

高等院校法学专业民商法系列教材

张民安 主编

Civil & Commercial Law Textbooks Serial

物权法

(第四版)

于海涌 马栩生 / 主 编

杨 峰 郑小明 / 副主编

中山大学出版社

高等院校法学专业民商法系列教材

张民安 主编

物 权 法

(第四版)

主 编 于海涌 马栩生
副主编 杨 峰 郑小明

中山大学出版社

版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法/于海涌, 马栩生主编; 杨峰, 郑小明副主编. —4 版. —广州: 中山大学出版社, 2013. 6

(高等院校法学专业民商法系列教材/张民安 主编)

ISBN 978 - 7 - 306 - 04611 - 6

I. ①物… II. ①于… ②马… ③杨… ④郑… 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 (2013) 第 155653 号

出版人: 徐 劲

策划编辑: 蔡浩然

责任编辑: 蔡浩然

封面设计: 方楚娟

责任校对: 杨文泉

责任技编: 何雅涛

出版发行: 中山大学出版社

电 话: 编辑部 020 - 84111996, 84113349, 84111997, 84110779

发行部 020 - 84111998, 84111981, 84111160

地 址: 广州市新港西路 135 号

邮 编: 510275

传 真: 020 - 84036565

网 址: <http://www.zsup.com.cn> E-mail: zdcbs@mail.sysu.edu.cn

印 刷 者: 广州中大印刷有限公司

规 格: 787mm × 960mm 1/16 23.75 印张 488 千字

版次印次: 2002 年 8 月第 1 版 2013 年 6 月第 4 版 2013 年 6 月第 4 次印刷

印 数: 16001 ~ 19000 册 定 价: 48.90 元

如发现本书因印装质量影响阅读, 请与出版社发行部联系调换

内 容 提 要

本书第四版是在第三版内容的基础上修订的。

本次修订的内容主要有三个方面：一是根据物权法的立法和司法实践调整了原先的内容；二是补充了物权法领域的最新研究成果；三是对部分内容进行了删改和增补，援引了物权法的前沿理论及典型案例，力求反映物权法最新的发展趋势。

本书第四版包括6编共26章，内容涉及物权法总论、所有权、用益物权、担保物权、民法特别法中物权制度、占有等方面，对物权法进行系统阐述。

本书内容新颖，引证法律充分，体现理论性与实践性的统一，适合高等院校法专业的学生作教材，也适合法官、律师等司法界人士使用，对希望了解物权法的广大群众也具有参考价值。

作者简介

于海涌 男，1969年生，安徽淮北市人。1991年获中国政法大学法学学士学位，1997年获北京大学民商法硕士学位，2003年获中国社会科学院民商法博士学位（师从梁慧星教授），2004年在中国政法大学从事民商法博士后研究工作（师从江平教授）。现为中山大学法学院教授、民商法博士生导师，中山大学法律风险管理和比较法研究中心主任，广东省民商法学会常务副会长。曾到瑞士比较法研究所、纽约大学、美国天普大学、澳门大学、澳门科技大学、台湾大学从事学术访问。主持国家级社科基金项目3项，主持部级社科基金项目2项，主持日本桐山基金项目1项。在国家重要刊物上发表论文多篇，出版《法国不动产担保物权研究》、《论不动产登记》、《绝对物权行为理论和物权法律制度研究》、《英美信托财产双重所有权在中国的本土化》、《新闻媒体侵权问题研究》等专著5部；其中，《法国不动产担保物权研究》于2005年获中国法学会优秀科研成果一等奖，2006年获国家司法部优秀科研成果三等奖，《论不动产登记》于2009年获广东省人民政府哲学社会科学优秀科研成果二等奖。2010年入选广东省高等学校“千百十人才工程”省级培养对象。《论不动产登记》于2012年12月获得钱端升优秀科研成果奖。

马栩生 男，1977年生，湖北十堰市人。1999年毕业于中南政法学院，获得法学学士学位，2002年毕业于中南财经政法大学，获得法学硕士学位，2005年毕业于武汉大学法学院，获得法学博士学位。现为华南师范大学法学院院长助理、律师学院副院长，法学教授，硕士生导师。主要研究方向为物权法、合同法及侵权行为法等民商法领域，曾在《法学评论》、《法商研究》、《法律科学》、《武汉大学学报》、《环境资源法论丛》等核心刊物上发表论文多篇，其中两篇被《新华文摘》以及《人大报刊复印资料》全文转载；出版专著《登记公信力研究》，出版译著《商业法》和《英国法律体系基础》。

杨峰 男，1970年生，江西宁都人。2000年7月毕业于华侨大学法律系，获得经济法学硕士学位；同年9月考入中国社会科学院攻读民商法学博士学位，2003年毕业并获得民商法学博士学位，2004年进入中国政法大学博士后流动站从事研究工作，曾在华侨大学法学院任教并担任民商法专业硕士生导师。现为江西财经大学法学院副院长，教授，博士生导师，民商法研究所所长，主要研究方向为民商法；在《民商法论丛》、《中国法学》、《法学论丛》（台湾）、《学术交流》、《求是学刊》等刊物上发表多篇论文，部分文章曾被中国人民大学报刊复印资料全文转载，曾主编《证券法》和参编《物权法》（副主编）。

郑小明 女, 1963 年生, 广东工业大学副教授, 硕士生导师, 资深律师。1986 年毕业于南昌大学法律系, 后留校从事法律专业的教学、理论研究; 1991 年在中国人民大学法学院进修, 1998 年在北京大学法学院做国内高级访问学者; 在《南昌大学学报》、《理论导报》、《求实杂志》、《企业经济》等刊物上发表论文多篇, 代表性论文有: 《论债权人的代位权》, 《民法理念的形成与我国现代民法制度的建构》, 《构建和谐社会的物权制度》, 《论我国合宪性审查制度的建构》, 《鄱阳湖湿地保护的法律思考》, 《我国法院调解制度的弊端、原因及完善》, 《不当得利制度视野中的物权理论》, 《中国企业慈善的理论渊源与现状浅析》, 《法治视野下的社会管理探析》。另外, 还主持和参与了国家级和省部级的课题研究。

唐晓晴 男, 1972 年生, 广东中山市人。毕业于澳门大学法学院, 获法学学士学位, 1999 年毕业于中山大学法学院, 获经济法专业法学硕士学位, 2003 年毕业于中国社会科学院, 获民商法博士学位。现为澳门大学法学院教授, 博士生导师, 主要研究方向为民商法。主要著作有: 《中华人民共和国与澳门商标制度比较研究》, 《澳门分层所有权制度的若干法律问题及事实问题》, 《分层建筑物的管理与属物债权》; 译著有: 《物权法》(作者为 José Goncalves Marques), 《葡国法制史》(作者为 Mário Júlio de Almeida Costa)。

郭嵘 女, 1978 年生, 湖南长沙市人。中山大学法学院民商法硕士, 瑞士洛桑大学比较法研究所访问学者, 主要研究方向为民商法。发表《权利瑕疵情形下的物权变动与债权效力》、《物业管理费的优先权问题研究》、《论海关关税优先权》等论文多篇。曾先后作为主要参加人参与国家社科基金项目“不动产登记制度研究”、省部级社科基金项目“广东省房地产市场的制度缺陷与完善”和日本桐山基金项目“国际货物买卖中的权利瑕疵担保义务研究”的研究。

总 序

2002年,在中山大学出版社领导的关心和支持下,在中山大学法学院和其他高等院校教师的共同参与下,《高等院校法学专业民商法系列教材》之一、之二、之三顺利出版并受到读者欢迎。为及时反映司法的最新原则和立法的最新要求,我们分别在2005年、2008年相继对《高等院校法学专业民商法系列教材》进行了修订。近年来,我国又陆续制定并通过了一系列新的法律,因此,有必要对《高等院校法学专业民商法系列教材》进行再次修订。

由于中国目前处于社会的转型时期,社会矛盾众多,社会纠纷不断,使中国民商法律制度具有不同于两大法系国家民商法律制度的特点:一方面,中国民商法律制度还不完善,立法没有对一些重要问题作出规定,司法判例虽然可能在某个特定的案件中涉及民商法上的新理论,但无法提炼出一般意义上的新理论;另一方面,中国的立法机关频繁制定新的法律,修改旧的法律,以反映转型时期社会当前的需要。《高等院校法学专业民商法系列教材》作为我国当前民商法律制度的反映,也表现出两个特点:其一,广泛介绍了当今两大法系国家民商法律制度,广泛援引两大法系国家学说和司法判例,为我国学生了解和掌握最新的民商法理论提供途径。应该指出的是,不要认为这些理论仅仅是其他国家的民商法理论,它们实际上也应该是我国的民商法理论,因为,当代各国民商法理论基本上表现为统一化、现代化和趋同化的趋势。其二,适时修改教材,以体现最新的法律法规的精神。当国家立法机关修改或制定新的法律或者当司法机关做出新的司法解释时,《高等院校法学专业民商法系列教材》的作者们也对其教材进行修改,以体现立法的最新要求和司法的最新精神,保持教材与社会当前法律制度的协调。

我们希望内容新颖、实用的《高等院校法学专业民商法系列教材》能够得到广大读者的喜爱。

张民安博士

2012年6月于

广州中山大学法学院

第 四 版 序

人类生存，离不开衣食住行等基本的物质生活需要，因此，必须对外界之物资加以支配利用。物权的社会作用，就在于保护这种对物的支配关系，使人对一定的物以实力支配，并且不容许任何人加以干涉，物权的观念由此产生。在权利发展历史上，物权可谓是最早的权利类型。时至今日，市场经济发达，商品交易空前繁荣，商品交换除了要求交易主体认可彼此之间的平等地位并订立契约以外，还必须要求交换者对交易的商品具有支配权。因此，市场交易主体对物的支配权（物权）往往是商品能够顺利实现交换的基本前提。可见，一个完善的交易市场，不仅要有完善的合同法，还必须有完善的物权法。

我国著名民法学家王家福教授在反思我国的物权制度时精辟地指出：“我国过去在相当长的时间里否认物权，以为有了公有制，社会生产力就会自然而然地发展起来；搞‘一大二公’，经济就会一阵风般地兴盛起来，其结果恰好与我们的美好愿望相反。没有物权制度的完善，公有制拉大生产者与生产资料的距离、削弱人们创造财富的内在动因、虚化所有者、无人负责的缺点更加突出，以致社会主义的优越性无法充分发挥出来，生产力受到严重束缚。”我国《民法通则》是改革开放以后的产物，而且在所有民事法律规范中居于基本法的地位；但《民法通则》中既没有物权的概念，也没有建立较为完善的物权类型体系，我国物权立法长期滞后，由此可见一斑。

在任何社会，人对物的占有的上进心是推动经济发展、社会进步和文明昌盛最重要的力量，因为，人类的每一次进步和发展都是在人不满足已经占有的财产而希望占有更多财产的上进心的基础上实现的。正因为财产以及与财产有关的物权法在社会生活中的重要地位，近现代国家的法律明确规定保护人对物所拥有的所有权，不允许他人任意剥夺财产所有权人的财产，有些国家的宪法甚至明确宣布私有财产神圣不可侵犯。近些年来，随着我国市场经济的不断发展，人们所拥有的私人财产越来越多，这样，人们要求我国宪法在规定公有财产神圣不可侵犯的原则的同时，也应当规定私有财产神圣不可侵犯的原则。物权法实际上就是在民法领域贯彻此种宪法原则的具体

反映。

鉴于人们对物权法越来越重视,我国民法学家近些年来将研究的重点放在物权法方面并取得了众多重要的成果,为我国物权法的制定奠定了学术上的基础。2007年3月,令世人瞩目的《物权法》在经过全国人大立法机关八次审议后终于出台。

本书第四版是在第三版的基础上进行修订的。本次修订的内容主要是四个方面:一是根据《物权法》颁布后的立法和司法实践调整了原先的内容;二是补充了物权法领域的最新研究成果;三是对原文进行增删,补充了新资料并力求反映物权法的最新发展趋势;四是对一些章节的文字也作了相应修改,以使文字更为简练、流畅。

本书共六编计二十六章,包括物权法总论、所有权、用益物权、担保物权、民事特别法中的物权和占有。本书既适合高等院校法学专业的学生使用,也适合法官、律师等政法人士使用,对希望了解物权法的广大社会公众也具参考价值。

本书写作分工如下:

于海涌撰写第一章、第二章、第三章、第二十章;

于海涌、郭嵘撰写第二十一章、第二十二章、第二十三章;

马栩生撰写第四章、第五章、第六章、第七章、第八章和第九章;

杨峰撰写第十章、第十一章、第十二章、第十三章、第十四章和第十五章;

郑小明撰写第十六章、第十七章、第十八章、第十九章;

唐晓晴撰写第二十四章、第二十五章以及第二十六章。

本书初稿完成后,由主编于海涌和马栩生负责全书的统稿工作,最后由本系列教材主编张民安定稿。由于作者学识肤浅,书中错漏之处在所难免,非常希望能够得到诸位同仁的批评和建议,以便适时进行修订。

于海涌博士

2013年4月15日

于中山大学康乐园

目 录

总序	(I)
第四版序	(II)

第一编 物权法总论

第一章 物权通论	3
第一节 物权的内涵	3
一、物权的定义	3
二、物权的特征	4
第二节 物权之客体	5
一、物权法上的物	5
二、物的分类	6
第三节 物权之类型体系	8
一、完全物权与定限物权	8
二、主物权与从物权	9
三、不动产物权与动产物权	9
四、意定物权与法定物权	9
五、登记物权与不登记物权	9
六、本权与占有	9
第四节 物权之效力	10
一、排他效力	10
二、优先效力	10
三、追及效力	12
四、物上请求权	12
第二章 物权法的基本原则	14
第一节 物权法定原则	14
一、物权之本质属性	14
二、发挥物之经济效益	14
三、保证物权变动之安全快捷	15

第二节 一物一权原则	15
一、一物一权原则的主要内容	15
二、一物一权原则的起源	16
第三节 公示公信原则	16
一、公示原则	16
二、公信原则	19
第四节 物权行为无因性原则	20
一、物权行为无因性理论的基本观点	20
二、物权行为理论存在的争议	22
三、关于物权行为理论的利益状态分析	25
四、物权行为理论的发展	26
五、物权行为理论对我国物权立法的影响	27
第三章 物权变动	30
第一节 物权变动的含义	30
一、物权之发生	30
二、物权之变更	30
三、物权之消灭	30
第二节 物权变动的基本模式	31
一、债权意思主义变动模式	31
二、物权形式主义变动模式	32
三、债权形式主义变动模式	33
第三节 物权变动的基本范畴	33
一、物权交易当事人之保护	34
二、真正权利人之保护	35
三、善意第三人之保护	35
第四节 物权变动中保护第三人利益的规则	37
一、公示公信原则与善意取得制度的比较分析	38
二、物权行为无因性与公示公信原则的关系	42
第五节 无权处分中债权行为的法律效力问题	44
一、关于无权处分的争议	44
二、买卖合同的效力与立法者的价值取向	45
三、利害关系人利益状态的实证分析	47
四、对于无权处分行为的结论	49

第二编 所 有 权

第四章 所有权概论	53
第一节 所有权的含义	53
一、所有权的概念	53
二、所有权与相似范畴	53
三、所有权的发展趋势	55
第二节 所有权的权能、特征、本质和保护	56
一、所有权的权能	56
二、所有权的特征	57
三、所有权的本质	58
四、所有权的保护	58
第五章 国家所有权、集体所有权和私人所有权	61
第一节 概述	61
一、国家所有权、集体所有权和私人所有权简介	61
二、“三分法”及其争议	61
第二节 国家所有权	62
一、国家所有权概述	62
二、国家所有权的客体	63
三、国家所有权的行使	65
第三节 集体所有权	66
一、集体所有权概述	66
二、集体所有权的形成	66
三、集体所有权的性质	67
四、集体土地的流转	68
五、集体所有权的存废	68
第四节 私人所有权和社会团体所有权	70
一、私人所有权的产生	70
二、私人所有权的内涵	71
三、私人所有权的构成	71
四、私人所有权的保护	72
五、社会团体所有权	73

第五节 征收	73
一、征收的概念与特征	73
二、征收的理论基础	74
三、征收的前提——公共利益	75
四、补偿	77
第六章 建筑物区分所有权	80
第一节 建筑物区分所有权的概念与特征	80
一、建筑物区分所有权的概念	80
二、建筑物区分所有权的特征	81
第二节 建筑物区分所有权的内容	82
一、专有权	82
二、共有权	84
三、成员权	86
第七章 共有	88
第一节 共有概述	88
一、共有的概念与特征	88
二、共有的种类	89
第二节 按份共有	89
一、按份共有的概念	89
二、按份共有的特征	90
三、按份共有人的权利	90
四、按份共有人对共有物的管理	91
五、按份共有人对共有物的处分	92
六、按份共有人对共有物的分割	93
第三节 共同共有概述	93
一、共同共有的概念与特征	93
二、共同共有与按份共有的区别	94
三、共同共有的类型	95
四、共同共有的内部关系	96
五、共同共有的外部关系	97
第四节 准共有	97
一、准共有的概念	97
二、准共有的基本原理	98
第八章 相邻关系	99

第一节 相邻关系的概念与特征	99
一、相邻关系的概念	99
二、相邻关系的特征	100
三、相邻关系的相关问题	100
第二节 相邻关系的制度价值	101
一、法律价值	101
二、道德价值	101
三、经济价值	102
第三节 相邻关系的种类	102
一、因用水、排水而发生的相邻关系	102
二、因使用邻地而发生的相邻关系	102
三、因建筑物相邻而发生的相邻关系	102
四、因防止损害而发生的相邻关系	103
五、因相邻地界而发生的相邻关系	103
第四节 处理相邻关系的原则	103
一、有利生产的原则	103
二、方便生活的原则	104
三、团结互助的原则	104
四、公平合理的原则	104
第五节 现代社会相邻关系的发展趋势	104
一、从土地相邻向建筑物相邻关系发展	104
二、从财产相邻向人格相邻关系发展	105
三、从非环保型相邻向环保型相邻关系发展	105
第九章 所有权的取得	107
第一节 善意取得	107
一、概述	107
二、构成要件	108
三、法律效果	111
第二节 拾得遗失物	111
一、概述	111
二、构成要件	112
三、拾得人的义务和权利	112
四、拾得遗失物的法律效果	113
五、拾得人对遗失物进行不法处置的法律效果	114

六、拾得漂流物、发现埋藏物和隐藏物·····	114
第三节 添附·····	115
一、概述·····	115
二、添附之发生·····	116
三、法律效果·····	117
四、有关恶意添附的问题·····	118
第四节 先占·····	118
一、概述·····	118
二、构成要件·····	118
三、法律效果·····	119
第五节 取得时效·····	119
一、概述·····	119
二、取得时效的作用·····	120
三、构成要件·····	120
四、取得时效之存废·····	125

第三编 用 益 物 权

第十章 用益物权概论·····	131
第一节 用益物权的概念与特征·····	131
一、概述·····	131
二、用益物权与担保物权的区别·····	133
第二节 用益物权的意义与作用·····	134
一、促进物的有效利用·····	134
二、保障物在使用过程中的利益平衡·····	135
三、维护物的利用秩序·····	136
第三节 用益物权的历史与发展·····	136
一、罗马法中的用益物权·····	136
二、罗马法用益物权制度在大陆法系国家的继承与发展·····	137
三、我国《物权法》颁布之前民事法律规定的用益物权的类型·····	138
四、我国《物权法》中规定的用益物权制度·····	140
第十一章 土地承包经营权·····	141

第一节 土地承包经营权概述·····	141
一、土地承包经营权与永佃权·····	141
二、土地承包经营权的特征·····	142
三、土地承包经营权与永佃权的区别·····	142
第二节 土地承包经营权的取得与消灭·····	144
一、因法律行为而取得·····	144
二、基于法律行为以外的原因而取得·····	145
三、土地承包经营权的消灭·····	146
第三节 土地承包经营权的效力·····	146
一、土地承包经营权人的权利·····	146
二、土地承包经营权人的义务·····	147
第十二章 建设用地使用权与宅基地使用权·····	149
第一节 传统民法的地上权·····	149
一、地上权的概念与特征·····	149
二、地上权与永佃权的异同·····	150
三、地上权制度的历史沿革·····	150
第二节 建设用地使用权·····	152
一、建设用地使用权的概念与特征·····	152
二、建设用地使用权的取得·····	153
三、建设用地使用权人的权利·····	155
四、建设用地使用权人的义务·····	157
五、建设用地使用权的消灭·····	158
第三节 宅基地使用权·····	159
一、宅基地使用权的概念与特征·····	160
二、宅基地使用权的取得·····	161
三、宅基地使用权的效力·····	161
四、宅基地使用权的消灭·····	163
五、宅基地使用权与建设用地使用权的区别·····	164
第十三章 地役权·····	166
第一节 地役权的基础理论·····	166
一、地役权的概念与特征·····	166
二、地役权与相邻权的区别·····	168
三、地役权制度的历史沿革·····	168
四、地役权的种类·····	169

五、地役权的主体和客体·····	171
第二节 地役权的取得·····	171
一、基于法律行为而取得·····	171
二、基于法律行为以外的原因而取得·····	172
第三节 地役权的效力·····	173
一、地役权人的权利和义务·····	173
二、供役地人的权利和义务·····	174
第四节 地役权的消灭·····	175
一、土地征收·····	175
二、地役权无存续之必要·····	175
三、消灭时效、约定消灭事由的发生及存续期间届满·····	176
四、抛弃和混同·····	176
第十四章 典权·····	177
第一节 典权的基础理论·····	177
一、典权的概念与特征·····	177
二、典权与类似权利的区别·····	178
三、典权的性质·····	181
四、关于典权制度的存废·····	182
第二节 典权的取得·····	183
一、基于法律行为而取得·····	184
二、基于法律行为以外的原因而取得·····	185
三、典权的期限·····	185
第三节 典权的效力·····	186
一、典权人的权利与义务·····	186
二、出典人的权利与义务·····	189
第四节 典权的消灭·····	190
一、回赎·····	190
二、找贴·····	191
三、作绝、别卖与混同·····	191
四、典权的抛弃与典物的灭失·····	191
第十五章 特殊用益物权·····	192
第一节 特殊用益物权概述·····	192
一、特殊用益物权的概念与性质·····	192
二、特殊用益物权的特征·····	193