



四川省社会科学院研究生教材



物权法教程

UQUAN FA JIAOCHENG

◆ 侯水平 郑泰安 主编

SICHUANSHENG
SHEHUI KEXUEYUAN
YANJIUSHENG JIAOCAI
HOU SHUIPING ZHENG TAIAN ZHUBIAN



四川出版集团 四川人民出版社

SCPG

SICHUAN CHUBAN JITUAN SICHUAN RENMIN CHUBANSHE



四川省社会科学院研究生教材

物权法教程



UQUAN FA JIAOCHENG ◆ 侯水平 郑泰安 主编

四川出版集团 四川人民出版社

SICHUAN CHUBAN JITUAN SICHUAN RENMIN CHUBANSHE

图书在版编目(CIP)数据

物权法教程/侯水平,郑泰安主编. —成都:四川人民出版社,2010.8

ISBN 978-7-220-08134-7

I. ①物… II. ①侯… ②郑… 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 147534 号

WUQUANFA JIAOCHENG

物权法教程

侯水平 郑泰安 主编

责任编辑
封面设计
技术设计
责任校对
责任印制

董 玲
解建华
古 蓉
徐 英
李 剑 孔凌凌

出版发行
网 址

四川出版集团(成都槐树街2号)
四川人民出版社
<http://www.scpph.com>
<http://www.booksss.com.cn>
E-mail: scrmcbsf@mail.sc.cninfo.net

发行部业务电话
防盗版举报电话

(028)86259459 86259455
(028)86259524

照 排
印 刷
成品尺寸

四川胜翔数码印务设计有限公司
成都蜀通印务有限责任公司
185mm×243mm

印 张
字 数
版 次
印 次
书 号
定 价

27.75
521 千
2010 年 8 月第 1 版
2010 年 8 月第 1 次印刷
ISBN 978-7-220-08134-7
50.00 元

■ 版权所有·侵权必究

本书若出现印装质量问题,请与我社发行部联系调换
电话:(028)86259624

第一编

总 论

第 1 章

物权法概论

：

3

1.1 物权法的概念、功能……3

1.1.1 物权法的含义和调整对象……3

1.1.2 物权法的特征……8

1.1.3 物权法的功能……10

1.2 物权法的渊源与发展……13

1.2.1 物权法的渊源……13

1.2.2 物权法的发展……14

1.3 物权法的制定和体例……16

1.3.1 物权法的制定原则……16

1.3.2 我国物权法的立法进程……19

1.3.3 物权法的体例……23

1.4 物权法的基本原则……28

1.4.1 物权法基本原则的定义和构成……28

1.4.2 物权法定原则……31

1.4.3 物权公示公信原则……37

1.4.4 物权平等保护原则……40

1.4.5 公序良俗原则……41

1.4.6 区分原则……41

第 2 章

物权概论

：

44

2.1 物权的概念和特征……44

2.1.1 物权的本质……44

2.1.2 物权的定义……45

2.1.3 物权的特征……47

2.1.4 物权与债权的关系……49

2.2 物权的客体和类型……51

2.2.1 物权的客体……51

2.2.2 物的类型……54



第3章
所有权概论
105

- 2.2.3 物权的类型……60
- 2.3 物权的效力……63
 - 2.3.1 物权效力的定义……63
 - 2.3.2 物权效力的构成……64
 - 2.3.3 各种物权效力的特征……65
- 2.4 物权变动……70
 - 2.4.1 物权变动概述……70
 - 2.4.2 物权行为……73
 - 2.4.3 不动产物权公示……84
 - 2.4.4 动产物权公示……91
 - 2.4.5 物权变动公示的例外……93
- 2.5 物权的民法保护……94
 - 2.5.1 物权保护模式……94
 - 2.5.2 物权请求权……96

第二编 所有权

- 3.1 所有权概述……105
 - 3.1.1 所有权的概念与特征……105
 - 3.1.2 所有权的实质……107
 - 3.1.3 所有权的沿革和发展……110
 - 3.1.4 所有权的立法模式……112
- 3.2 所有权的内容和限制……114
 - 3.2.1 所有权的权能……114
 - 3.2.2 所有权的法律限制……116
 - 3.2.3 征收、征用……117
- 3.3 所有权的特殊取得方式……120
 - 3.3.1 善意取得……121
 - 3.3.2 时效取得……125
 - 3.3.3 遗失物、埋藏物、隐藏物、漂流物制度……126
 - 3.3.4 添附……130
 - 3.3.5 先占……131

第 4 章 我国所有权的 类型

133

- 4.1 国家所有权·····133
 - 4.1.1 国家所有权的存废·····133
 - 4.1.2 国家所有权的主体·····135
 - 4.1.3 国家所有权的客体·····136
 - 4.1.4 国家所有权的行使和保护·····139
- 4.2 集体和私人所有权·····141
 - 4.2.1 集体所有权·····141
 - 4.2.2 私人所有权·····144

第 5 章 建筑物区分 所有权

148

- 5.1 建筑物区分所有权概述·····148
 - 5.1.1 建筑物区分所有权的概念及特征·····149
 - 5.1.2 建筑物区分所有权的性质及其内容·····153
 - 5.1.3 建筑物区分所有权的权利主体·····155
 - 5.1.4 建筑物区分所有权的客体·····157
- 5.2 区分所有人的权利义务·····165
 - 5.2.1 专有权人的权利义务·····165
 - 5.2.2 共有权人的权利义务·····168
 - 5.2.3 建筑物区分所有权的共同管理权
及其内容·····171

第 6 章 相邻关系

178

- 6.1 相邻关系概述·····178
 - 6.1.1 相邻关系的概念、内容和功能·····178
 - 6.1.2 相邻关系的客体·····179
 - 6.1.3 相邻关系的特征·····181
 - 6.1.4 相邻关系与地役权的立法模式·····182
- 6.2 相邻关系的种类·····184
 - 6.2.1 用水、排水相邻关系·····184
 - 6.2.2 相邻土地通行关系·····185
 - 6.2.3 相邻土地的建筑物营缮和管线铺设
关系·····187
 - 6.2.4 建筑物相邻关系·····188
 - 6.2.5 环保相邻关系·····191
 - 6.2.6 防险相邻关系·····192



第 7 章
共 有
:
199

- 6.3 相邻关系的处理原则……194
 - 6.3.1 有利生产、方便生活原则……194
 - 6.3.2 团结互助、公平合理原则……194
 - 6.3.3 依法赔偿原则……195
 - 6.3.4 合理补偿原则……195
 - 6.3.5 依据法律规定或习惯原则……196

- 7.1 共有概述……199
 - 7.1.1 共有的概念……199
 - 7.1.2 共有的特征……200
 - 7.1.3 共有关系的发生与消灭……201
 - 7.1.4 共有的分类……202
- 7.2 按份共有……203
 - 7.2.1 按份共有的概念与性质……203
 - 7.2.2 按份共有的法律特征……204
 - 7.2.3 按份共有中的份额……205
 - 7.2.4 按份共有的内部和外部关系……205
- 7.3 共同共有……210
 - 7.3.1 共同共有的概念与性质……210
 - 7.3.2 共同共有的法律特征……211
 - 7.3.3 共同共有的类型……214
- 7.4 共有关系中的几个实务问题……219
 - 7.4.1 共有关系中的优先购买权……219
 - 7.4.2 共有财产的分割……224
 - 7.4.3 共有财产的分管协议……227
 - 7.4.4 房产权利中的隐形共有人……230

第三编 用益物权

第 8 章
用益物权概论
:
235

- 8.1 用益物权概述……235
 - 8.1.1 用益物权的概念与特征……235
 - 8.1.2 用益物权的客体 and 权能……236

第 9 章
建设用地使
用权
:
252

- 8.2 用益物权的功能和地位.....240
 - 8.2.1 用益物权的功能.....240
 - 8.2.2 用益物权的地位.....242
- 8.3 用益物权的体系和体例.....243
 - 8.3.1 用益物权的体系.....243
 - 8.3.2 典权、居住权和空间权.....246
 - 8.3.3 用益物权的体例.....249
- 9.1 建设用地使用权的概述.....252
 - 9.1.1 建设用地使用权的定义和特征.....252
 - 9.1.2 建设用地使用权与相关概念的区别.....253
 - 9.1.3 建设用地使用权的类型.....256
- 9.2 建设用地使用权的设立.....257
 - 9.2.1 出让土地使用权的设立.....257
 - 9.2.2 划拨土地使用权的设立.....262
 - 9.2.3 集体所有的土地作为建设用地的
设立.....264
- 9.3 建设用地使用权的流转.....264
 - 9.3.1 建设用地使用权流转的一般规则.....264
 - 9.3.2 出让土地使用权流转的限制.....266
 - 9.3.3 划拨土地使用权流转的限制.....267
 - 9.3.4 农村建设用地使用权的流转.....269
 - 9.3.5 建设用地使用权流转的方式和路径.....270
- 9.4 建设用地使用权的消灭.....272
 - 9.4.1 建设用地使用权终止的事由.....272
 - 9.4.2 建设用地使用权终止的后果.....274

第 10 章
宅基地使
用权
:
276

- 10.1 宅基地使用权概述.....276
 - 10.1.1 宅基地使用权的沿革.....276
 - 10.1.2 宅基地使用权的概念和特征.....277
 - 10.1.3 宅基地使用权的取得.....279
- 10.2 宅基地使用权的权能.....281
 - 10.2.1 宅基地使用权的一般权能.....281
 - 10.2.2 宅基地使用权流转争议.....282



第 11 章
土地承包经营
权

：

292

第 12 章
地役权

：

307

- 10.2.3 宅基地使用权的流转方式……287
- 10.3 宅基地使用权的终止……289
 - 10.3.1 宅基地使用权的终止事由……289
 - 10.3.2 宅基地使用权消灭的后果……290
- 11.1 土地承包经营权概述……292
 - 11.1.1 土地承包经营权的术语争议……292
 - 11.1.2 土地承包经营权的概念与特征……294
 - 11.1.3 土地承包经营权的类型……296
- 11.2 土地承包经营权的取得与权能……297
 - 11.2.1 土地承包经营权的取得……297
 - 11.2.2 土地承包经营权的权能……298
- 11.3 土地承包经营权的流转……300
 - 11.3.1 土地承包经营权流转概述……300
 - 11.3.2 土地承包经营权流转的方式和程序……301
- 11.4 土地承包经营权的变更和终止……303
 - 11.4.1 土地承包经营权的变更……303
 - 11.4.2 土地承包经营权的终止……305
- 12.1 地役权概述……307
 - 12.1.1 地役权的沿革……307
 - 12.1.2 地役权的概念和特征……309
 - 12.1.3 地役权的功能与相关制度的关系……310
 - 12.1.4 地役权的种类……311
- 12.2 地役权的发生、流转与消灭……313
 - 12.2.1 地役权的取得……313
 - 12.2.2 地役权的流转……314
 - 12.2.3 地役权的消灭……315
- 12.3 地役权的效力……316
 - 12.3.1 地役权人的权利和义务……316
 - 12.3.2 供役地人的权利和义务……317

第四编

担保物权

第 13 章

担保物权 概论

321

- 13.1 担保物权概述……321
 - 13.1.1 担保物权的概念及性质……321
 - 13.1.2 担保物权的法律特性……325
 - 13.1.3 担保物权的作用……328
- 13.2 担保物权的类型、体例和发展……329
 - 13.2.1 担保物权的学理分类……329
 - 13.2.2 各国民法规定之担保物权种类……331
 - 13.2.3 我国立法上担保物权的体例、类型和发展……332
- 13.3 担保物权其他基本原理……335
 - 13.3.1 担保物权担保的范围……335
 - 13.3.2 主债权债务流转与担保物权的关系……336
 - 13.3.3 担保物权的消灭与放弃……337
 - 13.3.4 担保物权与其他债权担保方式的区别……338

第 14 章

抵押权

340

- 14.1 抵押权概述……340
 - 14.1.1 抵押和抵押权的定义及特征……340
 - 14.1.2 抵押物……343
- 14.2 抵押权的设立和终止……345
 - 14.2.1 抵押合同……345
 - 14.2.2 抵押权的成立……346
 - 14.2.3 抵押（权）无效或部分无效……347
 - 14.2.4 抵押权的终止……347
- 14.3 抵押权的效力……348
 - 14.3.1 抵押权的效力范围……348
 - 14.3.2 抵押权的效力构成……349
- 14.4 抵押权的实行……350
 - 14.4.1 抵押权的实行条件……351
 - 14.4.2 抵押权的实行方式……352



第 15 章

质权

：

356

第 16 章

留置权

：

391

14.4.3 实行抵押权的冲突……352

14.5 最高额抵押权……353

14.5.1 最高额抵押权的定义和特征……353

14.5.2 最高额抵押权的特别规定……354

15.1 质权概述……356

15.1.1 质权的概念与分类……356

15.1.2 质权的属性与特征……357

15.1.3 质权与抵押权的关系……358

15.2 动产质权……363

15.2.1 动产质权的概念与特征……363

15.2.2 动产质权的设立与其他取得
方式……365

15.2.3 动产质权的担保范围及对于质押
财产的效力……367

15.2.4 质权人的权利与义务……368

15.2.5 出质人的权利与义务……371

15.2.6 动产质权的实现……373

15.2.7 动产质权的放弃与消灭……375

15.3 权利质权……376

15.3.1 权利质权概述……376

15.3.2 票据质权……379

15.3.3 股权质押……381

15.3.4 应收账款质权……382

15.3.5 知识产权质权……385

15.3.6 经营权质权……386

16.1 留置权概述……391

16.1.1 留置权的概念……391

16.1.2 留置权的性质与法律特征……392

16.1.3 留置权与其他担保物权的区分……394

16.2 留置权的成立、实现与消灭……395

16.2.1 留置权的成立……395

16.2.2 留置权的担保范围及留置财产的

范围……398

16.2.3 留置权人的权利与义务……398

16.2.4 债务人的权利与义务……400

16.2.5 留置权的实现……401

16.2.6 留置权的消灭……402

第五编

占有

第 17 章

占有

⋮

407

17.1 占有概述……407

17.1.1 占有的性质、定义与特征……407

17.1.2 占有制度的社会功能……411

17.1.3 占有的类型与法律适用……412

17.2 占有的发生、变更和消灭……415

17.2.1 占有的取得……415

17.2.2 占有的变更……417

17.2.3 占有的消灭……418

17.3 占有的效力……418

17.3.1 占有的推定效力……418

17.3.2 占有人与本权人的权利义务关系……420

17.4 占有的保护……421

17.4.1 占有保护的依据……421

17.4.2 占有保护的方法……422

17.4.3 占有之诉与本权之诉……424

主要参考书目……426

后 记……432

第

总 论

一

编



第1章

物权法概论

1.1 物权法的概念、功能

1.1.1 物权法的含义和调整对象

(一) 关于物权法与财产法之争

现代社会被认为是市民社会和政治国家的二元体系，此为通说。尽管后现代法学认为，“公共领域”的出现已打破了传统市民社会与国家的二元对立，从而使“国家消解成为社会自我组织的媒介”^①，但正如昂格尔所指出的，这种现象虽然破坏了公法与私法的传统区别，但它并没有必然地破坏更为广泛的一种区别，即国家法与内部的、由私人确定的私人组织规则的区别^②。一般认为，调整市民社会平等主体之间关系的法为私法，私法关系或者为财产关系或者为身份关系。调整身份秩序的法律为身份法，调整财产秩序的法律为财产法。关于财产法有不同的分类，一说是由财产归属法和财产转移法构成。所谓财产归属法是保护财产归属秩序的法律，包括三种类型：一是规范财产本身归属于权利主体的法

① (德) 哈贝马斯：《公共领域的结构转型》，曹卫东等译，学林出版社1999年版，第11页。

② (美) 昂格尔：《现代社会中的法律》，吴玉章、周汉华译，中国政法大学出版社2001年版，第194页。

律；二是规范对于他人财产之得利返还请求权的法律；三是规范侵害财产归属所发生的损害赔偿关系的法律。所谓财产转移法是保护财产转移秩序的法律，包括契约法、规范“给付得利请求权”的法律和规范侵害债权所发生的损害赔偿的法律。财产归属法即为广义物权法^①。这种财产归属法之所以为广义物权法，是因为民法上的财产包括有体物和无形财产如商标权、专利权、债权等，而这些财产有其专门的法律调整，物权法的存在即以调整有体物为核心，这样的物权法即为狭义物权法。从民法总论、身份法、物权法、债权法、知识产权法、侵权法的民法体系看，物权法也有其狭义的范畴。物权法是财产法中的构成部分，是限于有体物和特定权利财产范围的法律。

国内不少学者曾建议采纳法国的“广义财产权”（即广义物权）理论或者英美的财产权概念。而且，通过经济学的大力引进、推荐和不断向英美学习的商事理论的熏陶，财产权概念渐入人心，于是最终形成了“物权法”与“财产法”两种立法模式的主张。对此，首先需要辨明的是，财产法中所谓“财产权”是否就是经济学所定义的及受其影响而出现在各种法规、规章和其他文件中的“产权”，以及产权与物权的关系问题。法学界有部分人将“财产权”和经济学中的“产权”作为同等概念使用，而另有一些学者则认为产权是一个经济学概念，而财产权则是一个法律概念^②。但按照西方产权经济学代表人物科斯的说法，产权首先是指一种权利，即“你能联系某些事物并根据法律界定你的权力是什么”^③。也就是说，对于“产权”而言并不存在经济学与法学的区分。但在英美法中也存在类似于大陆法的广义和狭义物权概念。狭义产权是一种完备产权，包含了使用权、用益权、决策权和让渡权等类似于大陆法所有权的含义；而广义产权更强调在经济活动中当事人的权益边界，如科斯所说的“污染权”、农夫的“免受铁路抛洒火花的权利”等^④。可见，相对于物权，产权的概念一直比较宽泛且模糊，难以明晰、准确其外延，这体现出英美法重实际调整而轻概念、重灵活而轻形式的特点。就此而言，财产法与物权法在调整范围上是存在一定差异的。

当然，在物权法立法过程中，人们对物权法与财产法的争议不是说二者可以是一致的、相同的，而是说我国应制定物权法还是应制定财产法^⑤。对此涉及对物权法中的“物”的理解，详见本书第二章中的相关内容。此外，采取哪一种立

① 谢在全：《民法物权论》（上册），中国政法大学出版社1999年版，第2~3页。

② 梅夏英：《财产权构造的基础分析》，人民法院出版社2002年版，第124页。

③ 纪坡民：《鸠占巢穴——法学的产权和经济学的产权》，载张志雄主编：《财经丛书》第三辑，学林出版社1996年版，第155页。

④ 周林彬主编：《当代民商法：原理与方法》，中国法制出版社2007年版，第3页。

⑤ 侯水平等：《物权法争点详析》，法律出版社2007年版，第1页。



法模式，也不完全是概念辨析问题或单纯的文字游戏，其还涉及不同法律体制的运行逻辑。诚然，英美法关于财产权的概念因其灵活性和开放性，具有“能不断适应社会发展、不断接纳新型权利客体、权利形态”的优点^①，但这并不意味着我国也必定应采取此种模式。这是因为，英美财产法并不是类似于大陆法系法律系统中的一个法律部门，也不特别强调某一类财产（如物权）的优先性，它是与合同法相对应的法律判例体系，前者不包括合同权利；而我国沿袭了大陆法系以所有权、物权和债权等一套概念体系作为分析财产法律关系的基础，如果我国采用“财产法”模式，那么物权理论也不可避免要成为立法依据，这就形成相互矛盾的体例，而且也会带来“债权是否排除在财产法之外”诸如此类的体系融合问题。正如有的学者所指出，如果借鉴英美财产法的模式，前提就是需要对整个民法理论体系进行根本的变动，其困难和代价之大可想而知^②。

关于财产法的主要调整范围，国内学者有观点认为财产法主要研究物权法和债权法，财产法由物权法、债权法和知识产权法构成^③。但通说认为，财产法律关系有二，一是财产的静态关系，即占有、支配及利用关系，此为物权；二是财产的动态关系，即财产的流转关系，此为债权^④。

对于将物权法的调整范围限于静态财产关系的观点是否科学，将在下文中进行阐述，暂时不表。本书认为，为揭示物权法的实质，财产法的分类不仅要考虑财产的静态（归属）关系和动态（流转）关系，也必须考虑财产本身的分类以及对财产的作用方式。举例而言，如果只是考虑知识产权的归属，它就是不足以与物权相区别；如果只考虑知识产权的无体性，就无法与债权相区别，而必须加入财产的“物性”和“非物性”以及对财产在作用方式上是直接支配并排除他人妨碍还是对他人的请求，才能够区分不同的财产法。因此，基于财产的动态与静态关系，财产本身的外在形式和权利人对财产的作用方式，财产法区分为债权法、物权法和知识产权法是较为妥当的。

（二）物权法的定义和调整对象

何谓物权法？西方国家的民法典通常没有明确规定。人们对此也有不同见解：一是支配关系说，认为物权法是所有以人对物之支配关系为内容的法规

① 周林彬主编：《当代民商法：原理与方法》，中国法制出版社2007年版，第4页。

② 王利明：《物权法研究》，中国人民大学出版社2002年版，第26页。

③ 彭万林主编：《民法学》，中国政法大学出版社1994年版，第43页。

④ 尹田：《物权法理论评析与思考》，中国政法大学出版社2004年版，第5页。