民法典法律适用与案例指引系列

总主编　李永军

民法典物权编
法律适用与案例指引

主　编　李永军

副主编　席志国 郑永宽 陈汉

核心精解　|　精准适用　|　案例指导

中国民主法制出版社

图书在版编目（CIP）数据

民法典物权编法律适用与案例指引/李永军主编；席志国，郑永宽，陈汉副主编．—北京：中国民主法制出版社，2022.3

（民法典法律适用与案例指引系列）

ISBN 978-7-5162-2796-1

Ⅰ.①民… Ⅱ.①李… ②席…③郑…④陈… Ⅲ.①物权法—法律适用—中国②物权法—案例—中国 Ⅳ.①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2022）第 050068 号

图书出品人：刘海涛

出 版 统 筹：乔先彪

责 任 编 辑：乔先彪　逯卫光　张雅淇

书名/民法典物权编法律适用与案例指引

作者/李永军　主　编

席志国　郑永宽　陈　汉　副主编

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区右安门外玉林里 7 号（100069）

电话/（010）63055259（总编室）　63058068　63057714（营销中心）

传真/（010）63055259

http：// www.npcpub.com

E-mail：mzfz@npcpub.com

经销/新华书店

开本/16 开　710 毫米×1000 毫米

印张/24.5　**字数/**366 千字

版本/2022 年 5 月第 1 版　2022 年 5 月第 1 次印刷

印刷/三河市宏图印务有限公司

书号/ISBN 978-7-5162-2796-1

定价/96.00 元

出版声明/版权所有，侵权必究。

（如有缺页或倒装，本社负责退换）

本书编委会

主　　任　李永军

副 主 任　席志国　郑永宽　陈　汉

编委会成员（按姓名拼音排序）

陈　汉　韩新磊　李大何　李伟平

李遐桢　李永军　刘志军　苏紫衡

王伟伟　席志国　辛巧巧　于程远

张兰兰　张亦衡　甄增水　郑永宽

撰　稿　人（以撰写章节先后为序）

席志国：第一章至第三章；第十章至第十七章

苏紫衡：第四章至第九章

张亦衡：第十八章至第二十章

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

作者简介

李永军　法学博士，中国政法大学二级教授、博士生导师，中国法学会民法学研究会副会长，中国法学会民法典编纂领导小组成员。国家社科基金重大项目“民法典编纂的内部与外部体系研究”（项目号18ZDA141）首席专家；主持国家社科基金重点项目“民法典分则立法的内在与外在体系研究”。代表著作有：《民法总论》《民法总则》《合同法》《自然之债论纲——源流、规范体系与效力》《民事权利体系研究》《海域使用权研究》《破产法律制度》《破产重整制度研究》《合同法原理》《票据法原理与实务》。代表性论文有：《我国民法上真的不存在物权行为吗?》《契约效力的根源及其正当化说明理论》《我国合同法是否需要独立的预期违约制度——对我国正在起草的合同法草案增加英美法预期违约制度的质疑》《重申破产法的私法精神》《私法中的人文主义及其衰落》《论商法的传统与理性基础——历史传统与形式理性对民商分立的影响》《民法上的人及其理性基础》《物权与债权的二元划分对民法内在与外在体系的影响》《论债的科学性与统一性》《论债法中本土化概念对统一的债法救济体系之影响》《集体经济组织法人的历史变迁与法律结构》《民法典编纂中的权利体系及其梳理》《物权的本质属性究竟是什么？——〈物权法〉第2条的法教义学解读》《论我国民法典中无因管理的规范空间》《论民法典“合同编”与“总则编”和“物权编”的体系关联》《民法典侵权责任编的内在与外在体系》《婚姻属性的民法典体系解释》《民法典物权编的外在体系评析——论物权编外在体系的自洽性》《对我国〈民法典〉上“民事责任”的体系化考察》。

席志国　法学博士，中国政法大学民商经济法学院教授。兼任中国法学会民法学研究会理事、北京市物权法研究会理事。代表性著作有《中国物权法论》等；代表性论文有《论德国民法上的所有人占有人关系——兼评我国〈民法典〉第459—461条之规定》《民法典编纂视野下的动产担保物权效力优先体系再构建——兼评〈民法典各分编（草案）二审稿〉第205—207条》等。

郑永宽　法学博士，厦门大学法学院教授，兼任中国法学会民法学研究会理事，福建省法学会民商法学研究会副会长。代表性著作为《人格权的价值与体系研究》等；代表性论文为《医疗损害赔偿中原因力减责的法理及适用》等。

甄增水　法学博士，华北电力大学法政系教授，硕士生导师。代表性著作有《民法中的善意》等；代表性论文有《双轨制：我国善意取得制度设计的应然路径——兼析〈中华人民共和国物权法〉第106条》等。

李遐桢　法学博士，中国矿业大学（北京）文法学院教授，硕士生导师。代表性著作有《我国地役权法律制度研究》等；代表性论文有《无权处分他人之物转让合同效力的展开》等。

陈　汉　法学博士，中国政法大学民商经济法学院副教授，硕士生导师。兼任中国法学会婚姻家庭法学研究会副秘书长，北京市债法研究会常务理事。研究方向为传统家事法、家事法与其他法律的交叉问题。

于程远　法学博士，中国政法大学民商经济法学院副教授、硕士生导师。代表性论文有《论法律行为定性中的“名”与“实”》《论先合同信息风险分配的体系表达》《民法上目的性限缩的正当性基础与边界》《〈民法典〉时代家庭契约的效力审查体系》等。

李大何　法学博士，最高人民法院民二庭法官助理。代表性论文有《论附随义务及其救济方式》《未来民法典中人格权财产利益的保护模式》等。

刘志军　法学博士，华北电力大学法政系副教授。代表性著作有《民法精要：原理新述·真题精解·判例评析》《劳动法治论：以劳动争议处理为中心》等；代表性论文有《流浪儿童的法律预防机制探讨》《“以房养老”中签订遗赠扶养协议相关问题分析》等。

王伟伟　法学博士，北京市社会科学院法治研究所助理研究员。北京市物权法学会理事。

李伟平　法学博士，青岛大学法学院讲师、硕士生导师，中国政法大学民商法学博士，主要从事民法基础理论、债法等方面的研究，在《政治与法律》《民商法论丛》《法律适用》等期刊发表学术论文多篇；主持、参与国家级、省部级项目多项，曾获青岛大学第九届青年教师教学大奖赛优秀奖。

苏紫衡　法学博士，杭州电子科技大学法学院讲师，浙江省三农法治研究会理事、副秘书长。代表性论文有《对赠与任意撤销权的质疑——以赠与合同观的历史考察为核心》等。

韩新磊　法学博士，中国计量大学法学院讲师。代表性论文有《物权变动混合模式的经济学分析》《未经批准合同的效力状态与责任认定研究——基于对〈合同编（草案）〉第二百九十四条的规范修正》等。

辛巧巧　法学博士，中国政法大学民商经济法学院博士后。代表性论文有《算法解释权质疑》等。

张兰兰　法学博士，中国政法大学民商经济法学院师资博士后。代表性论文有《农村集体经济组织形式的立法选择——从〈民法总则〉第 99 条展开》和《履行费用过高规则的动态适用——对〈合同法〉第 110 条第 2 项第 2 种情形的具体化》等。

张亦衡　四川大学民商法在读博士生，中国政法大学民商法硕士。代表性作品有《民法典知识竞赛 1000 题》等。

◎总序

2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过了《中华人民共和国民法典》（本丛书简称《民法典》），这是我国政治、经济、文化、社会生活、法治建设中的一个里程碑事件。在《民法典》出台之前的中国民法学研究可谓“百花齐放”，当然亦可说是处于一种“众说纷纭”的状态——因为没有体系化的《民法典》作为基石与起点。因此，即使是民事单行法，在体系上也难免迷失方向而找不到坐标。特别是在我国没有债法的一般性规定的时候，甚至连“什么是物权”“什么是债权”这样的基本概念及其区分都存在很大的争议，来自不同法系的观点交织在一起，很难得出“共识性”的知识。《民法典》的颁布与实施，正是立法机关努力解决这一现象的集中体现。然而，法典化从来都不能一劳永逸地解决所有法律上的难题。法典生命之树长青的秘密恰恰在于由学者、法官、律师以及其他法律工作者所构成的法律共同体，以其为基础和依据，所构建起来的法律教义学体系。

我国《民法典》无论是自其所颁布的时间而言，还是就其内容而言，抑或是自其结构体例来看都可以说是迄今为止全球最新的《民法典》。作为全球最新的《民法典》，我国《民法典》在内容上一方面充分反映了 21 世纪科学技术最新成果以及人类社会所面临的全新问题，不但将虚拟财产、数据、个人信息、电子合同等纳入其中加以规范，而且还将绿色原则

作为其基本原则指导民事活动；另一方面，我国《民法典》还博取世界各国法律文明之长，如在担保制度中大量吸收了美国商法典动产担保制度的规定，从而致力于促进融资、改善营商环境。更为重要的是，我国《民法典》还作出了一系列制度创新，如在总则编中增加了英雄烈士人格利益保护条款、见义勇为条款；在物权编中首创了“土地所有权—土地承包权—土地经营权”的三权分置理论；在婚姻家庭编中首创了离婚冷静期制度；在侵权责任编中增加了自甘风险原则、好意同乘条款、高空抛物致人损害责任等。由此可见，我国《民法典》是一部国际化与本土化、民族化并重的全新法典。

自法典的结构体系而言，我国《民法典》亦颇具特色。从法典的模式来看，从罗马法开始到《法国民法典》，可以说是“三编制”的代表。直至《德国民法典》，其式样可以说是“五编制”的代表。自《德国民法典》以后，世界各国（民法法典化国家）就区分为“法法法系”和“德法法系”。我们必须明白的是：任何一个法系式样，都不是放之四海而皆准的模板。自我国法律现代化的历史以观，整体而言，我国《民法典》仍然采纳了德国法律科学所发展出来的潘德克吞立法体例，也即采纳了提取公因式的总分结构模式。这体现在我国《民法典》不但设有总则编，而且在每一分则编中均采取了进一步的提取公因式的做法，形成了“总则—分则（小总则—分则）”的模式。但是我国《民法典》并未亦步亦趋地模仿《德国民法典》，而是基于我国长期以来已经形成的法律体系及学说观点构建了“七编制”的《民法典》，也即“总则编 + 物权编 + 合同编 + 人格权编 + 婚姻家庭编 + 继承编 + 侵权责任编”。其中具有特色的首先应当是将“人格权”独立成编，体现了我国立法对于人权保护的重视。其次是不设独立的债权编，而是将其区分为合同编与侵权责任编两编，并将侵权责任编置于整部《民法典》的最末，作为所有权利的救济手段。但是，自体系化的视角来看，侵权责任编与合同编仍然是债权编的主要内容。特别是我国《民法典》第 118 条第 2 款规定：“债权是因合同、侵权行为、无因管理、不当得利以及法律的其他规定，权利人请求特定义务人为或者不为一定行为的权利。”其中合同编的通则分编代行债法总则的功能，对此《民法典》第 468 条规定：“非因合同产生的债权债务关系，适用有关该债权债务关系的法律规定；没有规定的，适用本编通则的有关规定，但是根据其性质不能适用的除外。”该条所指的本编通则即是指合同编的通则分编。

时间如白驹过隙，自 2021 年 1 月 1 日《民法典》实施之日起，至今亦一年有余。在这一年多的时间里，学说上对《民法典》的诠释已经汗牛充栋，仅仅关于《民法典》的评注书就有十余部，发表的学术文章更是不计其数。最高人民法院则依据《民法典》对以往民商事领域中的司法解释进行了全面的清理，有的予以修改、有的予以废止，目前正在准备陆续出台《民法典》诸编的全新司法解释。这无疑是民法理论界与实务界一次真正的学术盛宴。作为学术共同体的一部分，我们亦有义务做出自己的贡献。当前呈现给读者的这套《民法典法律适用与案例指引系列》丛书，意在为《民法典》的准确理解与适用提供一个法教义学的体系性解读，其特色在于一方面我们尽量用最为通俗易懂的语言精确地阐释《民法典》的条文和精神，另一方面还精选了一定的案例对重点疑难法律问题的适用加以说明。正如德国联邦最高法院的判决所指出的：法律解释，特别是宪法性法律解释具有商谈的品性，其中即便是方法上毫无争议的作业，在法律专家中亦不能保证获得唯一正确的结论，毋宁在于一方面提出论证的理由，驳斥相反的论证理由，最终选择最佳的论证理由以支持其结论。职是之故，我们的解释仅仅是一种论证的理由，其本身非完美无瑕，肯定还存在诸多错误和不足，敬请各位同人不吝赐教。您的批评和建议将是我们进步和完善的动力和源泉。

在此，还想代表所有作者对所有关心这套著作出版发行的同人和编辑表示衷心的感谢，感谢你们的支持和帮助！

李永军
2021 年岁末

目　　录

第一部分　法条精解与适用 / 1
第二编　物权 / 3
第一分编　通则 / 3
第一章　一般规定 / 3
第二章　物权的设立、变更、转让和消灭 / 8
第一节　不动产登记 / 8
第二节　动产交付 / 34
第三节　其他规定 / 40
第三章　物权的保护 / 46
第二分编　所有权 / 54
第四章　一般规定 / 54
第五章　国家所有权和集体所有权、私人所有权 / 63
第六章　业主的建筑物区分所有权 / 100
第七章　相邻关系 / 126
第八章　共有 / 137
第九章　所有权取得的特别规定 / 153
第三分编　用益物权 / 168
第十章　一般规定 / 168
第十一章　土地承包经营权 / 175
第十二章　建设用地使用权 / 188
第十三章　宅基地使用权 / 203
第十四章　居住权 / 207
第十五章　地役权 / 212
第四分编　担保物权 / 222
第十六章　一般规定 / 222
第十七章　抵押权 / 231

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

第一节　一般抵押权 / 231
第二节　最高额抵押权 / 258
第十八章　质权 / 263
第一节　动产质权 / 263
第二节　权利质权 / 277
第十九章　留置权 / 284
第五分编　占有 / 293
第二十章　占有 / 293
第二部分　案例评析与指引 / 301
第一分编　通则 / 303
第一章　一般规定（略）/ 303
第二章　物权的设立、变更、转让和消灭 / 303
案例 1：回商银行与吴某忠预告登记效力纠纷案 / 303
案例 2：叶某纯与霍某云、曾某杰房屋买卖合同纠纷案 / 304
案例 3：姜某富诉长顺县政府、长顺县住建局登记错误赔偿案 / 309
第三章　物权的保护 / 316
案例 4：连某贤诉臧某林返还房屋纠纷案 / 316
第二分编　所有权 / 319
第四章　一般规定 / 319
案例 5：李某 1、李某 2 诉张某某共有物分割纠纷案 / 319
第五章　国家所有权和集体所有权、私人所有权 / 321
案例 6：徐某清等人与金秀瑶族自治县桐木镇桐木村民委解放街第三村民小组侵犯集体组织成员权益案 / 321
第六章　业主的建筑物区分所有权 / 325
案例 7：上海市虹口区某大厦小区业主大会诉上海某公司业主共有权纠纷案 / 325
第七章　相邻关系 / 328
案例 8：屠某炎诉王某炎相邻通行权纠纷案 / 328
第八章　共有 / 334
案例 9：刘某妤诉刘某勇、周某容共有房屋分割案 / 334
第九章　所有权取得的特别规定 / 338
案例 10：张某才与徐某荣返还原物纠纷案 / 338

第三分编　用益物权 / 341
第十章　一般规定 / 341
案例 11：陈某棕诉亭洋村征地补偿款纠纷案 / 341
第十一章　土地承包经营权 / 344
案例 12：刘某奎诉刘某全土地承包经营权纠纷案 / 344
第十二章　建设用地使用权（略）/ 347
第十三章　宅基地使用权 / 347
案例 13：陈某进与杨某志农村宅基地房屋产权归属纠纷上诉案 / 347
第十四章　居住权 / 349
案例 14：王迪诉王家和居住权纠纷案 / 349
第十五章　地役权 / 351
案例 15：联慧公司与石门村经济合作社土地承包经营权及地役权纠纷案 / 351
第四分编　担保物权 / 353
第十六章　一般规定（略）/ 353
第十七章　抵押权 / 353
案例 16：李某与华航船务工程有限公司抵押权纠纷案 / 353
案例 17：农业银行西城支行与田某抵押权纠纷案 / 356
案例 18：吴某与胡某、省房地产公司抵押权纠纷案 / 359
第十八章　质权 / 364
案例 19：中山市德轩照明有限公司、江门市华恒灯饰有限公司动产质权纠纷案 / 364
案例 20：成都中德西拉子环保科技有限公司、中国长城资产（国际）控股有限公司动产质权纠纷案 / 366
第十九章　留置权 / 368
案例 21：昌邑市南玉联运有限公司、昌邑市富利源家纺有限公司留置权成立纠纷案 / 368
案例 22：长三角商品交易所有限公司与卢某留置权纠纷案 / 369
第二十章　占有 / 371
案例 23：金某燕、闻某民返还原物纠纷案 / 371
案例 24：甄某萍与付某文等占有保护纠纷上诉案 / 372

第一部分

法条精解与适用

第二编　物　　权

第一分编　通　　则

第一章　一般规定

第二百零五条　本编调整因物的归属和利用产生的民事关系。

【要义精解】

我国通说将物权法的范围界定为对于物之静态的支配关系。[1]因此，民法典物权编的调整对象为两个方面：其一是将特定物归属于特定民事主体从而形成物权，全面归属形成所有权，部分归属则形成不完全物权（包括用益物权和担保物权）；其二是规定特定物权人对于特定物的利用界限，也即物权的具体内容。然而在笔者看来，自我国民法典物权编的全部规定以观，权利主体对于物的支配性静态关系固然属于物权法的重要内容，但除此之外还存在大量的有关物权变动的法律规范。民法典物权编第一分编为通则，其中第二章为物权的设立、变更、转让和消灭，共设有24个条文规定物权的变动；除此之外，在民法典物权编的各分则编关于每一种具体物权的规定中，均有对该种具体物权的取得、转移和消灭的相应规定。[2] 由

---

〔1〕 崔建远：《物权：规范与学说——以中国物权法的解释论为中心》（上册），清华大学出版社2011年版，第1页。

〔2〕 民法典物权编第二分编所有权之第九章为所有权取得的特别规定（第311—322条共计12条）。第三分编系关于用益物权的规定，其中第333条与第335条规定了土地承包经营权的取得和转移，而第341条则规定了土地经营权的设立与移转；第347—349、354—357条是关于建设用地使用权取得和转移的规定；第365条是关于宅基地使用权变动的规定；第367、368、370、371条是关于居住权的设立与消灭的规定；第373、374、382—385条均是关

此可见，物权变动也是物权法的重要内容之一。因此，在笔者看来，我国物权法应当界定为“人对物的静态支配关系以及该种支配关系之变动的法律规范的总称”。也就是说，物权法的主要内容有两个方面：第一方面系关于人对物的各种支配关系，即不同的物权及每一种物权的具体内容，此方面属于静态的财产归属关系，也即《民法典》第 205 条所说的关于物的归属和利用的问题。第二方面则是关于各种物权的变动关系，即每一种物权的取得、转移和消灭的问题，该方面属于财产的流转关系。不过需要特别注意的是，物权法中关于财产的流转关系，与债法所规范的财产流转关系有所不同。孙宪忠教授指出：“任何交易，即使是最简单的交易，也都需要物权法与合同法的双重法理调整。物权法和合同法都是调整交易关系的法律，它们调整交易关系的区别，是它们解决法律问题的出发点不同、解决问题的阶段不同、解决问题的重点不同。合同法调整交易关系的出发点，是当事人自己的意思表示，是合同的效力与当事人的意思表示之间的关系。而物权法的出发点是物权变动中的客观公正与交易安全，故物权法的重点是物权变动中物权排他性后果与第三人利益之间的关系。”[1] 物权的变动之所以属于物权法的重要内容之一，乃是基于物权与债权的基本划分，以及负担行为与处分行为的区分。也就是说，在区分负担行为与处分行为的立法理论模型下，买卖、赠与、互易等合同仅在当事人之间产生债权债务关系，并不直接产生所有权等物权变动的法律效果。要想使所有权等物权发生变动，则还需要出卖人与买受人等进一步实施以移转标的物之所有权为内容的法律行为，该行为的目的在于履行前述买卖合同所形成的义务，该行为被称之为物权行为（属于处分行为的一种）。关于物权行为的规定，当然属于物权法所规范的内容了。因而，物权法所规范的财产交易关系，系合同履行的过程，而不是合同签订的过程，亦非关于合同缔结生效后的效力问题。后两个问题则属于合同法规范的内容。

（接上页）

于地役权的取得及其他变动的规定。第四分编系担保物权，其中第 400—404 条是关于抵押权设立的规定；第 427—429 条系关于动产质权设立的规定；第 441、443、445 条均系关于权利质权设立的规定；第 447、448 条系关于留置权成立的规定。

〔1〕 孙宪忠：《论物权法》，法律出版社 2001 年版，第 4—5 页。

【对照适用】

本条规定源于原《物权法》第2条。原《物权法》第2条由3款规定构成，其中第1款规定了该法的调整范围，也即本条规定。第2款是物的定义与分类，第3款是物权的定义和分类。《民法典》将原《物权法》第2款和第3款独立出来规定在总则编第115条和第114条第2款。

第二百零六条　国家坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展，按劳分配为主体、多种分配方式并存，社会主义市场经济体制等社会主义基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

【要义精解】

可以说所有的法律制度均是由国家制度所决定的，但是由于民法作为私法，主要调整的是私人之间所进行的与公共利益无涉的交往关系，因此与国家基本政治制度、经济制度的关系较为薄弱。然而在私法中，物权法与一个国家的政治经济制度的联系最为紧密，其直接决定了一个国家的政治经济制度，特别是所有制。该条规定，即在于确认由《宪法》所确立的社会主义公有制以及社会主义市场经济两项宪法原则作为我国物权法制度的基石。

该条第1款规定国家坚持和完善公有制为主体，多种所有制经济共同发展的基本经济制度。这意味着物权法律制度在保护作为公有制之表现形式的国家所有权和集体所有权的基础上，亦注重对于私人所有权（包括自然人个人所有、法人所有和非法人所有的财产）的保护。社会主义市场经济原则，要求各种生产要素以及生活资料主要通过市场的方式予以配置，体现在物权法上则意味着作为交易对象的物权，除非法律基于特别的考虑，原则上是可以交易的，换言之，物权人自由处分其物权系我国物权法律制度的基本原则之一。社会主义市场经济，不但要求生产要素和生活资料通过市场配置，更进一步要求市场主体要在平等的基础上进行自由交

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com