



王利明法学教科书

物权法

王利明 / 113

王 利 明 法 学 教 科 书

物权法

王利明 著

中国人民大学出版社
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法/王利明著. —北京: 中国人民大学出版社, 2015. 2
(王利明法学教科书)
ISBN 978-7-300-20519-9

I. ①物… II. ①王… III. ①物权法—研究—中国 IV. ①D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 000421 号



王利明法学教科书

物 权 法

王利明 著

Wuquanfa

出版发行 中国人民大学出版社
社 址 北京中关村大街 31 号
电 话 010-62511242 (总编室)
010-82501766 (邮购部)
010-62515195 (发行公司)
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
规 格 170 mm×240 mm 16 开本
印 张 30.5 插页 1
字 数 518 000

邮政编码 100080
010-62511770 (质管部)
010-62514148 (门市部)
010-62515275 (盗版举报)

版 次 2015 年 4 月第 1 版
印 次 2015 年 4 月第 1 次印刷
定 价 49.80 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

前 言

2007年《物权法》的颁布是我国政治生活中的一件大事，由于该法关系国计民生、国家基本经济制度的维护、人民基本财产权益的保护，因而，该法的颁行标志着我国推进依法治国方略又迈出了坚实的一步。

《物权法》是维护我国社会主义基本经济制度的重要法律。我国目前处于社会主义初级阶段，在所有制形态上实行以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。既然要实行多种经济成分的共同发展，就需要对公有经济和非公有经济实行同等保护，物权法第一次在法律上确立了平等保护国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权的原则，把公、私财产置于平等保护的制度框架之下，对于鼓励人民群众积极创造社会财富具有重要意义。为强化对国有财产的保护，《物权法》明确了行使国家所有权的主体，明确界定了国有财产尤其是国家专有财产的范围，并对国家机关、国有企事业单位管理和使用国家财产的权限作出了规定。为强化对集体财产的保护，《物权法》确认了农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有，第一次提出了集体经济组织成员权的概念，并通过确立成员权完善了集体土地所有权制度。《物权法》规定了集体财产的范围、权利主体以及权利行使方式等，加强了对集体财产权的保护。还要看到，《物权法》强化了对私人所有权的保护。《物权法》规定的私人所有权，是指公民个人依法对其所有的动产和不动产享有的权利，以及私人投资到各类企业中所依法享有的出资人的权益。《物权法》通过一系列制度创新，切实保障了作为基本人权内容的个人财产权。

《物权法》是社会主义市场经济的基本法。从世界范围来看，衡量一个国家或地区的经济体制是否是市场经济，关键要看市场是否在资源的优化配置中发挥基础性作用，而其中一个重要的标志就是规范市场经济的民商法体系是否建立和健全。我国《宪法》明确规定我国实行社会主义市场经济，而社会主义市场经济体制的构建首先要求产权清晰、权责明确，这样交易关系才有可能顺利进行。《物权法》构建了产权制度的基本框架，为市场的正常运行奠定了基础。《物权法》确认了平等保护原则，维护了市场主体的平等地位和基本财产权利。《物权法》的一系列规则，如公示公信原则、所有权转移规则、善意取得制度等都是直接服务于交易关系的。《物权法》的颁行对于维护

交易安全、构建市场秩序具有重要的作用。

《物权法》是保护最广大人民群众财产利益的基本法律。在一切法治国家，私有财产权都被视为公民最重要的权利之一，它与生命权、自由权一起被并称为公民的三大基本权利。英国学者约翰·洛克有句名言：没有个人物权的地方，就没有公正。保护合法的财产权，就是保护公民的基本人权，保护公民通过诚实合法的劳动创造的财富，保护公民基本的生产和生活条件。什么是民生？在我们看来，首先是要维护公民的财产权利。民生问题首先是一个权利问题，这是最大的民生。物权法确立了平等保护原则，强调对公民私产的尊重，其内涵是非常深刻的。在平等保护的原则之下，较以往更加关注、重视、保障、改善民生，注重对公民的财产权益的确认和保障。例如，《物权法》规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”，为公民对其住房长期享有产权奠定了制度基础。《物权法》为了保护广大购房人的利益，防止开发商将房产一房数卖，规定了商品房预告登记制度。《物权法》还确认了对物权的保护制度和方法，确立了物权的各项规则。可以说，《物权法》通过对各类财产权的保护，奠定了中国法治社会的基础。

《物权法》是鼓励人民群众创造财富的法律。制定《物权法》是构建社会主义和谐社会的重要保障，法律本身虽不能直接创造财产，但是可以通过确认和保护财产来鼓励财富的创造。法律的这一功能，主要就是通过《物权法》来实现的。古人说，有恒产者有恒心。如果缺乏完备的《物权法》，不能形成一整套对财产予以确认和保护完整规则，那么人们对财产权利的实现和利益的享有都将是不确定的，从而就不会形成所谓的恒产，也很难使人们产生投资的信心、置产的愿望和创业的动力。《物权法》的制定有利于推动人民创造财富、增强我国综合国力。《物权法》通过对于所有民事主体一体保护，从而有利于鼓励亿万人民创造财富，实现共同富裕的伟大历史使命。

《物权法》的制定也是制定民法典、完善社会主义市场经济法律体系的重要步骤。物权法是民法典的核心内容，其颁行标志着我国民法典的制定进入了实质性的阶段，也标志着我国民事法律制度的核心内容已经形成。从现实情况看，在《物权法》颁布之前，由于《物权法》基本规则缺乏，已经颁布的《合同法》、《担保法》等法律也难以发挥其应有的作用，因而《物权法》的制定是建立和完善有中国特色的社会主义法律体系的重要内容。

“天下之事，不难于立法，而难于法之必行。”为此，需要正确解释《物权法》，完善《物权法》的配套法律法规，严格执法、公正司法，使《物权法》真正从“纸上的法律”变为“行动中的法律”。

王利明

2015年3月

法律、法规、司法解释缩略表

1. 《民法通则》：《中华人民共和国民法通则》，1986年4月12日；
2. 《土地管理法》：《中华人民共和国土地管理法》，1986年6月25日，2004年第一次修订；
3. 《城市房地产管理法》：《中华人民共和国城市房地产管理法》，1994年7月5日，2007年修订；
4. 《担保法》：《中华人民共和国担保法》，1995年6月30日；
5. 《合同法》：《中华人民共和国合同法》，1999年3月15日；
6. 《农村土地承包法》：《中华人民共和国农村土地承包法》，2002年8月29日；
7. 《物权法》：《中华人民共和国物权法》，2007年3月16日；
8. 《民法通则意见》：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）》，1988年1月26日；
9. 《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》，2000年9月29日；
10. 《建筑物区分所有权司法解释》：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》，2009年3月23日；
11. 《物业服务纠纷司法解释》：最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，2009年4月20日；
12. 《买卖合同司法解释》：最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》，2012年3月31日；
13. 《征收与补偿条例》：国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》，2011年1月19日；
14. 《登记条例》：国务院《不动产登记暂行条例》，2014年11月24日。

目 录

第一编 总 论

第一章 物权和物权法	3
第一节 物权概述	3
第二节 物权的效力	9
第三节 物权的分类	13
第四节 物权的客体	15
第五节 物权法的概念、调整对象及《物权法》的体系	21
第六节 物权法的基本原则	25
第七节 物权的行使与保护	33
第二章 物权变动	52
第一节 物权变动概述	52
第二节 基于法律行为的物权变动	57
第三节 非基于法律行为的物权变动	60
第四节 不动产登记	64
第五节 动产交付	80

第二编 所有权

第三章 所有权的一般原理	91
第一节 所有权概述	91
第二节 所有权的内容及所有权权能的分离	93
第三节 所有权取得的方式	97
第四节 国家、集体和私人所有权	117
第四章 业主的建筑物区分所有权	137
第一节 建筑物区分所有权概述	137
第二节 专有权	141
第三节 共有权	146
第四节 车位、车库的归属和使用	153

第五节 共同管理权	156
第六节 业主大会和业主委员会	161
第五章 相邻关系	171
第一节 相邻关系的概念和性质	171
第二节 相邻关系的种类	174
第三节 处理相邻关系的原则	180
第六章 共有	184
第一节 共有的概念及分类	184
第二节 按份共有	186
第三节 共同共有	195
第四节 共有财产的分割	201

第三编 用益物权

第七章 用益物权的一般原理	211
第一节 用益物权概述	211
第二节 用益物权的内容	216
第三节 准用益物权	219
第八章 土地承包经营权	230
第一节 土地承包经营权概述	230
第二节 土地承包经营权的设定	234
第三节 土地承包经营权的内容	238
第四节 土地承包经营权的流转	244
第五节 土地承包经营权的消灭	253
第九章 建设用地使用权	256
第一节 建设用地使用权概述	256
第二节 建设用地使用权的设立	260
第三节 建设用地使用权的内容	264
第四节 建设用地使用权的流转	268
第五节 空间权	277
第六节 建设用地使用权的消灭	279
第十章 宅基地使用权	284
第一节 宅基地使用权概述	284
第二节 宅基地使用权的取得	288
第三节 宅基地使用权的内容	290

第四节 宅基地使用权的消灭	292
第十一章 地役权	295
第一节 地役权概述	295
第二节 地役权的设立	301
第三节 地役权的内容	305
第四节 地役权的消灭	310

第四编 担保物权

第十二章 担保物权的一般原理	315
第一节 担保物权概述	315
第二节 担保物权的设立	321
第三节 担保物权的效力	327
第四节 担保物权的消灭	333
第十三章 抵押权	335
第一节 抵押权概述	335
第二节 抵押权的设定	337
第三节 抵押财产	344
第四节 抵押权标的物的范围	354
第五节 抵押权的效力	357
第六节 几种特殊的抵押	367
第七节 抵押权的实现	382
第十四章 质权	392
第一节 质权概述	392
第二节 动产质押概述	395
第三节 动产质押的设定	397
第四节 动产质押的效力	400
第五节 权利质押概述	407
第六节 权利质押的类型	411
第七节 质权的实现	422
第十五章 留置权	427
第一节 留置权概述	427
第二节 留置权的成立条件	432
第三节 留置权的效力	438
第四节 商事留置权	444

第五节	留置权的实现和消灭	446
第六节	留置权与其他担保物权的竞存	449

第五编 占 有

第十六章	占有	455
第一节	占有概述	455
第二节	占有的分类	460
第三节	占有的效力	465
第四节	占有保护请求权	468
主要参考书目		477

第一编 总论

第一章 物权和物权法

【案例】甲、乙双方订立买卖房屋的合同，乙按照约定支付价金后，甲将房屋交付给乙，但尚未办理过户登记，后房屋价格上涨，甲又将该房屋高价出卖给丙，并办理了房屋所有权变更登记。后丙请求乙交付房屋，乙则主张，其与甲之间存在有效的房屋买卖合同关系，其按照合同约定向甲支付了价金，并且已经取得了房屋的占有，因此，拒绝向丙交付房屋，双方为此发生争议。

简要评析：该案涉及物权与债权的区分问题，《物权法》第9条第1款规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。”在该案中，虽然乙已经按照合同约定支付了价金，并且已经取得了房屋的占有，但由于尚未办理房屋变更登记手续，因而，乙并未取得房屋的所有权，乙与甲之间只是存在有效合同关系，该权利仅具有相对性，无法对抗丙的请求权。当然，甲的行为构成违约，乙有权请求甲承担违约责任。

第一节 物权概述

物权法（英文为 the Law of Real Rights，德文为 Sachenrecht，法文为 droits réels）是大陆法系国家民法典的重要组成部分，通常是作为民法典的一编即物权编加以规定的。^①英美法系虽然没有物权法，但也有和大陆法系物权法类似的财产法。物权法是我国未来民法典的重要一编，也是我国社会主义法律体系的重要组成部分。我国《物权法》的起草制定工作自20世纪90年代初启动，历经十多年，最高立法机关先后进行了八次审议，最终于2007年3月16日由第十届全国人民代表大会第五次会议审议通过。《物权法》的制定与颁行在我国法治进程中具有里程碑的意义，必将对我国经济、社会的发展和社会主义民主法治建设产生深远影响。

^① MünchKomm/Gaier, Buch 3, Einleitung, Rn. 1.

一、物权的概念

“物权”一词最早起源于罗马法。罗马法确认了所有权（dominium）、役权（servitutes）、永佃权（emphyteusis）、地上权（superficies）、抵押权（hypotheca）、质权（pignus）等物权形式，并创设了与对人之诉（actio in personam）相对应的对物之诉（actio in rem）。中世纪注释法学家在解释罗马法时，曾经从对物之诉和对人之诉中，引申出“物权”和“债权”的概念，并用“物权（iura in re）”一词概括完全物权（Plena in re potestas）和他物权（iura in re aliena）两种物权形式。物权是指某人对其物享有的支配权，此种权利无须义务人行为的配合便可以直接实现。

我国《民法通则》确认了“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”的概念，但并没有确认“物权”的概念。《物权法》第2条第3款明确规定：“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。”这就在法律上明确了物权的概念，这一规定对于界定物权的内容和效力、区别物权和债权具有重要意义。本书认为，可以从以下几个方面理解物权的概念：

第一，物权就其本质而言，仍然是一种人与人之间的财产关系，而不纯粹是人与物之间的关系。从民法上看，物权关系作为一种法律关系，乃是一种人与人之间的社会关系，并且是以一定的权利义务为内容的社会关系。虽然物权是权利人直接支配特定物和排他的权利，但物权本质上不是人对物的关系，而是人与人之间的法律关系。例如，在所有权关系中，所有人有权依法对自己的财产进行占有、使用、收益和处分，所有人以外的任何人（非所有人），则负有不得妨碍所有权人行使权利的义务。

第二，物权是权利人对特定物所享有的财产权利，其不同于债权。《物权法》第39条将所有权的概念规定为：“所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。”可见，物权制度规定的只是主体（所有人）对客体（财产）的权利。物权关系表现为一种绝对法律关系，体现的是特定权利人因为物的归属和利用而与不特定第三人之间发生的法律关系，它区别于在特定人之间发生的相对法律关系。此外，物权是针对有体物所享有的权利，其不同于知识产权。

第三，物权主要是一种对有体物的支配权。《物权法》第2条第2款规定：“本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。”依据该条规定，物权的客体主要为不动产和动产，因此，物权的客体一般为有体物。物权的内容主要体现为权利人对其物的

独立支配权，此种支配既包括对有体物的现实支配，也包括法律上的支配。^①

总之，物权是指权利人对特定物所享有的直接支配和排他的权利，在我国民事权利体系中居于重要地位。

二、物权的特征

依据《物权法》第2条第3款的规定，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，与其他财产权利不同，物权主要具有如下法律特征：

1. 物权的主体是特定的权利人。在物权关系中，权利人是特定的，而义务人是不特定的第三人。我国《物权法》将物权的权利主体表述为权利人，这一概念具有高度的概括性，可以将各种民事主体纳入其中，如国家所有权人、集体所有权人、私人所有权人等。在具体的物权法律关系中，权利人都是指特定的权利人。例如，所有权人、宅基地使用权人、土地承包权人、建设用地使用权人、抵押权人、留置权人等，上述物权主体都可以通过“权利人”这一概念加以概括。权利人包括了自然人和法人，但又不限于这两类主体。因为作为国家所有权主体的国家也是物权的主体，采用权利人的概念则可以将各类民事主体概括进来，并可以包括各种新型物权的权利主体。

2. 物权的客体主要是有体物。物权的客体具有独立性、特定性，如某辆汽车、某栋房屋。^②除了法律有特别规定之外，集合物不能作为物权的客体。物权的客体主要是有体物^③，包括动产和不动产，与知识产权等财产法律关系不同，物权一般不以无形财产、智力成果为客体，而主要以有体物作为其客体。因为《物权法》第2条规定，本法所说的物主要是动产和不动产。当然，在例外的情形，可以为人力所支配的无形的自然能量（如电力、光波、有线电视信号等），也可以准用物权的保护。例如，《物权法》也规定了无线电频谱资源属于国家所有。根据《物权法》第2条，物权的客体主要是有体物，法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。这就是说，在法律有特别规定的情况下，无体财产也可以作为物权的客体。

3. 物权本质上是一种支配权。物权体现权利人对物的直接支配。所谓支配，是指法律上或事实上的管理或控制。物权的支配性决定了物权

① 参见[意]彼德罗·彭梵得：《罗马法教科书》，黄风译，141页，北京，中国政法大学出版社，2005。

② 参见史尚宽：《民法总论》，254页，北京，中国政法大学出版社，2000。

③ 参见陈华彬：《民法物权论》，55页，北京，中国法制出版社，2010。

所具有的优先性、追及性等特点。所谓直接支配，强调主体对物的一种控制，这种控制状态既包括事实上的控制，也包括法律上的控制。当然，主体依据物权对物的支配，既包括对特定的动产和不动产的使用价值的支配，也包括对物的交换价值的支配。^① 例如，维护用益物权人对土地和房产的支配，也就保护了用益物权人对不动产使用价值的支配；保护担保物权人对实物的支配，实际上也就保护了权利人对物的交换价值的支配。

4. 物权是排他的权利。物权的排他性主要包括以下几个方面的含义：一是所有权的排他性。因为同一物之上不得存在两个所有权，即一物不容二主。如果某人对某物依法取得所有权，即使另一人事实上占有该物，也不能享有法律上的所有权。任何人都负有不得妨害权利人对物的独占的支配权。二是他物权的排他性，即同一物之上不得成立两个在内容上相互矛盾的他物权。物权的排他性不仅强调在同一物上不能设定两个所有权，还要求在同一物上不得设定相冲突的物权，这就确定了设定物权的规则。例如，在某物之上设定建设用地使用权之后，不能再为他人设定建设用地使用权。三是物权的对世效力。这就是说，任何人都负有不得侵害物权的义务。物权的效力可以对抗权利人之外一切不特定的人。^② 任何人都负有不得妨碍权利人行使权利的义务，无论何人非法取得所有人的财产，都有义务返还，否则便侵犯了权利人的权利。四是物权的不可侵害性。物权具有不可侵害性，物权人行使权利，有权排除他人的侵害和妨害，在物受到他人侵夺时，权利人还可以对行为人主张物权请求权。

当然，物权的排他性是有限度的，而不是绝对的、无限的。一方面，任何物权都不是绝对地不受限制，物权的排他性要受到法律的限制。例如，政府依法征用某个人的财产，物权人不得以排他效力对抗。另一方面，某一物权的排他性只是在该物权效力所及的范围内具有排他性。例如，在建筑物区分所有制度中，业主就其专有空间之外的部分不得主张排他效力，禁止他人利用。

三、物权和债权的区分

物权与债权的区分不仅关系到物权独立存在的必要性以及制定物权法的价值，而且决定了物权法的内容以及体系的构建。按照通说，财产权是以财产利益为客体的民事权利，它可以分为物权与债权。^③ 物权是和债权相对应的一种民事权利，它们共同组成民法中最基本的财产权形

① 参见谢在全：《民法物权论》修订2版（上），20页，台北，三民书局，2003。

② 参见申卫星：《物权法原理》，45页，北京，中国人民大学出版社，2008。

③ 参见谢怀栻：《论民事权利体系》，载《法学研究》，1996（2）。

式，二者的联系十分密切，但物权具有如下不同于债权的特点：

1. 物权是支配权，而债权是请求权。物权是权利人支配特定物的权利，而债权是债权人请求债务人依照债的规定为一定行为或不为一定行为的权利。支配权是权利人以自己的意志对物行使权利，不需要以他人的意志为中介，也不需要他人从事积极的协助行为。所以，支配权人的义务人负担的是消极的不作为义务。请求权则必须以相对人的意志作为中介，该权利的实现需要他人的积极协助行为。如果相对人未按照请求权人的意志积极实施某行为，请求权人的利益就无法实现。例如，当事人在买卖合同中约定，出卖人应于某年某月交货，在交货期到来之前，买受人只是享有请求出卖人在履行期到来后交付货物的权利，而不能实际支配出卖人的货物。也就是说，买受人只享有债权而不享有物权。只有在交货期到来后出卖人实际向买受人交付了财产，买受人占有了财产，方能对其享受实际的物权。

从法律后果来看，如果物权遭受侵害，使支配权不能实现，或者行使受到妨害，虽然权利人和侵害人之间仍然是一种请求关系，但这种请求和一般的请求权也有一定的差异。例如，民法理论通说一般认为，所有物返还请求权可以不受时效的限制，其主要目的是尽量恢复权利人对物的圆满支配状态。值得注意的是，物权是支配权意味着物权的核心内容是支配权，物权也包含请求权的权能，如物上请求权。

2. 物权是对世权和绝对权，而债权是对人权和相对权。由于物权是对世权，权利人可以对抗一切人，任何人都负有不得妨害或侵害的义务。而债权是对人权，债权受到侵害以后，债权人只能针对债务人主张权利，而不能针对其他第三人主张权利。物权在性质上属于绝对权，其受到侵权法的保护，任何人侵害物权或者妨害物权人行使权利时，权利人都可以通过提起侵权行为之诉来获得法律上的救济。但债权作为相对权，原则上不受侵权法的保护。如果债务人不履行债务，则债权人只能请求其承担违约责任。当然，在现代侵权法中，债权在特殊情况下也能受到侵权法的保护，如第三人恶意侵害债权的，也应当承担侵权责任。

3. 物权具有优先性，而债权具有平等性。所谓物权的优先性，主要表现在同一标的物之上同时存在物权和债权时，物权的效力优先于债权。当同一物上多项其他物权并存时，应当根据法律规定和物权设立的时间先后确立效力的优先性。例如，抵押权优先顺位的确定就采取先来后到的规则，先设定的抵押权要优先于后设定的抵押权。这就是物权法中所谓的“先来后到”规则，也有人将其称为“时间在先，权利在先”规则。^① 而债权都

^① 参见谢在全：《民法物权论》（上），33页。