

总主编  
王利明

21世纪  
民商法学  
系列教材

# 物权法教程

梅夏英 高圣平 著

(第二版)

21世纪民商法学系列教材具有以下特点：第一，选题全面，规模宏大。不仅细分了传统民商法的各个部门，也包括了许多边缘学科，共计六十余种，可供不同层次、不同需要的读者选用。

第二，体例新颖，结构完整。不仅打破传统教材的编写体例，而且还大胆引进英美法教材的编撰模式，每本教材除了体系化地讲授本门课程的基本内容之外，还穿插引用资料、案例或事例加以评析，每章之后还列出推荐学生进一步阅读的著述。

第三，理论与实践相结合。教材中特辟理论研究实务探讨专栏，选取理论界和实务界的争议问题。

总主编  
王利明

21世纪  
民商法学  
系列教材

# 物权法教程

梅夏英 高圣平 著

(第二版)

中国人民大学出版社  
· 北京 ·

## 图书在版编目 (CIP) 数据

物权法教程/梅夏英, 高圣平著. 2 版.

北京: 中国人民大学出版社, 2010

(21 世纪民商法学系列教材/王利明总主编)

ISBN 978-7-300-11625-9

I. ①物…

II. ①梅…②高…

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 (2010) 第 005925 号

21 世纪民商法学系列教材

总主编 王利明

物权法教程 (第二版)

梅夏英 高圣平 著

Wuquanfa Jiaocheng

---

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511398 (质管部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com> (人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京鑫丰华彩印有限公司

版 次 2007 年 9 月第 1 版

规 格 170 mm×228 mm 16 开本

2010 年 1 月第 2 版

印 张 32.25 插页 1

印 次 2010 年 1 月第 1 次印刷

字 数 631 000

定 价 45.00 元

---

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

# “21 世纪民商法学系列教材”

## 学术委员会

总主编 王利明

委 员(按姓氏笔画排序)

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 马俊驹 | 马新彦 | 尹 田 | 王卫国 | 王 军 |
| 王利明 | 王学政 | 王胜明 | 王家福 | 田土城 |
| 刘士国 | 刘凯湘 | 刘保玉 | 孙华璞 | 孙宪忠 |
| 江 平 | 余能斌 | 吴汉东 | 张广兴 | 张新宝 |
| 李开国 | 李国光 | 杨 震 | 杨立新 | 陈小君 |
| 周贤奇 | 孟勤国 | 屈茂辉 | 姚 红 | 费安玲 |
| 赵万一 | 赵中孚 | 唐德华 | 徐国栋 | 郭明瑞 |
| 钱明星 | 高在敏 | 崔建远 | 梁慧星 | 黄松有 |
| 傅鼎生 | 温世扬 | 魏振瀛 |     |     |

# 序

众所周知，民商法是市场经济的基本法，它以民事主体制度、物权制度、债与合同制度、知识产权制度以及各项商事特别制度等勾勒出市场交易的基本脉络。这也正是民商法与市场经济体制之间存在密切的内在联系的原因所在。民商法是私法，它调整平等主体之间的财产关系和人身关系，强调意思自治原则的指导地位；民商法是权利法，它以权利为基本的逻辑起点，又通过权利制度确认当事人的行为规则。

我国民商事立法虽然起步较晚，但自改革开放以来却取得了长足的进步，不仅有了起着民商事基本法作用的《民法通则》，而且还制定了大量的单行法、特别法，如《婚姻法》、《继承法》、《合同法》、《著作权法》、《商标法》、《专利法》、《公司法》、《证券法》、《信托法》、《保险法》、《票据法》、《海商法》、《企业破产法》，尤其是经过13年的努力，《物权法》今年已获通过并即将实施。另外，《侵权责任法》、《人格权法》也已纳入立法规划。可以说，有中国特色的社会主义市场经济的民商法律框架已经初步形成，而民法典在未来的出台更将为这一框架奠定坚实的核心。

如同国外的成熟经验一样，立法的每一步进展都离不开理论研究的支撑。二十多年来，我国民商法学研究在不断探索中，逐渐走出了计划经济时代的低迷，市场经济的不断发展和完善为我国民商法学者提供了广阔的历史舞台。如今，大量民商法学者参与国家立

法、司法实践，为社会主义法治建设事业作出了重要贡献。更为可喜的是，越来越多的青年才俊投身于民商法事业，新一代的青年民法学者如雨后春笋般涌现出来，他们既有扎实的民商法功底、良好的学术素养，又有较高的外语水平，对国外的经验和最新发展动态比较了解，他们的许多研究成果令人耳目一新。从他们身上，我们看到了我国民商法学未来的希望。

中国法学会民法学研究会自成立以来，一直倡导严谨求实的学风，营造宽松的氛围，提倡百家争鸣的风气，并注重培养新人、提携后进。中国人民大学出版社立足于高等教育，以繁荣学术、服务教学为己任，是我国人文社会科学教材的出版中心。由此，这两家机构决定合作推出全部由崭露头角的青年学者所撰写的“21世纪民商法学系列教材”。我们坚信，这一合作在推动我国民商法学的发展方面将是一次有益的尝试。

这套教材具有以下特点：第一，选题全面，规模宏大。不仅细分了传统民法的各个部门，也包括了许多边缘学科，如民法哲学、民法的经济分析等，共计六十余种，可供不同层次、不同需要的读者选用。第二，体例新颖，结构完整。不仅打破传统教材的编写体例，而且还大胆引进英美法教材的编撰模式。每本教材除了体系化地讲授本门课程的基本内容之外，还穿插引用资料、案例或事例加以评析，每章之后还列出推荐学生进一步阅读的著述，并以本章的重点难点为主，采取各种题型考查学生对本章知识的掌握程度。第三，理论与实践相结合。不仅全面反映了最新的理论发展，而且深入讨论了实务中的热点、疑点、难点问题。教材中还特辟“理论探讨”与“实务研究”专栏，选取理论界和实务界的争议问题，列举各派观点，论证自己的主张。

应当注意的是，撰写一部好的教材绝非易事，其难度之大不亚于一部优秀的专著！虽然入选本系列的教材均是相关青年学者的精品之作，但其中的缺点在所难免。我们欢迎广大读者不吝指正，这也有助于这些青年学者的学术思想更趋成熟。

衷心祝愿我们早日完成建设社会主义法治国家的宏伟蓝图！在这一过程中，我们有充分理由期待青年学者们取得的更大成就。

是为序！



2007年9月



## 修订说明

本书出版后，最高人民法院公布了物权法配套司法解释，相关行政机关也发布了许多配套规章，如《房屋登记办法》、《土地登记办法》、《应收账款质押登记办法》、《动产抵押登记办法》、《工商行政管理机关股权出质登记办法》等。为使本书所反映的内容与时俱进，本次再版时，我们又对全书进行了修订。修订过程中，中国人民大学法学院民商法博士生管洪彦、对外经济贸易大学法学院民商法博士生武新伟、刘明协助做了不少工作，谨致谢忱。

梅夏英、高圣平

2009年11月



界的争议问题，列举各派观点，论证自己的主张；为便于学有余力的同学更深入了解相关信息，特辟“深度阅读”一栏，推荐进一步阅读的著述；每章之末还以本章的重点难点为主设计了“问题与思考”，考查学生对本章知识的掌握程度，并附有历年司法（律师资格）考试的相关试题。

第二，物权法课程是必修课还是选修课，课时量如何，等等，都直接影响了本书相关内容的取舍。例如课时量较少的班级可以略去“理论探讨”与“实务研究”不讲，上述内容在本书中均以不同于正文的字体编排，直接跳过即可，对于章末的思考题也可以有针对性地选做。就本课程，我们推荐的课时量是60学时。

第三，限于本书篇幅，物权法中的许多问题尚未展开，有兴趣的读者可以参考本书作者的其他著述，就本书使用中的问题，直接与作者探讨。本书是一部合作作品，第一、二、三编由对外经济贸易大学法学院梅夏英撰写，第四、五编由中国人民大学法学院高圣平撰写。前者的通讯地址是：（100029）北京市朝阳区惠新东街10号对外经济贸易大学法学院；后者的通讯地址是：（100872）北京市海淀区中关村大街59号中国人民大学法学院。

### 三、致谢

本著作得到了北京市哲学社会科学“十一五”规划项目的资助。值得一提的是，对外经济贸易大学法学院博士生邹启钊、硕士生杨晓娜就本书前三编在资料收集、内容整理和文字校对上做了大量工作，在此谨致谢意。同时，对中国人民大学出版社和北京社科基金的支持和帮助也表示感谢。

由于物权法内容非常丰富，加之本书采用了全新的体例，故挂一漏万在所难免。对于本书中的疏漏或不妥之处，还望同仁批评指正。

梅夏英、高圣平

2007年9月



## 目 录

## 第一编 物权法总则

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 第一章 物权法概述 .....                             | 3  |
| 第一节 物权法的概念及特征 .....                         | 3  |
| 一、物权法的概念 .....                              | 3  |
| 二、物权法的特征 .....                              | 4  |
| 第二节 物权法的调整对象和功能 .....                       | 5  |
| 一、物权法的调整对象 .....                            | 5  |
| 二、物权法的功能 .....                              | 6  |
| 第三节 物权法的基本原则 .....                          | 8  |
| 一、物权法定主义 .....                              | 8  |
| 立法背景 我国《物权法》应采纳“物权法定”原则抑或<br>“物权自由”原则 ..... | 10 |
| 二、一物一权原则 .....                              | 11 |
| 三、公示、公信原则 .....                             | 12 |
| 第四节 物权法的发展趋势以及我国物权法的发展 .....                | 14 |
| 一、现代物权法的发展趋势 .....                          | 14 |
| 二、我国物权法的发展 .....                            | 16 |
| 第二章 物权概述 .....                              | 18 |
| 第一节 物权的概念 .....                             | 18 |
| 一、物权的概念 .....                               | 18 |
| 二、物权与债权的关系 .....                            | 19 |

|      |                                   |    |
|------|-----------------------------------|----|
| 第二节  | 物权的客体 .....                       | 21 |
| 一、   | 物权客体的概念和特征 .....                  | 21 |
| 理论探讨 | 无形财产权利能否作为物权的客体 .....             | 22 |
| 二、   | 物的分类 .....                        | 24 |
| 第三节  | 物权的分类 .....                       | 26 |
| 一、   | 民法学上物权的分类 .....                   | 26 |
| 二、   | 我国《物权法》中物权的类型 .....               | 27 |
| 第四节  | 物权的效力 .....                       | 28 |
| 一、   | 物权效力的概念 .....                     | 28 |
| 二、   | 物权的排他效力 .....                     | 28 |
| 三、   | 物权的优先效力 .....                     | 28 |
| 四、   | 物权的追及效力 .....                     | 31 |
| 理论探讨 | 物权的追及效力能否成为物权的一项独立的效力 .....       | 32 |
| 五、   | 物权请求权 .....                       | 32 |
| 实务研究 | 我国法律究竟规定了哪些类型的物权请求权 .....         | 35 |
| 第三章  | 物权的变动 .....                       | 37 |
| 第一节  | 物权变动概述 .....                      | 37 |
| 一、   | 物权变动的概念 .....                     | 37 |
| 二、   | 物权变动的原因 .....                     | 38 |
| 三、   | 基于法律行为发生的物权变动的立法模式以及我国的立法选择 ..... | 39 |
| 理论探讨 | 物权行为理论 .....                      | 41 |
| 立法背景 | 不动产物权变动应当采取登记对抗主义还是采取登记要件主义 ..... | 46 |
| 典型案例 | 产权过户登记对房屋买卖合同的意义 .....            | 47 |
| 第二节  | 不动产登记 .....                       | 48 |
| 一、   | 不动产登记的概念 .....                    | 48 |
| 二、   | 不动产登记的效力 .....                    | 48 |
| 三、   | 不动产登记机构 .....                     | 49 |
| 实务研究 | 在我国,何种机构可以作为不动产登记机构? .....        | 50 |
| 立法背景 | 我国的登记机构应当承担何种审查义务? .....          | 51 |
| 典型案例 | 登记机构的审查义务及责任 .....                | 53 |
| 四、   | 预告登记制度 .....                      | 55 |
| 典型案例 | 房屋预售合同登记的效力 .....                 | 56 |
| 五、   | 异议登记与更正登记 .....                   | 58 |



|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 所有权作出专门规定 .....             | 87  |
| 二、集体所有权 .....               | 88  |
| 三、私人所有权 .....               | 90  |
| 四、社会团体所有权 .....             | 91  |
| 第六章 建筑物区分所有权 .....          | 92  |
| 第一节 建筑物区分所有权概述 .....        | 92  |
| 一、建筑物区分所有权的概念 .....         | 92  |
| 二、建筑物区分所有权的特征 .....         | 93  |
| 理论探讨 建筑物区分所有权与一物一权原则 .....  | 95  |
| 第二节 专有权 .....               | 96  |
| 一、专有权的概念及特征 .....           | 96  |
| 二、专有权的客体范围 .....            | 97  |
| 三、专有权的内容 .....              | 98  |
| 第三节 共有权 .....               | 100 |
| 一、共有权的概念及特征 .....           | 100 |
| 二、共有权的客体 .....              | 101 |
| 立法背景 地下车库、车位的归属 .....       | 104 |
| 三、共有权的内容 .....              | 105 |
| 第四节 区分所有建筑物的管理 .....        | 107 |
| 一、管理权的概念 .....              | 107 |
| 理论探讨 成员权的性质和地位 .....        | 108 |
| 二、管理权的内容 .....              | 109 |
| 实务研究 表决权行使中面积和人数的计算方法 ..... | 111 |
| 三、业主大会、业主委员会 .....          | 115 |
| 四、物业服务机构 .....              | 120 |
| 理论探讨 物业服务合同的效力 .....        | 121 |
| 第七章 相邻关系 .....              | 126 |
| 第一节 相邻关系概述 .....            | 126 |
| 一、相邻关系的概念 .....             | 126 |
| 二、相邻关系的特征 .....             | 127 |
| 第二节 相邻关系的类型 .....           | 127 |
| 一、相邻用水、排水关系 .....           | 127 |
| 典型案例 霍某诉崔某相邻排水关系纠纷案 .....   | 128 |
| 二、相邻土地使用关系 .....            | 129 |
| 三、相邻的损害防免关系 .....           | 130 |



|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 四、越界的相邻关系 .....                | 130 |
| 五、区分建筑物相邻关系 .....              | 131 |
| 第三节 处理相邻关系的原则 .....            | 132 |
| 第八章 共有 .....                   | 135 |
| 第一节 共有概述 .....                 | 135 |
| 一、共有的概念 .....                  | 135 |
| 二、共有的特征 .....                  | 135 |
| 第二节 按份共有 .....                 | 136 |
| 一、按份共有的概念和法律特征 .....           | 136 |
| 二、按份共有中的应有份额 .....             | 137 |
| 理论探讨 共有人是否可以以其应有份额设定抵押权? ..... | 139 |
| 三、按份共有的内容 .....                | 140 |
| 实务研究 分管协议的效力 .....             | 142 |
| 典型案例 按份共有的汽车发生交通事故赔偿纠纷案 .....  | 143 |
| 第三节 共同共有 .....                 | 144 |
| 一、共同共有的概念和特征 .....             | 144 |
| 二、按份共有与共同共有的区别 .....           | 144 |
| 三、共同共有的内容 .....                | 145 |
| 典型案例 李某诉王某转让其共有财产纠纷案 .....     | 146 |
| 四、我国共同共有的类型 .....              | 146 |
| 五、共有物的分割 .....                 | 147 |
| 第四节 准共有 .....                  | 148 |
| 第九章 所有权取得的方式 .....             | 150 |
| 第一节 善意取得 .....                 | 150 |
| 一、善意取得的概念和意义 .....             | 150 |
| 二、善意取得的理论依据 .....              | 151 |
| 三、善意取得的构成要件 .....              | 153 |
| 立法背景 不动产作为善意取得标的的立法取舍 .....    | 153 |
| 理论探讨 以占有改定为交付方式可否适用善意取得 .....  | 156 |
| 四、占有脱离物与善意取得 .....             | 157 |
| 五、善意取得的法律效果 .....              | 159 |
| 典型案例 原告李某诉张某返还财产纠纷案 .....      | 159 |
| 第二节 遗失物的拾得 .....               | 160 |
| 一、遗失物的概念 .....                 | 160 |
| 二、遗失物拾得的构成要件 .....             | 161 |

|     |                               |     |
|-----|-------------------------------|-----|
|     | 三、拾得人的权利和义务 .....             | 162 |
|     | 立法背景 拾得人是否享有报酬请求权 .....       | 163 |
|     | 四、遗失物的归属 .....                | 163 |
|     | 五、拾得遗失物制度的准用 .....            | 164 |
| 第三节 | 发现埋藏物 .....                   | 164 |
|     | 一、埋藏物的概念 .....                | 164 |
|     | 二、发现埋藏物的构成要件 .....            | 164 |
|     | 三、发现人的权利和义务 .....             | 165 |
|     | 四、埋藏物发现的法律后果 .....            | 166 |
| 第四节 | 先占 .....                      | 166 |
|     | 一、先占的概念及意义 .....              | 166 |
|     | 立法背景 我国《物权法》是否有必要设立先占制度 ..... | 166 |
|     | 二、先占的构成要件 .....               | 167 |
|     | 三、先占的法律效果 .....               | 167 |
| 第五节 | 添附 .....                      | 168 |
|     | 一、添附概述 .....                  | 168 |
|     | 立法背景 我国《物权法》是否有必要设立添附制度 ..... | 168 |
|     | 二、附合 .....                    | 168 |
|     | 三、混合 .....                    | 169 |
|     | 四、加工 .....                    | 170 |
| 第六节 | 取得时效 .....                    | 171 |
|     | 一、取得时效的概念和意义 .....            | 171 |
|     | 二、取得时效的构成要件 .....             | 171 |
|     | 三、取得时效的法律效果 .....             | 172 |
|     | 四、取得时效的中断、中止 .....            | 172 |

### 第三编 用益物权

|     |                    |     |
|-----|--------------------|-----|
| 第十章 | 用益物权概述 .....       | 177 |
| 第一节 | 用益物权的概念和特征 .....   | 177 |
|     | 一、用益物权的概念 .....    | 177 |
|     | 二、用益物权的法律特征 .....  | 178 |
|     | 实务研究 用益物权的客体 ..... | 180 |
|     | 三、用益物权的社会意义 .....  | 181 |
| 第二节 | 用益物权的体系 .....      | 182 |



|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 一、用益物权体系的形成和发展 .....               | 182 |
| 二、我国的用益物权体系 .....                  | 184 |
| 理论探讨 土地使用权与地上权的区别 .....            | 188 |
| 第十一章 土地承包经营权 .....                 | 190 |
| 第一节 土地承包经营权概述 .....                | 190 |
| 一、土地承包经营权的概念 .....                 | 190 |
| 立法背景 传统土地承包经营权的性质认定 .....          | 192 |
| 二、土地承包经营权的法律特征 .....               | 193 |
| 第二节 土地承包经营权的取得 .....               | 195 |
| 一、基于法律行为而取得 .....                  | 195 |
| 二、基于法律行为以外的原因而取得 .....             | 199 |
| 第三节 土地承包经营权的效力 .....               | 199 |
| 一、承包方的权利和义务 .....                  | 200 |
| 二、发包方的权利和义务 .....                  | 205 |
| 理论探讨 合作社道路促进土地承包经营权的优化配置 .....     | 207 |
| 第四节 土地承包经营权的消灭 .....               | 208 |
| 一、土地承包经营权的提前收回 .....               | 208 |
| 二、土地承包经营权的提前交回 .....               | 209 |
| 三、土地承包经营权的期限届满 .....               | 210 |
| 四、承包地被征收 .....                     | 210 |
| 五、承包地灭失或使用价值丧失 .....               | 211 |
| 六、承包方死亡且无继承人或继承人放弃继承 .....         | 211 |
| 实务研究 未按约定在承包的土地上种植作物, 应否承担责任 ..... | 211 |
| 第十二章 建设用地使用权 .....                 | 214 |
| 第一节 建设用地使用权概述 .....                | 214 |
| 一、建设用地使用权的名称 .....                 | 214 |
| 二、建设用地使用权的概念 .....                 | 215 |
| 立法背景 是否应将空间利用权规定为一种独立的物权类型 .....   | 216 |
| 三、建设用地使用权的法律特征 .....               | 217 |
| 四、建设用地使用权的内容 .....                 | 218 |
| 五、建设用地使用权的意义 .....                 | 219 |
| 第二节 建设用地使用权的设立与变动 .....            | 220 |
| 一、建设用地使用权的设立 .....                 | 220 |
| 理论探讨 建设用地使用权出让合同的民事合同性质 .....      | 221 |
| 二、建设用地使用权的变动 .....                 | 222 |

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| 实务研究 因土地不及时开发而收回的法律后果 .....             | 224 |
| 三、建设用地使用权与房屋所有权的关系 .....                | 229 |
| 第三节 建设用地使用权的消灭 .....                    | 233 |
| 实务研究 国有企业破产时, 无偿划拨的土地能否<br>列入破产财产 ..... | 234 |
| 第十三章 宅基地使用权 .....                       | 236 |
| 第一节 宅基地使用权概述 .....                      | 236 |
| 一、宅基地使用权的概念和特征 .....                    | 236 |
| 二、宅基地使用权与地上权 .....                      | 238 |
| 第二节 宅基地使用权的取得与消灭 .....                  | 239 |
| 一、宅基地使用权初始取得方式 .....                    | 239 |
| 二、宅基地使用权的继受取得 .....                     | 242 |
| 三、宅基地使用权的消灭 .....                       | 242 |
| 第三节 宅基地使用权的效力 .....                     | 244 |
| 一、宅基地使用权人的权利 .....                      | 244 |
| 实务研究 宅基地使用权单独处分的效力 .....                | 245 |
| 二、宅基地使用权人的义务 .....                      | 245 |
| 理论探讨 宅基地使用权是否应允许自由流转 .....              | 246 |
| 第四节 城市私房用地使用权 .....                     | 249 |
| 第十四章 地役权 .....                          | 252 |
| 第一节 地役权概述 .....                         | 252 |
| 一、地役权的概念 .....                          | 252 |
| 二、地役权的法律特征 .....                        | 253 |
| 三、地役权与相邻权的关系 .....                      | 257 |
| 四、地役权的制度价值 .....                        | 259 |
| 第二节 地役权的种类 .....                        | 260 |
| 第三节 地役权的取得 .....                        | 261 |
| 第四节 地役权的内容 .....                        | 262 |
| 一、地役权人的权利和义务 .....                      | 262 |
| 二、供役地人的权利和义务 .....                      | 264 |
| 第五节 地役权的消灭 .....                        | 265 |
| 第十五章 特许物权 .....                         | 268 |
| 第一节 特许物权概述 .....                        | 268 |
| 一、特许物权的定义 .....                         | 268 |
| 二、特许物权的性质 .....                         | 269 |