



中国法学文库  
Chinese Law  
Library

# 物权：规范与学说

——以中国物权法的解释论为中心  
(上册)

崔建远 著

清华大学出版社



中国法学文库  
Chinese Law  
Library

# 物权：规范与学说

——以中国物权法的解释论为中心  
(上册)

崔建远 著

清华大学出版社  
北京

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

### 图书在版编目(CIP)数据

物权:规范与学说:以中国物权的解释论为中心.上册/崔建远著.--北京:清华大学出版社,2011.2

(中国法学文库)

ISBN 978-7-302-24081-5

I. ①物… II. ①崔… III. ①物权法-研究-中国 IV. ①D923.24

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第225693号

责任编辑:李文彬

责任校对:王凤芝

责任印制:杨艳

出版发行:清华大学出版社

地址:北京清华大学学研大厦A座

<http://www.tup.com.cn>

邮编:100084

社总机:010-62770175

邮购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, [c-service@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:c-service@tup.tsinghua.edu.cn)

质量反馈:010-62772015, [zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn)

印装者:三河市金元印装有限公司

经销:全国新华书店

开本:170×240 印张:31.25 插页:2 字数:579千字

版次:2011年2月第1版 印次:2011年2月第1次印刷

印数:1~5000

定价:59.00元

---

产品编号:039362-01

## 序

历时两年半才定稿的《物权法》教科书,于2009年9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,我深知这些肯定是对我的鼓励,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,使得物权法的著作更上层楼。

再就是,撰写教科书须简明的基本要求,客观上限制了对许多问题的展开,即使前述《物权法》教科书载有“引申”、“论争”等部分内容,也是尽量地“节衣缩食”,使得不少重要的、有个人见地的观点也被忍痛割爱了,有必要在适当的场合采取恰当的形式予以释放。

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,所有这些,都催生着更为全面、详细而深刻的物权法著作的问世。

本书的责编也是当年出版《物权法》教科书的责任编辑,她一直要求我撰写既保留《物权法》教科书优点又更加细致而深入的物权法专著,并作为清华大学百年校庆的献礼作品。对其成人之美的策划和安排,精心编辑与校对,在谨表由衷谢意的同时,立即付诸行动。

各种因素共同作用,产生了这部《物权:规范与学说——以中国物权法的解释论为中心》作品。

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,此次修订时笔者重新阐释了两者的效力冲突。戴孟勇在民法沙龙上报告《狩猎权的法律问题》时,批评笔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。汤文平博士向笔者建议，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。陈探博士、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，有些与陈探博士等同学发现的相同，本书采纳了 25 处建议。姚明斌博士提出了 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，刘卉博士询问笔者，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。龙俊博士核实和确定了若干处日文文献的准确含义。对于诸位严肃、认真和负责的态度，深表感佩！

值此佳时，寥寥数语，权且为序。

崔建远

于 2010 年 11 月

定稿于清华大学法学院明理楼

## 凡 例

一、本书中以“[]”标示的用楷体字阐述的内容,不强求初学者必须掌握,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、本书的注释,未标有“参见”、“参考”字样的,意指本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顺,本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笔者的看法,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,本书中有些注释标有“参见”、“参考”字样,大多为本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,本书就某个原则、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、法律、法规及司法解释名称的缩略语

1. 《宪法》——《中华人民共和国宪法》;
2. 《立法法》——《中华人民共和国立法法》;
3. 《民法通则》——《中华人民共和国民法通则》;

4. 《物权法》——《中华人民共和国物权法》；
5. 《土地管理法》——《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《城市房地产管理法》——《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《农村土地承包法》——《中华人民共和国农村土地承包法》；
8. 《海域使用管理法》——《中华人民共和国海域使用管理法》；
9. 《矿产资源法》——《中华人民共和国矿产资源法》；
10. 《民用航空法》——《中华人民共和国民用航空法》；
11. 《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》；
12. 《船舶登记条例》——《中华人民共和国船舶登记条例》；
13. 《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》；
14. 《合同法》——《中华人民共和国合同法》；
15. 《担保法》——《中华人民共和国担保法》；
16. 《公司法》——《中华人民共和国公司法》；
17. 《证券法》——《中华人民共和国证券法》；
18. 《合伙企业法》——《中华人民共和国合伙企业法》；
19. 《破产法》——《中华人民共和国企业破产法》；
20. 《海商法》——《中华人民共和国海商法》；
21. 《继承法》——《中华人民共和国继承法》；
22. 《票据法》——《中华人民共和国票据法》；
23. 《民事诉讼法》——《中华人民共和国民事诉讼法》；
24. 《水法》——《中华人民共和国水法》；
25. 《环境保护法》——《中华人民共和国环境保护法》；
26. 《大气污染防治法》——《中华人民共和国大气污染防治法》；
27. 《海洋污染防治法》——《中华人民共和国海洋污染防治法》；
28. 《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》；
29. 《野生动物保护法》——《中华人民共和国野生动物保护法》；
30. 《婚姻法》——《中华人民共和国婚姻法》；
31. 《渔业法》——《中华人民共和国渔业法》；
32. 《渔业法实施细则》——《中华人民共和国渔业法实施细则》；
33. 《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》；
34. 《商标法》——《中华人民共和国商标法》；

35. 《专利法》——《中华人民共和国专利法》；
36. 《著作权法》——《中华人民共和国著作权法》；
37. 《行政许可法》——《中华人民共和国行政许可法》；
38. 《刑事诉讼法》——《中华人民共和国刑事诉讼法》；
39. 《招标投标法》——《中华人民共和国招标投标法》；
40. 《拍卖法》——《中华人民共和国拍卖法》；
41. 《村民委员会组织法》——《中华人民共和国村民委员会组织法》；
42. 《国家赔偿法》——《中华人民共和国国家赔偿法》；
43. 《侵权责任法》——《中华人民共和国侵权责任法》；
44. 《生产安全法》——《中华人民共和国生产安全法》；
45. 《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》；
46. 《德国基本法》——《德意志联邦共和国基本法》；
47. 《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)》；
48. 《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)》；
49. 《婚姻法解释(一)》——最高人民法院《关于贯彻适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(一)》；
50. 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)》；
51. 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)》；
52. 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》；
53. 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的案件适用法律若干问题的规定》；
54. 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》；
55. 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》；
56. 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》；
57. 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》；

58. 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》；

59. 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》；

60. 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）》；

61. 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》；

62. 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》；

63. 大判——日本大审院判决；

64. 最判——日本最高裁判所判决；

65. 大连判——日本大审院（连合部）判决；

66. 大阪高判——日本大阪高等裁判所判决；

67. 东京高判——日本东京高等裁判所判决；

68. 民录——日本大审院民事判决录；

69. 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 .....	3
一、《物权法》为物权法的“大本营” .....	3
二、《物权法》的体系 .....	4
三、债法与物权法的关联 .....	4
四、余论：物权法学的体系 .....	6
第三节 物权法的基本原则 .....	7
一、物权法基本原则的概述 .....	7
二、物权法上的意思自治 .....	7
三、物权法的社会政治原则 .....	9
四、物权法的结构原则 .....	10
五、物权法的效率原则 .....	10
六、物权法的和谐原则 .....	11
第四节 物权法的发展 .....	13
一、物权法发展的概观 .....	13
二、所有权的社会化 .....	14
三、物权的价值化 .....	14
四、物权类型逐渐增加 .....	14
五、物权法的国际化 .....	15
六、物权和债权的相对化 .....	15
第五节 中国物权法的制定 .....	15
一、1949 年以前的中国物权立法 .....	15
二、1949 年至 1956 年的中国物权立法 .....	16
三、1956 年至 1986 年的中国物权立法 .....	17

四、1986年至2007年的中国物权立法 .....	17
五、《物权法》的主要内容与基本框架 .....	18
<b>第二章 物权通论 .....</b>	<b>20</b>
<b>第一节 物权的概念 .....</b>	<b>20</b>
一、物权的界定 .....	20
二、物权的性质 .....	21
<b>第二节 物权的类型 .....</b>	<b>24</b>
一、物权法定主义 .....	24
二、物权的种类 .....	29
三、物权的分类 .....	31
<b>第三节 物权的客体 .....</b>	<b>39</b>
一、一物一权主义 .....	39
二、物权客体的分类 .....	47
三、附论：“三阶层客体理论”及其评论 .....	55
<b>第四节 物权的效力 .....</b>	<b>60</b>
一、物权效力的概述 .....	60
二、物权的排他效力 .....	64
三、物权的优先效力 .....	64
四、物权的追及效力 .....	69
五、物权请求权 .....	70
<b>第三章 物权变动 .....</b>	<b>71</b>
<b>第一节 物权变动的概述 .....</b>	<b>71</b>
一、物权变动的概念 .....	71
二、物权变动的原因 .....	74
<b>第二节 物权变动的模式 .....</b>	<b>75</b>
一、物权变动模式的概述 .....	75
二、债权意思主义 .....	75
三、物权形式主义 .....	75
四、债权形式主义 .....	76
五、多元混合模式 .....	76
六、《物权法》等现行法没有采取物权形式主义的模式 .....	79
七、立法论：中国民法典制定时不宜采纳物权行为理论 .....	158

第三节 物权变动的公示与公信 .....	172
一、公示原则 .....	172
二、公信原则 .....	173
第四节 不动产物权的变动 .....	178
一、不动产物权变动的概述 .....	178
二、基于法律行为而生的不动产物权变动 .....	178
三、非基于法律行为而生的不动产物权变动 .....	196
第五节 动产物权的变动 .....	224
一、动产物权变动的概述 .....	224
二、基于法律行为而生的动产物权变动 .....	225
三、非基于法律行为而生的动产物权变动 .....	231
<b>第四章 物权保护</b> .....	<b>245</b>
第一节 物权保护的概述 .....	245
第二节 权利推定 .....	269
一、为动产占有人的利益而为的权利推定 .....	269
二、与不动产登记簿相联系的权利推定 .....	270
第三节 物权确认请求权 .....	270
一、物权确认请求权的定性与定位 .....	270
二、权利人和确认人 .....	272
三、物权确认请求权的内容 .....	272
四、物权确认请求权与诉讼时效 .....	272
第四节 物权请求权 .....	273
一、物权请求权的概念 .....	273
二、物权请求权存在的必要性 .....	278
三、物的返还请求权 .....	314
四、排除妨害请求权 .....	317
五、消除危险请求权 .....	319
<b>第五章 占有</b> .....	<b>327</b>
第一节 占有的概述 .....	327
一、占有的概念 .....	327
二、占有意思 .....	329
三、占有的本质 .....	329

四、占有的主体 .....	331
五、占有与持有 .....	331
六、占有的功能 .....	331
第二节 占有的分类 .....	332
一、有权占有与无权占有 .....	332
二、善意占有与恶意占有 .....	333
三、自主占有与他主占有 .....	334
四、直接占有与间接占有 .....	335
五、自己占有与辅助占有 .....	337
六、单独占有与共同占有 .....	340
七、其他分类 .....	342
第三节 占有状态的推定 .....	342
一、占有状态推定的概述 .....	342
二、自主占有的推定 .....	342
三、善意占有的推定 .....	343
四、和平占有、公然占有的推定 .....	343
五、继续占有的推定 .....	343
六、无过失占有的推定 .....	343
第四节 占有的变更 .....	344
一、占有状态变更的概述 .....	344
二、他主占有变为自主占有 .....	344
三、自主占有变为他主占有 .....	345
四、善意占有变为恶意占有 .....	345
五、直接占有变为间接占有 .....	345
六、公然占有变为隐秘占有 .....	345
七、隐秘占有变为公然占有 .....	345
八、继续占有变为不继续占有 .....	345
第五节 占有的取得 .....	346
一、直接占有的取得 .....	346
二、间接占有的取得 .....	347
三、占有继受取得的效力 .....	347
第六节 占有的效力 .....	349
一、占有权利的推定 .....	349

二、动产物权的善意取得 .....	351
三、占有回复关系 .....	351
四、占有的保护 .....	359
第七节 占有的消灭 .....	367
一、直接占有的消灭 .....	367
二、间接占有的消灭 .....	368
第六章 所有权总论 .....	369
第一节 所有权的概念、地位与作用 .....	369
一、所有权的界定 .....	369
二、所有权的性质 .....	370
三、所有权的地位与作用 .....	384
第二节 所有权的内容 .....	385
一、所有权的积极权能 .....	385
二、所有权的消极权能 .....	386
第三节 所有权的限制 .....	386
一、私法上的限制 .....	387
二、公法上的限制 .....	389
第四节 所有权的种类 .....	389
一、国家所有权 .....	389
二、集体所有权 .....	392
三、私人所有权 .....	396
四、法人所有权 .....	398
第七章 建筑物区分所有权 .....	401
第一节 建筑物区分所有权的概述 .....	401
一、建筑物区分所有权的界定 .....	401
二、建筑物区分所有权的性质 .....	403
三、建筑物区分所有权制度的必要性与必然性 .....	405
第二节 专有权 .....	405
一、专有权的概念 .....	405
二、专有权的客体 .....	405
三、专有部分的范围 .....	408
四、专有部分的使用、修缮、管理、维护 .....	409

第三节 共有权 .....	410
一、共有权的概念 .....	410
二、共有部分的构成与法律性质 .....	411
三、共有部分的分类 .....	413
四、共有部分的具体考察 .....	414
五、共有权的内容 .....	422
第四节 共同管理权 .....	426
一、共同管理权的概念 .....	426
二、共同管理权的内容 .....	427
三、共同管理权的落实途径(I)——组织保障：业主大会及业主委员会 .....	433
四、共同管理权的落实途径(II)——委托制度的保障：物业服务企业或其他管理人 .....	439
第八章 相邻关系 .....	443
第一节 相邻关系的概述 .....	443
一、相邻关系的概念 .....	443
二、建筑物区分所有权制度中的相邻关系的特色 .....	445
第二节 对不动产权限制的根据 .....	446
第三节 相邻关系的类型 .....	447
一、用水、排水的相邻关系 .....	447
二、相邻通行关系 .....	450
三、因建造、修缮建筑物以及铺设管线所形成的相邻关系 .....	451
四、通风、采光和日照的相邻关系 .....	452
五、不可量物侵入的相邻关系 .....	454
六、相邻不动产损害之避免 .....	455
第九章 共有 .....	457
第一节 共有的概述 .....	457
一、共有的概念 .....	457
二、共有的类型 .....	459
第二节 按份共有 .....	462
一、按份共有及份额的概述 .....	462
二、按份共有的内部关系 .....	463
三、按份共有的外部关系 .....	477

第三节 共同共有 .....	478
一、共同共有的概念 .....	478
二、共同共有的类型 .....	478
三、共同共有的内部关系 .....	480
四、共同共有的外部关系 .....	481
五、共同共有的消灭 .....	482
六、共同共有物的分割 .....	482
第四节 准共有 .....	482
参考文献 .....	484

# 第一章 绪 论

## 第一节 物权法的概念

### 一、物权法的界定

物权法,是调整人对物的支配关系的法律规范的总称。它有形式意义的和实质意义的两种。形式意义的物权法,是指物权法典而言,在我国,《物权法》为其表现。实质意义的物权法,泛指关于物权关系的一切法律规范,除《物权法》以外,还有《宪法》、《民法通则》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《农村土地承包法》、《海域使用管理法》、《矿产资源法》、《水法》、《民用航空法》、《担保法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,甚至于《合同法》等法律、法规、规章及司法解释中有关物权的规范。

### 二、物权法的性质

#### 1. 物权法在总体上为私法

物权法旨在规范因物的归属和利用而产生的民事关系(《物权法》第2条第1款),民事关系即私人之间的关系,民法为私法,物权法不能例外。

不过,应当注意,物权法为私法,是就其大体而言的,因其与社会、经济有直接密切的关系,影响匪浅,需要国家机关及公权力的直接介入,于是也有许多公法的规定。例如,《物权法》第43条规定:“国家对耕地实行特殊保护,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。”当然,涉及物权的公法规范,更多地存在于行政法及其他公法之中。

#### 2. 物权法为财产法

自罗马法以来,民法有财产法和身份法的分别。规范经济生活,保护财产秩序的法律,为财产法;规范伦理生活,以保障身份秩序的法律,为身份法。物权法以规范因物的归属和利用而产生的民事关系为内容,性质上属于财产法。

物权法只是财产法的一部分,因为债法、海商法、票据法、证券法、保险法等也属于财产法。债法是典型的关于财产流转的法律,重在动态的安全及其保护。物权法