

教育部人文社会科学重点研究基地基金资助

物权法

专题研究



WUQUANFA
ZHUANTIYANJIU

主 编/王利明
副主编/房绍坤 梅夏英

吉林人民出版社

教育部人文社会科学重点研究基地基金资助

物权法专题研究

(上)

主 编 王利明

副主编 房绍坤 梅夏英

吉林人民出版社

物权法专题研究

(下)

主 编 王利明

副主编 房绍坤 梅夏英

吉 林 人 民 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

物权法专题研究/王利明主编. —长春:吉林人民出版社, 2001.9

ISBN 7-206-03859-X

I. 物… II. 王… III. 物权法—主法—研究—中国 IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 058828 号

物权法专题研究(上下册)

主 编 王利明
责任编辑 刘树炎

封面设计 张 迅
责任校对 晓 君

出 版 者 吉林人民出版社 0431—5649710
(长春市人民大街 124 号 邮编 130021)
发 行 者 吉林人民出版社 010—63475245 0431—5638605
制 版 吉林人民出版社激光照排中心 0431—5637018
印 刷 者 长春市第九印刷厂

开 本 850×1168 1/32 印 张 50
版 次 2002 年 1 月第 1 版
印 次 2002 年 1 月第 1 次印刷
字 数 1150 千字 印 数 1—3 000 套
标准书号 ISBN 7-206-03859-X/D·968
定 价 88.00 元

如图书有印装质量问题,请与承印工厂联系。

NA 118/01

序 言

物权法是调整物的归属关系及利用关系的法律规范。在经济条件下，物权法与合同法是调整交易关系的最基本的法律规则。物权法以规范物的支配关系为内容，其目的在于保护财产的归属与利用秩序，以维护财产的静的安全；合同法以规范财产的流转关系为内容，其目的在于保护财产的交易秩序，以维护财产的动的安全。在我国，合同法已经颁行，但合同法只能调整交易关系，而对交易的前提和结果，难以发挥调整作用。这就需要通过物权法确认物的归属和利用的基本规则，确定市场交易关系得以进行的基础和前提，并维护社会所有制关系。

我认为，制定物权法的必要性在于：一是确认和保护多种所有制经济，充分发挥公有制的优越性。物权法的重要任务是要理顺国家与国有企业的财产关系，确认企业作为独立自主、自负盈亏的企业法人所应有的财产权利，从而使企业能够对其资产进行有效的经营管理，保障国有资产的保值和增值，防止国有资产的流失。物权法应当解决集体所有权的主体、内容及权利的行使问题，对其加以合理规范。物权法还应当确认一系列保护物权的规则，保护国家财产和集体财产不受侵犯；二是确定交易的基本规则，建立社会主义市场经济的法律秩序。物权法首先要确认各类物权，从而确认交易的前提。同时，物权法的一系列规则，如公示公信原则、所有权移转规则、善意取得制度等都是直接服务于

交易关系的。物权法的建立和完善对于维护交易安全，整治市场秩序具有重要作用；三是通过制定物权法，对各类财产实行平等保护，有利于鼓励和刺激人们努力创造财富，促进社会财富的增长。物权法对财产的保护表现在：一方面，物权法要对各类财产实行平等保护，即不仅要强调对公有财产的保护，而且也应当将对个人财产所有权的保护置于相当重要的位置；另一方面，物权法要通过确认物权并采用物权法保护方法，以利于有效保护各类财产，稳定各种财产关系，调动亿万人民创造、积累、爱护财产的积极性，促进社会经济的发展；四是通过制定物权法，可以提高财产的使用和利用效益。物权法通过界定产权的归属，达到定分止争的作用，还可以确认和保护各种新的物权，确立一套有效利用财产的规则。

制定物权法是制定民法典、完善社会主义市场经济法律体系的重要步骤。为了在 2010 以前建成一个与发展市场经济和建设法治国家相适应的完善的法律体系，我们必须尽快完成民法典的编纂工作，民法典的颁行将成为我国法律体系最终建立的和完善的标志。然而，工程浩大的民法典制定工作不可能一蹴而就，只能是分阶段、分步骤地逐渐完成，制定物权法就是制定我国民法典的一个重要步骤。在各国民法典中，尤其是在世界范围内有重要影响的民法典如德国、瑞士、日本民法典中，都将物权法作为其民法典的重要内容，所以，物权法的制定和颁行实际上是制定民法典的最核心部分。从现实情况看，由于物权法基本规则缺乏，使已经颁布的合同法、担保法等法律也难以发挥应有的作用，由此表明了物权法的制定是完善社会主义市场经济法律体系的重要内容。

自《中华人民共和国合同法》颁布之后，我国立法机关开始加快了物权法立法的步伐。1998 年 3 月，全国人大法制工作委

员会成立了民法典起草小组，开始了对物权法起草的研究和讨论工作，该小组委托梁慧星教授和我共同承担物权法草案专家建议稿的撰写工作。我们分别主持起草了两个《物权法草案建议稿》，并先后公开出版，引起了法学界的普遍关注。现在，我国立法机关已经正式开始起草物权法。但是，由于物权法涉及的问题十分复杂，诸多问题还有待于进一步的研究和探讨，只有在充分研究和讨论的基础上，才能使我们的物权法体现出时代的气息和中国的特色，才能成为 21 世纪具有代表性的物权法。

中国人民大学民商事法律科学研究中心是教育部确定的国家级文科研究基地，也是我国惟一的有关民商事法律研究的国家级研究基地。该中心致力于组织全国有关专家、学者以及司法实践部门的同志共同从事民商法研究，以推动我国民商法研究事业的发展。本中心在成立以后便承担了教育部重点研究课题——《物权法立法研究》。按照该课题的计划，中心于 2000 年 12 月完成了《中国物权法建议稿》。与此同时，中心又组织了中国人民大学法学院、北京大学法学院、清华大学法学院、中国政法大学、中南财经政法大学、烟台大学法学院、西北政法学院、吉林大学法学院、武汉大学法学院、山东大学法学院、南京大学法学院、四川大学法学院、厦门大学法学院、湖南大学法学院、苏州大学法学院、辽宁大学法学院等单位 30 多名从事物权法研究的专家、学者就物权立法中若干问题进行专题研究。各位作者经过半年多的努力，完成了各自承担的写作任务，并最终形成了本书。在写作过程中，我们主要从理论上探讨物权法的若干基本理论问题，并就此提出物权法的立法建议，以期为正在起草的物权法提供理论上的建议，为促进我国物权法的发展贡献我们的微薄之力。

我们深知，由于物权法涉及的问题十分复杂，而我们对物权法的理论研究和认识水平又很有限，因此，书中的缺点和错误在

所难免，望广大读者批评指正。

本书的出版得到了吉林人民出版社刘树炎同志的大力帮助，在此表示衷心的感谢。

王利明

2001年7月15日于北京

目 录

第一章 物权法立法研究

第一题 物权法立法的若干问题探讨

- 一、制定物权法的必要性…………… (1)
- 二、物权法的定位…………… (6)
- 三、物权法的调整范围…………… (11)
- 四、物权法总则和物权请求权…………… (23)
- 五、物权法制定的基本原则…………… (27)

第二题 不动产制度与物权法的理论和立法构造

- 一、不动产与物权法体系形成与演变的历史考察…… (45)
- 二、不动产与动产的“同化”趋势及其评价…………… (54)
- 三、不动产制度与我国物权立法…………… (61)

第三题 《中国物权法草案建议稿》之修正建议

- 一、基本情况说明…………… (67)
- 二、制度层面的修正建议…………… (71)
- 三、规则层面的修正建议…………… (96)
- 四、技术层面的修正建议…………… (113)

第四题 物权法制定的若干问题研究

- 一、物权法的立法指导思想…………… (130)
- 二、物权法体系的构造…………… (142)

三、农村集体土地所有权的立法模式选择·····	(161)
-------------------------	-------

第二章 物权法基本理论研究

第一题 两大法系财产权理论的历史比较

及财产权体系的当代发展

一、大陆法系财产权理论和立法构造·····	(180)
二、英美法系财产权的理论和立法构造·····	(210)
三、当代财产权制度的发展趋势·····	(236)
四、当代财产权的科学定位·····	(242)
五、当代两大法系财产构造体系的构建·····	(261)

第二题 物权行为研究初步

一、物权行为理论的提出及其影响·····	(279)
二、物权行为的构成·····	(287)
三、物权行为与相关概念的关系·····	(309)

第三题 我国不动产登记制度的完善

一、不动产登记制度的沿革·····	(314)
二、不动产登记制度的功能·····	(320)
三、登记的公信力·····	(326)
四、登记的效力·····	(328)
五、商品房预售登记·····	(333)
六、登记的请求权·····	(338)
七、登记制度的完善·····	(343)

第四题 取得时效制度探微

一、引言·····	(354)
二、取得时效的法理基础·····	(358)
三、取得时效的规范分析·····	(368)
四、《中国物权法草案建议稿》相关规定之检讨·····	(381)

第三章 所有权制度研究

第一题 所有权概念分析

- 一、不同法系传统中的所有权概念…………… (387)
- 二、作为一种权利名称的法律概念之性质：
 所有权概念分析的方法论基础…………… (395)
- 三、所有权概念分析（一）…………… (399)
- 四、所有权概念分析（二）…………… (405)
- 五、所有权概念分析（三）…………… (407)
- 六、小结：所有权概念的基本逻辑结构…………… (415)

第二题 国家所有权分类立法研究

- 一、国家所有权法律重整的根源分析…………… (417)
- 二、国家所有权对物权法的要求…………… (422)
- 三、现行物权法律制度的缺陷…………… (429)
- 四、国家所有权的比较研究…………… (433)
- 五、国家所有权分类立法的基础性构筑…………… (437)
- 六、国家所有权分类立法的具体构想…………… (442)

第三题 集体所有权研究

- 一、集体所有权的沿革…………… (450)
- 二、集体所有权的实质…………… (454)
- 三、集体所有权的主体…………… (459)
- 四、集体所有权的性质…………… (463)
- 五、集体所有权的形式…………… (467)
- 六、集体所有权的共同所有形式…………… (472)
- 七、总同共有权…………… (485)
- 八、集体所有权的法人所有权形式…………… (503)
- 九、集体所有权的立法研究…………… (515)

第四题 住宅权、住宅区分所有权与我国

不动产所有权理论的发展

- 一、住宅权····· (529)
- 二、住宅所有权的种类与法律性质····· (538)
- 三、住宅区分所有权与传统不动产
所有权理论的冲突与反思····· (541)
- 四、住宅区分所有权亟待立法规范····· (550)

第五题 资源物权的权属界定与冲突

- 一、资源物权的权属界定····· (553)
- 二、资源物权的二元构成····· (562)
- 三、资源物权的利益冲突与协调····· (569)
- 四、结 论····· (576)

第六题 所有权的变奏

——信托财产权权利研究

- 一、“信托财产”作为法律概念的提出及其影响 ····· (577)
- 二、信托财产权的法律性质····· (579)
- 三、信托财产权的特征和流转模式····· (590)
- 四、信托财产的条件和范围····· (594)
- 五、信托财产的合有····· (597)
- 六、信托财产占有瑕疵的承继····· (599)
- 七、结 语····· (601)

第七题 国有企业财产权研究

- 一、引 言····· (602)
- 二、国有企业财产权制度改革的实践····· (606)
- 三、财产权的一般理论····· (610)
- 四、公司财产权关系的理论分析····· (613)
- 五、“物权说”和“结合论”评析 ····· (619)

第八题 国有股权的若干问题

- 一、国有股权的法律地位…………… (625)
- 二、西方国家国有股运作的法律
模式及其对我国的启示…………… (630)
- 三、国有股权与现代企业制度…………… (636)
- 四、国有股权与市场运行…………… (653)

第四章 用益物权制度研究**第一题 用益权及其对中国物权法的借鉴意义**

- 一、用益权的法制史考察…………… (665)
- 二、用益权的概念分析…………… (668)
- 三、用益权的功能嬗变与基本理念…………… (672)
- 四、用益权的标的物…………… (675)
- 五、用益权的设定…………… (678)
- 六、用益权人的权利…………… (680)
- 七、用益权人的义务…………… (688)
- 八、用益权的消灭…………… (697)
- 九、用益权对中国物权立法的借鉴意义…………… (699)

第二题 地役权对物权法定原则漏洞的补充

- 一、物权法定原则及其漏洞…………… (703)
- 二、物权法定原则之漏洞补充学说…………… (706)
- 三、地役权对物权法定原则之漏洞补充…………… (709)

第三题 地役权若干制度研究

- 一、地役权制度的起源与现状…………… (714)
- 二、地役权与相关的概念研究…………… (724)
- 三、地役权若干特征分析…………… (732)
- 四、地役权制度若干具体问题研究…………… (748)

第四题 地役权的借鉴与重构

- 一、地役权制度的比较与借鉴····· (771)
- 二、我国地役权制度的现状与思考····· (784)
- 三、我国地役权制度的重构和选择····· (798)

第五题 空间使用权若干问题探讨

- 一、空间使用权的性质····· (814)
- 二、空间使用权的产生与发展····· (821)
- 三、空间使用权的构建····· (834)
- 四、空间使用权的法律关系····· (838)
- 五、构建我国空间使用权的立法构想····· (844)

第六题 水权若干问题探讨

- 一、水权的定位及其制度价值····· (854)
- 二、水权的法律特征及与相关权利的关系····· (861)
- 三、水权的种类、内容及取得方式····· (869)
- 四、水权贸易规则····· (872)

第五章 农村土地物权制度研究

第一题 农村土地物权制度的调查与研究

- 一、农村土地所有权研究····· (875)
- 二、农用土地的他物权体系····· (920)
- 三、土地承包经营权研究····· (925)
- 四、土地承包经营权的流转····· (939)
- 五、土地承包经营权流转的立法建议····· (954)

第二题 农村土地关系的物权化

- 一、农地承包权物权化问题····· (957)
- 二、农地承包权流转关系的物权化····· (969)

第三题 农村集体土地所有权的困境与出路

- 一、集体土地所有权的理论困境…………… (977)
- 二、困境的剖析…………… (995)
- 三、制度构建的思路…………… (1009)

第四题 农地制度变迁对物权立法的影响

- 一、农地制度变迁的历史及现实
是物权立法的重要依据…………… (1022)
- 二、农地制度变迁的现实要求物权立法对
集体土地所有权进行重构…………… (1028)
- 三、农地使用权的物权化是农地制度变迁的结果…………… (1035)
- 四、农地制度的变迁要求实行
城乡土地市场一体化…………… (1041)
- 五、余 论…………… (1046)

第五题 农地承包制的变迁与创新

- 一、引 言…………… (1047)
- 二、中国农地使用制度的变迁…………… (1050)
- 三、现行农地使用制度的法律分析…………… (1061)
- 四、农地使用制度改革理论框架…………… (1079)
- 五、多元模式农地使用制度的确立…………… (1094)

第六题 农村土地承包权的个案调查与研究

- 一、以分田到户为中心研究土地承包经营问题…………… (1108)
- 二、土地承包经营合同研究…………… (1121)
- 三、从物权角度研究土地承包经营权…………… (1143)

第六章 担保物权制度研究

第一题 抵押权若干问题探讨

- 一、抵押当事人能否自行约定抵押期限…………… (1158)

二、抵押物的价值是否必须超过	
被担保的债权的价值·····	(1164)
三、同一财产上设立数个抵押权的效力·····	(1170)
四、抵押物转让效力的限制·····	(1174)
五、抵押权实现的顺序·····	(1180)
六、抵押权的实现·····	(1189)
七、动产抵押·····	(1193)
八、一般抵押权与法定抵押权·····	(1199)
九、动产让与担保·····	(1206)
第二题 住房抵押贷款证券化法律问题研究	
一、引 言·····	(1208)
二、住房抵押贷款证券化的法律分析·····	(1211)
三、住房抵押贷款证券化风险的法律控制·····	(1227)
四、中国住房抵押贷款证券化法律环境的构建·····	(1237)
第三题 所有人抵押权	
一、所有人抵押权制度的产生·····	(1242)
二、所有人抵押权的若干论争·····	(1247)
三、流通抵押与不动产证券化·····	(1254)
四、我国所有人抵押权制度展望·····	(1258)
第四题 最高额抵押权	
一、最高额抵押权的价值分析·····	(1263)
二、最高额抵押权的特征·····	(1266)
三、最高额抵押权的设立·····	(1273)
四、最高额抵押权的效力·····	(1276)
五、最高额抵押权担保债权的确定·····	(1280)
第五题 质权的若干问题及其适用	
一、质权的界定·····	(1289)

二、质权占有诠释·····	(1290)
三、质权归类的明辨·····	(1293)
四、动产质权善意取得·····	(1294)
五、转质权的确认与限制·····	(1299)
第六题 质押若干问题研究	
一、质押与质权的概念研究·····	(1302)
二、质押担保的债权·····	(1320)
三、质权的取得·····	(1330)
四、质权的位序·····	(1338)
第七题 权利质权争议问题探讨与立法的完善	
一、权利质权的定位及其规范模式·····	(1351)
二、权利质权的标的与类型·····	(1358)
三、权利质权的设定与效力·····	(1368)
四、诸类权利质权中的若干具体问题探讨·····	(1389)
第八题 物权立法应设立优先权制度	
一、优先权制度概观·····	(1414)
二、优先权的性质·····	(1421)
三、优先权的效力·····	(1430)
四、优先权的顺位·····	(1432)
五、优先权与其他担保物权的关系·····	(1435)
六、优先权制度立法思考·····	(1443)
第九题 船舶优先权	
一、船舶优先权的意义及中文名称辨析·····	(1455)
二、船舶优先权的法律性质·····	(1460)
三、船舶优先权的标的·····	(1474)
四、船舶优先权的消灭及其时效性质·····	(1496)