅读,请与承印厂联系调换

内 容 提 要

近现代许多国家的法律都明确规定保护人对物的支配关系，并且不允许他人任意加以干涉。物权法实际上就是在民法领域贯彻上述原则的具体反映。

本书共分 24 章，从物权法总论、所有权、用益物权、担保物权、民法特别法中的物权制度以及占有等方面，对民法物权作了系统的全面的阐述。

本书既适合高等院校法专业的学生作教材，也适合法官、律师等司法工作者使用，对渴望了解物权法尤其是不动产物权法的广大群众也具有一定的参考价值。

作者简介

于海涌，男，1969年6月生，安徽省淮北市人。1991年毕业于中国政法大学，获法学学士学位；1997年毕业于北京大学法学院，获民商法硕士学位；现正在中国社会科学院攻读民商法博士学位，中山大学法学院讲师，主要研究方向为民商法。曾主编《商法》一书，在《民商法论丛》、《法律科学》、《中国人民大学法律评论》、《中山大学学报》、《中山大学法律评论》等刊物发表论文多篇。

丁南，男，1971年5月生，长春市人。毕业于吉林大学法学院，先后获得法学学士和硕士学位，现为吉林大学中国理论法学基地法学博士研究生，深圳大学法学院讲师，主要从事民商法的教学和科研工作。已发表的法学著作和论文有：《中国商法概论》（修订版）、《论民商法上的外观主义》、《民法上的和解》、《第三人侵害引致的民事责任》、《法在运作中的负价值》等，部分文章被中国人民大学报刊复印资料全文转载。

刘平，女，1966年11月生，重庆市人。1995年毕业于西南政法大学民商法专业，获法学硕士学位，现为广东商学院法学院讲师，主要从事民商法学的教学与科研工作。在《西南政法大学学报》和《广东商学院学报》等学术刊物上发表论文数篇。

杨峰，男，1970年6月生，江西宁都人。2000年毕业于华侨大学法律系，获法学硕士学位；同年进入中国社会科学院攻读博士学位，现为中国社会科学院民商法专业博士研究生，华侨大学法律系教师，主要研究方向为民法和证券法。在《中国法学》等核心刊物上发表论文多篇。

唐晓晴，男，1972年生，广东中山市人。毕业于澳门大学法学院，获法学学士学位；1999年毕业于中山大学法学院，获经济法专业法学硕士学位；现为中国社会科学院民商法博士研究生，澳门大学法学院讲师，主要研究方向为民商法。主要著作有《中华人民共和国与澳门商标制度比较研究》、《澳门分层所有权制度的若干法律问题及事实问题》、《分层建筑物的管理与属物债权》等，并发表有译著《物权法》（作者为 José Gonçalves Marques）、《葡国法制史》（作者为 Mário Júlio de Almeida Costa）等。

赵克生，男，1967年生，安徽六安人。1996年毕业于华东师大人文学院，获史学硕士学位，现为中国社会科学院研究生院博士生，安徽皖西学院政法系讲师。主要研究方向为法律史学，在《明史研究》等核心刊物发表论文多篇。

总 序

作为中国改革开放最早、市场经济最发达的地区，广东无疑是最需要民商法的地方。然而，长期以来，广东高等院校民商法的教学和科研极其落后，完全不能满足广东日益快速发展的商事社会的要求，不利于商事社会的发展、进步与繁荣。造成此种局面的原因虽然很多，但最根本的原因在于广东缺乏民商法学方面的拔尖人才。近些年来，随着广东市场经济的发展，广东民商法学界发生并且正在发生重大的变化，一大批优秀青年民法学者和商法学者已经崛起和正在崛起，他们在民商法领域孜孜以求，苦心探究，并取得了许多重要成果。在此种情况下，整合广东民商法学界的已有力量，扶持民商法学界的新生力量，以适应广东快速发展的市场经济要求，已经成为摆在广东民商法学界面前的大事。为此，在中山大学出版社领导的亲自关心和支持下，广东各重点高等法学院校的有识之士决定组织整个广东省从事民商法教学和科研的骨干教师，编写一套面向 21 世纪的高等院校法学专业民商法系列教材，供全国高等院校法学专业的学生选用。

在高等院校民商法学教材琳琅满目的情况下，我们为何组织编写这样一套民商法系列教材？我们认为，虽然我国民商法方面的教材多种多样，但是，大多数教材的内容过于陈旧，观点过于老化，没有反映当代民商法的最新成就；我们应当编写一套完全能够反映当代民商法发展潮流的民商法教科书。正是基于此种考虑，我们组织了有关方面的学者，编写了这样一套民商法系列教材。

下面就该套丛书的编写问题作简单的说明：

其一，关于该套民商法系列教材的内容。该套民商法系列教材一共七本，包括：民法总论，民法物权，民法债权，商事法，婚姻家庭法，知识产权法以及民商法法规汇编，由中山大学出版社在 2002 年 3 月到 2002 年 8 月这一期间出版。

其二，关于该套民商法系列教材的总的指导思想。该套系列教材的总的指导思想是：①理论性，民商法学是一个理论性很强的学科，因此，本次组织编写的民商法学系列教材主要是对各个领域所存在的理论作出介绍，而不

能满足于对中国有关民商法律规范的简单解释或注释；②国际性，随着我国改革开放政策的进一步实施，我国已经成为世界贸易组织的重要成员，我国民商法应当与当代民商法的国际性、现代性和统一性的发展趋势保持同步，本次组织编写的民商法系列教材应当主要反映此种发展趋势；③实践性，我国民商法虽然应当反映当今民商法发展的最新潮流，但是，我国民商法在适用过程中也必然会出现某些问题，如何将民商法的基本理论应用于我国的实际以解决实际问题，也是我国民商法发展中的重要问题。本次组织编写的民商法学系列教材也应当从中国实际情况出发，反映中国的实际情况和解决中国的实际问题；④生动性，本次组织编写的民商法学系列教材不仅要求内容科学，而且还要求语言生动、逻辑严密和结构紧凑，力求在为学生提供民商法专业知识的同时，给他们以学习上的愉悦感。

其三，关于参与该套系列教材的编写者。参与本丛书编写的所有人员均为高等院校包括中山大学法学院、深圳大学法学院、广东商学院法学院、广州大学法学院、暨南大学法学院、华南理工大学法律系、华南农业大学以及汕头大学法学院的教学和科研人员，他们都是中青年人，精力充沛，思维敏捷，观念创新，对民商法的理论与实践极其熟悉；他们都精通英语，有的熟悉第二外语，可以熟练地使用外语从事民商法的科研活动。

其四，关于该套系列教材的内容的修改。该套民商法系列教材实行丛书主编和每本书主编负责制，对每一本教材而言，主编为了保持整本书的结构和体系的完整性的需要而有权对各个撰稿人所提供的稿件加以修改，但是不得基于学术观点的不同而修改；在主编对自己所主编的教材内容满意之后，丛书主编为保持整套丛书的体例和结构的需要，有权对该教材的内容作出修改，但是不得基于学术观点的不同而修改。

我们期待，该套系列教材对民商法人才的培养及民商法知识的普及将产生推动作用。

张民安博士

2001年12月22日

于广州中山大学法学院

序

人类生存，离不开衣食住行等基本的物质生活需要，因此必须对外界之物资加以支配利用。物权的社会作用，就在于保护这种对物的支配关系，使人对一定的物以实力支配，并且不容许任何人加以干涉，物权的观念由此产生。在权利发展历史上，物权可谓是最早的权利类型。时至今日，市场经济发达，商品交易空前繁荣。商品交换的实现，除了要求交易主体认可彼此之间的平等地位并成立契约以外，还必须要求交换者对交易的商品具有支配权，因此市场交易主体对物的支配权（物权）往往是商品能够顺利实现交换的基本前提，可见，一个完善的交易市场，不仅要有完善的合同法，还必须有完善的物权法。我国著名民法学家王家福教授在反思我国的物权制度时精辟地指出，“我国过去在相当长的时间里否认物权，以为有了公有制，社会生产力就会自然而然地发展起来，搞一大二公，经济就会一阵风般地兴盛起来，其结果恰好与我们的美好愿望相反。没有物权制度的完善，公有制固有的拉大生产者与生产资料的距离、削弱人们创造财富的内在动因、虚化所有者、无人负责的缺点更加突出，以致社会主义的优越性无法充分发挥出来，生产力受到严重束缚。”（见孙宪忠著：《德国当代物权法》序言，法律出版社1997年版，第2页）。我国《民法通则》是改革开放以后的产物，而且在所有民事法律规范中居于基本法的地位，但《民法通则》中既没有物权的概念，也没有建立较为完善的物权类型体系，我国物权立法的落后由此可见一斑。

在任何社会，人对财产的进取心都是推动经济发展、社会进步和文明昌盛的最重要的力量，因为，人类的每一次进步和发展都是在人不满足已经占有的财产而希望占有更多财产的上进心的基础上实现的。正因为财产以及与财产有关的物权法在社会生活中的重要地位，近现代国家的法律明确规定保护财产所有权，不允许他人任意剥夺财产所有权人的财产，有些国家的宪法甚至明确宣布私有财产神圣不可侵犯。近些年来，随着我国市场经济的不断发展，人们所拥有的私人财产越来越多，这样，人们要求我国宪法在规定公有财产神圣不可侵犯的原则的同时，也应当规定对私有财产予以一体保护。鉴于人们对物权法越来越重视，我国民法学家近些年来将研究的重点放在物

权法方面并取得了众多重要的成果,为我国物权法的制定奠定了学术上的基础。目前我国物权法的制定正在紧张地进行之中。可以预料,物权法的出台将是指日可待的。

本书共六编计二十四章,内容包括物权法总论、所有权、用益物权、担保物权、民法特别法中的物权制度以及占有等。由于我国是民商合一的国家,所以本书对商法中的物权制度也作了介绍,有兴趣研习民法特别法中的物权制度的学生可对第十九章参考使用。本书既适合高等院校法学专业的学生使用,也适合法官、律师等政法人士使用,同时,本书还适合那些希望了解物权法尤其是不动产物权法的广大社会公众使用。

本书的写作分工如下:

于海涌撰写第一章、第二章、第三章、第十九章第一节、第二节以及第三节、第二十章以及第二十一章;

刘平撰写第四章、第五章、第六章以及第七章;

杨峰撰写第八章、第九章、第十章、第十一章、第十二章以及第十三章;

丁南撰写第十四章、第十五章、第十六章、第十七章以及第十八章;

赵克生撰写第十九章第四节和第五节;

唐晓晴撰写第二十二章、第二十三章以及第二十四章。

本书初稿完成后,由主编于海涌负责全书的统稿工作,最后由本系列教材主编张民安定稿。

由于我国的物权法还在制定之中,关于物权的基础理论和基本的制度设计等方面仍存在很大争议,因此尽管各位作者在写作中已经参考了我国最新的物权法草案和最新的物权法研究成果,但本书关于物权法的基础理论、基本原则、物权体系和制度设计的论述难免有些“盲人摸象”,书中的不少论述与将来立法机关通过的物权法肯定会存在一定的差距。由于作者学识肤浅,书中不当之处在所难免,非常希望能够得到诸位同仁的批评和建议,以便再版时进一步修订。

于海涌

2002年6月28日于

北京中国社会科学院研究生院

目 录

总序·····	(I)
序·····	(Ⅲ)

第一编 物权法总论

第一章 物权通论·····	(1)
第一节 物权的内涵·····	(1)
一、物权的定义·····	(1)
二、物权的特征·····	(2)
第二节 物权之客体·····	(3)
一、物权法上的物·····	(3)
二、物的分类·····	(4)
第三节 物权之类型体系·····	(6)
一、完全物权与定限物权·····	(6)
二、主物权与从物权·····	(6)
三、不动产物权与动产物权·····	(6)
四、意定物权与法定物权·····	(7)
五、登记物权与不登记物权·····	(7)
六、本权与占有·····	(7)
第四节 物权之效力·····	(7)
一、排他效力·····	(7)
二、优先效力·····	(8)
三、追及效力·····	(9)
四、物上请求权·····	(10)
第二章 物权法的基本原则·····	(11)
第一节 物权法定原则·····	(11)
一、物权之本质属性·····	(11)
二、发挥物之经济效用·····	(11)
三、保证物权变动之安全快捷·····	(12)
第二节 一物一权原则·····	(12)

第三节 公示公信原则	(13)
一、公示原则	(13)
二、公信原则	(15)
第四节 物权行为无因性原则	(16)
一、物权行为无因性理论的基本观点	(16)
二、物权行为理论存在的争议	(18)
三、物权行为理论下的利益状态分析	(21)
四、物权行为理论的发展	(22)
五、物权行为理论对我国物权立法的影响	(23)
第三章 物权变动	(26)
第一节 物权变动的涵义	(26)
一、物权之发生	(26)
二、物权之变更	(26)
三、物权之消灭	(26)
第二节 物权变动的基本模式	(27)
一、意思主义变动模式	(27)
二、表示主义变动模式 (一): “物权合同加公示” 变动模式	(28)
三、表示主义变动模式 (二): “债权合同加公示” 变动模式	(29)
第三节 物权变动的基本范畴	(30)
一、物权交易当事人之保护	(30)
二、真正权利人之保护	(31)
三、善意第三人之保护	(31)
第四节 物权变动中保护第三人利益的规则	(33)
一、公示公信原则与善意取得制度的比较分析	(34)
二、物权行为无因性与公示公信原则的关系	(38)
第五节 无权处分中债权行为的法律效力问题	(40)
一、关于无权处分的争议	(40)
二、买卖合同的效力与立法者的价值取向	(41)
三、利害关系人利益状态的实证分析	(43)
四、法学解释方法之检讨	(47)
五、从比较法的角度观察	(48)
六、对于无权处分行为的初步结论	(49)

第二编 所有权

第四章 所有权概述	(51)
第一节 所有权的含义与特征	(51)
一、所有权的意义	(51)
二、所有权在民法中的意义	(51)
三、所有权的特征	(53)
第二节 所有权的社会作用	(56)
一、财产所有权制度使一个国家的所有制制度得以巩固和完善	(56)
二、财产所有权制度是一个国家市场经济体制的基础	(57)
三、财产所有权制度与契约制度结合共同构筑国家基本的财产制度	(57)
四、所有权制度对社会人格伦理的影响	(57)
第三节 所有权的权能	(58)
一、所有权权能的意义	(58)
二、所有权的积极权能	(58)
三、所有权的消极权能	(61)
第四节 所有权观念的演变	(62)
一、关于所有权本质的各种学说	(62)
二、法律制度中的所有权观念的时空演变	(64)
第五节 所有权的分类	(67)
一、国家所有权	(68)
二、集体所有权	(69)
三、私人所有权	(71)
第五章 不动产所有权	(73)
第一节 不动产所有权的范围	(73)
一、土地所有权	(73)
二、房屋所有权	(75)
三、房屋建筑物的区分所有权	(76)
四、空间权	(80)
第二节 不动产所有权的取得与丧失	(82)
一、不动产所有权的取得	(82)
二、不动产所有权的丧失	(84)
第三节 不动产的相邻关系	(85)

一、相邻关系的概念和特征	(85)
二、处理相邻关系的基本原则	(86)
三、相邻关系的种类	(87)
第六章 动产所有权	(90)
第一节 动产所有权的范围	(90)
一、动产的概念和特征	(90)
二、动产的范围	(91)
第二节 动产所有权的取得	(92)
一、善意取得	(93)
二、先占	(96)
三、添附	(98)
四、埋藏物、隐藏物的发现	(101)
五、遗失物的拾得	(103)
六、取得时效	(103)
第三节 动产所有权的丧失	(106)
一、因买卖、赠与、互易等法律行为引起的所有权丧失	(106)
二、因所有权人抛弃所有物而丧失所有权	(107)
三、因所有物灭失而丧失所有权	(107)
四、他人因善意取得、取得时效等原因而丧失所有权	(107)
五、因标的物被征收或没收而丧失所有权	(107)
六、因添附而丧失所有权	(108)
七、因担保物权的实现而丧失所有权	(108)
第七章 共有	(109)
第一节 共有概述	(109)
一、共有的概念和特征	(109)
二、共有的成立原因与分类	(110)
第二节 按份共有	(111)
一、按份共有的概念和特征	(111)
二、按份共有的内部关系	(111)
三、按份共有的外部关系	(115)
四、共有物的分割	(116)
第三节 共同共有	(117)
一、共同共有的概念和特征	(117)
二、共同共有的内外部关系	(117)

三、共同共有的类型·····	(118)
----------------	-------

第三编 用益物权

第八章 用益物权概论·····	(122)
第一节 用益物权的性质·····	(122)
一、用益物权的概念和特征·····	(122)
二、用益物权与担保物权的区别·····	(123)
第二节 用益物权的功能·····	(125)
一、促进物的有效利用·····	(125)
二、保障物的使用过程中的利益平衡·····	(126)
三、维护物的利用秩序·····	(126)
第三节 用益物权的历史发展·····	(127)
一、罗马法中的用益物权·····	(127)
二、罗马法用益物权制度在大陆法系国家的继受与发展·····	(128)
第四节 用益物权的类型·····	(129)
一、我国民法规定的用益物权的类别·····	(129)
二、我国用益物权体系的重构·····	(129)
第九章 地上权·····	(131)
第一节 地上权的基础理论·····	(131)
一、地上权的概念与特征·····	(131)
二、地上权与永佃权的异同·····	(132)
三、地上权制度的历史沿革·····	(132)
第二节 地上权的取得·····	(134)
一、因法律行为而取得·····	(134)
二、因法律行为以外的原因而取得·····	(134)
三、地上权的存续期间·····	(135)
第三节 地上权的效力·····	(136)
一、地上权人的权利·····	(136)
二、地上权人的义务·····	(137)
第四节 地上权的消灭·····	(138)
一、因存续期限届满而消灭·····	(138)
二、因地上权的抛弃而消灭·····	(138)
三、因地上权的撤销而消灭·····	(139)

四、因约定消灭事由的发生而消灭·····	(139)
五、因土地灭失而消灭·····	(139)
第五节 地上权消灭的法律后果·····	(140)
一、涂销地上权的登记, 返还土地·····	(140)
二、地上权的取回权·····	(140)
三、土地所有人的购买权·····	(140)
四、土地所有人的补偿义务和延长期限请求权·····	(140)
五、费用偿还请求权·····	(140)
六、地上权上的抵押权消灭·····	(141)
第十章 农地使用权·····	(142)
第一节 农地使用权的基础理论·····	(142)
一、我国农村土地承包经营制度·····	(142)
二、农地使用权的概念与特征·····	(144)
三、农地使用权的期限·····	(145)
第二节 农地使用权的取得·····	(145)
一、因法律行为而取得·····	(145)
二、基于法律行为以外的原因而取得·····	(146)
第三节 农地使用权的效力·····	(146)
一、农地使用权人的权利·····	(146)
二、农地使用权人的义务·····	(147)
第四节 农地使用权的消灭·····	(147)
一、农地使用权的消灭原因·····	(148)
二、农地使用权消灭的法律后果·····	(148)
第十一章 地役权·····	(149)
第一节 地役权的基础理论·····	(149)
一、地役权的概念与特征·····	(149)
二、地役权与相邻权的区别·····	(150)
三、地役权制度的历史沿革·····	(151)
四、地役权的种类·····	(152)
五、地役权的主体和客体·····	(153)
第二节 地役权的取得·····	(153)
一、基于法律行为而取得·····	(153)
二、基于法律行为以外的原因而取得·····	(154)
第三节 地役权的效力·····	(154)

一、地役权人的权利和义务·····	(154)
二、供役地人的权利和义务·····	(155)
第四节 地役权的消灭·····	(156)
一、土地的灭失·····	(156)
二、目的之事实不能实现·····	(156)
三、消灭时效·····	(156)
四、约定消灭事由的发生·····	(156)
五、抛弃·····	(156)
六、混同·····	(157)
七、法院宣告·····	(157)
第十二章 典权·····	(158)
第一节 典权的基础理论·····	(158)
一、典权的概念与特征·····	(158)
二、典权与类似权利的区别·····	(159)
三、典权的性质·····	(161)
四、关于典权制度的存废·····	(162)
第二节 典权的取得·····	(163)
一、基于法律行为而取得·····	(163)
二、基于法律行为以外的原因而取得·····	(164)
三、典权的期限·····	(164)
第三节 典权的效力·····	(166)
一、典权人的权利与义务·····	(166)
二、出典人的权利和义务·····	(168)
第四节 典权的消灭·····	(169)
一、回赎·····	(169)
二、找贴·····	(170)
三、作绝·····	(170)
四、别卖·····	(170)
五、混同·····	(170)
六、典权的抛弃·····	(170)
七、典物的灭失·····	(170)
第十三章 特殊用益物权·····	(171)
第一节 矿业权·····	(171)
一、矿产资源的概念和特征·····	(171)

二、矿业权·····	(171)
三、探矿权·····	(175)
四、采矿权·····	(176)
第二节 渔业权、狩猎权·····	(177)
一、渔业权·····	(177)
二、狩猎权·····	(180)
第三节 取水权·····	(182)
一、水资源及其特征·····	(182)
二、水资源所有权与利用权·····	(182)
三、取水权·····	(184)

第四编 担保物权

第十四章 担保物权概说·····	(186)
第一节 担保物权的性质·····	(186)
一、担保物权的意义·····	(186)
二、担保物权的社会作用·····	(187)
第二节 担保物权的种类·····	(189)
一、法定担保物权与意定担保物权·····	(189)
二、动产担保物权、不动产担保物权、权利担保物权与非特定财产担保物权·····	(190)
三、占有担保物权与非占有担保物权·····	(190)
四、留置性担保物权与优先清偿性担保物权·····	(190)
五、定限型担保物权与权利移转型担保物权·····	(191)
六、典型担保与非典型担保·····	(191)
第三节 担保物权的性质·····	(191)
一、担保物权的价值性·····	(191)
二、担保物权的从属性·····	(192)
三、担保物权的不可分性·····	(192)
四、担保物权的物上代位性·····	(192)
第十五章 抵押权·····	(193)
第一节 抵押权概述·····	(193)
一、抵押权的意义·····	(193)
二、抵押权的特性·····	(194)