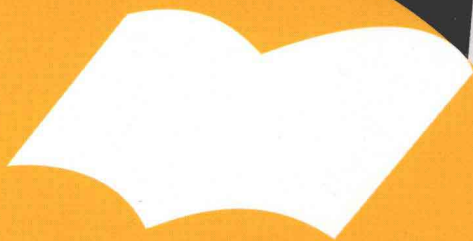


(第二版)

物权法教程

江 平 ◆ 主 编



高等政法院校规划教材

司法部法学教材编辑部 审定



中国政法大学出版社

高等政法院校规划教材

物权法教程

WU QUAN FA JIAO CHENG

(第二版)

司法部法学教材编辑部 审定

主 编：江 平

副 主 编：鄢一美

撰 稿 人：（以撰写章节先后为序）

鄢一美 靳文静 尹志强

李永军 来小鹏



中国政法大学出版社

2011·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法教程 / 江平主编. —2版. —北京: 中国政法大学出版社, 2011. 4

ISBN 978-7-5620-3898-6

I. 物… II. 江… III. 物权法-中国-高等学校-教材 IV. D923. 2

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第041853号

出版发行 中国政法大学出版社

经 销 全国各地新华书店

承 印 固安华明印刷厂

787mm×960mm 16开本 26.25印张 450千字

2011年7月第2版 2011年7月第1次印刷

ISBN 978-7-5620-3898-6/D·3858

印数: 0 001-4 000 定 价: 40.00元

社 址 北京市海淀区西土城路25号

电 话 (010) 58908435(编辑部) 58908325(发行部) 58908334(邮购部)

通信地址 北京100088信箱8034分箱 邮政编码 100088

电子信箱 fada.jc@sohu.com(编辑部)

网 址 <http://www.cuplpress.com>(网络实名: 中国政法大学出版社)

声 明 1. 版权所有, 侵权必究。

2. 如有缺页、倒装问题, 由印刷厂负责退换。

作者简介

江 平 中国政法大学终身教授，博士生导师。《中华人民共和国物权法》起草小组负责人。代表作品有：《中国大百科全书·法学卷》（编委、民法学科主编）、《罗马法教程》（合著）、《西方国家民商法概要》（独著）、《公司法教程》（《新编公司法教程》）（主编、合著）、《法人制度研究》（主编、合著）等。

鄢一美 法学博士，中国政法大学民商经济法学院教授。硕士生导师，代表作品有：《俄罗斯当代民法研究》、《所有权本质论》、《所有制概念考源》等。

斯文静 法学博士，中国政法大学民商经济法学院副教授，硕士生导师。代表作品有：《交通事故损害赔偿》、《公共服务损害赔偿》（合著）、《完善我国私权救济制度的思考》等。

尹志强 法学博士，中国政法大学民商经济法学院教授，硕士生导师。代表作品有：《侵权行为概念分析》、《我国民法中是否应导入惩罚性赔偿？》、《诉讼时效的适用范围》等。

李永军 法学博士，中国政法大学民商经济法学院教授，民法研究所所长，博士生导师。代表作品有：《合同法》、《民法总论》、《海域使用权研究》、《破产法律制度》、《破产重整制度研究》、《合同法原理》、《票据理论与实务》等。

来小鹏 法学博士，中国政法大学民商经济法学院教授，知识产权法研究所所长，博士生导师，中国版权协会理事。代表作品有：《著作权法理论研究》、《民法学》（主编）、《论房地产抵押合同》、《著作权转让比较研究》等。

出版说明

长期以来,在司法部的领导下,法学教材编辑部认真履行为法学教育服务的职能,为满足我国不同层次法学教育发展的需要,在全国高等院校和科研院所的大力支持下,动员了包括中国社会科学院法学研究所、北京大学、清华大学、中国人民大学、浙江大学、厦门大学、中山大学、南京大学、武汉大学、吉林大学、山东大学、四川大学、苏州大学、烟台大学、上海大学、中国政法大学、西南政法大学、中南财经政法大学、华东政法大学、西北政法大学、国家行政学院、国家法官学院、中国人民公安大学、中央司法警官学院、广东商学院、山东政法管理干部学院、河南政法管理干部学院等单位的教学、科研骨干力量,组织编写了《高等政法院校法学主干课程教材》、《高等政法院校法学规划教材》等多层次、多品种的法学教材。

这些教材的出版均经过了严格的策划、研讨、甄选、撰稿、统稿、修订等程序,由一流的教授、专家、学术带头人担纲,严把质量关,由教学科研骨干合力共著,每一本教材都系统准确地阐述了本学科的基本原理和基本理论,做到了知识性、科学性、系统性的统一,可谓“集大家之智慧,成经典之通说”。这些教材的出版对中国法学教育的发展,起了非常重要的推动作用,受到广大读者的欢迎和法学界、法律界的高度评价。

教材是一定时期学术发展和教学、科研成果的系统反映,所以,随着科研的不断进步,教学实践的不断发 展,必然导致教科书的不断修订。国际上许多经典的教科书,都是隔几年修订一次,一版、五版、二十版,使其与时俱进,不断成熟,日臻完善,成为经典,广为流传,这已成为教科书编写的一种规律。

《高等政法院校规划教材》出版至今已有十余年的时间,本套系列教材已修订多次,其中不少种教材多次荣获国家教育部、国家司法部等有关部门的各类优秀教材奖。由于其历史长久,积淀雄厚,已经形成自己独具

II 物权法教程

特色的科学、系统、稳定的教材体系，在法学教育中，既保持了学术发展的连续性、传承性，又及时吸纳新的科研成果，推动了学科的发展与普及。它已成为国内目前最有影响力的一套法学本科教材。

进入 21 世纪，依法治国，建设社会主义法治国家是我国的基本方略。为了更好地适应新世纪法学教育的发展，为了迎接新时代的挑战，尤其是我国加入 WTO 带来的各种新的法律问题，我们结合近年来法制建设的新发展，吸收国内外法学研究和法学教育的新成果、新经验，对这套教材再次进行了全面修订。我们相信重修之规划教材定能对广大师生提供更有效的帮助。

司法部法学教材编辑部

第二版说明

2007年3月16日我国正式颁布《物权法》，为深入研究物权法的理论和理解物权法的精神，我们编写了这本《物权法教程》，本书的作者均是从事物权法教学的教师，在撰写中将多年研究物权法理论的思考和讲授物权法的教学经验融合在一起，形成了一部颇具特色的物权法教科书。

本书自2007年8月出版三年多来，随着物权法的颁布实施和市场经济的发展，物权法的理论研究、物权法的适用实践、物权法的相关司法解释相继呈现出新的变化。为及时反映立法、司法、法学研究的新的变化成果，我们在保持本书原有体系和结构的基础上，对本书的内容做了一定的修订和补充。

与初版相比，本次再版的《物权法教程》主要修订特点是：第一，反映新的立法和司法适用实践动向。本书在修订中删除了已废止法律的引用，增添了对新的司法解释适用的研究。比如，在建筑物区分所有权部分，结合《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，改写和补充了相关内容。第二，注重系统掌握物权法理论。本书的撰写特点之一是将物权法课程作为法律科学研究的一部分，而非对物权法律的立法解释学。为帮助读者全面研习物权法理论，本次修订特别调整了物权和所有权基本原理的内容。比如，在物权总论中，增写了物的分类和分类意义，补充了物权类型体系的内容。在所有权基本原理和不动产所有权的章节中，均作出较大调整，使原有体系进一步完善。第三，在标题、文字和逻辑结构上作了进一步梳理。为便于读者学

IV 物权法教程

习，本次修订对某些章节的内容，增加了小标题，删减了赘述的文字，对初版中不合理的结构进行了逻辑调整。

修订告竣，尽管修订者倾力以赴，但不完善之处定然难免，希望广大读者批评指教。

编者

2011年4月2日

编写说明

如果把民法的体系比作树形结构，民法绪论与民法总论则是树根与树干，而物权、债权、知识产权、继承权、亲属权等民法各项制度则为树枝，它们共同构成枝叶繁茂的民法内容体系。

物权作为民法体系的一个分支，在民法权利体系中举足轻重。物权明确，债权交易自然有序；物的所属关系确定，个人财产、夫妻财产、家庭财产的约定与法定、财产的继承才得以成立；物权明确，在物权基础上建立的其他权利才会清晰，民法调整财产的功能才能得以体现。

由于各种复杂的原因，我国的物权立法落后于合同法、继承法等民事单行法。与民法中的其他制度不同，物权法是最能体现本国特点的制度。各国立法都是根据本国的国情和本民族的特点，从本国的政治、经济发展的状况出发，确定财产的所属和利用关系。

尽管我国已经颁布了《物权法》，但我们在对物权法、物权理论的研究中，不能局限于对规范的解释。法律现象是一个复杂的现象，立法者制定法律时，使用与一定的概念相对应的词汇做出某些技术性的规定，是和法条背后国家的政治、经济、社会制度等多方面的因素联系在一起的。因此我们的学习任务，并不是记忆今天有效的条文，也不是单纯解释法律规范，而是要研究隐藏在条文后面的重要因素。正是因为有这些要素的存在，我们才把物权法作为一门法律科学来研究。因此，学习物权法，不仅要了解物权是什么，还要知道为什么物权是这样的，以及物权是怎样成为这样的，从多角度、多方位观察物权的本质。基于此目的，本教材不是单纯地对物权法规范进行解释，而是根据《物权法》的精神，较为系统地阐述了物权法的基本理论、基本制度和相关问题的主要学术观点。

本书写作由中国政法大学民商经济法学院几位主讲物权法的教师担任。各部分分工为（以撰写章节先后为序）：

鄢一美 第一编；

VI 物权法教程

靳文静 第二编；

尹志强 第三编；

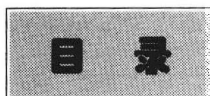
李永军 第四编；

来小鹏 第五编。

由于编写时间有限，不足之处在所难免，请读者批评指正。

司法部法学教材编辑部

2007年7月



第一编 物权总论	
■第一章 物权概述	/ 3
第一节 物权的意义	/ 3
第二节 物权法律关系	/ 18
第三节 物权类型体系	/ 43
■第二章 物权的效力	/ 49
第一节 物权效力概说	/ 49
第二节 物权的共同效力	/ 51
■第三章 物权变动	/ 64
第一节 物权变动概述	/ 64
第二节 物权变动的原因	/ 66
第三节 物权行为理论	/ 74
第四节 物权变动要件	/ 85
■第四章 物权的保护	/ 92
第一节 物权保护概述	/ 92
第二节 民法物权保护的方式	/ 96
第三节 物权保护时的请求权竞合	/ 108
■第五章 物权法的基本原则	/ 111
第一节 物权法基本原则概述	/ 111

第二节	物权绝对原则	/ 113
第三节	物权客体特定原则	/ 117
第四节	物权法定原则	/ 119
第五节	公示与公信原则	/ 124
第六节	区分原则	/ 130

第二编 完全物权——所有权

■第六章	所有权基本原理	/ 141
第一节	概述	/ 142
第二节	所有权的权能和限制	/ 149
第三节	所有权的种类	/ 157
第四节	所有权的取得与消灭	/ 162
■第七章	不动产所有权	/ 178
第一节	不动产所有权概述	/ 178
第二节	土地所有权	/ 183
第三节	建筑物区分所有权	/ 190
第四节	其他不动产所有权	/ 202
第五节	不动产相邻权	/ 204
第六节	学理上和习惯法中存在的其他不动产所有权	/ 208
■第八章	动产所有权	/ 214
第一节	先占	/ 214
第二节	拾得遗失物	/ 217
第三节	发现埋藏物	/ 220
第四节	添附	/ 222
■第九章	共有权	/ 225
第一节	概述	/ 225
第二节	按份共有	/ 226
第三节	共同共有	/ 232

第四节 共有的特殊类型	/ 236
-------------	-------

第三编 限制物权——用益物权

■第十章 用益物权概述	/ 243
第一节 用益物权的含义	/ 243
第二节 用益物权的类型	/ 245
第三节 用益物权的功能	/ 248
第四节 用益物权与其他权利之比较	/ 249
第五节 用益物权的发展	/ 253
■第十一章 传统民法中的用益物权	/ 254
第一节 地上权	/ 254
第二节 永佃权	/ 258
第三节 役权	/ 261
第四节 典权	/ 263
■第十二章 我国《物权法》中的用益物权	/ 269
第一节 建设用地使用权	/ 269
第二节 土地承包经营权	/ 273
第三节 宅基地使用权	/ 281
第四节 地役权	/ 285

第四编 限制物权——担保物权

■第十三章 担保物权的一般概述	/ 293
第一节 担保物权的概念	/ 293
第二节 担保物权的分类	/ 296
第三节 担保物权的其他一般性问题	/ 298
■第十四章 抵 押 权	/ 302
第一节 抵押权概述	/ 302
第二节 抵押权的发生	/ 304

第三节	抵押权的法律效力	/ 309
第四节	抵押权的实现及消灭	/ 316
第五节	特殊抵押权	/ 323
■第十五章	质 权	/ 330
第一节	质权的一般概述	/ 330
第二节	动产质权	/ 332
第三节	权利质权	/ 342
■第十六章	留 置 权	/ 349
第一节	留置权概述	/ 349
第二节	留置权的发生	/ 352
第三节	留置权的效力	/ 355
第四节	留置权的实行	/ 357
第五节	留置权消灭的原因	/ 359
第五编 占 有		
■第十七章	占有概述	/ 363
第一节	占有的意义	/ 363
第二节	占有的历史渊源	/ 373
第三节	占有的分类	/ 381
■第十八章	占有的取得与消灭	/ 389
第一节	占有的取得	/ 389
第二节	占有的消灭	/ 392
■第十九章	占有的效力与保护	/ 394
第一节	占有的效力	/ 394
第二节	占有的保护	/ 399

第一编

物 权 总 论

第一章 物权概述

第一节 物权的意义

一、物权的概念

何谓物权？除极少数国家立法对物权有规范定义外，多数国家的立法均未明确规定物权的定义。在物权法的发展过程中，各种关于物权的学说和见解不断出现。纵观各类物权法专著和教科书对物权概念的表述，尽管定义略有不同，但并无本质区别，物权的概念基本可归纳为：物权人依法直接支配特定标的物并享受其利益的排他性财产权。

我国物权法第一次以法律规范的形式确立了物权的定义，《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。”该条既确定了物权的概念，也列举了物权的类型。

立法对物权的定义，表达了物权作为法律上的概念，具有如下制度信息和权利性质：

（一）物权为财产权

物权的概念首先揭示了物权是在物上设定的权利，权利人权利作用的标的为物质性要素，而非人格性要素。人身上不得负担物权，任何人既不得对他人的身体也不得对自己的身体享有物权。物权的财产性体现为物权人通过行使权利得享受其物的使用和交换利益。

（二）物权为支配性财产权

物权与债权是财产权的基本分类，两者都是以财产为内容的权利，但物权与债权在对财产的作用上特性不同。物权是权利主体对物的直接支配权，即在法定范围内物权人完全可基于自己的意思而不必借助于任何他人的意思或行为对物直接行使权利。而债权人获得财产须通过相对人的意思并借助于相对人的行为间接实现，故债权是请求权。

物权的支配性特点体现在：