



法学精品课程系列教材
民商法学系列

吴汉东 总主编

物权法原理

(第二版)

李石山 汪安亚 唐义虎 著

Principle of Real Right Law



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

物权法原理

(第二版)

李石山 汪安亚 唐义虎 著

Principle of Real Right Law



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

物权法原理/李石山, 汪安亚, 唐义虎著. —2 版. —北京: 北京大学出版社, 2011.6
(法学精品课程系列教材)

ISBN 978 - 7 - 301 - 18724 - 1

I. 物… II. ①李… ②汪… ③唐… 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(2011)第 055891 号

书 名: 物权法原理(第二版)

著作责任者: 李石山 汪安亚 唐义虎 著

责任编辑: 孙战营

标准书号: ISBN 978 - 7 - 301 - 18724 - 1/D · 2835

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> 电子邮箱: law@pup.pku.edu.cn

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

出版部 62754962

印 刷 者: 河北滦县鑫华书刊印刷厂

经 销 者: 新华书店

730 毫米 × 980 毫米 16 开本 27 印张 575 千字

2008 年 9 月第 1 版

2011 年 6 月第 2 版 2011 年 6 月第 1 次印刷

定 价: 46.00 元

未经许可, 不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有, 侵权必究

举报电话: 010 - 62752024 电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权法概述	(3)
第一节 物权法的概念	(3)
第二节 物权法的性质与意义	(5)
第三节 物权法的体系与渊源	(8)
第四节 物权法的历史发展与趋势	(11)
第二章 物权概述	(18)
第一节 物权的概念与特征	(18)
第二节 物权与相关概念的区别	(20)
第三节 物权的效力	(25)
第三章 物权的类型	(33)
第一节 物权的分类	(33)
第二节 物权法定原则	(35)
第四章 物权主体	(43)
第一节 物权主体概述	(43)
第二节 物权法的平等保护原则	(47)
第五章 物权客体	(52)
第一节 物权客体概述	(52)
第二节 一物一权原则	(55)
第三节 物的分类	(59)
第六章 物权变动	(73)
第一节 物权变动概述	(73)
第二节 依法律行为物权变动的理论模式	(77)
第三节 依法律行为物权变动的区分原则	(84)
第四节 非依法律行为的物权变动	(86)
第七章 物权变动的公示	(91)
第一节 公示公信原则	(91)
第二节 不动产登记	(94)

第三节 动产交付	(99)
第八章 物权的行使与保护	(105)
第一节 物权的行使	(105)
第二节 物权的保护	(109)

第二编 所 有 权

第九章 所有权概说	(123)
第一节 所有权基本理解	(123)
第二节 所有权的取得	(127)
第十章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(138)
第一节 国家所有权	(138)
第二节 集体所有权	(143)
第三节 私人所有权	(147)
第十一章 建筑物区分所有权	(150)
第一节 建筑物区分所有权概述	(150)
第二节 专有权	(152)
第三节 共有权	(154)
第四节 成员权	(156)
第五节 物业管理纠纷	(159)
第十二章 相邻关系	(165)
第一节 相邻关系概说	(165)
第二节 相邻关系的类型	(167)
第十三章 共有	(173)
第一节 共有的概述	(173)
第二节 按份共有	(175)
第三节 共同共有	(180)
第四节 准共有	(182)

第三编 用 益 物 权

第十四章 用益物权概述	(189)
第一节 用益物权概念和法律特征	(189)
第二节 用益物权的类型	(194)
第三节 用益物权与相关权利的关系	(195)

第四节 准物权	(199)
第十五章 土地承包经营权	(211)
第一节 土地承包经营权概述	(211)
第二节 土地承包经营权的设立	(215)
第三节 土地承包经营权的效力	(219)
第四节 土地承包经营权的变更与消灭	(224)
第十六章 建设土地使用权	(233)
第一节 建设土地使用权的概述	(233)
第二节 建设土地使用权的取得	(238)
第三节 建设土地使用权的内容	(246)
第四节 建设土地使用权的消灭	(250)
第十七章 宅基地使用权	(256)
第一节 宅基地使用权概述	(256)
第二节 宅基地使用权的取得	(261)
第三节 宅基地使用权的内容	(265)
第四节 宅基地使用权的消灭	(267)
第五节 宅基地使用权法律制度面临的现实挑战	(269)
第十八章 地役权	(275)
第一节 地役权概述	(275)
第二节 地役权的取得	(282)
第三节 地役权的效力	(284)
第四节 地役权的消灭	(286)

第四编 担保物权

第十九章 担保物权的属性及种类	(293)
第一节 担保方式与担保物权	(293)
第二节 担保物权的属性	(298)
第三节 担保物权的种类	(300)
第二十章 抵押权	(307)
第一节 抵押权的概念和特征	(307)
第二节 抵押权的取得	(309)
第三节 抵押权的效力	(314)
第四节 抵押权的消灭	(325)
第五节 特殊的抵押权	(325)

第二十一章	质权	(334)
第一节	质权概说、属性及分类	(334)
第二节	动产质权	(338)
第三节	权利质权	(346)
第四节	特殊的质权	(356)
第二十二章	留置权	(361)
第一节	留置权的法律特征	(361)
第二节	留置权的成立要件	(365)
第三节	留置权的效力	(368)
第四节	留置权的消灭	(371)
第二十三章	担保物权的竞存	(376)
第一节	同种类的担保物权的竞存	(376)
第二节	不同种类担保物权的竞存	(381)

第五编 占 有

第二十四章	占有	(393)
第一节	占有概述	(393)
第二节	占有的分类	(396)
第三节	占有的取得、变更与消灭	(398)
第四节	占有的效力与保护	(401)
第五节	准占有	(408)
参考书目		(413)

Contents

PART ONE GENERAL STATEMENT OF REAL RIGHT LAW

Chapter 1	Introduction to Real Right Law	(3)
Section 1	Concept of Real Right Law	(3)
Section 2	Quality and Characteristics of Real Right Law	(5)
Section 3	System and Sources of Real Right Law	(8)
Section 4	Historical Developments and Tendency of Real Right	(11)
Chapter 2	Introduction to Real Right	(18)
Section 1	Concept and Characteristics of Real Right	(18)
Section 2	Differences between Real Right and Interrelated Concepts	(20)
Section 3	Legal Effects of Real Right	(25)
Chapter 3	Categories of Real Right	(33)
Section 1	Classification of Real Right	(33)
Section 2	Legal Principle of Real Right	(35)
Chapter 4	Subjects of Real Right	(43)
Section 1	Introduction to Subjects of Real Right	(43)
Section 2	Principle of Equal Protection of Real Right	(47)
Chapter 5	Objects of Real Right	(52)
Section 1	Introduction to Real Right	(52)
Section 2	Bestimmtheitsgrundsatz	(55)
Section 3	Classification of Sach	(59)
Chapter 6	Alteration of Real Right	(73)
Section 1	Introduction to Real Right	(73)
Section 2	Theoretical Mode on Alteration of Real Right by Juristic Acts	(77)
Section 3	Differentiating Principle of Alteration of Real Right by Juristic Acts	(84)

Section 4	Alteration of Real Right by Non-Juristic-Acts	(86)
Chapter 7	Publicity on Alteration of Real Right	(91)
Section 1	Principle of Publicity and Publicization	(91)
Section 2	Real Estate Registration	(94)
Section 3	Chattel Delivery	(99)
Chapter 8	Exercise and Protection of Real Right	(105)
Section 1	Exercise of Real Right	(105)
Section 2	Protection of Real Right	(109)

PART TWO OWNERSHIP

Chapter 9	Introduction to Ownership	(123)
Section 1	Basic Theory about Ownership	(123)
Section 2	Acquisition of Ownership	(127)
Chapter 10	State-owned Ownership and Collective Ownership and Private Ownership	(138)
Section 1	State-owned Ownership	(138)
Section 2	Collective Ownership	(143)
Section 3	Private Ownership	(147)
Chapter 11	Ownership of Apartment House	(150)
Section 1	Introduction to Ownership of Apartment House	(150)
Section 2	Ownership of Part for Individual	(152)
Section 3	Ownership of Part for Co-Ownership	(154)
Section 4	Rights as Members	(156)
Section 5	Disputes of Property Management	(159)
Chapter 12	Adjacent Relation	(165)
Section 1	Introduction to Adjacent Relation	(165)
Section 2	Categories of Adjacent Relation	(167)
Chapter 13	Co-ownership	(173)
Section 1	Introduction to Co-ownership	(173)
Section 2	Co-ownership by Shares	(175)
Section 3	Joint Co-ownership	(180)
Section 4	Quasi-Co-ownership	(182)

PART THREE USUFRUCTUARY

Chapter 14	Introduction to Usufructuary	(189)
Section 1	Concept and Legal Characteristics of Usufructuary	(189)
Section 2	Categories of Usufructuary	(194)
Section 3	Relation between Usufructuary and Interrelated Rights	(195)
Section 4	Quasi-Real-Right	(199)
Chapter 15	Right of Contract for Management of Land	(211)
Section 1	Introduction to Right of Contract for Management of Land	(211)
Section 2	Acquisition of Right of Contract for Management of Land	(215)
Section 3	Legal Effects of Right of Contract for Management of Land	(219)
Section 4	Alteration and Extinction of Right of Contract for Management of Land	(224)
Chapter 16	Right of Use of the Land of Construction	(233)
Section 1	Introduction to Right of Use of the Land of Construction	(233)
Section 2	Acquisition of Right of Use of the Land of Construction	(238)
Section 3	Content of Right of Use of the Land of Construction	(246)
Section 4	Extinction of Right of Use of the Land of Construction	(250)
Chapter 17	Right of Use the Land of a House	(256)
Section 1	Introduction of Right of Use the Land of a House	(256)
Section 2	Acquisition of Right of Use the Land of a House	(261)
Section 3	Content of Right of Use the Land of a House	(265)
Section 4	Extinction of Right of Use the Land of a House	(267)
Section 5	Actual Challenges to Legal System of Right of Use the Land of a House	(269)
Chapter 18	Easement	(275)
Section 1	Introduction to Easement	(275)
Section 2	Acquisition of Easement	(282)
Section 3	Legal Effects of Easement	(284)
Section 4	Extinction of Easement	(286)

PART FOUR REAL RIGHT OF PLEDGE

Chapter 19 Attribute and Classification of Right of Pledge	(293)
Section 1 Forms of Guarantee and Right of Pledge	(293)
Section 2 Attribute of Right of Pledge	(298)
Section 3 Classification of Right of Pledge	(300)
Chapter 20 Right of Hypothecation	(307)
Section 1 Concept and Characteristics of Right of Hypothecation	(307)
Section 2 Acquisition of Right of Hypothecation	(309)
Section 3 Legal Effects of Right of Hypothecation	(314)
Section 4 Extinction of Right of Hypothecation	(325)
Section 5 Special Right of Hypothecation	(325)
Chapter 21 Pledge	(334)
Section 1 Introduction to Pledge	(334)
Section 2 Pledge of Chattel	(338)
Section 3 Pledge of Rights	(346)
Section 4 Special Pledge	(356)
Chapter 22 Lien	(361)
Section 1 Legal Characteristics of Lien	(361)
Section 2 Effective Conditions of Lien	(365)
Section 3 Legal Effects of Lien	(368)
Section 4 Extinction of Lien	(371)
Chapter 23 Coincidence of Right of Pledge	(376)
Section 1 Coincidence of Similar Right of Pledge	(376)
Section 2 Coincidence of Different Right of Pledge	(381)

PART FIVE OCCUPANCY

Chapter 24 Occupancy	(393)
Section 1 Introduction to Occupancy	(393)
Section 2 Classification of Occupancy	(396)
Section 3 Acquisition and Alteration and Loss of Occupancy	(398)
Section 4 Legal Effects and Protection of Occupancy	(401)
Section 5 Quasi-Occupancy	(408)
Bibliography	(413)

第一编

物权法总论

第一章 物权法概述

内容提要

物权法是规范静态财产关系的法,是调整物权关系的法律规范的总称。物权法的性质为财产法、强行法、固有权并具有公益性。物权法的功能主要在于定纷止争、物尽其用,也是维护私人权利、建立与完善社会主义市场经济及其法制体系的需要。我国的物权法体系具有自己的特点。物权法的规范体系,即为物权法的渊源。中国物权法的历史发展经历了一个较为复杂的发展历程。现代物权法的发展趋势主要表现为物权的社会化、物权的价值化、担保物权的强化、物权种类的增加与物权的国际化。

关键词

物权法 财产关系 物权法的调整对象 物权法的性质 物权法的体系 物权法的发展趋势

第一节 物权法的概念

一、物权法的基本含义

对物权法从不同的角度加以认识有助于从宏观、整体上把握物权法在民法中的地位及其范围,也是理解与界定物权法概念的前提。

第一,物权法是调整财产关系的法。民事关系包括财产关系与人身关系,规范财产关系的法为财产法,主要包括物权法、债权法、知识产权法等;规范人身关系的法为人格权法与身份法。物权法以规范物的支配关系为内容,属于财产法的范畴。

第二,物权法是规范静态财产关系的法。从财产关系的态势上来看,可分为静态财产关系和动态财产关系。静态财产关系是权利主体对自己所有或占有的财产的支配关系。物权法是对财产的支配关系的法,以维护财产关系的静态秩序为主要功能。物权法也维护财产关系的动态安全,这主要是指物权法保障物权人取得与享有物权,保障物权变动过程中第三人的正当利益。^①但物权法维护动态安全的功能服务、从属于维护支配关系这一静态秩序的功能。

^① 孙宪忠:《中国物权法总论》,法律出版社2003年版,第97—98页。

第三,物权法是规范物权关系的法律规范的总和。规范财产关系的财产法,因其对象与目的不同主要分为两大类,即以维护财产的归属关系为目的的物权法和以保护财产流转秩序为目的的债权法。物权法是规范物权关系的法,意味着其主要是以物为客体而不是以债权、无形的知识产权为客体;物权法是一系列法律规范的总和,而非仅指民法典中的物权法规范或者《物权法》这一单行法。

二、物权法的调整对象及其概念

物权法的调整对象决定了物权法的内涵,因此,对物权法概念的界定取决于对物权法调整对象范围的确定。《中华人民共和国物权法》(以下称《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。这一规定明确了物权法的基本调整对象。此外,《物权法》将占有作为独立的一章,表明了占有在我国物权法中的独立地位,因占有所形成的关系,理应属于物权法的调整对象。因此,物权法的调整对象具体而言包括以下几个方面:

(一) 归属关系

物的归属,指在法律上确认物归属于某人所有。物权法确认的物权的归属,是全部财产关系的基础,是物权利用关系的目的与前提。物权法确认不动产与动产的归属,至于债权、知识产权等属于其他法律规范的对象。物的归属关系历来就是一项重要的财产关系,这是巩固一国的社会经济秩序所必不可少的,它在物权法中表现为物的所有权关系。

(二) 利用关系

物的利用关系存在两大类型:一是请求性利用关系,即债权性的对物的利用关系,如物的借用关系、租赁关系;二是支配性利用关系,即物权性的对物的利用关系。请求性利用关系由债权法进行调整,而物权法原则上只调整支配性利用关系。物权性的对物的利用关系又可分为自主利用和他主利用,自主利用即所有人对自己的物依其性能进行使用并获得收益,这属于物的归属关系的内容。他主利用即物权法意义上物的利用关系:一种是利用物的使用价值,构成用益物权关系;一种是利用物的交换价值,构成担保物权关系。

(三) 占有关系

物的占有,从经济学角度看,本身就是所有制,占有关系在法律上表现为所有权关系。然而从法律角度来看,占有关系常常表现为一种独立的关系。它既可能是本权的占有,也可能是无本权的占有;既可能表现为一种权利,也可能只是一种事实状态。^①对物的占有关系并非物的归属关系和利用关系可以涵盖。基于对社会和谐秩序的考虑,法律禁止以暴制暴,对占有物的事实予以保护,此即占有制度。近现代各国或者地区多将占有作为物权法的一个独立部分专门予以规范。

综上所述,物权法的调整对象是对物的归属、利用、占有而产生的财产关系。因

^① 王利明:《物权法论》,中国政法大学出版社1998年版,第72页。

此,物权法的概念可以界定为:物权法是调整物权关系即平等主体之间因物的归属、利用、占有所发生的财产关系的法律规范的总称。

第二节 物权法的性质与意义

一、物权法的性质

(一) 物权法为财产法

民法分为财产法、人格法与身份法。规范财产关系、保护财产秩序的法,为财产法;规范人格关系、保障人格利益的法,为人格权法;规范亲属关系、保障身份秩序的法,为身份法。规范财产关系的财产法,可分为两大类:第一大类是财产归属法,以保护财产的归属秩序为目的;第二大类是财产流转法,以保护财产流转秩序为目的。广义的物权法,指属于第一大类的财产归属法;狭义的物权法,则仅以物的归属秩序为范围,有时包括某些特定权利的归属如权利质权,但不包括专利权、商标权等知识产权。民法上物权法,一般指狭义上的物权法,它以规范人对财产的支配关系为内容。值得指出的是,物权法为财产法已内在地蕴涵了物权法为私法这一属性。

(二) 物权法为强行法

法律就其适用程度而言,可以分为强行法和任意法,凡是不考虑当事人的意见及协商的内容如何而必须适用的法律称为强行法,而在适用中可以通过当事人协商的意见加以改变的法律称为任意法。一般认为物权法为强行法,债权法为任意法。当然,这种区分并不是绝对的,而是从总体上而言的,总的方面的特征。

物权法的强行法特征主要表现为物权类型、公示方法、效力等必须由法律作出规定,当事人不能通过其协议改变。同时表现为不动产权利的行使受到越来越多的国家干预。物权法的强行法性格,有助于增强物权效力,便于物权公示和物权保护,提高物的利用效率。

物权法的强行法性质并不意味着将物权法变为管理性的规范。物权法为强行法有其特定的含义、功能与作用,不同于行政管理规范。但因物权作为一种财产的排他性的占有关系,涉及社会第三人和国家的公共利益,物权法规范则体现了国家立法政策对社会资源进行的物权配置,因此,这两者之间的界限有时会变得比较模糊。

(三) 物权法为固有法

物权法因国家、民族、历史传统及国民性的差异而往往互不相同,称为物权法的固有法属性或“土著性”。^①这一特性与各国债权法往往大同小异形成对照。债权法,是关于市场交易的基本法律制度,因此,世界各国的债权法大多具有普遍的、共通

^① 有学者称之为“国内法”属性,参见王利明:《物权法论》,中国政法大学出版社1998年版,第76页。我们认为将国内法作为物权法的性质不妥。国内法是相对于国际法而言的,它们是以法的创制主体和适用主体的不同而对法进行的一种分类。物权法当然是国内法,但这并不是其性质,而且这一认识抹杀了物权法的国际化趋势。

的性质。

物权法的固有法特色不仅体现为不同的指导思想和立法原则,同时也体现为不同的规范制度和实践方式。物权法,与各国人民的生存息息相关,与一国的经济体制唇齿相依,因此,各国物权法的内容,尤其是关于土地及其他生产工具的规定,因国家、民族和历史传统的不同而具有很大的差异。如公有制社会的物权法和私有制社会的物权法存在着根本区别。又如大陆法继承罗马法,采纳了所有权概念,并建立了一套完整的所有权制度;而英美法的物权制度主要是从封建的土地制度中演化而来,因此,并未继受罗马法的概念,反而沿袭了许多封建法的概念。

物权法的固有法属性赋予我国《物权法》的中国特色,具体表现至少有如下几个方面:(1)《物权法》充分体现了社会主义初级阶段的基本经济制度,既加强对国有资源和资产的保护,又坚持物权平等保护,在所有权构建上采取“三分法”模式。(2)《物权法》巩固、发展和完善了改革开放中形成的物权制度,主要表现为坚持改革中形成的建设用地使用权、农村土地承包经营权等。(3)《物权法》的物权制度构建符合我国的实践要求,并考虑了与已有法律的衔接。如特许物权在物权法中只作了原则性规定,征收、征用、补偿的依据限于法律、行政法规等。^①

(四) 物权法具有公益性

物权法注重对公共利益的保护,这也被称为物权法的公共性。物权法不仅要保护私益,也要维护公益,物权法的公益性主要表现在以下几个方面:(1) 物权法对财产关系的调整首先在于确认和巩固社会所有制关系。^② 作为财产关系的根本大法,在规定所有权制度的时候,要反映国家所有制的现实。我国《物权法》确认国家所有权、集体所有权的法律地位,实质上是对公共利益的维护。(2) 物权法强化了对国有资产的保护。如我国《物权法》第45条第1款规定,“法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有即全民所有”。并规定了哪些财产属于国有财产,防止因归属不明确而造成国有资产流失。(3) 物权法不仅关注物的归属,更注意以社会公共利益对物权尤其是所有权的行使进行限制。这一方面表现为物权人在行使物权尤其是所有权时必须符合公共利益,遵守公序良俗原则、诚实信用原则和权利不得滥用原则;另一方面也表现为国家为了公共利益的需要可以限制私人所有权。

二、物权法的意义

(一) 有助于定纷止争

物权法的基本功能与目的是确定财产的归属,平息冲突与纷争。物权法这一基本功能的发挥,是由以下几个方面所决定的:

首先,这是物质的有限性所决定的。人类要生存,必须要一定的物质才能生活,而物质有限,因此,对于社会生活必须要有定纷止争的规范存在,以使个人享有赖以

^① 参见侯水平、黄果天等:《物权法争点详析》,法律出版社2007年版,第12页。

^② 王利明:《民商法研究》(3),法律出版社2001年版,第155页。