



21世纪中国高校法学
系列教材

刘云生
李开国 著
孙 鹏

物权法教程

 中国人民大学出版社



中国政法大学
法学专业
教材

·

物权法教程

王利明 著



21世纪中国高校法学
系列教材

物权法教程

刘云生 李开国 孙 鹏 著

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法教程/刘云生等著.

北京:中国人民大学出版社,2009

(21世纪中国高校法学系列教材)

ISBN 978-7-300-10780-6

I. 物…

II. 刘…

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 (2009) 第 089217 号

21 世纪中国高校法学系列教材

物权法教程

刘云生 李开国 孙 鹏 著

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 北京七色印务有限公司

规 格 170 mm×228 mm 16 开本

印 张 17.75 插页 1

字 数 343 000

邮政编码 100080

010-62511398 (质管部)

010-62514148 (门市部)

010-62515275 (盗版举报)

版 次 2009 年 6 月第 1 版

印 次 2009 年 6 月第 1 次印刷

定 价 28.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

作者简介

刘云生 1966年11月生，四川绵阳人，西南政法大学教授，博士生导师，法学博士，法史学博士后，民商法学院副院长，重庆市人文社会科学研究重点基地——市场交易法律制度研究基地常务副主任，中国房地产实务研究论坛事务部主任，《中国不动产法研究》主编，澳门科技大学兼职教授，重庆市统筹办法律顾问团成员，重庆市发改委法律咨询专家。著有《中国古代契约法》（2000年）、《民法与人性》等专著，发表学术论文三十余篇，先后获重庆市政府第六次社会科学优秀成果一等奖（2008年）、四川省“五个一工程奖”（1996年）等奖励，以及四川省普通高校优秀青年教师（1996年）、重庆市高校优秀中青年骨干教师（2006年）等荣誉称号。

李开国 男，1944年3月生，四川华蓥市人。1966年毕业于西南政法学院法律系，1985年9月至1986年9月赴苏联白俄罗斯大学留学一年，曾任西南政法大学法学一系主任，现任西南政法大学教授，博士生导师，民商法学科负责人，重庆市人文社会科学重点研究基地——市场交易法律制度研究基地主任，重庆市首届学术技术带头人。著有《民法基本问题研究》、《民法总则研究》等学术专著，公开发表学术论文四十余篇。社会兼职：中国法学会民法学研究会顾问、重庆市高级人民法院专家咨询委员会委员、重庆市人民检察院专家咨询委员会委员、重庆仲裁委员会专家咨询委员会委员。曾获国务院政府特殊专家津贴和司法部优秀教师、重庆市优秀专业技术人员等称号。

孙 鹏 男，1971年6月出生，四川岳池县人。1993年毕业于西南政法学院法律系，获法学学士学位，1996年获法学硕士学位，2001年破格晋升为副教授，2004年3月获民法学博士学位，2004年3月至2005年3月在日本广岛修道大学法学部研修，2006年晋升为教授。出版学术专著4部，参编教材5部，公开发表学术论文四十余篇。曾获第九届霍英东教育基金会高等院校青年教师奖（教学类）二等奖（2004年）、中国法学会民法学研究会优秀科研成果（专著）一等奖（2005年）等奖项，以及重庆市高校优秀中青年骨干教师（2002年）等荣誉称号。社会兼职：重庆市人大常委会立法咨询专家、重庆市第一中级人民法院专家咨询委员会委员、重庆市仲裁委员会仲裁员。

编写说明

2006年，受中国人民大学出版社之邀撰写“物权法”教材。囿于时间、精力与学养，深感独力难支，特邀恩师、著名民法学家李开国教授与本院同事、民法学新锐孙鹏教授二位加盟，加以《物权法》颁行后，尚需时日进行斟酌比勘，故迟至今年始得交付出版。

根据与出版社的约定，本教材主要阐释物权法之基本原理、基本制度，对于学界争议较大、较多之制度，特别是一些抽象命题一般不予涉及或仅作述评。基于《物权法》自身立法缺陷，本教材于德、法、日等国特定民法基础理论阐释与制度介绍两方面均有所拓展，以期对《物权法》之解释、适用、修改提供有益的前瞻性视角与借鉴路径。

本教材撰写分工如下：

第一编：李开国教授撰写第一章第二节、第二章第四节；其余部分由孙鹏教授完成。

第二编、第三编：李开国教授撰写第十一章，其余部分由本人完成。

第四编：由李开国教授撰写，“物权法”部分由本人补充。

第五编：由孙鹏教授完成。

征得李开国教授与孙鹏教授同意，统稿过程中，对书稿相应部分作了调整，对观点分歧较大的部分作了修改、增删，以保持观点的前后统一。补充、调整、修改、增删部分已分别听取二位教授的意见并经其确认。

民商法学院研究生梁晨、黄伟、王雁苗三位同学在案例搜集、书稿校阅方面做了大量而细致的基础性工作，徐文、郑辉、李媛、刘彭城四位同学在最后校对中付出了艰辛劳动，特申谢忱！

虽历时近三年，但教材中错漏、缺失势在难免，恳请各位读者朋友不吝挾疵发微！

刘云生

2009年3月27日

于歌乐山排云轩

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权法概述	3
第一节 物权法的调整对象	3
第二节 物权法的性质和特征	5
第三节 物权法的意义	13
第二章 物权法的基本原则	18
第一节 物权法定原则	19
第二节 一物一权原则	25
第三节 公示公信原则	26
第四节 区分原则	31
第三章 物权的效力	35
第一节 支配效力	36
第二节 请求效力	37
第三节 追及效力	39
第四节 优先效力	40
第四章 物权的变动	43
第一节 物权变动概述	44
第二节 基于法律行为的物权变动	46
第三节 非基于法律行为的物权变动	52

第二编 所有权

第五章 所有权概论	57
第一节 所有权的概念辨析	58
第二节 所有权的本质	62

第三节	所有权的特征	64
第四节	所有权权能	67
第五节	所有权类型	73
第六节	所有权取得与消灭	82
第六章	建筑物区分所有权	91
第一节	建筑物区分所有权的概念	91
第二节	建筑物区分所有权的特征	92
第三节	建筑物区分所有权的法律关系	93
第七章	不动产相邻关系	97
第一节	不动产相邻关系的概念与特征	98
第二节	不动产相邻关系的立法模式	98
第三节	不动产相邻关系的类型	100
第四节	相邻权与地役权之比较	102
第八章	共有	104
第一节	共有概述	105
第二节	按份共有	106
第三节	共同共有	108

第三编 用益物权

第九章	用益物权概述	115
第一节	用益物权的概念	116
第二节	用益物权的特征	116
第三节	用益物权体系	117
第四节	用益物权之制度价值及地位	119
第十章	传统用益物权	121
第一节	地上权	122
第二节	永佃权	127
第十一章	建设用地使用权	135
第一节	建设用地使用权之概念及特征	136
第二节	城市建设用地使用权	137
第三节	城市划拨用地使用权	140
第四节	农村建设用地使用权	142

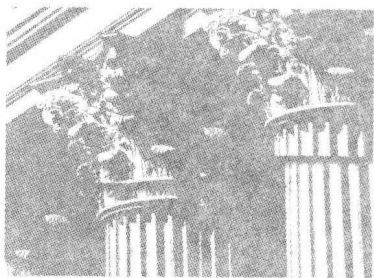
第十二章 农村土地承包使用权	146
第一节 农村土地承包使用权名义考辨	147
第二节 农村土地承包使用权的特征、性质与内容	148
第三节 农村土地承包使用权之流转	150
第四节 农村土地承包使用权之消灭	154
第十三章 宅基地使用权	156
第一节 宅基地使用权的概念及特征	157
第二节 宅基地使用权人的权利与义务	158
第三节 宅基地使用权的取得与消灭	160
第十四章 地役权	163
第一节 地役权的概念及法律特征	164
第二节 地役权的类型	166
第三节 地役权的效力	167
第四节 地役权的取得与消灭	169
 第四编 担保物权 	
第十五章 担保物权概论	173
第一节 担保物权的概念	174
第二节 担保物权的特征	175
第三节 担保的无效与责任	176
第四节 担保物权的期限及消灭	178
第十六章 典 权	181
第一节 典权与典权制度概述	182
第二节 典权的取得	186
第三节 典权法律关系的内容	186
第四节 典期与回赎期	191
第五节 典权的消灭	192
第六节 处理典权纠纷的基本模式	194
第十七章 抵押权	196
第一节 抵押权概述	197
第二节 抵押权的主体和客体	199
第三节 抵押权的设立与抵押行为的撤销	201
第四节 抵押权的效力	204

第五节 特殊抵押	215
第十八章 质 权	221
第一节 质权概述	222
第二节 动产质权	222
第三节 权利质权	232
第十九章 留置权	241
第一节 留置权概述	242
第二节 留置权的成立与消灭	244
第三节 留置权的效力	245

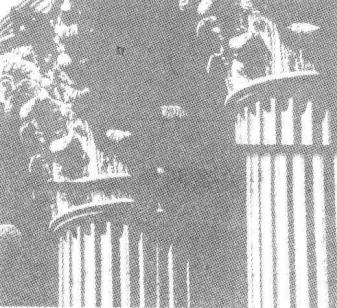
第五编 占有

第二十章 占有概述	251
第二十一章 占有的种类	255
第二十二章 占有的效力	260
综合案例参考答案	265

第
一
编



物权法总论



第一章 物权法概述

第一节 物权法的调整对象

- 一、物的归属关系
- 二、物的利用关系

第二节 物权法的性质和特征

- 一、物权法的性质
- 二、物权法的形式特征
- 三、物权的实体特征

第三节 物权法的意义

- 一、定分止争，维护物的占有秩序
- 二、物尽其用，充分发挥物的社会、经济效益
- 三、参与商品交换，维护交易安全

□ • 重点问题 • □

- 1. 物权法的调整对象
- 2. 物权法的性质
- 3. 物权法的意义
- 4. 物权的实体特征

□ □ □ □

第一节 物权法的调整对象

我国《物权法》第2条规定：“因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本

法。”据此可知，我国物权法的调整对象，包括物的归属关系和物的利用关系两个方面。

一、物的归属关系

物的归属关系，是指特定的物归特定民事主体所有的财产关系。物的归属关系是人类社会生活的重要财产关系。就全社会而言，重要生产资料的归属如何，不仅直接决定一个国家的基本经济制度，同时也间接决定一个国家的基本政治制度。就个人而言，将一定物质资料据为己有，供其生产和生活之用，构成了人生存和发展的基本条件。因此，人类社会自从出现国家和法律，就一直将物的归属关系作为法律调整的重要对象，调整物的归属关系的法律规范的总和，构成了物权法上的所有权制度。

二、物的利用关系

对物的利用有两种不同情况：一是自主利用，即所有人将物用于自身生产或消费；二是他主利用，即所有人将物交给他人进行有限的利用并从中获取对价。前一种利用可以为物的归属关系所包含，并不形成新的社会关系。而后一种利用不能为物的归属关系所覆盖，从而形成了有别于物的归属关系的独立的利用关系。故此，所谓物的利用关系，是指物的所有权人基于其意思，将所有物交付他人有限利用而发生的，以该他人为利用主体的社会关系。与物的归属关系一样，物的利用关系也是人类社会重要的财产关系，其能实现物尽其用、充分发挥物质财富经济效益的社会理想。需要指出的是，相对于物的归属关系，物的利用关系更为复杂。面对着错综复杂的利用关系，法律上历来同时存在物权式调整与债权式调整两种不同的调整方法。总体上看，对以动产为标的的用益关系都采用简便、灵活的债权方式进行调整。而对以不动产为标的的用益关系，则同时采用物权和债权两种方式进行调整。在物的担保关系的法律调整上，则普遍采用物权调整方法。以物权形式调整物的利用关系而形成的法律规范的总和，构成了物权法中的他物权制度。

需要强调的是，无论是物的归属关系中的所有人，还是物的利用关系中的利用人，都可能现实地占有物权的标的物，而且此种占有都是以法律上的物权（所有权或者他物权）为基础的，是基于本权的占有。现实生活中，却可能出现所有人或合法利用人之外的人占有物的情况，此刻，占有人对物无任何法律意义上的权利，其仅仅具备单纯的、客观的占有事实。围绕着该占有事实而形成的关系绝不是所有权关系、他物权关系所能概括的，实际上已经构成了一种独立的社会关系。虽然，占有人本身对物没有法律上的权利，但为了社会的秩序与和平，其占有状态也是受法律保护的。时至今日，占有已发展成为一个完整的体系，理论

上称为类物权制度，该制度弥补了所有权制度与他物权制度调整范围之外的空白。我国《物权法》第2条虽未直接将物的占有关系作为调整对象，但在第五编建立了相对完整的占有制度，这表明我国《物权法》除调整物的归属关系和物的利用关系外，也调整物的占有关系。

第二节 物权法的性质和特征

对于物权法的性质或特征，有将其归结为“私法性”、“强行法性”两点的，也有将其归结为“强行法”、“国内法”、“兼含实体法与程序法”三点或“强行法规性”、“固有权性”、“公共性”三点的。^① 陈华彬所著《物权法原理》将物权法的性质归结为以下五点：物权法为私法，物权法为财产法，物权法为强行法，物权法为固有法，物权法具有公共性。^②

对于物权法的性质，本书认为：第一，物权法为民法的组成部分，民法为私法，物权法为私法是自属当然的事情，无须作为一个问题来单独加以分析；第二，在界定物权法的定义时需要考量实质（调整物质资料占有关系）和形式（规定物权）两大要素，在分析、研究物权法的性质时亦需从实质与形式两个层面进行分析。

一、物权法的性质

物权法的性质，是指由物权法的调整对象决定的，物权法在实质层面区别于民法体系中其他法律的本质属性。从这一意义出发，物权法的性质可归结为以下三点：

（一）物权法为财产法

民法调整平等主体间的财产关系和人身关系，故民法体系内部有“人法”与“财产法”之分。人法是指民法体系中规定民事主体法律人格和人身权利，调整民事主体间人身关系，维护民事主体人身利益的法律。在民法体系中那些关于自然人、法人、非法人团体民事法律人格的规定，关于民事主体人格权的规定，关于自然人亲属权的规定，关于作者和发明人人身权利的规定，其调整的关系都是民事主体间的人身关系，其保护的利益都是民事主体的人身非财产利益，都属于人法的范畴。财产法是指民法体系中规定民事主体的财产权利，调整民事主体间财

^① 参见王泽鉴：《民法物权》，第1册，2～3页，北京，中国政法大学出版社，2001；王利明：《物权法论》，75～77页，北京，中国政法大学出版社，1998；梁慧星主编：《中国物权法研究》，上册，3～4页，北京，法律出版社，1998。

^② 参见陈华彬：《物权法原理》，28～31页，北京，国家行政学院出版社，1998。

产关系，维护民事主体经济利益的法律。在民法体系中，物权法、知识产权法、债法、继承法都是财产法，其中，知识产权法中有一小部分规范，即规定作者、发明人的人身非财产权利的那部分规范，属于人法范畴。

关于继承法，有学者将其视为身份法。但现代社会继承法中调整的身份内容如爵位继承、名分确认等已被渐次剥离，继承法调整的内容更常态地表现为遗产继承关系，故本书认为，继承权为取得死者遗留的财产（遗产）的纯财产性权利。将继承法视为身份法，实则混淆继承权的性质与继承权取得条件二者的关系。

物权法调整的物质资料占有关系，包括物的归属关系和利用关系，纯为财产关系。物权法所规定的民事权利——物权，包括所有权和各种用益物权、担保物权，系物权人通过对物的支配而直接享受物的使用价值、交换价值所带来的经济利益的权利，亦纯为财产权利。由物权法的调整对象和其规定的权利的性质所决定，物权法纯为财产法。物权法为财产法，是物权法区别于人法的本质属性。

（二）物权法为静态财产法

民法调整的财产关系，根据财产在人与人的相互关系中所处状态的不同，可再分为静态财产关系与动态财产关系两类。

动态财产关系，又称财产流转关系，是财产由一主体向另一主体移转时，在财产转让者与受让者之间形成的财产关系。在动态财产关系中，财产处于由一主体向另一主体移转之运动状态。静态财产关系，又称财产支配关系，是财产在特定主体支配之下形成的支配者与社会一般人之间的财产关系。在静态财产关系中，财产在特定主体支配之下，与财产由一主体向另一主体移转比较，处于相对静止状态。基于财产关系分为静态财产关系与动态财产关系，民法中调整财产关系的财产法也就可以相应地再分为静态财产法与动态财产法。

静态财产法与动态财产法，除其调整的财产关系一为静态财产关系、一为动态财产关系之区别外，在法律表现形式上尚有以下数点区别：

1. 静态财产法所规定的财产权为财产支配权（如物权）或财产专有、专用权（如知识产权）；而动态财产法所规定的财产权则不是支配财产或对财产专有、专用的权利，而是取得财产的权利，如债权人请求债务人给付财产的权利，继承人排除他人取得死者遗产的权利。

2. 静态财产法所保护的经济利益是权利主体现实享用其财产，即现实地利用其财产的经济价值来满足其生产、生活需要的利益；动态财产法所保护的经济利益则不是这种现实支配财产、享用财产的经济利益，而是在法律的保护下通过一定程序取得某项财产的预期经济利益。

3. 静态财产法所维护的财产安全，为财产之静的安全，即支配财产的安全，具体表现为权利主体支配的财产不受他人侵害，其支配财产的行为不受他人干涉、妨碍；而动态财产法所维护的财产安全则为财产的动的安全，即流转的安全，具体表现为使财产能够按当事人的约定或法律的规定顺利地由一主体移转给另一主

体，使权利人顺利取得该项应予移转的财产。

物权法所调整的物质资料占有关系为静态财产关系，所规定的物权为静态的财产支配权，所保护的经济利益为物权人通过对物的支配满足其生产、生活需要的现实经济利益，所维护的财产安全为静的财产安全，即财产支配上的安全，故物权法为静态财产法。物权法为静态财产法，是物权法区别于债法、继承法等动态财产法的本质属性。在民法的财产法体系，唯知识产权法与物权法同为静态财产法，故二者在性质上无大的区别，仅因二者调整的静态财产关系的客体不同（一为有形物，一为无形的智慧财产），而导致物权法、知识产权法对物权、知识产权两种静态财产权的取得条件和保护方法的规定有所不同。

（三）物权法兼有交易法的性质

物权法虽为规定静态财产权、调整静态财产关系的静态财产法，但由于在市场经济条件下，财产常常处于由静到动，再由动到静的循环往复之中，故静态财产关系与动态财产关系的划分只是相对的，二者之间不仅存在紧密的联系，而且存在太多的交错与融合。例如，物权法规定的用益物权和担保物权，就其权利性质而论属于静态的财产支配权范畴，但是其表现的财产关系，就不单纯是静态财产关系。这两种物权都同时反映两种财产关系：一是用益物权人、担保物权人与社会一般人之间的关系；二是用益物权人、担保物权人与财产所有人之间的关系。这两种关系，前者是静态财产关系，后者就不是静态财产关系，而是具有商品交换关系性质的动态财产关系。因此，物权法中的用益物权制度和担保物权制度也就同时具有交易法的性质。另外，出于立法周延性的要求，物权法在规定所有权内容时，不能不同时规定所有权的取得方式。一旦规定所有权的取得方式，特别是通过法律行为继受取得所有权的方式，物权法就越出了静态财产关系领域，而深入商品交换领域，这也使得物权法同时兼有交易法的性质。

二、物权法的形式特征

这里所说“物权法的形式特征”，是指由物权法的本质属性所决定的，物权法在立法政策、规范方式等方面的特征。与民法中调整商品交换关系的合同法比较，物权法在立法政策、规范方式等方面具有以下特征。

（一）物权法具有公共性

1. 物权法具有公共性的含义

物权法的公共性，系指物权法在立法政策上，较之合同法更重视对社会公共利益的维护，在维护私有财产权的同时，又从社会公共利益出发，对私有财产权施以一定程度的限制。

早在自由资本主义时代，兼顾私有财产权和社会公共利益的立法政策就在物权法中得以确立。1804年制定的，被人们奉为最能体现自由主义思想和所有权绝