



学术教科书



物权法

(第二版)

Property Law

尹田 著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS



学术教科书

物权法

(第二版)

Property Law

尹田 著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

物权法/尹田著. —2版. —北京:北京大学出版社, 2017. 5

(学术教科书)

ISBN 978-7-301-28270-0

I. ①物… II. ①尹… III. ①物权法—中国—高等学校—教材 IV. ①D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 098072 号

书 名 物权法(第二版)

WUQUAN FA

著作责任者 尹 田 著

责任编辑 周 菲

标准书号 ISBN 978-7-301-28270-0

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>

电子信箱 law@pup.pku.edu.cn

新浪微博 @北京大学出版社 @北大出版社法律图书

电 话 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

印 刷 者 北京宏伟双华印刷有限公司

经 销 者 新华书店

730 毫米×1020 毫米 16 开本 40.25 印张 721 千字

2013 年 1 月第 1 版

2017 年 5 月第 2 版 2017 年 5 月第 1 次印刷

定 价 78.00 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 电子信箱: fd@pup.pku.edu.cn

图书如有印装质量问题,请与出版部联系,电话:010-62756370

作者简介

尹田,男,1954年2月出生,四川宜宾人。1983年毕业于西南政法大学法律系后,留该校民法教研室任教,1985年破格评为讲师,1992年评为副教授,1992年由国家教委公派赴法国图卢兹社会科学大学留学,1993年底回国后任西南政法大学法国法研究中心主任,1995年破格评为教授,1996年任法律系主任,1999年调北京大学法学院任教授、博士生导师、民法研究中心主任;兼任中国民法学研究会副会长、中国保险法学研究会会长。

从1984年起,发表学术论文170多篇,出版教材、专著、译著20多部,其中多项获得省部级奖项。主要个人专著:《民事法律行为与代理制度研究》(1992年)、《法国现代合同法》(1995年,繁体字版《法国现代契约法》于1999年在我国台湾地区出版)、《法国物权法》(1998年,同名繁体字版于1999年在我国台湾地区出版)、《民事主体制度理论和立法研究》(2003年)、《物权法理论评析与思考》(2004年)、《民法思维之展开》(2008年)、《民法典总则之理论与立法研究》(2010年)等。

内 容 简 介

本书全面、系统地阐述了物权法的基本理论,以我国现行《物权法》及其他相关法律、法规和司法解释为依据,对各种具体的物权制度进行了深入的解释和论述,并对物权法理论研究的热点、难点有选择地进行了介绍和讨论,就物权法规范运用于司法实践中所发生的各种疑难问题的解决,提出了有参考价值的方案和思路。本书知识丰富,信息准确,论证严谨,体系完备,富有逻辑性和启发性,适合法律专业学生作为学习、巩固和深化物权法理论的教科书和教学参考用书。

修订版序

对包括民法在内的部门法的学习,具有两项基本功能:一是掌握法律的基本知识和基本理论,尤其是训练法律的思维方法;二是了解现行立法的基本规则和司法实践的具体操作,学会在理论和立法以及司法实践之间建立一条通道。而我国于2007年3月颁布的《物权法》,无疑是物权法学习应当围绕的重心。但物权法理论并不是对《物权法》的单纯理论注释,物权法理论的学习也不仅仅是对《物权法》所确定的规则的逐一了解,尤其是在我国的实际情况下,很多有关土地、房产的经济政策和社会政策尚未定型,《物权法》的相关规定还存在很多缺漏,这些缺漏有待单行法规乃至司法解释逐步加以弥补。与此同时,根据中共十八大四中全会的决定,我国民法典的编纂工作在2015年开始进行,《民法总则》已于2017年3月颁布,此后,包括《物权法》《合同法》以及《侵权责任法》等在内的各个单行法,将在经过修改后成为民法典分则各编的内容一并纳入民法典体系,预计在2020年最终完成民法典的编纂。因此,有关物权的现行法律规则并不是很稳定的。但无论立法上如何变化,物权法的基本理论是不会从根本上改变的。而从积极的意义上讲,物权法规则的不完善和不稳定,反而可以使我们在物权法的理论学习和思考过程中,能够更多地拓展自己的独立思维空间和更好地锻炼自己的分析批判能力。

本书自2013年1月出版以来,《物权法》所确定的规则未发生重大变化。我国最高人民法院于2016年2月颁布了《关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的司法解释(一)》。这一司法解释历经数年反复讨论,最终仅对一些争议较小的问题作出了规定,而对该司法解释中的某些规定,仍然存在理论见解上的分歧。本书在修订中充分注意并增加了该司法解释的相关内容及理论分析。

尹 田

2016年11月11日

序

民法的研习,是学习法律的基础。因此,任何不想误人子弟的法学老师总是会语重心长地教导他的学生务必要首先学好民法,而任何希望其弟子出人头地的民法老师则总是会语重心长地教导他的学生务必要学好物权法。

常说“民法是万法之源”,这里说的不仅是民法的基本理念奠定了整个法律体系的观念基础,而且还在于民法所提供的理论研究和立法技术无一例外地为其他任何法律部门所运用。所以,学好了民法,等于掌握了一把开启法律知识大门的万能钥匙,这就是任何一个法科学生务必要首先学好民法的原因。

而在大陆法系民法历史演进的长河中,最有代表性的是法国民法和德国民法,其中,法国民法最伟大的贡献在其对私权观念的塑造,而德国民法最伟大的贡献则在其使民法实现了科学化。在德国民法的诸多理论创新之中,物权与债权的区分以及物权体系的完整建立,是最具特色的成果之一。而物权法理论则集中展示了德国民法独特的思维方法,这种以精确的法律概念作为基础,以严谨的逻辑推理进行演绎的思维方法,使物权法理论体系严密,构置精巧,能够为物权纠纷的裁判提供正确的规范依据,同时,也使其物权法理论因在某些方面的过分抽象、机械死板而遭到猛烈批评。正是由于物权法理论代表了民法理论在法律技术上的“尖端”,最为充分地展示了民法理论的精致、精深和科学魅力,所以,学好了物权法,等于掌握了一把开启民法知识宝库大门的金钥匙,这就是任何一个真正优秀的法科学生务必要学好物权法的原因。

物权法理论的学习是一场真正的智力挑战,需要有耐心、耐力和勇气,也需要好的老师的指点,而一本好的教科书,可以为学生借助自己的力量比较深入地学习物权法理论提供最重要的帮助。但好的教科书的确定标准却历来比较模糊:一些从头到尾讲解物权法理论的大部头著作(称为“体系书”)因充满大量基本知识而具有教科书的功能,但缺乏教科书在知识安排上的由浅入深和循序渐进,被随心所欲使用的、缺乏任何交代的概念常把学生弄得云里雾里;一些名为“教科书”的大部头著作却因充满大量的理论阐述而不大像教科书,编写者似乎把学生当成了学者,太多的“笔者认为”常使学生晕头转向、望而生畏;另一些

传统格式的教科书则过分四平八稳,缺乏性格,编写者似乎又把学生想象得太弱智,其人云亦云因缺乏深度和广度而难以让学生拓展知识空间和自我发掘思维潜力,甚至于使学生误认为法律的学习就是像背诵八股文一样去记忆一些死气沉沉的概念和将概念拆散之后拼凑出来的、基本上是废话的各种“特征”。因此,很久以来,我就想借鉴一些法国教授和我国台湾地区的教授编写教科书的某些做法,在教科书中将基本知识和知识的深化适当分开,并注入一些能够启迪思维的材料。这种想法,首先在我于2009年主编的教科书《民法总论》中作了初步尝试,并在本教科书的编写中被更进一步地实行。

本教科书的主要做法是:根据需要,将各章中的每一节大体分割成为“基本原理”“思考问题”和“理论拓展”三个部分,分别担负不同的任务:

“基本原理”部分的任务是阐述物权法的基本知识,不多求创新但力求清晰和正确。我觉得,教科书最为基本的功能应当是准确地传递知识信息,这种传递可以存在疏漏,但绝对不允许存在显而易见的错误。这一点在编写物权法教科书时尤为重要,其原因在于:我国物权理论和立法主要借鉴的是德国民法,但并没有对之亦步亦趋,而是根据我国的实际情况进行了各种变通和整合。与此同时,与德国物权理论很不相同的法国、日本的物权理论对我国立法也存在各种影响。但某些物权法教科书对此有所忽略,因而在大量引用德国物权理论和几乎照搬德国理论的我国台湾地区的物权理论时,常常忘记了我《物权法》在某些重大问题上所采用的理论与之具有根本的不同。此种明显的知识传递的错误有可能对学生产生严重的误导。本教科书虽不能保证每一句话都正确,但尽量避免出现此类让外行晕头、让内行扼腕叹息的基本知识上的错误。

“思考问题”部分安排了少量的案例或者提问,针对的是“基本原理”中未涉及的较有难度或者具有特殊性的问题,这些问题都不是在“基本原理”部分已经讲过的知识通过生活事实而进行的具体展示,所编撰的情节简单的案例也不是为了理论联系实际而训练学生的实务操作能力,所以,所提问题的答案均非显而易见,其目的仅在于促使学生面对一些棘手的问题,以激发其思维活力,将其参考答案置放于每章的末尾,也是基于同一目的。

“理论拓展”是本教科书重要的组成部分,置于每节之后,系相关知识和理论在范围和空间上的扩展,汇聚了有关物权立法和基本理论研究的争论焦点和主要学说,展示了一些新的研究成果,同时,也介绍了一些物权法历史知识和外国的法律制度。在题材选择和阐述深度上,充分考虑到学生已有的知识基础和接受能力,深浅合适,客观中立,并留有自我思考的余地。初学物权法的学生可

以先阅读“基本原理”部分,待能力增强后,再回头阅读“理论拓展”。

本教科书是一本典型的教科书,不是教学参考书,更不是学术专著,故适合法学本科生和硕士研究生对物权法基本理论的学习、巩固和深化,也可为民事法官提供物权法原理的知识回顾和知识更新。

尹 田

2012年6月22日

第一编 物权总论

第一章 物权的特性 /003

第一节 物权的概念和特征 /003

第二节 物权的效力 /018

第二章 物权的客体 /034

第一节 物权客体的特征 /034

第二节 物权客体的分类 /042

第三章 物权的类型 /058

第一节 物权的种类 /058

第二节 物权的分类 /067

第四章 物权的变动 /076

第一节 物权变动的概念和分类 /076

第二节 基于法律行为的物权变动 /078

第三节 非基于法律行为的物权变动 /089

第五章 物权公示原则 /102

第一节 物权公示的概念及其意义 /102

第二节 物权公示对于物权变动的效力 /109

第三节 物权公示的权利推定效力 /134

第四节 物权公示的公信力 /149

第六章 动产的占有、交付与不动产登记 /163

第一节 动产的占有与交付 /163

第二节 不动产登记 /166

第七章 善意取得 /186

第一节 概述 /186

第二节 动产善意取得的成立要件 /190

第三节 脱离物之无权处分的效果 /212

第四节 不动产善意取得的成立要件 /218

第五节 善意取得的法律效果 /224

第八章 取得时效 /234

第一节 概述 /234

第二节 取得时效的构成要件 /239

第三节 取得时效期间的计算 /241

第九章 物权的保护 /243

第一节 概述 /243

第二节 物权的主要保护方法 /245

第十章 占有 /262

第一节 占有制度的法律特性 /262

第二节 占有的成立和消灭 /268

第三节 占有的保护 /273

第二编 所有权

第十一章 所有权通论 /281

第一节 所有权的概念和基本权能 /281

第二节 所有权的本质 /287

第三节 所有权的种类 /293

第十二章 共有 /308

第一节 共有的概念和特征 /308

第二节 按份共有 /316

第三节 共同共有 /335

第十三章 建筑物区分所有权 /339

第一节 建筑物区分所有权的概念和特征 /339

第二节 专有权 /345

第三节 共有权和共同管理权 /353

第十四章 相邻关系 /361

第一节 相邻关系的概述 /361

第二节 相邻关系的法律适用 /366

第三编 用益物权

第十五章 用益物权概述 /377

第一节 用益物权的概念和特征 /377

第二节 用益物权的种类 /380

第十六章 建设用地使用权 /395

第一节 建设用地使用权的概念、种类和特征 /395

第二节 建设用地使用权的取得、转让和消灭 /398

第十七章 土地承包经营权与宅基地使用权 /403

第一节 土地承包经营权 /403

第二节 宅基地使用权 /412

第十八章 海域使用权 /416

第一节 海域使用权的概念、种类和特征 /416

第二节 海域使用权的物权变动 /422

第十九章 地役权 /433

第一节 地役权的概念、特征和种类 /433

第二节 地役权的取得与效力 /449

第三节 地役权的消灭 /457

第四编 担保物权

第二十章 担保物权总论 /463

第一节 担保物权的概念与特征 /463

第二节 担保物权的设立 /490

第三节 担保物权的消灭 /496

第四节 担保权利的冲突与并存 /501

第二十一章 抵押权 /514

第一节 抵押权的概念和特征 /514

第二节 抵押权的取得 /519

第三节 抵押权的效力 /526

第四节 抵押权的实现 /551

第五节 特殊抵押 /555

第二十二章 质权 /573

第一节 概述 /573

第二节 动产质权 /583

第三节 权利质权 /591

第二十三章 留置权 /603

第一节 概述 /603

第二节 留置权的成立条件 /613

第三节 留置权的实现 /620

主要参考书目 /625

第一编

物 权 总 论



第一章 物权的特性

第一节 物权的概念和特征

【基本原理】

一、物权的概念

(一) 物权的定义

物权是对物的直接支配权。

民法上的“物权”，是对财产所有权、土地使用权、抵押权等直接支配财产并获得利益的财产权利的概括和抽象。此处所谓的“直接支配”，指的是民事主体对财产的占有、使用、收益或者处分。所有权是对财产的全面支配，所有权之外的其他物权是对财产在一定范围内的支配，例如，土地使用权是对土地的占有、使用以及收益的权利，但不包括对土地的处分权利。

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第2条第3款规定：“本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。”依照前述规定，物权人在行使物权时，可以排除他人的干扰或者妨害。

(二) 对物权定义的理解

在理解物权的定义时应当注意：物权是直接支配物的权利，但对物进行支配的权利并非都是物权。

在我国民法体系中，除了知识产权等无形财产权利之外，民事主体所享有的财产权利被区分为“物权”和“债权”两种基本类型。其中，物权是一种特定的人对特定的物的支配权利，即特定的人对特定的物的控制或者支配，所以，物权在传统理论中又被称为“对物权”；而债权则是特定的债权人对特定的债务人享有的一种请求权利，债权在传统理论中又被称为“对人权”。因此，“支配权”是

物权最为基本的特征。

但是,物权的定义只是对物权一般属性的描述,即作为一种最基本的财产权利,物权的作用在于将特定的民事主体与特定的财产相结合,或者同时解决物的归属与利用问题(如所有权),或者单纯解决物的利用问题(如所有权之外的其他物权),任何物权均须以对特定财产的支配为其内容。但是,基于社会生活的需要和立法政策的考量,哪些支配财产的权利属于物权,是由法律明文加以规定的(称为“物权法定”原则)。因此,有一些财产权利虽然也具有直接支配财产的内容,但由于法律不承认这些权利属于物权,则这些权利就不能具有物权的法律效力,只能被视为一种“债权”而存在。例如,在我国《物权法》未颁布之前,立法上未明文规定农村集体土地承包经营权是一种不动产物权,此种权利就只能被视为由承包合同所产生的合同权利(债权),《物权法》将此种权利明文规定为一种用益物权之后,此种权利便成为物权的一种,可以具有物权的法律效力;又如,根据租赁合同的约定,承租人对租赁物享有占有、使用以及排除出租人(所有人)干扰的权利,其“租赁权”显然具有支配权性质,但是,尽管法律为了保护承租人的利益,赋予了租赁权很多物权的效力(如出租人在租赁期间将租赁物出卖给第三人时,第三人不得以其因受让而取得的所有权否定承租人的租赁权等),但由于我国法律未承认租赁权为物权,所以,租赁权只能属于一种“物权化”的债权。此外,借用人对借用物的支配权利、保管人对保管物的支配权利、承运人对承运货物的支配权利等,均不属于物权,均不具有物权的效力而只能具有债权的效力。

法律不赋予财产的借用人、保管人、承揽人以及承运人等合同当事人以物权人的地位,其原因在于:物权具有强大、稳定的支配效力,并且可以约束物权人以外的任何人。但一方当事人基于合同关系而占有对方的财产,有的根本不具有使用目的(如保管人、承运人),有的虽有使用目的但期限通常较短(如借用人),双方当事人之间的关系,适合运用合同法的规则予以调整,而不必涉及合同关系之外的第三人,所以,当事人基于借用、保管、运输等合同而对相对方财产所享有的具有某种“支配”内容的权利,在性质上应属于债权而非物权。

二、物权的特征

物权与债权的区分,来自于德国民法理论,是我国民法上的财产权利制度最为重要的特点之一。物权和债权作为两种最为基本的财产权利,具有完全不同的法律效力。与债权相比较,物权具有以下主要特征: