

中国物权法精要丛书

Law of Property:
Usufruct in Real Property

物权法·用益物权

王利明 审定
尹 飞 著

中国法制出版社

中国物权法精要丛书

物权法·用益物权

王利明 审定
尹 飞 著

中国法制出版社

责任编辑：张 岩

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法·用益物权/尹飞著. —北京：中国法制出版社，2005.7

(中国物权法精要丛书)

ISBN 7-80182-522-5

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 072870 号

物权法·用益物权

WU QUAN FA YONG YI WU QUAN

经销/新华书店

印刷/华北石油华星印刷厂

开本/880×1240 毫米 A5

版次/2005 年 7 月第 1 版

印张/14.75 字数/388 千

2005 年 7 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-522-5

定价：30.00 元

北京西单横 2 条 2 号 邮政编码 100031

传真：66070041

网 址：<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话：66033393

编辑部电话：66070047

读者俱乐部电话：66026596

邮购部电话：66033288

《中国物权法精要丛书》

总 序

物权法是调整物的归属关系以及民事主体因对物的占有、利用等而形成的财产关系的法律。作为民法的一个重要组成部分，物权法对于社会经济的发展起到了至关重要的作用：一方面，在市场经济社会，物权法通过确认和保护合法的财产，为市场的形成和发展奠定了必要的前提和基础，物权法能够实现个人在财产法领域中的自由与自治，使个人能够在法定范围内利用财产获取合法利益；物权法通过确认和保护多种所有制经济，充分发挥公有制的优越性，能够确定交易的基本规则，从而建立公平、公正、效率的社会主义市场经济的法律秩序。另一方面，物权法对财产权的界定与保护，尤其是对各类财产实行平等保护，可以为社会财富的创造提供一种良好的、积极的制度安排。物权法通过保护财产形成所谓的“恒产”，实现“恒产者有恒心”的规律，鼓励和刺激人们进行大胆的投资和创业，从而促进社会财富的迅速增长。

改革开放以来，党和政府一直强调要严格保护公民、法人等民事主体的财产权利，特别是《民法通则》的颁布，使公民、法人的财产权利受到了基本民事法律的保护。但是，

许多保护公民、法人财产权利的规定仍停留在党和政府的文件等政策层面，现有的一些有关财产权利的法律规定也比较抽象、原则，对许多问题都未加以规定，尤其是在我国经济改革大潮中出现的大量新问题，缺乏必要的法律规则予以规范，各种随意侵害他人合法财产权益的现象也时有发生。这种状况不仅无法充分调动广大人民群众创造财富、发展经济的积极性，促进社会主义市场经济健康、稳定的发展，也不利于实现构建社会主义和谐社会的伟大目标。正因如此，第十届全国人民代表大会常务委员会明确将物权立法纳入了本届人大的立法规划。目前，物权法的立法工作正在进行当中，《物权法草案》也已经提交全国人大常委会进行审议。在这样一个重要的历史时期，如何密切结合我国社会经济生活的实际需要，研究物权法制订过程中各项重大疑难问题；如何在全社会宣传与普及物权法的基本知识，使物权法的观念与精神深入人心，成为每一位中国民法理论研究者与实务工作者需要认真面对的重大课题。

《中国物权法精要丛书》正是几位青年民法学者对于这一重大课题做出的回应。本丛书的各位作者均是我曾指导的博士或博士后，长期以来，他们对物权法理论研究具有浓厚的兴趣，做过较为深入细致的研究，发表或出版过具有一定社会影响的论著。如今他们又协同作战，在各自专长的物权法领域中合力撰写了《中国物权法精要丛书》，并请我进行审定。在审定全部书稿之后，我认为该丛书具有以下几方面的特点：

首先，本丛书涵盖了物权法的全部内容，十分系统与全面。作者用简练、清晰的语言系统全面地阐述了物权法的基本理论、精神、制度与规则，通读整套丛书有助于对物权法的全面把握。

其次，本丛书在阐述基本原理与规则的同时，密切结合

总 序

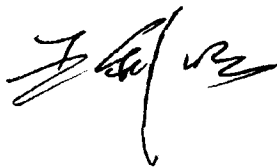
了物权法各次草案的规定，对物权立法中的各种重大疑难问题均进行了深入细致的研究，提出了不少独到的观点与看法，这对于我国物权法立法界与理论界具有相当的参考价值。

第三，本丛书不仅全面地梳理了我国现行的物权法律、法规、司法解释与规章，指出了其中存在的缺陷与纰漏，而且还密切关注我国物权法的实践，就实务中若干重大疑难问题进行了较为深入的研究，并提出了相应的对策，故该丛书对于指导司法实务工作，依法保护公民的合法权益也具有较大的帮助作用。因此，我非常乐意向广大读者推荐本丛书。

当然，由于本丛书的各位作者研究物权法的时间尚短，因此书中也都存在一些不可避免的问题，如某些论述尚不深入，一些观点有待于商榷等。但是，瑕不掩瑜，我相信本套丛书的出版对于推动我国物权法研究工作的深入进行，甚至对于未来我国物权法的制订工作都是有一定作用的。作为本套丛书各位作者的老师，我衷心希望他们能进一步加强对物权法理论的研究，取得更大的进步！我也热切期盼有更多的年轻一代学者能够投身于民法研究的事业当中，为社会主义法治事业的发展做出更多、更大的贡献！

是为序。

中国人民大学法学院院长、教授



2005年6月

作者简介

尹飞，男，河南汝南人，1977年生，法学博士，现为中国社会科学院法学研究所博士后研究人员、中国人民大学民商事法律科学研究中心兼职研究人员。1994年~1998年就读于中国青年政治学院法律系，获法学学士学位。1998年~2004年就读于中国人民大学法学院，获民商法学硕士、博士学位；其间任中华全国学生联合会副主席、执行主席。主要学术成果有：《人身损害赔偿疑难问题：最高法院人身损害赔偿解释之评论与展望》（副主编）、《人身损害赔偿案件的法律适用》（副主编）、《民商法理论争议问题——无权处分》（副主编）、《民商法理论争议问题——精神损害赔偿》（副主编）、《民法总则案例教程》（副主编）、《侵权行为法案例教程》（副主编）、《民法学》（参与撰写）。曾在《法学家》等杂志发表《合同成立与生效区分的再探讨》、《债权让与通知的主体与效力》等学术论文多篇。

主要缩略语

一、法律、行政法规

1. 《民法通则》：《中华人民共和国民法通则》
2. 《合同法》：《中华人民共和国合同法》
3. 《担保法》：《中华人民共和国担保法》
4. 《城市房地产管理法》：《中华人民共和国城市房地产管理法》
5. 《土地管理法》：《中华人民共和国土地管理法》
6. 《农村土地承包法》：《中华人民共和国农村土地承包法》
7. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》：
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

二、司法解释

1. 《民通意见》：《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》
2. 《担保法解释》：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》
3. 《合同法解释（一）》：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》

目 录

《中国物权法精要丛书》总序·····	(1)
主要缩略语 ·····	(1)
第一章 用益物权的基本理论 ·····	(1)
第一节 用益物权的概念 ·····	(1)
第二节 用益物权与相关权利的区别 ·····	(32)
第三节 用益物权的价值和地位 ·····	(46)
第二章 用益物权制度的体系结构 ·····	(70)
第一节 比较法上的用益物权体系 ·····	(70)
第二节 我国现行法律和学说中的用益物权体系 ·····	(75)
第三节 我国用益物权体系构建的若干思考 ·····	(90)
第三章 建设用地使用权的概念与类型 ·····	(105)
第一节 建设用地使用权的概念·····	(105)
第二节 建设用地使用权的名称之争·····	(119)
第三节 建设用地使用权的历史发展·····	(130)
第四节 建设用地使用权的类型及其在物权法中 的地位·····	(144)
第五节 租赁土地使用权·····	(167)

第四章 建设用地使用权的制度构造 ·····	(172)
第一节 建设用地使用权的设定·····	(172)
第二节 建设用地使用权的出让方式·····	(188)
第三节 建设用地使用权的效力·····	(208)
第四节 建设用地使用权的消灭·····	(248)
第五章 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与消灭·····	(262)
第三节 宅基地使用权的效力·····	(276)
第四节 关于城市私有房屋用地使用权·····	(284)
第六章 农村土地承包经营权 ·····	(289)
第一节 农村土地承包经营权的概念和特征·····	(289)
第二节 农村土地承包经营权的设定与消灭·····	(310)
第三节 农村土地承包经营权的效力·····	(325)
第七章 典 权 ·····	(340)
第一节 典权的概念和特征·····	(340)
第二节 我国物权法中规定典权的必要性·····	(353)
第三节 典权制度的内容·····	(366)
第八章 地役权 ·····	(382)
第一节 地役权的概念和特征·····	(382)
第二节 地役权的制度内容·····	(396)
第三节 我国地役权的立法模式·····	(407)
第九章 人役权 ·····	(415)
第一节 人役权概述·····	(415)

第二节 人役权的制度内容·····	(422)
第三节 人役权的价值及其在我国物权法中的构造·····	(427)
第十章 空间利用权与特许物权在我国物权法	
中的定位 ·····	(435)
第一节 空间利用权·····	(435)
第二节 养殖权与捕捞权·····	(440)
第三节 海域使用权·····	(442)
第四节 取水权·····	(444)
第五节 采矿权·····	(446)
主要参考书目 ·····	(450)
后 记 ·····	(456)

第一章 用益物权的基本理论

第一节 用益物权的概念

现代社会中，为充分利用不动产的使用价值，缓和因人口急剧增长，人类生产、生活规模扩大而产生的长期、稳定地利用土地资源的需求与土地资源有限性之间的矛盾，用益物权以及虽无用益物权之名但与之性质类似的民事权利为各国民法普遍承认。

但衡诸各国立法例，并没有对用益物权的直接规定，自然也没有立法上对用益物权的直接定义。所谓用益物权一词只是学理上对具有共同特征的几种物权形态所进行的归纳。对用益物权概念的界定，也无非是对几种物权形态依据其某方面的共同特征而为之概括。由于学者公认的各类属于用益物权的物权形态并无大的差异，^① 换言之对用益物权的外延并无分歧，因此尽管关于用益物权的概念众说纷纭，但也只是在归纳角度和语言精确程度方面的分歧。

笔者认为，用益物权是指以支配他人之物的使用价值为内容的物权。具体而言，这一概念包括如下几个层次：

^① 学界只是在物权的性质上有一定分歧，详细的论述参见本书典权部分。

一、用益物权是一种物权

用益物权是物权的下位概念，是对几种具有共通性的物权形态而进行的抽象。因此，对用益物权概念的界定，首先应当明确其为物权。作为形形色色的物权形态中的一类，其自然也具有物权的本质特征和效力。

通说认为，物权是指权利人依法直接支配特定物，得享受其利益的排他性权利。^① 这就是说：一方面，物权是权利人对物的直接支配，本质上是一种支配权。所谓“支配”是指权利人在其权利范围内可以按照自己的意志依法对标的物管领和处理；这种管领和处理不仅可以通过法律行为进行，如在自己物上为他人设定用益物权或担保物权，由他人占有、使用而自己因而取得收益等，也可通过权利人依法直接占有、使用标的物等事实上的使用、处分等进行，只要在法律限度内，权利人可以依据自己的意志自由进行。所谓“直接”是指物权的权利人对物的支配，无须得到他人的同意或他人积极行为的辅助。权利人对依据自己的意志直接依法占有、使用其物，或采取其他方式支配其物，既不需要他人的同意，也无须义务人进行积极的履行行为。这与债权通常需要债务人积极的行为方能实现有着显著的差异。另一方面，物权具有对世性，即物权具有对抗一切不特定的义务人的效力。除物权人以外，其他任何人都对物权人的权利负有不可侵害和妨害的义务。物权的权利人是特定的，而义务人是不特定的，权利人的权利可以对抗一切不特定的义务人。物权的义务主体的义务是不作为，只要不妨碍权利人行使权利就是履行了义务。

物权作为支配权和对世权，就决定了：第一，物权具有排他效力，同一物上不能有两个或两个以上所有权，也不能有两个内容不相容的他物权。第二，物权具有优先效力，原则上在同一物之上存在物权和以该物为给付标的的债权时，物权优先，同一物

^① 参见王利明主编：《民法学》，复旦大学出版社2004年版，第216页。

上多项他物权并存时，基于物权作为支配权的性质，应当根据物权设立的时间先后确立优先的效力；第三，物权具有追及效力，无论标的物辗转流落到何人之手，除非法律另有规定，物权人都直接对物行使自己的权利；第四，物权具有物权请求权的效力，物权人直接支配其物，可以排除其他任何人对他行使物权的干涉。而除物权人以外的其他任何人均对物权人的权利负有不可侵害或妨害的义务，任何人侵害物权、妨害物权的行使甚至只是对物造成危险，无论行为人是否有过错，物权人都可以行使物上请求权，请求停止侵害、排除妨碍、消除危险等，以恢复物权应有的圆满支配状态；第五，物权都是一种公开性的权利，物权的设立、移转必须要公示，从而使第三人知悉，以免蒙受未知的损害。此种公示方式，于不动产，以登记为之；于动产，以交付为之。这些效力与特征，显然也都应当为用益物权所具备。

二、用益物权以他人之物为客体

用益物权制度之设，旨在解决对不动产的利用需求与不动产稀缺性之间的矛盾，因此，用益物权是以他人之物为客体的物权，性质上属于他物权或定限物权。

(一)“他人之物”中的物

1. 物的概念

民法中的物有两种含义，广义的物实际上是指民事权利客体，即民事权利所指向的对象，包括有体物，权利，智力成果、工商业标记、给付等无形财产，而狭义的物是指作为物权客体的物，原则上为有体物。罗马法上即有有体物与无体物的区分，德国法系各国立法一般规定民法上的物为有体物，学者通常所称的物也是指有体物。所谓有体物是指除人体之外，能够为人力所控制并能够独立满足人类社会生活需要的有形物和自然力。有体物必须是独立的物，在物理上、观念上能够与其他的物区别开而独立存在。物理上的独立性是指物必须在现实形态上与其他物相区分，传统民法观念认为物必须具有物理上的独立性，才能成为独

立物。但随着社会的发展，物即便不具有物理上的独立性，也可以根据交易上的观念和法律规定作为标准来确定某物是否具有独立性。例如，一块土地虽然在物理上无法与其周围的土地分离，但在观念上可以通过确定其四至来使之独立，也可以通过法律规定的登记方法，将分割的数块土地公示于众。

2. 动产和不动产

根据物的可移动性，可将物分为动产和不动产。不动产是指依其自然性质不能移动，或者一经移动便使其用途受到损害的物。在我国法律中，根据《担保法》第92条，“不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”所谓土地定着物主要指房屋等建筑物、构筑物，其附着于土地、固定而不易移动，但按交易惯例并非土地的组成部分，有其独立使用价值。我国法律也承认土地和建筑物为相互独立的不动产，但通常情况下，土地和建筑物的权利应一并移转。临时附着于土地的物，如艺术节期间临时搭建的舞台，或者可随时移动的物，如北京街头的流动厕所等，不能认为是定着物。此外，还需注意的是：第一，我国法律中，林木也为独立于土地的地上定着物，这与比较法上通常认为种植在土地上、尚未采伐的树木为土地之一部分，显然不同；^①第二，与不动产尚未分离的土地出产物，传统民法认为其与土地分离以前为土地的部分，但《担保法解释》第52条规定：“当事人以农作物和与其尚未分离的土地使用权同时抵押的，土地使用权部分的抵押无效。”这实际上承认了与不动产尚未分离的土地出产物并非土地的部分，而为独立的动产。第三，最高人民法院《担保法解释》第47条规定：“以依法获准尚未建造的或者正在建造中的房屋或者其他建筑物抵押的，当事人办理了抵押物登记，人民法院可以认定抵押有效。”可见，其将在建建筑物视为不动产，

^① 例如《德国民法典》第94条规定：“种子在播种时，植物在栽种时，分别成为土地的重要成分。”我国台湾地区“民法”第66条规定：“不动产之出产物，尚未分离者，为该不动产之部分。”

可以设定不动产抵押权。第四,从《担保法》第34条的规定来看,企业用以从事经营活动的各项财产的整体或能够从事独立经营活动的一部分,可以作为物权的客体,在整体上视为不动产。

3. 我国法律中的不动产体系

我国法律中,对于土地之上的不动产,使用了建筑物、构筑物、附着物、定着物与房屋等多个概念。故而在有必要加以辨析。

(1) 定着物、房屋与附着物

我国台湾地区民法理论中,一般对将不动产分为土地和定着物。如我国台湾地区“民法”第66条规定:“称不动产者,谓土地及其定着物。”我国台湾地区实务上认为定着物“系指非土地之构成部分,继续附着于土地,而达一定经济上目的,不易移动其所在之物”。^①学者进一步解释为,“定着物,系指固‘定’,且附着于土地之物。”在土地上临时搭建的物,如庙会戏台;与土地密切不可分离的物,如围墙、假山,都不是不动产,自然也非定着物。而且,我国台湾地区“民法”总则中的定着物,在物权编则称为建筑物,在“土地法”称为建筑改良物。^②可见,其定着物与建筑物为同义语。但是我国现行法律的规定则与之不同。

《担保法》第92条规定:“不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”可见,定着物为土地之上的房屋、林木等附着于土地、固定而不易移动,但按法律规定及交易惯例并非土地组成部分的物。换言之,定着物为土地之外的其他不动产,其是房屋的上位概念,包括林木、房屋等。这一界定与传统民法的做法是一致的。对于房屋,《城市房地产管理法》第2条规定:“本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。”可见,房屋

^① 我国台湾地区“最高法院”1974年第六次民庭庭推总会决议。

^② 王泽鉴:《民法物权(一)》(通则·所有权),中国政法大学出版社2001年版,第53页。

有广义和狭义之分，狭义的房屋法律未作界定，而广义的房屋即我国法律上所言之房屋，包括建筑物和构筑物；换言之，房屋又可进一步区分为建筑物和构筑物两大类，但其与房屋之外的其他定着物不同之处，在于其性质上为人工构造的物，而非自然出产的林木等物。

我国法律、行政法规中也经常使用附着物的概念。例如，改革开放之初制定的《国家建设征用土地条例》第9条就规定：“青苗补偿费和被征用土地上的房屋、水井、树木等附着物补偿费的标准，由省、自治区、直辖市人民政府制定”。^①1986年制定的《土地管理法》第13条规定：“在土地所有权和使用权争议解决以前，任何一方不得改变土地现状，不得破坏土地上的附着物。”第30条规定：“国家建设征用土地的各项补偿费和安置补助费，除被征用土地上属于个人的附着物和青苗的补偿费付给本人外，由被征地单位用于发展生产和安排因土地被征用而造成的多余劳动力的就业和不能就业人员的生活补助”。2004年修改后的《土地管理法》在征用补偿方面依然采纳了此种表述，其第47条规定：“征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。”《土地管理法实施条例》第6条规定：“依法改变土地所有权、使用权的，因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的，必须……进行土地所有权、使用权变更登记。土地所有权、使用权的变更，自变更登记之日起生效。”

在行政规章中，附着物的概念也常被使用，《土地登记规则》第37条也对因买卖、转让地上建筑物、附着物等一并转移土地使用权的登记进行了规定。国土资源部、国家工商行政管理局发布的《国有土地使用权出让合同》示范文本（GF-2000-2601）第23条则规定：“土地使用权转让、出租、抵押，地上建筑物、

^① 1982年5月4日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过。根据1987年1月1日起施行的《中华人民共和国土地管理法》，该条例被废止。