



法律硕士专业学位研究生通用教材

物权法 第二版

On The Real Right Law

孙宪忠/编著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)



法律硕士专业学位研究生通用教材

物权法

第二版

On The Real Right Law

孙宪忠 / 编著



社会科学文献出版社

SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法/孙宪忠编著. —2 版. —北京: 社会科学文献出版社, 2011. 1

(法律硕士专业学位研究生通用教材)

ISBN 978 - 7 - 5097 - 1905 - 3

I. ①物… II. ①孙… III ①物权法 - 中国 - 研究生 - 教材
IV. ①D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 213099 号

法律硕士专业学位研究生通用教材

物权法 (第二版)

编 著 者 / 孙宪忠

出 版 人 / 谢寿光

总 编 辑 / 邹东涛

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

网 址 / <http://www.ssap.com.cn>

网站支持 / (010) 59367077

责任部门 / 社会科学图书事业部 (010) 59367156

电子信箱 / shekebu@ssap.cn

项目经理 / 刘骁军

责任编辑 / 关晶焱

责任校对 / 仪莉霞

责任印制 / 郭 妍 岳 阳 吴 波

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部

(010) 59367081 59367089

经 销 / 各地书店

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

排 版 / 北京中文天地文化艺术有限公司

印 刷 / 北京季蜂印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

印 张 / 25 字数 / 425 千字

版 次 / 2011 年 1 月第 2 版

印 次 / 2011 年 1 月第 2 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 1905 - 3

定 价 / 49.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误,

请与本社读者服务中心联系更换



版权所有 翻印必究

法律硕士专业学位研究生通用教材

编辑委员会名单

顾 问 王家福 刘海年 霍宪丹 韩延龙

主 任 夏 勇

编 委 (按姓氏汉语拼音为序)

陈 甦	陈云生	陈泽宪	崔勤之	冯 军
顾卫东	黄东黎	李 林	李凌燕	李明德
梁慧星	刘迎秋	刘作翔	莫纪宏	屈学武
邵 波	沈 涓	孙世彦	孙宪忠	唐广良
陶正华	王敏远	王晓晔	吴新平	吴玉章
熊秋红	徐立志	杨一凡	张广兴	张明杰
张庆福	郑成思	周汉华	邹海林	

编辑部主任 冯 军

总 序

法律硕士专业学位（Juris Master，简称 JM）教育旨在培养高层次复合型法律实务人才，它不同于以培养学术类法律人才为主要目标的法学硕士学位教育，是一种新型法律人才培养模式。法律硕士专业学位教育的开辟和发展，有利于会通当今世界英美与大陆两大法系法学教育的特色和优势，有利于更好地适应市场经济条件下国家和社会对法律人才特别是法律实务人才快速增长的需要，有利于推进法治领域快出人才、多出人才、出好人才。

中国社会科学院是中国哲学社会科学研究的最高学术机构和综合研究中心，承担着“认识世界、传承文明、创新理论、咨政育人、服务社会”的重大使命。作为它的一个重要组成部分，法学研究所秉承“正直精邃”的所训，以深厚的科研实力和独特的教育风格，在中国法学教育中发挥着越来越重要的作用。在国务院学位委员会办公室和中国社会科学院研究生院的指导下，法学研究所开办了法律硕士专业学位教育。为适应法律硕士专业学位研究生的教学需要，推进我国法律硕士专业学位教育的进一步发展，我们决定编辑出版一套法律硕士专业学位研究生通用教材。

根据法律硕士专业学位研究生的培养要求，本套教材由两大部分组成。一是用于传播法学知识、进行基础学术训练的教材。这部分教材囊括了各主要法学学科。二是用于职业训练的教材，目的在于培养学生从事法律实务活动所需要的基本素质和各种技能，如职业伦理与修养、法律文书写作、谈判技能、证据的取得与应用、法庭辩论技巧等。

法律硕士专业学位研究生教材编写得是否成功，很大程度上取决于

对法律硕士专业学位和法学硕士学位这两种同一层次学位教育相同点和相异点的认识 and 把握。法律硕士专业学位的优势在于其非法律专业的背景（在职攻读法律硕士专业学位的学生除外），这使得该学位的毕业生比起主要是法学本科专业背景的法学硕士研究生更能适应不同专业背景下法律实务的要求。另一方面，同样是因为知识背景的问题，法学硕士研究生一般说来在其本科阶段已经接受了系统的法学教育，而法律硕士专业学位研究生通常在入学后才开始系统地学习法律和法学知识，接受基本的法学训练，这是进行高层次职业技能训练的基础。与法学硕士学位教育相比，法律硕士专业学位教育更注重培养“操作型”人才，但这两种教育之间的区别并不是绝对的。

有鉴于此，我们在编写法律硕士专业学位研究生教材时强调了以下三个方面的结合。

（1）针对性与通用性的结合。

与法学硕士研究生教材相比，本套教材的侧重点不同，但两者在知识的层次和水平上不应有高下之分。教材编写既要适应法律硕士研究生的培养目标，具有较强的针对性，同时也要具备很强的通用性，即教材也能够适应法学类研究生的教学和阅读需求，能够吸引法学类研究生以及相当水平的读者。没有针对性，教材就不会有特色；而没有通用性，教材的学术质量便无法保证。力求将教材内容的针对性和通用性结合起来，是本套教材的主要特色之一。

（2）应用性与理论性的结合。

根据法律硕士研究生的培养目标和特点，教材在内容安排或取材上强调突出应用性或实用性，尽可能减少“纯学术”的内容，力求寓学术性和研究性于知识性和应用性之中。在教材编写过程中不应把应用性和理论性对立起来。缺乏理论性的应用性，不可能达到研究生教材所要求的学术水准；反之，纯理论的知识、推理和论证也不符合法律硕士专业学位研究生教材的特点和要求。

（3）知识性与创新性的结合。

鉴于法律硕士研究生入学前多未受过系统的法学教育与训练，教材

强调系统介绍相关学科的基本概念、原则原理和其他知识。在叙述时力求把“实然”的知识和“应然”的知识区分开来，把“通说”和作者个人的见解区分开来。对“实然”的知识要准确、清晰和简洁地告诉读者“事实是什么”；而对“应然”的知识，观点要明确，说理要充分而精练。“应然”的知识体现作者的学术敏感性和鉴别力，是教材具备创新性不可缺少的内容，但是，在比例搭配上，教材的重点放在对“实然”知识的介绍、分析和实际运用上，“应然”的部分要求少而精。务求避免对“实然”知识把握不准，而对“应然”知识的阐述过于艰涩、玄虚，以致产生或超出学生理解能力或误导学生的弊端。

在把握好上述三个结合的基础上，我们要求教材对概念的阐述务必准确、简练。对有分歧的概念，原则上要明确表明作者的态度。要让学生清楚地知道有没有通说、通说是什么、通说对不对，如不对，问题在什么地方。

以对案例和实际问题的分析引领和贯穿全书，是我们在教材编写过程中反复强调、要求各教材编写组努力做到的。案例可以是法院判例以及其他实际发生的事件，也可以是根据教学需要假想的。对实际发生的有重大影响的法律事件或案件，要求本教材加以引用和分析，不使遗漏。

为增强教学效果，本套教材在结构上除正文外还设立了“要点提示”、“问题与思考”、“复习题及其解答提示”、“阅读书目”、“术语索引”等辅助部分。其中“要点提示”起提纲挈领的作用，使读者在每章伊始即可了解本章主要内容的概貌；“问题与思考”是本套教材特别设立的一个部分，目的是培养学生运用所学知识分析问题和解决问题的能力，同时加深对所学知识的理解。这部分内容将使教材具有良好的“延展性”，更能体现研究生教材的特色和要求。在每章之后给出复习题，不是本教材的首创，但对学生或读者如何解答复习题给予提示却是本套教材的特色。“阅读书目”意在开出一个精选的书单，使学生能够在教材的基础上研习更广、更深的知识，了解更为复杂的学术展开或学术论证的过程和特点等。“阅读书目”是对教材内容十分有益的补充，

更是学生自学的阶梯。而“术语索引”则使教材兼具了“法学词典”的功能，方便学生和读者随时查阅教材要点。除“术语索引”外，部分教材还将编列“法规和判例索引”，使教材规范化和可读性达到更高水平。

编写法律硕士专业学位研究生教材对我们来说是一次全新的尝试，不足之处在所难免。竭诚欢迎从事法律硕士专业学位教育的相关单位和从事法学、法律硕士教育工作的教师及广大读者提出宝贵意见，以利在再版时对教材加以修改和完善。我们相信，以中国社会科学院法学研究所的学术资源和优势为后盾，经过不断摸索、改进和提高，本套教材一定能够成为法律硕士专业学位研究生教材的精品，为推进我国法律硕士专业学位教育，促进法学教育的不断改革和创新作出应有的贡献。本套教材的出版得到中国社会科学院社会科学文献出版社的大力支持，在此谨致衷心感谢。

法律硕士专业学位研究生通用教材

编辑委员会

2004年8月

第二版序言

《中国物权法》初版发表于2005年，这次应出版社之约将其修订再版。修订的主要内容是2007年3月16日颁布、同年10月1日实施的《物权法》中的思想和制度创新，同时也反映了一些本人近年来在法学教学和研究工作中的一点心得体会。对后者我想在这里指出的有两点。

首先，我们的授课对象和前些年相比有显著的变化，因此教材和教学方法理应与之相适应。现在坐在课堂上的学子们，不论是本科生、硕士生还是其他人，没有经历过中国曾经的法律虚无主义历史，不知道那个时代惨烈的政治斗争和民权毁灭的现实教训，因此，难以对法学中的人文主义思想、民权思想产生强烈的亲近感觉。法学教育的一个重要困难，是中国照搬引进的前苏联法学至今仍没有被认真地清理过，而前苏联法学基本上就是一种非民权法学。民法学尤其是物权法学是背负深厚历史人文思想积淀的学科，如果抛弃了它的民权思想，也就抛弃了它的灵魂。民法学尤其是物权法学中有很多具体的裁判规则，这些裁判规则是受其内在思想体系支配的，因此，培养法律人，应当首先培养其民权思想。本书第一版为解决这个问题，特别增加了“绪：学习物权法的要领”一节，专门强调这个问题。这次修订，本书又在这一方面进行了强化。

其次，本书修订进一步强化了物权法学的法理，或者说，在物权法学的技术规则方面花费了大量笔墨。强调民法学尤其是物权法学的科学性法理是本人多年的追求，制定法律不是为了做宣传，而是为了作用于社会。这些年来，实践中的民商事案件越来越复杂，对这些民商事案件，说到底，还是要依靠民法尤其是物权法中的技术规则（比如支配

权和请求权的区分、物权和债权的相互区分、物权变动的技术规则等)来处理。对这些技术性规则的民法法理,我国法学界的主流观念在21世纪之前还是不承认的,就是目前,还有一些著述不予承认。比如,在我国《物权法》制定过程中一直有一种呼声说,要像“两毛钱买一根黄瓜”那样,建立《物权法》的知识体系和裁判体系。如果真依此言来培养我们的法律工作者,我们又怎样分析和裁判现实中那些订立多年才履行的合同、一个人和很多人订立合同那样稍复杂一些的案件呢?显然,从市场经济体制和民众生活的需求看,否定物权法技术规则的观点和做法是不可取的。对物权法的技术规则及其法理的强化,是本书一个核心性的努力目标。

另外,第二版的体系和内容进行了重新调整,语言更加简化,应该更有可读性了。

本书第二版大部分属于重写,工作比较艰苦,因本人身体不适,费时也比较长。所幸北京大学法学院常鹏翱副教授、中国社会科学院法学研究所博士后申海恩副教授、中国法学杂志社朱广新副研究员给予极大帮助。在此对他们付出的劳动表示衷心的感谢。当然,全书结构和全部文字均来自本人,本人对其承担各方面的责任。

孙宪忠

2010年3月于北京天宁寺

目 录

绪 《物权法》学习要领	1
一 《物权法》与民众的关系	1
二 《物权法》的政治基础：承认个人财富进取心	4
三 《物权法》的物质基础：民间财富的极大发展	7
四 树立“物权理念”，发展物权法学	9
复习题	12
学术争鸣	13
第一章 物权概述	14
第一节 什么是物权	14
一 概念的界定	14
二 物权与债权之间的模糊状态、物权概念的有限性	20
复习题	21
案例分析	21
（一）期房按揭所有权争议案	21
（二）储存精子灭失案	22
第二节 物权的内容、特征及效力	22
一 物权的内容和特征	22
二 物权的效力	24

复习题	27
案例分析	27
一栋房屋上的多个权利冲突案	27
第三节 物权的体系	27
一 中国物权体系的结构	28
二 一些特殊的物权问题	33
复习题	39
案例分析	39
离婚住房纠纷案	39
第四节 物权的种类	40
一 依据物权的法律根据对物权种类的划分	40
二 按物权的主体对物权种类的划分	41
三 依据物权的客体对物权种类的划分	42
四 依据物权的内容对物权种类的划分	43
五 典型物权与准物权	45
复习题	46
案例分析	46
(一) 政府出租渔港案	46
(二) 购买继承房屋产生所有权争议案	47
第二章 物权法的基本范畴及规范体系	48
第一节 物权法所要解决的主要问题	48
一 物权法的定义	48
二 物权法基本范畴分析与结论	49
三 第三人保护理论专论	53
复习题	55
案例分析	55
“一女嫁二夫”案	55

第二节 物权法体系	57
一 广义物权法体系	57
二 狭义物权法体系	58
复习题	58
第三节 中国物权法的发展	59
一 现代物权制度进入中国	59
二 中华民国时代物权法的发展	59
三 苏联民法中的物权法	60
四 市场经济体制建设中物权法的发展	61
复习题	64
第三章 物权法的基本原则	65
第一节 物权法定原则	65
一 物权法定原则的含义	65
二 物权法定原则的立法原因	66
三 物权法定原则的基本要求	66
四 违背物权法定原则的后果	67
复习题	69
案例分析	69
(一) 抵押设定未登记案	69
(二) 眺望大海权利纠纷案	69
第二节 物权绝对原则	70
一 基本意义及其根据	70
二 物权绝对原则基本要求	70
三 物权排他性的限制	72
复习题	73
案例分析	73
房屋拆迁案	73

第三节 区分原则	74
一 区分原则的含义	74
二 区分原则的基本要求	80
三 区分原则的实践价值	84
复习题	86
案例分析	87
房屋买卖合同纠纷案	87
第四节 物权公示原则	88
一 基本意义	88
二 公示的基本方式	89
三 公示的基本效力	90
复习题	97
案例分析	97
(一) 不能查明真相的邮票案	97
(二) 夫妻一方出卖夫妻共有汽车案	97
第五节 物权特定原则	98
一 基本含义	98
二 基本要求	99
复习题	100
案例分析	101
简单的权利类型案	101
第四章 物权变动	102
第一节 含义以及基本规则	102
一 物权变动的基本意义	102
二 物权变动的基本类型与基本原则	103
第二节 非依法律行为发生的物权变动	104

《《	
一 具体类型·····	104
二 非依法律行为发生的物权变动适用的规则·····	109
复习题·····	110
争鸣与思考·····	110
案例分析·····	110
第三节 不动产物权登记·····	111
一 含义以及立法意义·····	111
二 当代世界主要登记制度·····	112
三 登记的基本类型·····	117
四 不动产登记机关·····	121
五 不动产登记簿与权属证书·····	122
六 登记制度的基本原则·····	126
七 顺位制度·····	127
八 建立我国不动产登记制度的“五统一原则”·····	129
复习题·····	133
案例分析·····	133
(一) 房产管理局登记错误案·····	133
(二) 登记机构设置引发的矛盾案·····	134
第四节 动产交付、准不动产登记、权利的交付与登记·····	134
一 动产交付·····	134
二 准不动产登记·····	143
三 权利的交付与登记·····	147
复习题·····	150
案例分析·····	151
(一) 名画争议案·····	151
(二) “法国没有精神病”·····	151
争议与思考·····	152

第五章 物权行为理论	153
第一节 基本含义和价值	153
一 理论起源和含义.....	153
二 现实中的物权行为.....	155
三 理论价值与实践价值.....	160
复习题	162
案例分析	163
(一) 标的物负担义务与价款请求权脱离案	163
(二) 未成年人出卖珍贵手表案	163
(三) 买受人强行进入购买的房屋案	164
第二节 主要争议及其在中国法中的应用	164
一 主要争议.....	164
二 该理论的否定造成的中国立法缺陷.....	171
三 该理论在中国的应用.....	177
复习题	180
学术争鸣	180
案例分析	180
(一) 出卖他人笔记本电脑案	180
(二) 出卖贿赂房屋案	181
第六章 物权的保护	182
第一节 物权保护的基本意义以及自助	182
一 物权保护的基本意义.....	182
二 自助.....	183
争鸣与思考	184
第二节 物权请求权	184
一 一般意义.....	184
二 返还请求权.....	185

三 确认物权的请求权·····	187
四 排除妨害的请求权与停止妨害请求权·····	187
五 消除危险的请求权·····	189
六 损害赔偿的请求权·····	189
复习题 ·····	190
案例分析 ·····	190
善意占有草地案·····	190
第七章 所有权 ·····	191
第一节 所有权概述 ·····	191
一 什么是所有权·····	191
二 所有权的权能与意义·····	193
三 所有权的社会义务·····	196
复习题 ·····	199
案例分析 ·····	199
(一) 果实旁落邻地案·····	199
(二) “火炉”城树木砍伐案·····	200
第二节 我国现行所有权制度分析 ·····	200
一 我国现行所有权制度的反思·····	200
二 国家所有权·····	204
三 集体所有权·····	212
四 法人所有权·····	214
五 私人所有权·····	217
学术争鸣 ·····	218
复习题 ·····	219
学术讨论 ·····	219
案例分析 ·····	219
(一) 埃及法院扣押中国集装箱货轮案·····	219