



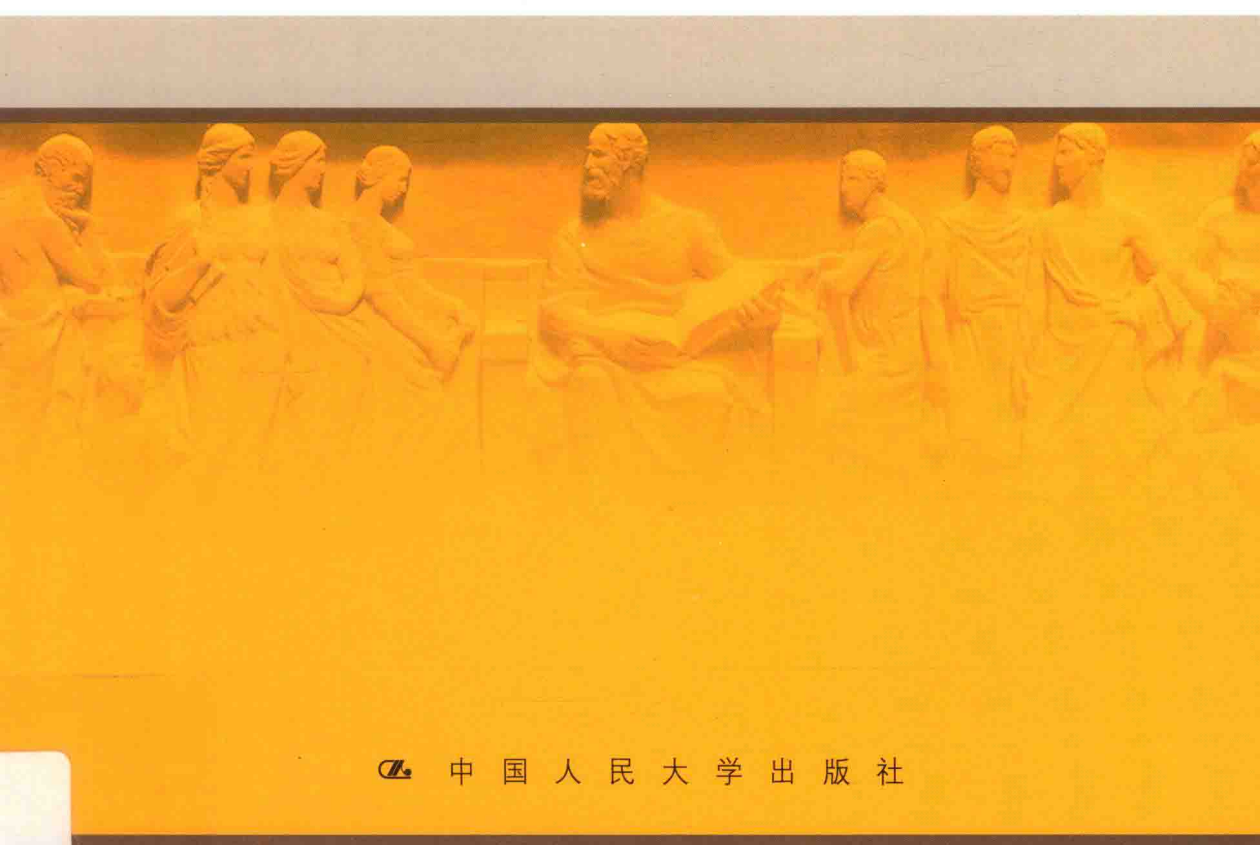
“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材

▶ 21世纪高等院校法学系列精品教材 ◀

物权法

(第四版)

崔建远 著



 中国人民大学出版社



“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材

▶ 21世纪高等院校法学系列精品教材 ◀

物权法

(第四版)

崔建远 著



中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

物权法/崔建远著. —4版. —北京: 中国人民大学出版社, 2017.9

21世纪高等院校法学系列精品教材 “十二五”普通高等教育本科国家级规划教材

ISBN 978-7-300-24496-9

I. ①物… II. ①崔… 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(2017)第120683号

“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材

21世纪高等院校法学系列精品教材

物权法(第四版)

崔建远 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

邮政编码 100080

电 话 010-62511242(总编室)

010-62511770(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 北京七色印务有限公司

版 次 2009年7月第1版

规 格 185mm×260mm 16开本

2017年9月第4版

印 张 39.25 插页2

印 次 2017年9月第1次印刷

字 数 956 000

定 价 68.00元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

作者简介

崔建远，河北省滦南县人。“长江学者”特聘教授，“凯原学者”，兼任中国民法学研究会副会长，全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会聘任的立法专家，国家工商行政管理总局合同监管专家评审委员会成员。被评为第二届杰出中青年法学家，荣获教育部高等学校优秀青年教师奖，霍英东教育基金会青年教师奖，宝钢教育基金会优秀教师奖，清华大学教书育人奖，清华大学教学质量优秀奖，清华大学良师益友等荣誉。

代表性著作有：《合同责任研究》（1992年）、《准物权研究》（2003年）、《土地上的权利群研究》（2004年）、《论争中的渔业权》（2006年）、《合同法总论（上卷）》（2008年）、《合同法总论（中卷）》（2012年）和《物权：规范与学说》（上、下册）（2011年），以及《“四荒”拍卖与土地使用权》《无权处分辨》等论文。其中，《物权：规范与学说》（上、下册）入选“三个一百”原创图书出版工程，荣获第三届中国出版政府奖；《准物权研究》荣获司法部第二届法学教材与科研成果奖一等奖，首届中国法学优秀成果奖二等奖；《论争中的渔业权》荣获司法部第三届法学教材与科研成果奖一等奖，第六届吴玉章人文社会科学奖优秀奖；《物权法》（第二版）荣获清华大学优秀教材一等奖，第三届中国大学出版社图书奖一等奖；《合同法》（第二版）荣获清华大学优秀教材特等奖；《土地上的权利群论纲》和《论归责原则与侵权责任方式的关系》先后荣获教育部人文社会科学研究优秀成果奖三等奖；《侵权责任法应当与物权法相衔接》荣获北京市第十一届哲学社会科学优秀成果奖二等奖；《水权与民法理论及物权法典的制定》荣获第四届钱端升法学研究成果奖二等奖。主编的《合同法》（2000年）荣获司法部第一届法学教材与法学科科研成果奖一等奖。

| 内容简介 |

本教材依据中国物权法及相关法律的规定，阐释了物权及物权法的概念，介绍了物权法及物权法学的体系，分析了物权法的基本原则，描述了物权法的发展和我国物权法的制定，依次介绍和讨论了物权的类型、物权的客体、物权的效力、物权的变动、物权的保护、占有、所有权总论、建筑物区分所有权、相邻关系、共有、土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、海域使用权、地役权及探矿权、采矿权、取水权、养殖权、捕捞权诸用益物权，以及抵押权、质权和留置权诸担保物权。

本教材的特色在于：贯彻了解释论，辅之以立法论；涵括修课学生必须掌握的知识，内容精干，难易适中；适宜渴望深造、开阔视野、反思既有规定及理论的法律人，有 [辨析] [论争] [反思] 等部分供给素材，启迪思维。

本教材适于法学本科生、研究生学习之用，也为法学理论工作者和实务工作者有益的参考资料。

第四版序

《中共中央、国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》于2016年11月公布，中共中央办公厅、国务院办公厅于2016年10月印发《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》（法释〔2016〕5号）、《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》陆续出台。审判和仲裁的实务也有明显的进展，学术研究硕果累累。所有这些，都出现于《物权法》（第三版）付梓之后，但教科书的目的及功能要求应当适时地反映这些变化，吸收营养，完善自己。这在客观上逼迫《物权法》（第三版）尽快修订。在中国人民大学出版社法律分社郭虹副社长的提议和不断催促之下，本书作者改变了待《中华人民共和国民法典》颁行后再做修订的计划，逐句逐段地审视《物权法》（第三版），并予以调整，《物权法》（第四版）终于定稿和出版。

《物权法》（第四版）对《物权法》（第三版）有增有删。例如，删除了第46页〔引申〕关于《中华人民共和国物权法》抛弃《中华人民共和国合同法》第133条后段有关“当事人另有约定的除外”的认识，为的是消除这段论述与第87页阐释之间的矛盾；删除了第119~126页的〔论争〕，不是对这些思想的抛弃，只是为了减少本教科书的字数，减轻学生的负担；删除第296~298页的〔拓展〕，一是考虑到在现有的法律框架下法定建设用地使用权出现的情形不多，再就是为了降低本教科书的厚度。当然，从总数上看是增多删少。此其一。《物权法》（第四版）对《物权法》（第三版）的修订“遍地开花”，这主要是因为程序规则及理论在物权法领域所占比重较大，且物权实体规则与物权程序规则交织得难解难分，鉴于《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，《土地登记办法》和《房屋登记办法》退出舞台，物权法的解释论不得不做调整。这也从一个侧面显现出解释论相对于立法论而言比较被动。此其二。我们这代及下一代的中国民法学者是幸运的，恰逢社会改革并逐步固化，喜遇《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国侵权责任法》的制定，并身处其中，奉献自己的所思所想，为中国法治建设添砖加瓦。目前，我们正投身于中国民法典编纂的浩大工程之中，研讨、切磋、砥砺、上进。在这种背景下修订《物权法》（第三版）不可避免地带有时代的烙印。本书作者尽管尽力完善物权法的解释论，但因学识和能力所限，《物权法》（第四版）仍难免存在有待提高的空间，一如既往地期待并甄别、吸取批评意见。此其三。

是为序。

崔建远

2017年3月9日

第三版序

第三版《物权法》教科书对第二版《物权法》教科书的修订尽管多达百处，但在性质上仍属完善，而非伤筋动骨。

此次修订的动因主要有四：其一，第二版《物权法》教科书付梓之后，《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经2011年1月19日国务院第141次常务会议通过，自2011年1月21日起实施；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》（法释[2012]8号）已于2012年3月31日由最高人民法院审判委员会第1545次会议通过，自2012年7月1日起施行。它们的有关规定及其体现出来的精神需要在《物权法》教科书中予以反映。其二，中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，对于物权法的影响表现在不少方面：土地征收的范围会出现缩小的趋势；征收的程序将严密化和透明化；集体土地的建设用地使用权在土地市场上的地位开始提升，其出让、租赁、入股的自由度大大增强；土地承包经营权的抵押已被允许，土地承包经营权的让与性会明显提高；宅基地使用权的转让也被有条件地允许，以适应新形势的需要；等等。这要求我国有关法律、法规必须尽快修订，《物权法》教科书反映和贯彻这些精神乃义不容辞的责任。其三，这几年虽然已将主要精力移转到合同法领域，但对物权法的思考并未完全中断，并且有所收获。例如，在机动车物权变动模式方面，争议再起，有必要作出回应；指示交付下让与的返还请求权有无所有物返还请求权？能否发生善意取得？在无权处分的场合，买卖等合同的效力不受处分权欠缺的影响，究竟有何害处？发包方可否就未经竣工验收的建筑物成立占有？建筑物区分所有权可否表现出“负担”“不利益”？狩猎权的母权到底是什么权利？在权利抵押权、权利质权的场合，母权与子权如何确定，其依据何在？等等。对于这些问题，本书作者都经过深思，并有所心得。把它们表达出来，与大家分享，听取批评意见，是件好事。其四，读者和本书作者陆续发现了第二版《物权法》教科书存在一些错别字，以及表述上的不足。有错必纠，应当付诸行动。

所有这些，加上出版社的不断催促，使得这本第三版《物权法》教科书呈现在读者面前，也形成了这篇序言。

崔建远

于2013年12月7日

定稿于清华大学明理楼

修订二版序

历时两年半才定稿的《物权法》教科书，于2009年7月在中国人民大学出版社出版发行以来，受到了读者的厚爱。有些民法学教授、法官评价道：该教科书“体现了对物权法相当纯熟的把握和功力，特别是[引申]等部分加大了深度，具有开放性”。“它几乎解决了自己一直思考的许多问题。”

诚然，本书作者深知这些肯定是对自己的鼓励，更是对该教科书未来完善的期待。事实的确如此。在给清华大学法学院法8的本科生讲授物权法课程的过程中，同学们就已经发现了该教科书存有错别字、法条数字错误等硬伤，同时希望对某些法律规定及学术观点阐释得更加清晰和简要。这些意见十分宝贵，应当立即纠正错误，使得本教科书更上层楼。

有必要提及的，至少有如下的人和事。就地役权与在供役地上先成立的用益物权并存场合谁的效力优先的问题，戴孟勇博士认为《物权法》教科书第385页的解说宜再斟酌。该项意见十分中肯，此次修订时本书作者重新阐释了两者的效力冲突。戴孟勇博士在民法沙龙上报告《狩猎权的法律问题》时，批评本书作者关于狩猎权的客体为一定的狩猎场所的观点，主张狩猎权的客体为特定的狩猎场所和生活于其中的可狩猎野生动物。该项观点确有道理，亦被本书采纳。汤文平博士向本书作者建议，赃物的善意取得，作为收缴的例外，在价值评价上应当严于遗失物例外的善意取得，至少在构成要件上两者一致。此言非虚，本书采纳了他的意见。陈探、章丞亮、马进、汪铭瑞等同学指出，前述《物权法》教科书可能存在129处问题。其中大部属实，本书均予更正。还有，陈进同学也认为《物权法》教科书存在27处问题，有些与陈探等同学发现的相同，本书采纳了25处建议。姚明斌君提出了15处问题，其中2处与陈进同学提出的相同，被本书采纳了12处。就《物权法》第245条第1款后段规定的“因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿”，是否属于占有人的物上请求权，刘卉博士问询本书作者，并指出《物权法》教科书第166页、第174页关于这个问题的行文布局和叙述容易使人觉得它属于物上请求权。此次修订明确了它不属于物上请求权，而是侵权损害赔偿请求权。对于诸位严肃、认真和负责的态度，深表感佩！

随着时间的推移，学界对物权法的研究在进一步深化，审判实务遇到并解决了相当棘手的难题，我自己也在不断地思索和积累，又有所得。所有这些，都促使本书作者修订《物权法》教科书。

中国人民大学出版社法律部的郭虹主任积极组织，责任编辑精心编辑和校对，杜宇峰女士热忱联络，均使此次修订工作顺利完成，特此致谢！

崔建远

于2010年11月12日

定稿于清华大学法学院明理楼

| 序 |

物权法教材应当准确、简明和体系化，并反映最新成果。所谓反映最新成果，包括反映最新的立法、司法解释，以及有分量的科研成果，淘汰过时的规则及其学说。所谓体系化，就是涵盖应有的内容，并将它们逻辑且有机地排列组合起来，以彰显观点和思路。所谓准确，是指依据文义、体系和规范目的等方法，解释法律规范，进一步解读司法解释，客观地介绍既有的学说，包括通说、有力说及某些少数说。所谓简明，就是言简意赅，剔除废话，在一定的意义上还含有深浅适度的意思。

之所以强调简明，是因为简明的物权法教材，往往脉络清晰，经纬分明，篇幅适中，避免臃肿。这有助于消除初学者的畏难情绪，避免如坠云雾，便于他们较快地进入法律关系的情境之中，从整体上把握物权法，领会具体制度及规范。

作为物权法教材，应当正面解释我国现行法，以便其适用。即使是不尽理想甚至存有明显瑕疵的制度及规定，也应尽量通过法解释学的方法消除不足，变成有积极价值的制度及规定。这既是法律作为行为规范和裁判规范特别是某些规范为强制性规范的本性所要求的，也是法律人在建设法治国家的进程中应当带头垂范地尊崇法律的历史使命所“强加”的。故批评乃至否定现行法规定的意见，最好不在教材中不加修饰地呈现给物权法理念及体系尚未定型的学生们，更不要说连篇累牍的阐述了。如此操作，也在客观上避免了臃肿及迂回曲折，从另一侧面达到了简明。待学生具有了物权法及其原理的一定基础，掌握了物权法原理的主干时，再向广度和深度拓展，阅读和分析专著、学术论文和案例评释，效果会更加理想。不然，基础知识、基本理论、细枝末节、深入探讨、争鸣论辩，不分轻重缓急，一下子都压给学生，他们会消化不良，顿生畏难情绪，效果适得其反。从这个意义上说，在入门阶段，学生掌握了本教材的常规叙述部分，就算达到了教学目的及要求。

但是，简明，意味着概括，舍却了某些属性，略去了若干论证环节，未能及于全部范围，放弃了应有的深度，有时难免意犹未尽，不易完整而清晰地展示出物权法的理论及其体系，也难以条理且自然地显露出法学方法。再者，主干毕竟是骨干，缺乏血肉的骨骼不是活生生的人，至少不是健全健康的人；同理，缺乏使骨干有机联络的物权法学说、思维进路、方法论，也不会成为应用自如的物权法学，要么被束之高阁，要么只是法律史学的素材。欲想使学生掌握有血有肉的物权法及其理论，进而深化认识，尽早地进入物权法理论的前沿，甚至于产生创新性的看法，显然多多益善。这样，“辨析”“提示”“背景”“比较”“拓展”“引申”“评论”“论争”“探讨”等内容就必不可少。

还有，尊崇物权法，树立物权法的权威，应当是崇尚适合社会生活要求而非束之高阁的物权法，崇尚丰满健全而非残缺不全的物权法，崇尚体系和谐而非杂乱无章的物权法，崇尚

真善美而非丑陋不堪的物权法。而任何国家或地区的物权法都不会完美无缺，都不会时时处处均能符合社会发展的要求。假如让学生学习和掌握的物权法理论完全囿于现行法的规定，不使其知晓问题所在及其解决的方法，不使其学到更为完美的理论，不使其增进前瞻性的能力，怎么能够正确适用法律以达社会和谐，怎么能够不断地推动法律向前发展以满足社会生活的要求？就如同使医生总是面对完全健康的“患者”，怎么会提高医术，治愈真正的病人？有鉴于此，不但专著和学术论文有义务指出现行法的不足，提出解释和适用的方法、前瞻发展的趋势，教材也应适当地述及于此。如此，“评论”“论争”“探讨”的内容就有其必要。

如何在正面阐释现行法、贯彻简明、突出骨干及脉络清晰的前提下，使学生，尤其是较高理解力的学生，有兴趣于物权法及其理论的高年级学生，以及从事物权法研究的学者，解决复杂而非典型案件的专家，对物权法了解得更为全面，理解得更为深入，把握得更为适当，进而较为理想地领悟法学方法，甚至进入物权法研究的前沿，是我们必须重视和解决的大事。解决的方案可有撰写专著、学术论文和案例评释等种种途径和方法，但它们都脱离了教材的品格和特色。

本书作者思来想去，觉得把物权法及其理论的基础知识、基本原理作为常规叙述的部分，要求学生必须掌握；对于理解基础知识、基本理论较为需要的思考路径及方法，对于扩展知识面、启发思维、体系化思考及有所前瞻所必需的恰当评析、深入探讨、争鸣论辩，也适当提及。为了不影响简明，保持脉络清晰，把它们放置于中括号“[]”内，标有“辨析”“提示”“比较”“拓展”“引申”“评论”“论争”“探讨”等字样，不强求学生在修课期间学习和掌握它们，不将之列入考试的范围。但它们的存在就已经明示给学生了：物权法及其理论博大精深，丰富多彩，绝非基础知识和基本理论所囊括无遗的；在学会了基础知识和基础理论的前提下，在力所能及的范围内，进一步学习乃至把握它们，才会使自己更上层楼；它们也是检索和查阅更为专门和深刻的作品的线索，学生会收到事半功倍的成效，在物权法领域较快地进步。

这种编写教材的思路及方式，至少在本书作者方面是个尝试，效果如何，有待实践的检验。

是为序。

崔建远

2009年3月4日

定稿于清华大学法学院明理楼

| 凡 例 |

一、本《物权法》教科书中以“[]”标示的用楷体字阐述的内容，不强求本科生在修“物权法”课程时必须掌握，不作为课程结束时的考试内容。它们是为学有余力、欲深入钻研物权法及其理论的法律人准备的。

二、本《物权法》教科书的注释，未标有“参见”“参考”字样的，意指本教科书所用观点来自所引出处的作品，只是为了叙述简洁、一气呵成和上下文衔接得平滑，本教科书才未采用直接引用法。

出于尊重原作者及其观点的考虑，避免读者误将所引观点作为本《物权法》教科书作者的看法，尽管是间接引用，此类注释也不标示“参见”“参考”字样。与此有别，本教科书中有些注释标有“参见”“参考”字样，大多为本教科书在解释中国物权法等法律、法规及司法解释，但所用思考的路径及方法或所显现的观点，却来自境外专家学者解释域外法律的作品，为避免读者误认为这些境外作品是在解释中国法律、法规及司法解释，特意标示“参见”“参考”的字样。

在少数情况下，基于教科书简明的要求，本教科书就某个原则、规则、规定不便于长篇大论，只能点到为止，但他人的著述对此已有精妙之论，阅后必有收获。于此场合，“指引”显示出必要，本教科书的注释标有“参见”“参考”字样，旨在引导刨根问底、拓展视野、志向高远的读者去阅读这些著述。

三、本教科书的行文中加书名号的法律、法规及司法解释的名称，意指特定的法律、法规及司法解释。

例如，《中华人民共和国物权法》或《物权法》专指第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过的《中华人民共和国物权法》。

与此不同，行文中出现的物权法、合同法、破产法等，未加书名号，则是泛指。

例如，“物权法”泛指有关物权方面的法律、法规、规章及司法解释；“合同法”泛指有关合同方面的法律、法规、规章及司法解释；“破产法”泛指有关破产方面的法律、法规、规章及司法解释。

四、《宪法》——《中华人民共和国宪法》；

五、《立法法》——《中华人民共和国立法法》；

六、《民法通则》——《中华人民共和国民法通则》；

七、《民法总则》——《中华人民共和国民法总则》；

八、《物权法》——《中华人民共和国物权法》；

九、《土地管理法》——《中华人民共和国土地管理法》；

- 十、《城市房地产管理法》——《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 十一、《农村土地承包法》——《中华人民共和国农村土地承包法》；
- 十二、《海域使用管理法》——《中华人民共和国海域使用管理法》；
- 十三、《矿产资源法》——《中华人民共和国矿产资源法》；
- 十四、《民用航空法》——《中华人民共和国民用航空法》；
- 十五、《民用航空器权利登记条例》——《中华人民共和国民用航空器权利登记条例》；
- 十六、《船舶登记条例》——《中华人民共和国船舶登记条例》；
- 十七、《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》；
- 十八、《合同法》——《中华人民共和国合同法》；
- 十九、《担保法》——《中华人民共和国担保法》；
- 二十、《公司法》——《中华人民共和国公司法》；
- 二十一、《证券法》——《中华人民共和国证券法》；
- 二十二、《合伙企业法》——《中华人民共和国合伙企业法》；
- 二十三、《破产法》——《中华人民共和国企业破产法》；
- 二十四、《海商法》——《中华人民共和国海商法》；
- 二十五、《继承法》——《中华人民共和国继承法》；
- 二十六、《票据法》——《中华人民共和国票据法》；
- 二十七、《民事诉讼法》——《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 二十八、《水法》——《中华人民共和国水法》；
- 二十九、《环境保护法》——《中华人民共和国环境保护法》；
- 三十、《大气污染防治法》——《中华人民共和国大气污染防治法》；
- 三十一、《海洋污染防治法》——《中华人民共和国海洋污染防治法》；
- 三十二、《环境噪声污染防治法》——《中华人民共和国环境噪声污染防治法》；
- 三十三、《野生动物保护法》——《中华人民共和国野生动物保护法》；
- 三十四、《婚姻法》——《中华人民共和国婚姻法》；
- 三十五、《渔业法》——《中华人民共和国渔业法》；
- 三十六、《渔业法实施细则》——《中华人民共和国渔业法实施细则》；
- 三十七、《矿产资源法实施细则》——《中华人民共和国矿产资源法实施细则》；
- 三十八、《商标法》——《中华人民共和国商标法》；
- 三十九、《专利法》——《中华人民共和国专利法》；
- 四十、《著作权法》——《中华人民共和国著作权法》；
- 四十一、《行政许可法》——《中华人民共和国行政许可法》；
- 四十二、《刑事诉讼法》——《中华人民共和国刑事诉讼法》；
- 四十三、《招标投标法》——《中华人民共和国招标投标法》；
- 四十四、《拍卖法》——《中华人民共和国拍卖法》；
- 四十五、《国家赔偿法》——《中华人民共和国国家赔偿法》；
- 四十六、《村民委员会组织法》——《中华人民共和国村民委员会组织法》；
- 四十七、《侵权责任法》——《中华人民共和国侵权责任法》；

- 四十八、《水产资源繁殖保护条例》——《中华人民共和国水产资源繁殖保护条例》；
- 四十九、现行法——正在有效实施的中华人民共和国的法律、法规、规章以及司法解释的总称；
- 五十、《德国基本法》——《德意志联邦共和国基本法》；
- 五十一、《关于民法通则的意见》——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）》；
- 五十二、《执行规定》——最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》；
- 五十三、《婚姻法解释（一）》——最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（一）》；
- 五十四、法释〔1997〕8号——最高人民法院《关于审理存单纠纷案件的若干规定》；
- 五十五、法释〔1999〕15号——最高人民法院《关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定（试行）》；
- 五十六、法释〔1999〕19号——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）》；
- 五十七、法释〔2000〕32号——最高人民法院《关于审理票据纠纷案件若干问题的规定》；
- 五十八、法释〔2001〕12号——最高人民法院《关于审理涉及金融资产管理公司收购、管理、处置国有银行不良贷款形成的资产案件适用法律若干问题的规定》；
- 五十九、法释〔2000〕44号——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》；
- 六十、法释〔2003〕7号——最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》；
- 六十一、法释〔2002〕16号——最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》；
- 六十二、法释〔2005〕5号——最高人民法院《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》；
- 六十三、法释〔2004〕14号——最高人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》；
- 六十四、法释〔2004〕16号——最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 六十五、法释〔2005〕6号——最高人民法院《关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》；
- 六十六、法释〔2009〕5号——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（二）》；
- 六十七、法释〔2009〕7号——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》；
- 六十八、法释〔2009〕11号——最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》；

六十九、法释〔2010〕9号——最高人民法院《关于审理外商投资企业纠纷案件若干问题的规定（一）》；

七十、法释〔2011〕3号——最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（三）》；

七十一、法释〔2012〕8号——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》；

七十二、法释〔2016〕5号——最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》；

七十三、大判——日本大审院判决；

七十四、最判——日本最高裁判所判决；

七十五、大连判——日本大审院（连合部）判决；

七十六、大阪高判——日本大阪高等裁判所判决；

七十七、东京高判——日本东京高等裁判所判决；

七十八、民录——日本大审院民事判决录；

七十九、民集——日本大审院民事判决集、日本最高裁判所民事判决集。

| 目 录 |

第一章 绪 论	1
第二章 物权通论	16
第三章 物权变动	42
第四章 物权保护	120
第五章 占 有	140
第六章 所有权总论	174
第七章 建筑物区分所有权	189
第八章 相邻关系	223
第九章 共 有	234
第十章 用益物权总论	255
第十一章 土地承包经营权	270
第十二章 建设用地使用权	291
第十三章 宅基地使用权	319
第十四章 海域使用权	330
第十五章 地役权	341
第十六章 准物权	365
第十七章 担保物权总论	418
第十八章 抵押权	434
第十九章 质 权	516
第二十章 留置权	573
物权法参考书	592

| 目 录 |

第一章 绪 论	1
第一节 物权法的概念	1
一、物权法的界定	1
二、物权法的性质	1
第二节 物权法的体系	2
一、《物权法》为物权法的“大本营”	2
二、《物权法》的体系	3
三、债法与物权法的关联	4
四、余论：物权法学的体系	5
第三节 物权法的基本原则	5
一、物权法基本原则的概述	5
二、物权法上的意思自治	6
三、物权法的社会政治原则	7
四、物权法的结构原则	8
五、物权法的效率原则	8
六、物权法的和谐原则	9
第四节 物权法的发展	10
一、物权法发展的概观	10
二、所有权的社会化	11
三、物权的价值化	11
四、物权类型逐渐增加	12
五、物权法的国际化	12
六、物权和债权的相对化	12
第五节 中国物权法的制定	12
一、1949年以前的中国物权立法	12
二、1949年至1956年的中国物权立法	13
三、1956年至1986年的中国物权立法	13
四、1986年至2007年的中国物权立法	13
五、《物权法》的主要内容与基本框架	15