

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

◎ 杨立新 著

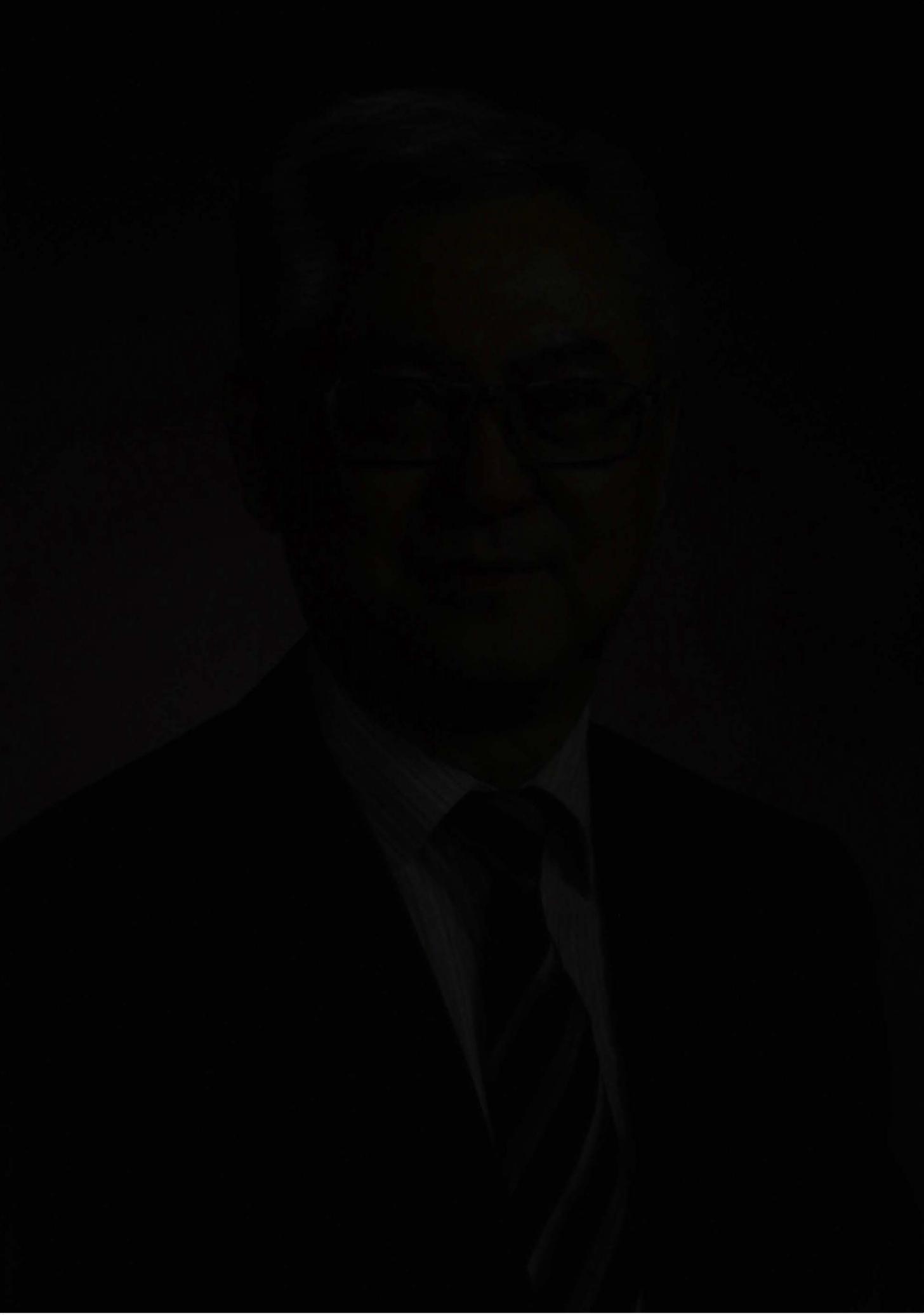
# 中国物权法研究

中国当代法学家文库

杨立新法学研究系列

*Contemporary Chinese Jurists' Library*

 中国人民大学出版社



# 作者经历

---

## 现任

天津大学法学院卓越教授

教育部人文社会科学重点研究基地中国人民大学民商事法律科学研究中心

## 主任

中国人民大学法学院教授

龙图法律研究院名誉院长、首席研究员

北京中教慧通教育科技有限公司院长

全国人大常委会法律工作委员会立法专家委员会立法专家

最高人民检察院专家咨询委员会专家咨询委员

最高人民法院案例指导工作专家委员会委员

中央“五五”普法国家中高级干部学法讲师团成员

《中国大百科全书（第三版）》法学卷民法学分卷主编

中国民法学研究会副会长

世界侵权法学会主席

东亚侵权法学会理事长

中国婚姻法学研究会常务理事





北京市消费者权益保护法学会名誉会长

曾任

最高人民检察院检察委员会委员、民事行政检察厅厅长、检察员

最高人民法院民事审判庭审判员、审判组长

吉林省通化市中级人民法院常务副院长

烟台大学法学院副教授

# 前 言

《中华人民共和国物权法》自 2007 年 3 月 16 日通过，同年 10 月 1 日实施，至今已经十余年了。经过十余年的司法实践检验，我国《物权法》规定的基本物权制度，基本上是适合我国国情的，实施的效果也是比较好的。《物权法》规定了物权平等保护这一基本原则，改变了我国物权制度的基本性质，能够更好地保护民事主体特别是自然人的私人所有权，因而是给全国人民作出的最大奉献，尽管在立法过程中，有很多人指责这是违宪的规定。过了十余年，再想起《物权法》立法过程中的那些风风雨雨，仍然十分感慨，同时也为立法机关和全国民法学者的坚持而感动。

我对物权法的研究，起始于在法院工作期间。在《物权法》立法过程中，我已经从最高人民检察院调入中国人民大学法学院工作，成为专职的民法学教授和研究人员。因而从 2001 年开始，我就有机会全面参与《物权法》的立法活动，同时也有机会深入进行物权法的研究。在此期间，我写了有关物权法的文章，也出版了物权法教科书，并在 2012 年出版了《物权法》一书，该书是我研究物权法的一个总结性研究成果。

最近几年来，有关物权法有以下几个比较重要的问题：一是最高人民法院颁布了《关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》；二是住宅





建设用地使用权到期自动续期应当怎样进行；三是最高人民法院颁布的《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第 24 条规定了后让与担保的规则；四是《中华人民共和国民法总则》涉及物权法的一些规则，包括虚拟财产作为物权客体等。当然也有一些其他问题，例如农村土地权属改革等。这些都属于物权法立法和司法中遇到的新问题，都需要进行研究，提出解决的办法。对此，我写过一些文章，阐发自己的看法。

中国人民大学出版社出版我的法学研究系列，已出版《中国民法总则研究》《中国侵权责任法研究》两部专著。在原来《物权法》专著的基础上，将最近 6 年的研究成果汇集起来，重新进行整理、修订，形成了这部《中国物权法研究》，放在这个研究系列中出版。

目前，编纂民法典的工作正在稳步进行，将《物权法》修订为《中华人民共和国民法物权编》的工作也在积极进行中，立法机关和专家对民法物权编草案已经进行了深入讨论，提出了修改意见。相信在 2020 年整体审议通过《中华人民共和国民法》的时候，物权法编的内容肯定会有改进，会使中国的物权制度更加完善。

个人的研究是有限的，本书必然会存在不足和缺点。请各位热心读者批评指正。

感谢中国人民大学出版社的领导和编辑对我的研究工作的积极支持，我无比感动。

天津大学法学院卓越教授

中国人民大学民商事法律科学研究中心主任

杨立新

2018 年 9 月 18 日



# 目 录

## 第一编 物权总论

<b>第一章 物权法概述</b> .....	3
第一节 《物权法》的立法背景和鲜明特色 .....	3
第二节 物权法的概念和调整对象 .....	23
第三节 物权法的性质和特征 .....	28
第四节 物权法的基本原则 .....	32
第五节 民法物权编应当规定物权法定缓和 .....	48
<b>第二章 物权概述</b> .....	69
第一节 物权的概念与特征 .....	69
第二节 物权法律关系 .....	74
第三节 物权的效力 .....	81
第四节 物权的分类 .....	85
第五节 物权的保护 .....	89
<b>第三章 物权变动</b> .....	99
第一节 物权变动模式和物权变动区分原则 .....	99
第二节 不动产登记 .....	107





第三节	不动产错误登记损害赔偿责任的性质 .....	121
第四节	预告登记的性质、效力和范围探索 .....	135
第五节	动产交付 .....	146

## 第二编 自物权论

第四章	所有权 .....	155
第一节	所有权概述 .....	155
第二节	所有权的主要形式 .....	164
第三节	所有权的取得、行使和消灭 .....	174
第四节	善意取得 .....	184
第五节	不动产善意取得 .....	197
第六节	取得时效 .....	219
第五章	共有权 .....	235
第一节	共有权概述 .....	235
第二节	按份共有 .....	244
第三节	共同共有 .....	256
第四节	准共有 .....	262
第五节	合伙共有财产 .....	267
第六节	共有权中的优先购买权 .....	289
第六章	建筑物区分所有权 .....	301
第一节	建筑物区分所有权概述 .....	301
第二节	建筑物区分所有权的性质和法律关系 .....	309
第三节	专有权及其权利、义务 .....	322
第四节	共有权及其权利、义务 .....	328
第五节	管理权及业主的权利、义务 .....	338
第六节	楼顶空间与停车位的权属问题 .....	345





<b>第七章 相邻关系与不动产支撑利益</b> .....	356
第一节 相邻关系 .....	356
第二节 相邻防险关系 .....	368
第三节 不动产支撑利益 .....	382

### 第三编 他物权论

<b>第八章 他物权概述</b> .....	405
第一节 他物权的一般问题 .....	405
第二节 用益物权概述 .....	421
第三节 担保物权概述 .....	427
<b>第九章 土地承包经营权</b> .....	440
第一节 土地承包经营权概述 .....	440
第二节 土地承包经营权的取得 .....	448
第三节 土地承包经营权的效力 .....	453
第四节 土地承包经营权的消灭 .....	460
<b>第十章 地上权</b> .....	465
第一节 建立统一的地上权的概念和体系 .....	465
第二节 建设用地使用权 .....	474
第三节 住宅建设用地使用权期满自动续期的核心价值 .....	489
第四节 分层地上权 .....	504
第五节 宅基地使用权 .....	510
<b>第十一章 地役权</b> .....	516
第一节 地役权概述 .....	516
第二节 地役权的取得和内容 .....	524
第三节 地役权的消灭及其后果 .....	530
第四节 对《物权法》规定“不动产”为地役权客体的解读 .....	533





**第十二章 非典型用益物权** ..... 546

    第一节 典权 ..... 546

    第二节 居住权 ..... 564

**第十三章 抵押权** ..... 574

    第一节 抵押权与抵押财产 ..... 574

    第二节 抵押权的取得 ..... 583

    第三节 抵押权的效力 ..... 588

    第四节 特殊抵押权 ..... 600

    第五节 抵押权的实现 ..... 615

**第十四章 质 权** ..... 622

    第一节 质权概述 ..... 622

    第二节 动产质权 ..... 627

    第三节 权利质权 ..... 641

**第十五章 留置权** ..... 657

    第一节 留置权概述 ..... 657

    第二节 留置权的成立要件 ..... 663

    第三节 留置权的效力 ..... 670

    第四节 留置权的消灭原因 ..... 683

**第十六章 非典型担保物权** ..... 689

    第一节 优先权 ..... 689

    第二节 所有权保留 ..... 698

    第三节 让与担保 ..... 706

    第四节 后让与担保 ..... 716

## 第四编 准物权论

**第十七章 特许物权** ..... 743

    第一节 与特许物权有关的准物权 ..... 743





第二节  特许物权概述 .....	745
第三节  特许物权的种类及内容 .....	753
<b>第十八章  占  有 .....</b>	<b>769</b>
第一节  占有概述 .....	769
第二节  占有的成立和分类 .....	776
第三节  占有的取得、变更和消灭 .....	783
第四节  占有的效力和保护 .....	787
第五节  准占有 .....	794
<b>参考书目 .....</b>	<b>797</b>



# 第一编

## 物权总论



# 第一章

---

## 物权法概述

### 第一节 《物权法》的立法背景和鲜明特色

#### 一、《物权法》的立法背景和重要意义

##### (一)《物权法》之前中国物权制度的发展

当代中国的物权制度是在 1949 年之后建立起来的。首先，全民所有制是在革命取得胜利之后，用革命的手段剥夺国民政府及官僚资本家的财产，并把它收归全民所有而建立起来的。<sup>①</sup> 其次，没收地主阶级的财产，将土地和生产资料分给农民，建立了农村的土地私有制，之后又在互助组、初级社的基础上，建立了合作社所有制，继之改制为人民公社的形式，建立了农村的农民集体所有制。最后，对于城市的工厂实行私有制，民族资本家享有工厂的私有财产权，在 1956

---

<sup>①</sup> 中央政法干校民法教研室. 中华人民共和国民法基本问题. 北京：法律出版社，1958：134.





年的社会主义改造中，通过赎买实行了国家资本主义，成立了公私合营的所有权制度。在那个时候，所有权的形式包括国家所有权、合作社所有权、个体劳动者所有权、资本家所有权，以及公民生活资料所有权。<sup>①</sup> 这个时期的物权体系基本上就是所有权，存在的典型的他物权是典权，也包括其他的他物权，诸如地上权、抵押权、质权和留置权等，但并不多见。这些物权制度在“文化大革命”中受到严重摧残。

“文化大革命”之后，经过拨乱反正，受到摧残的物权制度得到恢复，但主要的物权仍然是所有权。那时的教科书也仅仅在研究所有权，并不研究他物权。所有权的形式包括国家所有权、劳动群众集体所有权、个体劳动者生产资料所有权和公民生活资料所有权。<sup>②</sup>

在改革开放中，创造了更多形式的物权种类，特别是在他物权中，出现了土地承包经营权、宅基地使用权、国有土地使用权、全民所有制企业经营权等用益物权，以及抵押权、质权和留置权等担保物权。在坚持国家所有权、集体所有权和个人所有权的基础上，所有权体系也随着城市居民住房制度的改革，出现了建筑物区分所有权这种新型所有权。物权制度从此活跃起来，变得极为丰富。<sup>③</sup> 同时，在民间，也存在典权、居住权、让与担保、所有权保留等非典型的物权形式。此外，法律规定优先权也是一种他物权，最新出现的非典型担保物权是后让与担保。

### (二)《物权法》之前的物权法基本状况

1949年以来，中国没有一部完整的民法典，也没有完整的物权法。但这不能否认中国在事实上存在着物权法。物权法的内容主要表现在以下三个方面。

第一，在1949年之后至《民法通则》公布实施之前，中国在宪法以及其他法规中，对物权制度有所规定，只不过都是原则性规定，内容并不完整，也不系统。但不能因此而否认中国存在调整物权法律关系的法律。

① 中央政法干校民法教研室. 中华人民共和国民法基本问题. 北京：法律出版社，1958：115.

② 佟柔. 民法原理. 北京：法律出版社，1983：133以下.

③ 王利明. 民法. 北京：中国人民大学出版社，2000：141以下.





第二，1986年4月12日通过、1987年1月1日实施的《民法通则》在第五章第一节规定了“财产所有权以及与财产所有权有关的财产权”。《民法通则》的这一部分规定，实际上就是物权法，不过是一个“微型”的物权法、“浓缩”的物权法：只规定了物权的“权利宣言”，没有规定物权的具体规则。这一“微型”的物权法从第71条至第83条，共计13个条文，规定了所有权的概念以及其取得制度，规定了国家所有权、集体所有权和公民个人所有权，规定了共有权等所有权的内容，规定了国有土地使用权、土地承包经营权、采矿权等用益物权，并且规定了相邻关系。《民法通则》这一部分的条文尽管较少，但涉及了物权法的基本内容，构成了中国物权法的基本架构。它的缺点是过于简单，没有规定详细的物权规则。

第三，1995年6月30日通过、1995年10月1日起施行的《担保法》，规定了抵押权、质权和留置权三个担保物权，是对担保物权的完整规定。在制定完整的物权法之前，中国实际上已经存在了比较完整的担保物权法。

### （三）《物权法》出台前两次大的理论争议

1993年，立法机关将制定民法典提上立法日程，决定尽快起草民法典，并且采用制定单行法的方法，分别制定民法典的各个部分，最后编纂为完整的民法典。首先启动了《合同法》和《物权法》的起草工作。在1999年完成了《合同法》的制定工作之后，《物权法》的起草工作进入了实质性阶段。2001年，在专家起草的《物权法草案建议稿》的基础上，立法机关提出了《物权法（草案）》，开始进行讨论和反复修改。2002年12月，立法机关将物权法草案放在《中华人民共和国民法（草案）》中，进行了第一次立法审议，随后进行了多次审议。

2005年，立法机关决定将《物权法（草案）》全文公布，向全民征求意见。人民群众对《物权法（草案）》表现了极大的热情，短短几个月，立法机关就征集了一万多条修改意见。随后，立法机关对草案进行了反复修改和多次审议，终于2007年3月16日在第十届全国人民代表大会第五次会议上获得高票通过。

在《物权法（草案）》起草的过程中发生了两次大的理论争议，争论的问题是如下两个。





### 1. 制定《物权法》还是制定《财产法》

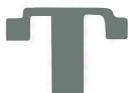
在《物权法（草案）》已经形成，正在进行全面修改的时候，有的学者提出了一种意见，认为中国应当制定财产法而不是物权法，认为《法国民法典》对财产法律关系的规定是财产法，英美法系确定财产关系的法律也叫作财产法，因此，制定一部 21 世纪有关财产法律关系的法律，应当叫作“财产法”，不能叫作《物权法》。2001 年 6 月、7 月、9 月，中国社会科学院《要报》接连刊载中国社会科学院法学研究所郑成思教授的三篇文章，建议不制定《物权法》而制定“财产法”，并对中国民法学界主张制定《物权法》、立法机关进行《物权法》立法的做法进行了尖锐的批评。<sup>①</sup>

对此，民法学界作出了强烈的回应，认为这一意见事关国家民事立法走向，涉及民法学术上的重要理论，如民法调整对象、物权的本质、民法典的结构体例，对“物”“物权”“财产权”等基本概念的理解，以及如何看待包括网络技术在内的高科技和知识产权等，也关系整个中国民法学界的声誉。<sup>②</sup>民法学界认为：中国的民法自清末以来就承继了德国法的传统，在民法典中规定财产关系的法律就叫作物权法。法国法和英美法确实将其叫作财产法，但是，按照德国法系的传统，财产关系并不仅仅指物权关系，还包括债权关系和知识产权关系。不能在民法典中规定一个庞大的财产权，而只能借鉴德国法的传统规定物权，中国规定财产关系的法律只能叫作《物权法》，而不能叫作“财产法”。民法学界的意见最后被采纳，立法机关继续制定《物权法》，而不是制定《财产法》。

### 2. 《物权法（草案）》是否违宪

2005 年，在《物权法（草案）》全民征求意见期间，有些人提出了反对意见，其中最为尖锐的意见，就是《物权法（草案）》违宪。持违宪意见者认为：《物权法（草案）》是一部背离社会主义基本原则、开历史倒车的法律草案，因为草案废除了《宪法》和《民法通则》中调整财产关系的最核心条款“社会主义的公共财产神圣不可侵犯”，实质上妄图用“私有财产神圣不可侵犯”的精神和

<sup>①②</sup> 好律师网，[http://www.haolawyer.com/article/view\\_13695.html](http://www.haolawyer.com/article/view_13695.html).





原则取而代之，这是违宪的行为。<sup>①</sup>他们认为：《物权法（草案）》违宪的依据，是《物权法（草案）》没有规定“社会主义公有财产神圣不可侵犯”。即使在《民法通则》中，也在第73条明确规定，“国家财产属于全民所有。国家财产神圣不可侵犯，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏”。《物权法（草案）》对此没有规定，而是规定所有权一体保护，也就是不论国家所有权、集体所有权还是私人所有权，都予以平等保护。这样的规定，就背离了社会主义方向，违反了社会主义原则。

在极为尖锐对立的讨论中，民法学界团结一致，全面反驳上述观点。民法学界举行了两次重要的研讨会，表明以下意见。

(1) 制定《物权法》的伟大意义不容否定。第一，《物权法》是维护社会主义基本经济制度的重要法律，是维护社会基本经济制度所必需的。“文化大革命”时期的惨痛教训告诉我们，如果没有物权法对财产所有权的平等保护，人们的财产就会受到肆意侵害，人民的合法财产权益就会受到严重损害。第二，《物权法》是确认和巩固改革开放胜利成果、推动改革开放深入进行的重要法律。改革开放以来的社会主义实践，探索出了以公有制为主导、多种经济形式并存的基本经济制度，迫切需要尽早颁行一部科学、完善、符合国情的《物权法》，确认和巩固改革开放既有成果，进一步推动改革开放事业深入进行。这些制度在《物权法（草案）》中已经得到了充分落实。同时，市场经济体制的构建首先要求产权清晰、权责明确，而物权法就是“调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系”[《物权法（草案）》第2条]。一部完善的《物权法》，也是衡量我国市场经济建立的重要标志。第三，制定《物权法》是构建和谐社会的重要保障。物权作为维持人们基本生存和生活的财产权，是人民基本权利的一项重要内容。《物权法》确认了物权的归属，拓展了财产利用方式，明确了物权的保护规则，为人们行使物权提供了行为准则，从而使广大人民群众能够安居乐业，进而实现社会的和谐。第四，制定《物权法》是鼓励广大人民群众创造财富、增强我国综

<sup>①</sup> 腾讯网，<http://finance.qq.com/a/20060901/000208.htm>。





合国力的重要举措。有恒产者有恒心。物权法是基本的财产法，没有物权法，就无法建构一整套对财产予以确认和保护完整规则，也就不会形成所谓的恒产，也很难使人们产生投资的信心、置产的愿望和创业的动力。第五，制定《物权法》是制定民法典、完善社会主义市场经济法律体系的重要步骤。

(2) 否定《物权法（草案）》巩固改革开放胜利成果的观点，没有法律依据和事实依据。《物权法（草案）》凝聚了广大人民群众集体智慧以及专家学者的心血。全盘否定物权法，是不科学的、不严肃的，也是不负责任的。第一，没有重复规定公有财产神圣不可侵犯不等于违宪、背离社会主义方向。《物权法（草案）》对国家所有权和集体所有权作出了专门的规定，还专门规定了保护国有资产、防止国有资产流失的各种具体措施。这鲜明地体现了我国《物权法》的社会主义性质。第二，对各类财产的平等保护，不是仅仅保护富人的财产，更不是搞私有化。民法的基本原则就是平等原则，我国宪法也明确规定在法律面前人人平等。物权法的精神是，只要属合法所得的财产，都要受到物权法的保护。保护私有财产不能等同于搞私有化。那种认为保护私有财产就是搞私有化的观点就是全盘否定改革开放。保护私有财产是保护私人的合法财产，物权法的全部规范都是在落实宪法关于保护公民合法财产的精神。第三，物权法不仅不会保护任何人非法取得的财产，而且坚决打击与制裁那些侵吞公有财产的不法行为。第四，指责《物权法（草案）》的具体规则是搞私有制完全没有根据。

(3) 在改革开放已经取得重大胜利成果和加快市场经济建设的今天，必须尽快颁行《物权法》。《物权法（草案）》正是对二十多年改革开放、市场经济和民主法制建设成果的记录。否定《物权法（草案）》的重要意义，推翻它，甚至消灭它，将会使我国的改革开放成果、社会主义市场经济和民主法制建设成果付诸东流。因而应当尽快颁行《物权法》，确认和巩固改革开放的伟大成果，以推动我国各项事业的顺利发展，早日实现中华民族的伟大复兴。

经历了这两次大的讨论之后，《物权法（草案）》修改成熟，顺利通过了立法审议，成为正式法律。这是中国第一部完整的物权法。

(四) 《物权法》的重要社会意义。

《物权法》在中国现实的社会生活中，具有如下重要意义。





第一,《物权法》全面肯定和建立了我国的物权制度和物权体系,规定权利人依法享有物权。特别是《物权法》规定对所有权平等保护,不仅保护国家所有权、集体所有权,而且平等保护私人所有权。这是一个重大突破,具有重要意义。应当看到的是,物权就是财产权,是人权的组成部分。人权以生存权、发展权和尊严权为核心,但是,实现这些权利必须有财产权作为重要保障。尊重个人的物权,就是尊重人权的基础,就是尊重人权。没有对物权的保护,人权是不完善的。规定物权,就是要保障人权。

第二,《物权法》是改革开放30年胜利成果的记录,是将改革开放取得的胜利成果转化为法律的形式固定下来,保证其继往开来。例如,土地承包经营权、建设用地使用权等,都是在改革开放中创造出来的他物权;建筑物区分所有权是改革开放创造出来的所有权形式,《物权法》对此加以肯定,使之成为现实的物权制度。《物权法》确认这些物权制度,就是肯定改革开放的胜利成果,使其变为法律,能够继往开来,使人民的这些物权得到法律的保障,也使改革开放能够继续下去。

第三,《物权法》的通过,标志着民法典的起草工作完成了核心部分。从此民法典的起草工作就进入了顺畅时期,就像江河进入开阔的平原河道、列车驶出了崇山峻岭一样。因此,《物权法》的通过实施,使民法典距离我们只有“一步之遥”。

第四,《物权法》标志着我国市场经济法制体系完成了最为重要的部分。因为建成市场经济法制体系的标志就是民法典的制定完成。《物权法》的完成,使民法典的制定只有一步之遥,也就标志着社会主义市场经济法制体系的完成胜利在望。

## 二、《物权法》的鲜明中国特色

《物权法》立足于我国改革开放的胜利成果和大好形势,总结改革开放以来所积累的政治、经济和法律的丰富经验,借鉴国外物权法立法的经验,把有中国





特色的财产归属和利用关系用条文的形式表现出来，上升到法律的高度，因而它是一部有中国特色的物权法。那种认为我国《物权法》是照抄照搬西方国家的物权法的说法毫无事实根据。

在各国民法典中，物权制度从来都是具有民族性和固有性的民事权利制度，也就是说，一个民族的物权法应当具有自己的特点，是一个民族确认财产归属和利用关系的权利制度体系。物权法的基本内容是规定物权制度，体现一个国家的基本所有制，以及在所有制的基础上建立各项物权制度。由于一个特定的国家具有自己不同的发展历史和观念，物权法的发展具有更为浓厚的自己国家和民族的特色，体现与自己国家和民族发展相一致的物权制度，因而物权法所规定的制度千差万别，各有自己的特点。虽然在现代世界上，各国的物权制度由于相互借鉴，在很多具体制度上采用了相同的或者相似的内容，但是与债法和知识产权法等普遍法相比较，物权法的民族性和固有性特点更鲜明。

在民法典中最需要有共同性而不是民族性和固有性的法律，是合同法，因为合同法是规范交易规则的法律，凡是进行国际交易，都必须采取相同的规则，才能保证交易的顺利进行，维护交易各方的权益。正如清末修订法律大臣俞廉三、刘若曾在《民律前三编草案告成奏折》中所称：斟酌瀛海交通，于今为盛。凡都邑巨阜，无一非商战之场。华侨在国外发生争端，要适用本国法。一旦构成讼争，彼执大同之成规，我守拘墟之旧习，利害相去，不可以道里计。因而凡能力之差异、买卖之规定，以及利率、时效等项，悉采用普通之制，以均彼我而保公平。<sup>①</sup> 如果债法规定与别国的不同，就难以取得交易上的优势。

而物权的流转则是本国自己的事情，只要本国人民认可、适合于本国人民的需要和本国国情，就应当确认这样的制度。如果《物权法》抄袭的是他国的物权和物权规则，并不适合我国国情，那么不仅不能以他山之石攻玉，不能发挥其应有的作用，反而会适得其反，甚至阻碍经济的发展、损害人民的福利。

（一）制定一部专门的《物权法》本身就是中国特色

专门制定一部独立的有关物权的法律，而且这部法律的名称就叫作《物权

<sup>①</sup> 张晋藩. 清代民法综论. 北京: 中国政法大学出版社, 1998: 251.





法》，这本身就是我国《物权法》的特色。迄今为止，大陆法系国家专门制定一部独立的法律，并且把这部法律叫作《物权法》的，几乎没有。大陆法系各国民法典都规定物权法，法国法称之为“财产法”，德国法称之为“物权法”。在德国法系国家民事立法中，物权法都放在民法典中，作为其分则的一编，被冠以“物权编”或者“物权篇”的名称。英美法系由财产法的法律部门规定财产权利，但与大陆法系不仅存在成文法与判例法的区别，而且在具体的权利类型和具体规则上也存在原则区别。在以往的立法例中几乎没有看到一部专门的《物权法》。

相比之下，我国专门制定一部完整的《物权法》，既区别于英美法系的财产法，也区别于大陆法系的民法典物权编。当然，按照民法典的起草计划，将来在编纂民法典时，会把《物权法》收在民法典中，作为民法典的一编来规定，例如已经过全国人大常委会审议的《中华人民共和国民法（草案）》，就是把物权法规定为第二编“物权法编”。

## （二）规定国家所有权、集体所有权和私人所有权的所有权立法结构

《物权法》在权利体系结构中，最基本的中国特色，是把所有权立法结构分为国家所有权、集体所有权和私人所有权，也就是学者所说的所有权“三分法”<sup>①</sup>。这在各国物权法的立法中独具特色。

在各国物权法的立法中，对于所有权的结构一般不加区分，就是规定所有权，并且区分为不动产所有权和动产所有权。<sup>②</sup>少数国家的物权法对所有权的结构有所区分，但区分过于琐细和烦琐<sup>③</sup>，也不切实际。

在中华人民共和国六十多年的建设实践中，在财产关系中始终存在着三种所有权，即国家所有权、集体所有权和私人所有权。即使是在“文化大革命”那种极“左”的时期，全国都在批判资产阶级法权、割除资本主义“尾巴”的时候，

<sup>①</sup> 《物权法》第二编第五章的标题就是“国家、集体和私人所有权”，分别规定了国家所有权、集体所有权和私人所有权。

<sup>②</sup> 例如，《德国民法典》第三编第三章规定的就是“所有权”，其中规定的内容是所有权的内容、土地所有权、动产所有权以及基于所有权的请求权等。

<sup>③</sup> 例如，《越南民法典》第二编第四章规定的是“所有制形式”，分别规定了全民所有，政治组织、政治社会组织所有，集体所有，私人所有，社会组织、社会行业组织所有，以及混合所有等。





也仍然无法全部根除私人所有权，也还是国家所有权、集体所有权和私人所有权并存。在今天，中国仍然如此，在国家的财产关系中仍然是实行公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。<sup>①</sup>《物权法》是调整国家财产关系的根本大法，在规定所有权制度时，必然要反映社会经济状况的现实，反映国家所有制的现实。《物权法》对三个所有权的規定，反映的就是我国经济制度的中国特色，主要表现在以下几个方面。

第一，我国物权法在所有权的结构上，不规定三个所有权不行，规定的所有权结构过于复杂也不行，而且不符合中国实际。在德国、法国、日本等国家的物权法中，都没有对所有权的结构作出规定，这与这些国家的所有制状况是相符合的。我国是公有制国家，国家所有权、集体所有权是现实地存在着的，是国家经济体制的主导部分，是国民经济最重要的基础。立法就是对一国家现实社会状况的真实反映，《物权法》中的所有权结构就是要体现国家所有制的基本状况，作出科学的、真实的规定。如果物权法对国家现实存在的三个所有权没有作出科学的、准确的规定，就没有反映国家经济体制的基本状况。对所有权结构的规定又必须实事求是，真实地反映社会现实情况，不能规定过多的所有权形态。《物权法》规定的三个所有权的结构科学地反映了我国的现实，确立了我国所有权形态的科学体系。

第二，突出对国家所有权和集体所有权的法律保护，就是要保护我国的社会主义经济基础，保护社会主义公有制，保护社会主义的发展方向。《物权法》在“所有权”一章中，用了二十多个条文规定三种所有权，其中规定国家所有权和集体所有权的条文就有 15 个，它们规定了国家所有权和集体所有权的客体范围、行使的方法，以及法律对所有权的特别保护等。这些规定是在着力保护社会主义公有制，保护国家财产和集体财产，是维护我国基本经济制度、保障市场经济建设顺利进行、推动社会发展的重要法律，符合我国社会建设事业发展的要求。

第三，着力保护私人所有权，维护私人财产的不可侵犯性，是保护改革开放的胜利成果，保护公民基本人权的需要。我国《物权法》在确认了我国以公有制

<sup>①</sup> 《物权法》第 3 条的规定。





为主体、多种经济形式并存的基本经济制度之后，特别强调要保护私人所有权，完善对私人所有权保护的各项法律制度。《物权法》在“所有权”一章用了3个条文对私人所有权（包括企业所有权）进行了详细规定。这是维护社会基本经济制度、保护我国公民财产权和人权所必需的。“文化大革命”时期的惨痛教训告诉我们，如果没有物权法对私人所有权的平等保护，就会发生肆意侵害人民财产、践踏人民合法权益、剥夺人民权利的严重后果。改革开放以来，我国经济实力 and 综合国力不断增强，广大人民群众生活水平得到了提高，人民的财富也有很大增长。人民群众通过改革开放所取得的财产是胜利果实，来之不易，《物权法》必须予以保护。如果对这些改革开放的胜利成果不加以特别的保护，不在法律上以民事权利的形式确认下来，人民群众得到的胜利成果就会得而复失，重回贫穷、落后状态。《物权法》强调对私有财产的合法保护，明确规定了对私人所有权的保护规则，为人民群众行使自己的财产权利、创造财富、建设家园、共同发展提供了行为准则，从而使广大人民群众能够安居乐业，使社会和谐安定。

第四，平等保护三种不同的所有权，不仅不会造成私有化，而且能够促进公有经济为主导、多种经济共同发展。有人认为：《物权法》对各类财产所有权平等保护是在保护极少数有钱人的物权，而穷人没有财产就不需要物权法保护，并且现在两极分化越来越严重，物权法强调保护私人的权利，就是保护富人的权利，因此物权法就是在搞私有化。笔者认为：平等保护三个所有权是我国《物权法》的特色。民法的基本原则就是平等原则，宪法原则之一就是“在法律面前人人平等”，因此，平等保护各类民事主体的财产权利，就是物权法的基本精神，是《物权法》的中国特色。公有财产要予以保护，私人的合法财产也要予以保护；穷人的财产应当予以保护，富人的合法财产也应当予以保护。物权法保护广大人民群众的财产，是维护广大人民群众的基本人权，这是广大人民的衷心期盼。认为保护私有财产就是搞私有化的观点，就是全盘否定改革开放，将让我国倒退到国弱民贫的地步。如果不保护合法的私有财产，不仅会导致人们没有创造财富的积极性，而且会导致财富外流、外商投资锐减，滋长及时行乐、奢侈消费的不良风气。这对我国经济和社会的健康发展都是极其有害的。





### （三）最大限度地妥善处理农村土地权利制度和对农民合法权益的保护

我国农村的土地权利问题，是我国必须着力解决的重大问题之一，六十多年来一直在探索中前进。在改革开放中，我国农村的经济建设发生了重大改变，农村中的土地权利问题也取得了重大进展，形成了具有特色的农村土地权利制度体系。《物权法》对我国农村土地权利制度作了完整的反映。

在《物权法》中，农村土地权利体系被概括成一句话，即“一权带三权”：“一权”，就是农村土地的集体所有权，即农村土地归农民集体所有；“三权”，就是基于农村土地集体所有而产生的土地承包经营权、宅基地使用权和乡（镇）村建设用地使用权。

首先，我国农村土地归集体经济组织的农民集体所有，既不同于其他国家的农用地的完全私有制，又不同于德国物权法的耕地合并制度，即根据农业经营的规模效益原则，把分散在不同所有权人手中的零散土地由国家出面强制集中的农村土地制度。<sup>①</sup>我国农村在经历了“土改”运动，将封建地主所有的私有土地予以剥夺，分给无地耕种的贫农、佃农以及下中农，实现了耕者有其田的理想之后，又通过互助组、初级社、高级社直到人民公社，将农村土地完全改造成了农民集体经济组织的集体所有制，建立了集体所有权这种新的所有权形态。经过几十年的实践检验，这种土地制度基本上适合我国农村的经济发展状况，适合我国农村的社会生活实际。《物权法》充分肯定这一制度，在“所有权”一章中，通过第59条、第61条至第65条共6个条文，对农民集体所有权作出详细规定，符合实际情况，是独具中国特色的所有权制度。

其次，关于我国农村土地的耕作，在集体所有权的经济形式下，怎样才能保证既能够更好地发挥农民经营土地的积极性，又能够促使农民保护地力，促进农业的扩大再生产，几十年来进行了反复的甚至痛苦的实践。在改革开放中发展起来的家庭联产承包经营责任制，创造了农村土地承包经营的权利形式，实现了上述目的。建设和生产实践中进一步证明，如果将土地承包经营权仅仅作为一种债权性质的民事权利，还不足以保护农民对土地寄托的理想和依靠，不足以保护他

<sup>①</sup> 孙宪忠，德国当代物权法。北京：法律出版社，1997：219。





们的合法权益，因为债权是脆弱的，经不起强势的组织 and 个人的侵害。因此，法律把这种权利规定为物权，使之能够对抗来自外界的侵害，成为具有更大的稳定性和更为稳健的法律保护方法。《物权法》第十一章规定了这个独具中国特色的用益物权种类，肯定了具有独创性的物权——既不同于传统民法中的永佃权<sup>①</sup>，也不同于其他国家民法规定的用益权。它是中国《物权法》上最具特色的一个用益物权，能够在公有制的基础上，最大限度地发挥农民的生产积极性。

再次，《物权法》中规定的宅基地使用权也是一项富有特色的农村土地权利。按照《物权法》第158条的规定，宅基地使用权是农村集体经济组织成员依法享有的对集体所有的土地占有和使用的权利，是自主利用该土地建造住房及其附属设施的用益物权。这个权利仅仅存在于农村，是农民的权利。在农村土地集体所有权之下，土地承包经营权解决的是农民对农地的使用权问题，而宅基地使用权解决的是农民建筑住宅供其居住、生活的土地使用权问题，关系农民的安居乐业、居有定所问题。因此，《物权法》第十三章也作了专章规定，使农民的这一权利得到保障。

最后，关于农村乡（镇）村公益、建设用地的问题，《物权法》规定了乡（镇）村建设用地使用权。《物权法》第157条规定：“因设立乡（镇）、村企业或者乡村公共设施、公益事业建设等需要使用集体所有的土地的，依照有关法律规定取得建设用地使用权；法律没有规定的，参照本章规定。”这项权利既是用益物权，也是农村土地集体所有权派生的一个地上权，是我国农村土地权利的一部分。

《物权法》规定的这些农村土地权利制度，以土地的集体所有权为基础，派生出一项农地使用权利即土地承包经营权、两项地上权性质的用益物权即宅基地使用权和乡（镇）村建设用地使用权，再加上根据约定可以产生的地役权，就构成了我国独特的农村土地权利体系。这种独具特色的农村不动产权利制度，从我

<sup>①</sup> 笔者曾经提出过按照永佃权的概念改造现在的土地承包经营权，但是后来发现，土地承包经营权与永佃权是完全不同的土地权利，是不能够相互代替的。杨立新，他物权的历史演进和我国他物权制度的重新构造，中国社会科学，1995（3）。





国农村经济实践和社会生活中产生出来，又通过《物权法》而固定在法律上，是保护农民权利的根本性的法律建设。这种农村土地权利制度是任何一个国家的物权法都没有的物权制度，具有鲜明的中国特色。

(四) 对国有资产和国有资源加强保护并保障其权益的充分发挥

《物权法》的另一个中国特色就是保护国有资产和国有资源，专门规定了保护国有资产、防止国有资产流失的法律措施。

第一，充分保护国有资产，保障国有资产增值，防止国有资产流失。《物权法》第71条、第72条专门规定了对国有资产的保护。第71条规定：“违反国家规定，以无偿或者以低价折股、低价出售等手段将国有财产、集体财产转让，造成国有财产、集体财产流失的，应当依法承担民事责任和行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”第72条规定：“国有企业、集体企业直接负责的主管人员严重不负责任，造成国有企业、集体企业破产或者严重亏损的，应当依法承担民事责任和行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”这样规定，是要在改革开放中保护好国有资产，不能在经济体制改革中造成国有资产严重流失，造成国有资产的贬值和灭失。这些保护措施是要保护作为国家所有财产的经济基础，保护作为国家经济基础和主导地位的国家所有权的地位，保障国民经济的发展和全体人民的富裕。

第二，设立国有资源所有和利用的权利体系，保护好国家资源，鼓励对国有资源的合理利用。《物权法》第三编“用益物权”第126条规定：“国家实行自然资源有偿使用制度，但法律另有规定的除外。”这里规定的是国家资源利用的特许物权制度。

特许物权是指经过行政特别许可而开发、利用自然资源，获得收益的准物权。<sup>①</sup> 由于它是基于开发、利用土地之外的自然资源而享有的权利，我国学者多称其为“自然资源使用权”。在学说上，对这个物权既有反对说<sup>②</sup>，也有肯

① 王利明. 物权法研究：上册. 北京：中国人民大学出版社，2002：610.

② 梁慧星. 中国物权法研究：下. 北京：法律出版社，1998：631-633.





定说。<sup>①</sup>

关于对自然资源使用的权利,《民法通则》第81条规定:“国家所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源。”“国家所有的矿藏,可以依法由全民所有制单位和集体所有制单位开采,也可以依法由公民采挖。国家保护合法的采矿权。”在其他的特别法,如《矿产资源法》《渔业法》《森林法》《野生动物保护法》等法律中,也有关于自然资源利用权利的相关规定。《物权法》专门规定了国有资源利用的特许物权制度就是要保护国有资源和鼓励对国有资源的开发和利用。

特许物权是基于当代社会对土地和自然资源利用的多元化而出现,并且随着这种多元化的趋势不断发展而日益强大起来的。在传统民法中,对土地的归属及利用关系的调整是通过所有权和用益物权的理论与立法模式来实现的。而自然资源附属于土地、依附于土地,因而成为土地的附属物。在当代,这种状况遭到了挑战,诸如水资源、渔业、动物、林业等附属于土地的资源利用和开发具备了独特价值,并逐渐脱离土地所有人的支配范围,因而,自然资源的使用和开发权不能再作为一般的不动产用益物权,而是逐步形成了独具特色的权利体系,并且与传统不动产用益物权存在较大差异。我国《物权法》将环境和资源作为人类最重要的宝贵财富予以保护,是因为认识到对自然资源的使用和开发的重要意义,意图通过特许物权制度的规范,使环境和自然资源得到有效的开发与保护。《物权法》把特许物权规定在用益物权的“一般规定”之中,适用用益物权的一般规则,同时也明确规定适用规定这些特许物权的特别法,使环境和自然资源得到有效的开发与保护。

任何一部西方国家的物权法都没有关于国有资产保护、国有资源保护和利用这样的规定,这是我国《物权法》的特色。

#### (五) 具有独创性的物权体系

我国《物权法》的鲜明中国特色,更主要地体现在它所规定的那些独具特色

<sup>①</sup> 屈茂辉. 用益物权论. 长沙: 湖南人民出版社, 1999: 271-282.





的物权类型上。

在《物权法》规定的物权体系中，有所有权、建筑物区分所有权、共有权、相邻权（相邻关系）、土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权、特许物权、抵押权、质权、留置权等共 12 种基本物权，其中的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权都是我国独具特色的物权，是在任何其他国家的物权法中都没有出现过的物权。

### 1. 土地承包经营权

土地承包经营权是我国农民自己创造的物权，是独具特色的中国式的用益物权。

出现这个用益物权的基础是，中国农村的土地属于集体所有，农民自己不享有土地所有权。以前由于没有找到一个有关土地所有和土地利用的适当方法，农村在对土地匆忙进行公有制改造过程中，草率地实行了“一大二公”的人民公社制度。然而，土地集体所有，农民集体耕作、集体分配，混淆了物权之间的应有界限，无法调动农民的耕作积极性，阻碍了农村经济的发展。在改革开放中，农民创造了家庭联产承包责任制，创立了土地承包经营权的雏形，得到了国家的支持。经过不断完善，终于形成了土地承包经营权这个具有特色的用益物权，适应了我国农村和城郊土地归农村集体经济组织所有的现状；在不破坏集体所有权的基础上，创造性地解决了农民耕种土地、以土地谋生的土地利用问题，创造了中国解决农村土地所有和利用关系问题的办法。

这个用益物权的基本特点是，在农民集体所有的土地上设立耕作、收获的权利。这与传统民法中的永佃权相似。笔者也曾经提出要用永佃权的形式改造土地承包经营权的意见。<sup>①</sup> 永佃权与我国土地承包经营权是不同的权利，区别是：第一，建立的基础不同。永佃权是建立在土地私有制基础之上的，是耕作者与私有土地所有人之间的土地利用关系；土地承包经营权是建立在土地公有制基础之上的，是承包人与发包人之间的土地利用关系，承包人一般是土地所属集体经济组织的成员，本身就是这个所有权主体中的一员。第二，性质不同。永佃权是私

---

<sup>①</sup> 杨立新. 他物权的历史演进和我国他物权制度的重新构造. 中国社会科学, 1995 (3).





有土地所有人利用土地获取收益的一种法律形式；土地承包经营权并非土地所有者利用土地获取收益的形式，而是通过承包更好地发挥土地效用，使承包的农民获益，也使集体经济组织的全体农民获益。第三，存续的期限不同。永佃权是一种无限期物权，永佃权人可以永久地使用他人土地；土地承包经营权则是一种有期物权，只能在一定期限内存在。

## 2. 建设用地使用权

建设用地使用权也是在我国改革开放中产生的用益物权，其实质是一种地上权。

我国的城市土地属于国家所有。在这一土地所有权制度中，如何解决城市建设和居民住宅的用地，是一个重大问题。例如，城市所有的土地都属于国家所有，而每一个城市居民都需要有一块土地来建设自己的住宅，使自己能够安身。在改革开放中，创造了国有土地使用权这种物权，解决了这个问题。《物权法》将这个物权规定为建设用地使用权，确认建设用地使用权出让和划拨这两种权利取得的基本形式，从而通过开发商依据国有土地使用权出让合同的形式，取得建设用地使用权进行住宅建设，然后将住宅出售给城市居民，使城市居民在取得住宅的建筑物区分所有权的同时，取得了与自己的住宅相应的那份建设用地使用权，由此解决了中国城市居民住房用地的需求与土地公有的矛盾问题。同时，《物权法》又明确规定了住宅建设用地使用权到期后的自动续期制度，从而消除了建筑物区分所有权的所有人即业主对于建设用地使用权70年使用期的顾虑。

在工商业以及其他建设用地需要的问题上，《物权法》也明确规定了具体规则，使这个用益物权能够解决工业、商业、国防以及其他方面建设的用地需求。

建设用地使用权是地上权的一种，而不是全部。它是建立在土地公有制基础上的地上权，而不是在私有土地上设立的地上权。

## 3. 宅基地使用权

在解决农民的住宅用地问题上，《物权法》继续坚持设立宅基地使用权的方法，使每一户农民都能够从集体所有的农村土地中获得一块地设立宅基地使用权，没有期限限制，供自己建设住宅，永久享有建筑物的所有权。





宅基地使用权也是地上权，但它是建立在农村土地公有制基础之上的地上权，独具特色。

#### (六) 与众不同的物权规则

《物权法》还创造了很多具有中国特色的一般规则和具体规则，这也体现了我国《物权法》的鲜明中国特色。这样的规则比比皆是，仅举几例作为说明。

##### 1. 关于善意取得

各国物权法一般都规定善意取得适用于动产交易，不适用于不动产交易，但我国《物权法》在“所有权取得的特别规定”一章中规定，善意取得既适用于动产，也适用于不动产。这样的规则来源于我国的司法实践。最高人民法院总结司法实践经验，于《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）》第89条规定：“共同共有人对共有财产享有共同的权利，承担共同的义务。在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。但第三人善意、有偿取得该财产的，应当维护第三人的合法权益，对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿。”这样的司法解释是成功的，笔者曾经写过文章说明这一司法解释的法理依据和现实价值。<sup>①</sup>这里说的共有财产包括动产和不动产。把这样的规则写进《物权法》是完全有把握的，也体现了我国《物权法》的中国特色。

不动产交易适用善意取得制度主要有两种形式：一是共同共有人之一处分共有不动产，未经其他共有人同意，受让人善意、无过失时取得该不动产；二是错误登记的不动产，登记权利人予以转让时，受让人善意、无过失的，取得该不动产。随着不动产物权登记制度的进一步完善，不动产的善意取得情形会不断减少。

##### 2. 关于建筑物区分所有权

关于建筑物区分所有权的规定，《物权法》也有自己的特点：第一，关于权利的名称，将其叫作“业主的建筑物区分所有权”。这体现了立法者尽力贴近人

<sup>①</sup> 杨立新. 论共同共有不动产交易中的善意取得//民商法判解研究：第8辑. 长春：吉林人民出版社，1999：283以下.





民群众，让这一物权更便于人民群众理解和掌握的意图。第二，将建筑物区分所有权中的成员权的内容改变为共同管理权，将其主要内容规定为对区分所有的建筑物管理，设立业主大会、业主委员会等管理组织机构，管理区分所有建筑物的权利和义务。这与各国规定的建筑物区分所有权相比，具有自己的特点。

### 3. 关于拾得遗失物

对于拾得物，《物权法》用了5个条文进行规定，突出了这个问题的重要性。在具体规则上，规定了应当将拾得物返还权利人或者送交公安等有关部门等规则，宣扬了拾金不昧的精神，也有特点。在这一规定中，还第一次规定了悬赏广告的效力。

## 三、《民法总则》对物权的新规定

2017年3月15日通过的《中华人民共和国民法总则》在“民事权利”一章规定了物权及有关条文，其主要内容如下。

(1) 《民法总则》第113条规定：“民事主体的财产权利受法律平等保护。”这是对民事主体的财产权利平等保护的规定，与该法第3条关于“民事主体的人身权利、财产权利以及其他合法权益受法律保护，任何组织或者个人不得侵犯”的规定相呼应。为了特别强调对财产权利的平等保护，《民法总则》特别作了这一条规定，主要强调的内容是：财产权利平等保护原则，是指不同的民事主体对其所享有的财产权利，享有平等地位，适用规则平等和法律保护平等的民法原则。其内容是：第一，财产权利的地位一律平等，最主要的含义是强调自然人和其他权利人的财产权利受到平等保护。第二，适用规则平等。对于财产权利的取得、设定、移转和消灭，都适用共同的规则，从而体现法律规则的平等性。第三，法律保护的平等。在财产权利出现争议时，法律平等保护受到侵害的所有财产权利，不歧视。

(2) 《民法总则》第114条规定：“民事主体依法享有物权。”“物权是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物





权。”这一规定，与《物权法》第2条第3款的规定没有原则区别，进一步强调民事主体享有物权，规定了物权的定义以及物权的体系。

(3)《民法总则》第115条规定：“物包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。”这是对物的概念和范围的规定，与《物权法》第2条第2款规定的内容相同。

(4)《民法总则》第116条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”这是规定了物权法定原则。物权法定原则是物权法的一项基本原则，也是物权法区别于债法和合同法的重要标志。它又称为物权法定主义，是指物权只能依据法律设定，禁止当事人自由创设物权，也禁止当事人变更物权的种类、内容、效力和公示方法。<sup>①</sup>《物权法》第5条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”

(5)《民法总则》第117条规定：“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序征收、征用不动产或者动产的，应当给予公平、合理的补偿。”这是在《物权法》第42条规定的基础上作出的更有利于保护财产权利人的规则。其强调的内容如下：一是，征收、征用必须符合为了公共利益需要的目的。征收导致集体或者个人的所有权的丧失，征用导致集体或者个人的所有权受到限制，都会使权利人的财产权利受到损害，因此，国家的征收或者征用行为，虽然是被许可的行为，是合法的行为，但是通常都有严格的法定条件限制。《民法总则》第117条明确规定，这个限制条件就是为了公共利益。《物权法》第42条就作了明确的规定，限制政府非为公共利益而进行的征收行为，以保护集体和个人的财产权利。《民法总则》进一步强调，不仅是征收，而且征用集体或者个人的财产，也必须以公共利益为目的，否则就是侵害集体或者个人财产权利的违法行为。二是，征收、征用必须依照法律规定的权限和程序进行。国家法律对于征收、征用集体或者个人的财产，都规定了严格的权限范围和必要的程序，特别是在程序方面规定得非常严格。凡是违反法律规定的权限和程序进行的征收、征用，都是违法行为，都不发生征收、征用的后果。违法的征收、征用给集体或者个人的财产权益造成损害的，征收、征用主体应当承担赔偿责任。三是，征收、征用必须给

<sup>①</sup> 王利明. 物权法论. 北京: 中国政法大学出版社, 1998: 88.





予权利人公平、合理的补偿。《物权法》第42条对于征收集体所有的土地，规定的补偿标准是足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，使用的标准是“足额”，因此，这种补偿就是实打实地按照标准予以补偿。《民法总则》第117条规定补偿的标准是公平、合理。按照公平、合理的补偿标准，就不能使被征收、征用财产的权利人因征收、征用而受到损失，补偿应当公平，不能出现不公平的现象；并且补偿的数额应当合情合理，使实际损失能够得到合情合理的补足。

## 第二节 物权法的概念和调整对象

### 一、物权法的概念

#### (一) 物权法概念的起源和发展

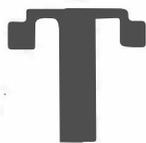
物权法是大陆法系特有的概念，是大陆法系民法典的主要内容，也是大陆法系民法体系的主要法律部门。

有些学者认为，物权法的概念来源于罗马法，在罗马法中就存在了物权法和债法分离的现象，这就是罗马法关于对物法和对人法的区别。<sup>①</sup>事实上，在罗马法中，物权法概念并没有出现，即使在查士丁尼制定《民法总论》之时，也还是将物与用益物权、所有权、地役权等混淆在一起，没有严格的物权及物权法的概念。法国在制定民法典时，也没有使用物权法的概念，没有严格区分物与物权的概念，没有在此基础上建立一个完整的物权法<sup>②</sup>，而是使用财产法的概念。

在德国，法学家极为注意物与财产的区别，注意物权与债权的区别，在18世纪制定《巴伐利亚民法典》和《普鲁士普通法》时，就体现了这样的区别。在

① K. 茨威格特, H. 克茨. 比较法总论. 贵阳: 贵州人民出版社, 1992: 269.

② 王利明. 物权法论. 北京: 中国政法大学出版社, 1998: 67.





19世纪末制定《德国民法典》时，立法者采取了一个极为重要的立法方法，就是将物作为权利客体规定在总则当中，另外专门建立了物权法的体系，并将其作为一个独立的民法组成部分，与债法、继承法相并列，称为三大财产法。从《德国民法典》开始，物权法才真正成为一个具有自身独立体系、内容完整的法律，并成为民法的重要组成部分。因此，一般认为，物权法在学说上是由潘德克吞法学所创，在立法上是1896年《德国民法典》所首创。<sup>①</sup>

大陆法系制定物权法，采用两种不同的模式。

### 1. 德国式的形式物权法模式

德国式的物权法来源于罗马法的《学说汇编》，并为德国学者所完善。其特点是民法典规定总则，其下分为物权编、债编、亲属编和继承编，区分债权与物权，区分财产法与身份法，物权法成为民法中的一项体系完整、相对独立的法律制度。因而，德国式的物权法是明确使用物权概念规范各类物权的法律。

### 2. 法国式的实质物权法模式

法国式的物权法模式也称为罗马式，来源于罗马法的《法学阶梯》。《法学阶梯》将民法分为人法、物法和诉讼法。《法国民法典》继承了这一形式，将民法典分为人法、财产法和取得财产的各种方法，去掉了诉讼法的内容。罗马式的民法典不设总则，债权和物权的区分也不够严格，因此，物权法并没有成为罗马式民法典中的独立组成部分，但是在学说上采用物权和物权法的概念，也有较为严格的物权法理论体系。所以，法国式的物权法也称为实质物权法模式。

与大陆法系不同，英美法系没有物权法的概念，与之相对应的是财产法概念。不过，英美法系的财产法不仅包含了大陆法系物权法的基本内容，也包含租赁、赠与等债法的内容，从而使财产法的概念和体系较为庞杂。在制定我国民法典的过程中，有的学者提出不应当制定《物权法》而应当制定《财产法》的观点，是因为没有注意到大陆法系物权法和英美法系财产法的区别。如果制定成文法的民法典，就不能抛弃物权法的概念而采用财产法的概念。这是因为，物权法是大陆法系民法的概念，任何国家采大陆法系的立法体例制定民法典，都必须采

<sup>①</sup> 陈华彬. 物权法原理. 北京: 国家行政学院出版社, 1998: 25.





用物权法概念，并且将物权法作为民法典的基本范畴。

### （二）物权法概念的比较

对于物权法的概念，我国较早时期的民法学者认为，物权法云者，规定个人与其生活上所需货物之直接关系之法规之总称也<sup>①</sup>；或者认为，物权法者，规定物权关系之法规也<sup>②</sup>；或者认为，物权法，乃人类维生本能所发展之私有财产制度中，关于直接利用外物，以满足经济欲望之法制。<sup>③</sup>

在我国改革开放之后，最早在物权法专题研究中提出物权法概念的是钱明星教授。他在《物权法原理》这部著作中提出了“物权法是民法的重要组成部分，它是调整人（自然人、法人，特殊情况下可以是国家）对于物的支配关系的法律规范的总和”<sup>④</sup>的观点，对物权法作出了最初的界定。

王利明教授将物权法分为广义的物权法和狭义的物权法。他认为：广义上的物权法是指凡是以调整人对物的支配关系为内容的法律规范，都是物权法的范畴，所以广义的物权法通常也称为实质意义的物权法。狭义的物权法，是指民法典中关于物权的规定，因此也称为形式意义上的物权法。<sup>⑤</sup>

梁慧星教授也是将物权法区分为广义的物权法和狭义的物权法，认为：广义的物权法，是指属上述第一大类的财产归属法，即关于人对财产支配关系的全部法律规范。但民法上的财产概念所涵盖的范围甚广，除有体物（动产、不动产）外，还包括专利权、商标权等无体财产，及租赁权等债权。物权法并不将其全部纳入，仅以有体物（动产、不动产）的归属秩序为其规范范围，有时并及于某些特定权利的归属，如权利质权。此即狭义的物权法。通常所说的物权法指狭义的物权法。<sup>⑥</sup>

### （三）物权法的基本概念

学说上对物权法进行界定时一般都分为广义的物权法和狭义的物权法，或者

① 刘鸿渐. 中华民国物权法论. 北京: 朝阳学院, 1937: 4.

② 柯凌汉. 中华物权法论纲. 上海: 商务印书馆, 1934: 1.

③ 姚梅镇. 民法物权总论. 北京: 商务印书馆, 1947: 3.

④ 钱明星. 物权法原理. 北京: 北京大学出版社, 1994: 1.

⑤ 王利明. 物权法论. 北京: 中国政法大学出版社, 1998: 69.

⑥ 梁慧星. 中国物权法研究: 上册. 北京: 法律出版社, 1998: 2.





称为实质的物权法和形式的物权法。<sup>①</sup> 这种划分有助于掌握民法典关于物权的规定以及特别法和相关法律关于物权规定的关系，能够更准确地理解和适用物权法。

狭义的物权法是形式的物权法，是指民法典关于物权的规定，通常表现为民法典的物权编，以及没有明确称为物权编的有关物权关系的专门规定。一个国家专门制定了《物权法》的，这个《物权法》是狭义的物权法。

广义的物权法是实质的物权法，是指调整物权关系即人对物的支配关系的法律规范的总称。不仅包括狭义的物权法即民法典的物权编或者《物权法》，还包括其他有关物权的单行法及其他法律中关于物权的规定。

## 二、物权法的调整对象

物权法的调整对象，是研究物权法的基础问题。解决了这个问题，才能对物权法的概念作出准确的理解，同时，也才能将物权法与民法的其他部门法作出区分，正确适用物权法和其他民法部门法。

### （一）关于物权法调整对象的不同学说

在当前，关于物权法的调整对象，在我国学术界主要有以下几种不同学说：一是“支配关系说”，认为物权法的调整对象是因直接占有、使用、收益、处分财产而发生的财产支配关系。<sup>②</sup> 凡是以人对物的支配关系为内容之法规范，均可称为物权法。<sup>③</sup> 二是“占有关系说”，认为物权法的调整对象是物的占有关系，物的占有关系是物质资料在特定的民事主体的掌握、控制、支配下而发生的财产关系。这种占有关系包括归属和利用。<sup>④</sup> 三是“占有和归属关系说”，认为物权法是调整因占有、使用、收益和处分所发生的社会关系的法律规范的总称，其调

① 曹杰. 中国民法物权论. 长沙: 商务印书馆, 1937: 3.

② 钱明星. 物权法原理. 北京: 北京大学出版社, 1994: 2.

③ 谢在全. 民法物权论: 上册. 北京: 中国政法大学出版社, 1999: 1.

④ 李开国. 民法基本问题研究. 北京: 法律出版社, 1997: 264.





整对象就是物质财富的占有和归属关系。<sup>①</sup>四是“占有、利用、归属关系说”，认为物权法的调整对象是物的归属关系及主体因对物的占有、利用而发生的财产关系和归属关系。<sup>②</sup>五是“静态财产关系说”，认为财产关系可分为动态财产关系和静态财产关系，物权法规定和调整静态财产关系，物权法的重心在于保护所有权不受侵犯，旨在维护财产的“静的安全”<sup>③</sup>。

研究物权法的调整对象，主要目的是解决对物权法所调整的基本法律关系的认识。对此，历史上有三种不同的学说：一是“对物关系说”。该说最早为中世纪的注释法学派所创造，后来为德国民法学家邓伯格所倡导和完善。该说认为债权关系乃人与人的关系，物权关系乃人与物的关系，因而物权的定义就是人们直接就物享受其利益的财产权，物权的本质就是人与物的关系。二是“对人关系说”。历史法学派的首倡者萨维尼及其嫡传弟子、潘德克吞学派代表人物温德夏德则反其道而行之，鲜明地提出“对人关系说”的主张，认为一切法律关系均为人与人的关系，故物权的本质仍然是人与人之间的关系。三是“折中说”，折中了以上两种学说的对立，认为物权所调整的对象有对人、对物的两个方面，其支配一物的方法和范围，不仅为事实问题，同时也包含法定的法律关系。但仅有此对物的关系，尚难确保权利的安全，故还必须使人对物负担一种不作为的消极义务，两者相依相成，即可确保物权之效用。<sup>④</sup>

## （二）物权法的调整对象是人对物的支配关系

物权法所调整的物权关系，并不是人与物的关系，而是人对物所产生的人与人之间的关系。人对物的支配关系并不是单纯的对物的支配，而是人基于对物的支配所形成的人与人之间的关系。“对人关系说”体现了物权的本质，人对物的支配关系体现的是，就一个特定的物所形成的人对这个物的权利、义务关系。

基于这样的认识基础，笔者认为，物权法的调整对象是人对物的支配关系，

① 王果纯，屈茂辉. 现代物权法. 长沙：湖南师范大学出版社，1993：2.

② 王利明. 物权法论. 北京：中国政法大学出版社，1998：71.

③ 王家福，等. 合同法. 北京：中国社会科学出版社，1986：12. 王家福. 中国民法学·债权. 北京：中国政法大学出版社，1993：3.

④ 陈华彬. 物权法原理. 北京：国家行政学院出版社，1998：2-3.





这种支配关系具体表现为人对物的归属和利用关系。《物权法》第2条第1款规定：“因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。”这一条文准确地规定了物权法的调整对象，是一个非常经典的规定。

首先，物权法所调整的对象，就是物权法律关系。从表面上看，这个物权法律关系是指人与物的关系，但在实质上并不是指人与物的关系，而是人基于对物的支配所产生的人与人之间的关系。人对物的支配关系并不是单纯的对物的支配，而是人基于对物的支配所形成的人与人之间的关系。

其次，物权法律关系的内容是人对物的支配关系，这种支配关系具体表现为人对物的归属和利用关系。对物的归属关系，是确定特定的物究竟归谁所有、谁享有绝对的支配权。对物的利用关系，是对于一个具体的物，究竟谁有权对其进行利用；既包括所有权人对自己所有的物的利用，也包括他人对所有权人所有的物的合法利用，例如，对国家所有的土地，开发商可以取得建设用地使用权进行开发建设。

### 第三节 物权法的性质和特征

#### 一、物权法的性质

物权法的性质是私法，即“物权法乃私法之一分支”<sup>①</sup>。

（一）物权法的私法性质是基于民法的性质产生的

在世界各国的法律划分中，最基本的划分是公法与私法的划分。尽管划分公法和私法的标准众说纷纭，但有一个基本的标准，即公法与私法的区别在于法主体的差异，因此，由法的成立根据或法的规律之内容的差异，可以显示出公法与

<sup>①</sup> 姚梅镇，民法物权总论，北京：商务印书馆，1947：1.





私法的大体倾向之不同。<sup>①</sup> 这就是，公法所调整的法主体，至少有一方是国家或者是由国家予以国家公权者，私法所规范的法主体，直接的都是个人或非国家公权的法主体。<sup>②</sup>

民法是私法，它规范的法主体是个人和非国家公权的法主体，其调整的法律关系，是个人之间、个人和非国家公权的法主体之间的私的民事法律关系，而不是国家之间，或者国家与个人之间的行政关系、诉讼关系等公法关系。因此，民法就是私法。

物权法是民法的组成部分，因而物权法的基本性质须接受民法基本性质的制约，也是私法。

### (二) 物权法所调整的基本内容仍然是民事主体之间发生的民事法律关系

物权法所调整的对象，是人对物的支配关系，体现的是在物的面前人与人的社会关系。这样的法律关系，仍然是个人之间或者个人与非国家公权的法主体之间的民事关系。调整这样的民事法律关系的法律，其性质当然是私法。在很多学者的著述中，都强调物权法所具有的公共性特色<sup>③</sup>，以及物权法所包含的某些程序的内容，如关于登记的程序、关于取得土地使用权的审批程序等<sup>④</sup>，因而认为物权法具有一定的公法色彩。这些分析都是对的。但是，物权法的基本内容所规范的是个人的，以及个人与作为非国家公权的法主体之间的民事法律关系，因而，物权法的性质仍然是私法。

## 二、物权法的基本特征

### (一) 物权法是财产法

物权法是财产法，这是物权法区别于人格权法和亲属法的基本特征之一。

① 美浓部达吉. 公法与私法. 黄冯明, 译. 上海: 商务印书馆, 1937: 36.

② 同①34.

③ 陈华彬. 物权法原理. 北京: 国家行政学院出版社, 1998: 31.

④ 王利明. 物权法论. 北京: 中国政法大学出版社, 1998: 76-77.





自罗马法以来，一直将民法分为人法和财产法，由此形成民法的两大支柱，一是人身权利，二是财产权利。调整人身关系的那一部分民法规范称为人法或者人身权法，调整财产关系的那一部分民法规范称为财产法或者财产权法。物权法属于调整财产关系的法，因而属于财产法，其规范的是基于财产而生的人与人之间的权利、义务关系。

在民法当中，规范财产关系的部分不仅仅是物权法，还有债法和知识产权法。债法是规范动态财产关系的民法部门法，知识产权法是调整既具有财产性质又具有人身性质的法律关系的法律，但是其主要调整的是财产关系，因而其将成为财产法的范畴，被认为是关于无形财产的法律。继承法兼有财产法和身份法的性质，但是以财产法的性质为主，故属于财产法。在这些法律中，物权法是最主要、最基本的财产法。

## （二）物权法是强行法

物权法是强行法，这是物权法区别于债法的显著特征之一。

民法的基本性质是以任意法为主的私法，即民法规范的主要内容是任意法，在一个具体的法律关系中，是否适用民法的规范，由当事人的意志所决定，因而民法属于示范性法。立法所规定的，是给当事人设立民事权利、义务的规范，由当事人决定是不是采用立法所标示的规范。但是，民法的任意性并不是绝对的，其中包含很多强制性的规范，因而民法具有一定的强行法性质。

民法的这种以任意性为主的特征，一方面表现在民法的基本内容上，即其主要内容是任意法，部分内容是强行法；另一方面表现为民法的某一部分的主要性质是任意法，某一部分的主要性质是强行法。例如，债法的基本性质是任意法，其主要规范都是任意性的而不是强制性的；而物权法的性质与此相反，其主要部分是强行法，主要内容不是任意性规范而是强制性规范，因而物权法具有强行法的特征。

这是因为，物权不仅涉及当事人，而且涉及其他第三人，涉及国家和社会的公共利益，一旦准许当事人任意设定，这些利益就会受到损害。因此，物权法对物权的很多规定都是强制性的，除少数例外之外，多数规定不许当事人任意变





更，必须绝对适用。例如物法定原则、不动产物权变动的登记制度、取得时效制度等，都不能自由约定。

物权的强行法特征，是物权法区别于其他财产法的典型特征。当事人在适用物权法时，以及法官在审判物权纠纷案件时，对此必须予以重视。凡属强制性的法律规定必须予以适用，不得由当事人自行选择适用；自行选择不适用物权法的规定，违法。

### （三）物权法是普通法

物权法不是民事特别法而是民事普通法，这是物权法与民事特别法相区别的一个显著特征。强调这一点，是因为物权法的形式是独立的法律，它相对于民法总则而言，具有特别法的性质。

首先，民事普通法是指适用于全国领域、规定一般事项，并且无适用时间限制的民事法律，而民事特别法是指适用于特定的区域、规定特定事项，或者在适用时间上有特别限制的民事法律。<sup>①</sup> 物权法规定的不是适用于特定区域、特定事项或者有特定时间限制的内容，而是适用于全国领域、规定一般事项、在时间上也没有特别限制的法律，因而它是普通法而不是特别法。

其次，物权法是民法的组成部分，而不是民法的特别法。在采民商合一立法体例的国家，民法典是民法的普通法，公司法、票据法、保险法等法律是民法的特别法。我国《物权法》的制定，由于历史的原因，虽然采用单行法的形式，但这并没有否定物权法为民法组成部分的属性，而是一种变通方法，最终还是要制定民法典的物权编的。因此，我国《物权法》不是与《公司法》《票据法》《保险法》等民法特别法性质相同的法律，而是民法的普通法。在此之前制定的《担保法》也不是特别法而是普通法。

根据物权的这一特征，在适用法律时，应当依据普通法的要求适用《物权法》的规定，而不能按照特别法的要求适用。

### （四）物权法是固有法

固有法是指保留了较多的国家、民族、历史传统和国民性的法律，因而又称

<sup>①</sup> 王利明. 物权法专题研究：上册. 长春：吉林人民出版社，2001：8.





作“土著法”。物权法是固有法，这是物权法区别于债法、知识产权法等普遍法而具有的一个显著特征。

物权法的基本内容是规定物权制度，体现一个国家的基本所有制以及在所有制的基础上建立的各项物权制度。由于一个特定的国家具有自己不同的发展历史和观念，且物权法的发展具有更为浓厚的自己国家和民族的特色，体现与自己国家和民族发展相一致的民法物权制度，因而物权法所规定的制度千差万别，各有自己的特点。当代各国物权制度由于相互借鉴，在很多具体制度上规定了相同的或者相似的内容，但与债法和知识产权法等普遍法相比较，物权法还是有很大的本土差异。

而债法则不同。债法规范的是交易行为，各国之间的交易必须遵守共同的交易规则，否则交易将无法进行，即使能够进行也会有很多困难，甚至使一方当事人受到损害。正如清末修订法律大臣俞廉三、刘若曾在《民律前三编草案告成奏折》中所称：斟酌瀛海交通，于今为盛。凡都邑巨阜，无一非商战之场。华侨在国外发生争端，要适用本国法。一旦构成讼争，彼执大同之成规，我守拘墟之旧习，利害相去，不可以道里计。因而凡能力之差异、买卖之规定，以及利率、时效等项，悉采用普通之制，以均彼我而保公平。<sup>①</sup> 如果债法规定与别国的不同，就难以取得交易上的优势。

掌握物权法的这一特征，有助于在适用法律时对法律规定的准确理解。对于中国固有的物权制度要从中国的发展历史中来理解；对于借鉴外国而建立的物权制度，既要从国外同类制度的发展历史来理解，也要结合中国的实践，绝不能脱离中国的实践。

#### 第四节 物权法的基本原则

某部法律的基本原则，是贯穿该部法律始终的基本精神和基本理念。在我

<sup>①</sup> 张晋藩. 清代民法综论. 北京: 中国政法大学出版社, 1998: 251.





国的立法和学理上，有确定一部法律的基本原则的习惯。例如，《民法通则》从第3条到第7条确立了民法的基本原则。《合同法》《婚姻法》《继承法》等民法基本法也都规定了各自的基本原则。在学理上，研究一门法律，也首先要从该法律的基本原则出发，继而延伸到全部的法律规范。研究物权法同样应当如此。

对于法律基本原则的功能，专家各有不同的解说，一般认为，法律基本原则至少具有以下功能：一是作为制定该部法律时贯穿始终的基本精神。在制定法律时，有一个贯穿始终的基本精神，这个基本精神就是这部法律的基本原则。二是作为对法律条文理解和解释的基准。既然基本原则是法律制定时所始终信守的基本精神，那么在适用法律对法律条文进行理解和解释时，就必须依据法律基本原则进行，离开基本原则的解释是无效的解释。三是具有执行法律时的一般拘束力。基本原则具有一般拘束力，主体在实施民事行为、行使民事权利、履行民事义务时，必须接受基本原则的一般拘束。在一般情况下，基本原则在特定法律中有具体条文的，适用这样的条文就是遵守了法律的基本原则。有时法律并没有规定这样的具体条文，而是在法律的全部规范中体现出来的原则，这就是“即使在法律文本中没有写明亦具有法律拘束力的法的一般原则”<sup>①</sup>。

在适用法律时，基本原则既是指导性原则，也具有与普通法律条文同样的作用。在法律缺乏具体规定时，基本原则有具体适用的作用。即使那些没有以条文表述的基本原则，在适用时也要遵守，不能违背。

物权法的基本原则是：平等保护原则、物权法定原则、一物一权原则和公示公信原则。

物权法基本原则与民法基本原则的关系是：首先，物权法的基本原则是在民法基本原则指导下的原则，是民法基本原则在物权法的具体化。物权法是民法的组成部分，物权法必须接受民法基本原则的指导，物权法的基本原则不能违背民法基本原则，并在民法基本原则的指导之下，确定物权法的基本原则，将民法的基本原则贯穿到物权法当中。其次，物权法的基本原则又不能是民法基本原则的

<sup>①</sup> 梁慧星. 民法总论. 北京: 法律出版社, 1996: 39.





简单翻版，甚至原文照搬，而是要依据物权法的基本内容确定物权法的基本原则。只有这样，物权法的基本原则才有自己存在的必要。正因为如此，在适用法律对物权法作出理解和解释时，一是应当遵守民法的基本原则，不能违背民法的基本原则；二是要遵守物权法的基本原则，适用法律和解释法律也不能违背物权法的基本原则。

## 一、平等保护原则

### （一）平等保护原则的概念和内容

平等保护原则，是指不同主体享有的物权地位平等、适用规则平等和法律保护平等的物权法基本原则。《物权法》第4条规定：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”《民法总则》第113条规定：“民事主体的财产权利受法律平等保护。”这进一步强调了对所有的民事主体的所有的财产权利都予以平等保护。

平等保护原则的内容是以下几个方面。

#### 1. 所有物权一律平等

《物权法》规定平等保护原则最主要是强调私人的物权和其他权利人的物权受到平等保护。我国《宪法》和《民法通则》都强调社会主义公有财产神圣不可侵犯，如果片面强调这个原则，私人的物权和其他权利人的物权就一定会受到侵犯。平等保护原则宣示的是，不论是国家物权、集体物权，还是私人物权以及其他权利人的物权，都是平等的，都平等地予以保护，尤其是公有物权不能凌驾在私人物权之上、侵害私人物权。

有的学者认为，平等保护原则的主要内容是所有的市场主体在物权法中都有平等的地位，这是我国宪法所确认的法律面前人人平等原则的具体体现。<sup>①</sup> 平等保护原则下的地位平等，究竟是物权平等还是物权主体平等，值得研究。笔者认为，平等保护原则下地位平等并不是指物权的主体地位平等，而是指物权的地位

<sup>①</sup> 王利明. 物权法研究：上卷. 修订版. 北京：中国人民大学出版社，2007：148.





平等。主体平等是宪法原则和民法原则，物权平等才是物权法的原则。物权平等表现的是不论何种主体所享有的物权，都具有平等的法律地位，不得以国家享有的物权或者集体享有的物权是公有权、神圣不可侵犯，而将其凌驾在私人物权或者其他权利人的物权之上，恣意侵害这些物权。这一点，在当前的中国社会中具有更为重要的意义。

### 2. 适用规则平等

由于物权的法律地位平等，因而对于物权的取得、设定、移转和消灭，都适用共同的规则，体现法律规则的平等性。如果对不同的物权在取得、设定、移转和消灭时适用不同的法律规则，就一定会造成物权的法律地位不平等，私人的物权就会受到侵害、得不到平等的保护。在当前，对国有资产的转移设定了不同的规则，需要进行评估和批准，就使很多国有企业在与民营企业进行交易时，能够借口其物权转移须适用法律的特殊规则而违反交易规则，侵害其他主体的权利，造成物权的损害。这是违反平等保护原则的做法。

### 3. 保护的平等

平等保护原则重在对物权的法律保护平等性。法律保护的平等性，主要表现在物权出现争议时的保护平等性和物权受到侵害时的保护平等性。

物权出现争议时的保护平等性，是指对于发生争议的物权，用相同的规则确定物权的权属，不得以大欺小、倚强凌弱。即使国家与其他主体在物权的归属上发生争议，国家也必须平等地享有确权请求权，由人民法院依法裁决，而不是由国家行政机关作出决定。

物权受到侵害时的保护平等性，是指不同主体享有的物权在受到侵害时，都平等地受到物权请求权和侵权请求权的保护。不仅对公有的物权予以保护，对私有的物权同样予以保护，对私人享有的物权更要予以保护，并且要将其置于与国家享有的物权同样的地位予以保护。

### (二) 平等保护原则的价值

平等保护原则作为物权法的基本原则，是物权法基本目的的集中体现。它的价值表现在以下几个方面。





### 1. 对物权平等保护是市场经济的必然要求

平等是市场经济的基本要求。市场是由无数的每天重复发生的纷繁复杂的交易构成的。如果在这些交易中的物权是不平等的，国家所有权神圣不可侵犯，集体所有权也神圣不可侵犯，而私人的物权是不神圣的，是可以侵犯的，则在不平等的物权之间就无法进行交易；即使进行交易，也会出现不公平的结果。“国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等地位和发展权利”<sup>①</sup>，不论何种性质的物权，在市场经济中都是平等的。

### 2. 对物权平等保护是主体地位平等的必然反映

在市场经济中，市场主体的地位平等，必然反映到市场主体的物权平等，因而物权平等保护原则是市场主体地位平等的必然反映。如果市场主体的地位是平等的，物权保护却是不平等的，有的是神圣的，有的是不神圣的，那么物权就无法实现地位平等，也就无法进行正常的市场交易，平等地位就是一句空话。没有对物权的平等保护，市场主体地位不可能平等。

### 3. 对物权平等保护是私人物权的必然诉求

对物权平等保护是私人物权的正当诉求。在不平等的物权之中，受到压制的必然是私人物权。因为我国是社会主义公有制，公有的物权就似乎天然地具有优势地位。长期以来，在“左”的思想指导下，中国社会蔑视私人权利，歧视私人物权，任意剥夺和侵害私人物权被视为天经地义。改革开放以来，这种思想得到清算，私人物权得到伸张，主张所有的物权受平等保护，也就是私人的物权和其他权利人的物权受平等保护。《物权法》反映私人物权的这种诉求，规定对物权的平等保护原则，是完全正确的。

### 4. 对物权平等保护是促进社会财富增长的客观需要

“有恒产者有恒心”，对物权的平等保护是鼓励人民创造财富的根本动力。如果私人物权和其他权利人的物权地位不平等，不能得到平等保护，甚至被任意剥夺，那么人们就没有创造财富的动力，社会财富就不会持续增长。实行对物权的平等保护原则，划清物权的界限，明确创造的财富的归属，并且予以平等保护，

<sup>①</sup> 《物权法》第3条第3款的规定。





就会鼓励人们创造财富，促进社会财富不断增长，从而使国家富强起来、人民富裕起来。

### （三）平等保护原则的适用

平等保护原则在法律适用中，主要体现在以下三个方面。

第一，把平等保护原则作为物权法适用的一般指导思想，贯彻落实。不论是“抽象所有，一体保护”还是“区别所有，平等保护”，都是指无论国家、集体抑或个人的物权，都予以平等保护。在物权法适用中，必须贯彻这个基本指导思想；凡是违反平等保护原则的，都违反物权法的基本原则，都是错误的。

第二，在司法实践中，在对物权规则出现争议时，应当依照平等保护原则进行解释。在具体解释中，应当根据目的解释原则，依照物权法的立法目的——贯彻平等保护原则，平等保护各种物权，特别是保护好私人物权和其他权利主体的物权。

第三，违反平等保护原则的后果是，准许当事人寻求法律救济。在交易中，以及在司法实践中，当事人应当遵循平等保护原则进行，发生争议的，法官的判决和裁定必须遵循平等保护原则，正确适用法律。如果没有依据平等保护原则，具有优势地位的物权人倚强凌弱、仗势欺人，或者法官违反平等保护原则进行裁判，则应当准许当事人依照物权法的规定和诉讼法的规定，进行法律救济。

## 二、物权法定原则

### （一）物权法定原则的概念和内容

物权法定是物权法的一项基本原则，也是物权法区别于债法和合同法的重要标志。它又称为物权法定主义，是指物权只能依据法律设定，禁止当事人自由创设物权，也不得变更物权的种类、内容、效力和公示方法。<sup>①</sup>《物权法》第5条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”《民法总则》第116条规定了同样的内容。

物权法定原则的内容包括物权类型强制和物权内容强制。

<sup>①</sup> 王利明，物权法论，北京：中国政法大学出版社，1998：88.





### 1. 物权类型强制

物权法定的第一个内容是物权的种类非经法律规定，当事人不得创设。这一内容被称为物权类型强制。

实行物权类型强制，当事人只能依照法律明确规定的物权类型和条件设立物权，不能超出法律的规定设立法定物权以外的物权类型。例如，法律只规定了动产质权，没有规定不动产质权，如果当事人违背法律的规定设定不动产质权，那么这种设定不动产质权的行为就是无效的，不发生担保债权的预期后果。

### 2. 物权内容强制

物权法定的第二个内容是物权的内容非经法律规定，当事人不得创设。物权法定原则的这一内容被称为物权内容强制，也叫作物权类型固定。

物权内容强制，是指物权的具体内容也由法律规定，法律对一个具体的物权内容规定是什么就是什么，不得由当事人约定法定物权的具体内容。例如：法律规定质权要转移占有，当事人就不能约定不转移占有的动产质权，约定了也是无效的；法律规定抵押权设定以后不要求转移抵押财产的占有，则约定转移抵押财产的占有为抵押权成立要件的抵押合同无效。

实行物权类型强制和物权内容强制，要求物权立法和当事人实施设定物权的行为必须遵守以下规则：

第一，物权的类型必须在《物权法》中规定，应当规定的必须明确规定，不应当规定的不能含含糊糊，应当让民事主体在设定物权时有明确的依据。司法机关适用法律应当遵守类型强制的规则，严格按照法律规定的物权种类确定物权。

第二，法律规定物权的内容应当尽量全面。虽然立法难以概括穷尽社会现象，但是基本的内容应当规定清楚、明确，不能有歧义，避免在民事主体设定物权时对该种物权的内容约定不清。当事人在设定物权时，如果约定的物权内容超出了法律规定的内容，法院应当确认其无效，且按照法律规定的该种物权内容认定。

第三，随之而来的，就是当事人在设定物权行为时，应当遵守类型强制和内容强制的规则，按照法律的规定设定物权种类，设定物权的内容，而不能自行其





是。应当明确，当事人意思自治原则对物权法定原则是不适用的，任何违反物权法定原则约定物权的设立、变更、转移、消灭的行为都是无效的，不会发生预期的法律结果。

## （二）物权法定原则的理由

物权法定原则缘于罗马法，是罗马法构造物权制度的重要基础之一。从历史上看，物权法定主义并不是始终如一的，其间有过放任主义（或称自由主义）的态度，但更多的立法例采用物权法定主义立场，认为放任主义不利于保护当事人的利益，徒增社会纠纷，严重损害交易安全，不利于维护一国经济秩序。<sup>①</sup>

确立物权法定原则的理由和根据，主要有以下几点。

### 1. 确保物权的绝对性和支配性

物权与债权的基本区别，就在于其绝对性和对物的支配性以及排除他人干涉的排他性。这种绝对性、支配性和排他性，必须确保其完全地实现，才能够实现物权法的目的。对于具有这种性质的权利，必须使其具有法律规定上的严肃性，而不能使其徒有其名，更不能使其混乱不堪、无法维持其体系的严整和内容的严谨，因为这样必然害及物权的绝对性、支配性和排他性。如果准许当事人自行约定物权种类和物权内容，会使这样的混乱不断出现。而要做到这一点，就必须在基本法律上进行规定，并且不得由当事人自行约定物权的类型和内容。

### 2. 整理旧物权，防止封建物权的复活

封建物权的主要特征是物权制度与身份制度相结合，所有者将其所有的物准许他人用益或者生产，所有人与利用人之间即产生相应的身份关系，例如家长与家属、领主与属民（卑奴）、主人与婢仆、师傅与学徒之间的关系，支配所有物，就可以支配用益物的人，使人也成为支配的客体。因此，不仅在同一土地上因各自身份特权的不同需求，成立重叠的所有权，而且挟身份特权的威势，使物权变成对人的支配。在我国历史上存在的人质（以人质押借贷）、人典（典妻）等，也是支配人身的旧物权。这种情况为近代人权思想所不容。由此，对旧物权制度必须加以整理，使物权脱离身份的支配，成为纯然的财产权，即所谓自由的

<sup>①</sup> 陈华彬. 物权法原理. 北京: 国家行政学院出版社, 1998: 71.





所有权。<sup>①</sup> 清算了旧物权之后，将新物权用法律固定下来，不准许创设新的物权，就防止了旧物权的死灰复燃和复辟。

### 3. 确认和巩固社会经济制度，维护社会秩序

物权制度是一定社会所有制关系在法律上的反映，与其他法律制度相比，物权制度最直接地反映了社会基本经济制度，且是直接为特定社会关系的所有制服务的，所以物权是社会的基本财产权。只有法律明确规定物权的类型和内容，才能从法律上确认和巩固社会经济关系并维护正常的社会秩序。<sup>②</sup> 物权法定，实现了所有权对物的全面、永久的支配，确保其绝对地位，同时建立起完整、统一的物权体系，会更有力度地保障社会经济制度，维护社会秩序。

### 4. 便于物权的公示，确保交易的安全和迅速

物权是绝对权，必须保证其透明，使他人对权利的状况一目了然。采取物权法定原则，便于物权的公示，使他人知晓，以保证通过市场所取得的物权的真实性，从而防止对物权的侵害，也保证交易安全，防止物权交易的不真实而损害他人的利益。物权的法定和公示，使物权交易更为透明，一般人对财产的归属一目了然，交易双方无须对交易对象进行繁复的调查就可以获知有关内容，确保了交易的安全和便捷。

### 5. 确保完全的契约自由

契约自由必须以物权法定为前提，否则，契约自由就无法保证。其道理是，为了保障充分的契约自由，避免强行法对私的交易秩序的介入，有赖于预先确定作为交易标的的物权的内容。如果不是这样，在一物之上就可以任意地设定不相容的数个物权，就会使对单个的契约从外部加以控制，从而使契约自由招致否定。只有采取物权法定原则，契约自由才能得到维持，充分的契约自由的实现才有可能。

### （三）物权法定原则的缓和

物权法定原则的缓和，是指物权法定原则为适应社会实际生活变化所具有的

① 谢在全. 民法物权论：上册. 北京：中国政法大学出版社，1999：41-42.

② 王利明. 物权法论. 北京：中国政法大学出版社，1998：92.





适度灵活性。物权法定原则固然为确定物权类型和内容永久符合社会需要的理想，但是在事实上存在理想和实践的距离问题。立法总是反映立法当时对社会规律的认识，存在历史的局限性；对于未曾发生的历史现象，立法永远存在实践的局限性；立法也是各个具体时代的产物，各个时代立法者因认识能力也具有自己的局限性。这些局限性必然导致在法律上留下缺漏，使法律不能穷尽社会生活现象。同时，社会总是在不断地发展，新的需求也在不断产生。在这样丰富多彩、日新月异的社会生活面前，物权法定原则受到严峻考验，需要进行检讨，不能过于僵化，需要缓和。这就是实行物权法定原则以后提出的物权法定原则缓和问题。

关于怎样缓和物权法定原则，学者提出了不同的观点。

#### 1. “物权法定无视说”

该观点认为应根本无视物权法定主义的规定，而承认习惯物权的效力。这种观点由日本学者我妻荣所创，理由是：物权法定主义的确立是为了整理旧物权、防止封建主义物权复辟，而习惯是在社会生活中自然发生的，不仅无阻止的可能，反而是，如加阻止、干涉，将有害于社会的发展。况且保护土地利用人为物权法的趋势，基于此立场，亦应承认习惯法上的物权。<sup>①</sup>

#### 2. “习惯法包含说”

该观点认为按照民法规定，法令未规定事项的习惯，与法律有同等效力，此等习惯应由民法典物权法定所称的“法”所包含，也就是说，立法在强调物权法定原则的同时，就承认习惯法上的物权的适法性。<sup>②</sup>

#### 3. “习惯法物权有限承认说”

该观点认为虽然物权法定原则的“法”不包括习惯法，但是从物权法定原则存在的理由来看，如果社会所产生的物权不妨害物权体系的建立，且无碍于公示，则可以突破物权法定原则的拘束，直接承认该惯性的物权为有效。<sup>③</sup>

① 谢在全. 民法物权论：上册. 北京：中国政法大学出版社，1999：46.

② 陈华彬. 物权法原理. 北京：国家行政学院出版社，1998：75-76.

③ 同②76.





#### 4. “物权法定缓和说”

该观点认为新生的物权如果不违反物权法定原则的立法旨趣，又有一定的公示方法，可采对物权法定内容从宽解释的方法，解释为非新种类的物权，盖此仅为物权内容得以变更的界限问题。<sup>①</sup>

对物权法定原则缓和的解释，集中在如何解释物权法定的“法”字上。如果将这个“法”字作绝对化甚至僵化理解，物权法定就无法适应社会的变化以及对物权发展的需求。物权法定原则的缓和，就在于在坚持物权法定的立场之上适当变通，将法定之“法”柔化，使其包含习惯法，使物权法定原则适应社会的发展和需要。缓和的就是物权法定原则的僵化，使之对社会生活中新产生的又具有一定公示方法的物权采取承认的态度，并且将其适时纳入物权法体系，使立法更为完善。因此，物权法定原则为“刚”，物权法定原则缓和为“柔”，两者结合才能使物权法定原则追随社会变化，适应社会发展的需要。我国在《物权法》起草过程中，曾经提出了物权法定缓和的立法方案，但最后被否决了。这是一个不明智的做法。在我国，存在典权、居住权、优先权、所有权保留和让与担保以及后让与担保等物权形式，《物权法》一方面对这些物权不予明确规定，另一方面又不规定物权法定缓和以进行调整。这是立法思想僵化的表现，将会使法院在面对这些物权纠纷案件时，处于一种尴尬的地位。对此，应当提出适用物权法定缓和的办法，实事求是地解决这些矛盾。

#### （四）违反物权法定原则的后果

当事人违反物权法定原则的后果，在于以下几点。

##### 1. 法律有特别规定的依照法律特别规定

物权法对物权种类和内容的后果作出明确规定的，应当按照特别规定处理。例如，《物权法》第245条第2款规定，占有返还原物的请求权，自侵占发生之日起1年内未行使的，该请求权消灭；当事人约定返还原物的请求权超过半年不行使的而请求权消灭的，该约定无效。

<sup>①</sup> 谢在全. 民法物权论：上册. 北京：中国政法大学出版社，1999：47.





## 2. 法律没有规定的当事人不得自由设立

法律没有特别规定，当事人自由设立物权种类和内容的，属于违反法律的禁止规定，依照《民法通则》第58条第5项的规定，属于违反法律的民事行为，为无效。例如，超出法律规定，对不动产设定质权，就是违反法律禁止的行为，当然为无效。

## 3. 部分违反物权法定原则的内容，违反的部分无效

设定物权的一部分内容违反禁止性规定，但是其他部分并不违反法律禁止的，则仅违反法律禁止的部分无效，其余部分为有效。《物权法》第126条规定：“耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年；特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。”这里规定的这些期限为法定期限。违反该期限的，其超过的部分为违反法律所禁止而为无效，没有超过的部分自然有效。

## 4. 违反物权法定原则的行为的效力不影响其他法律行为的效力

物权虽然无效，但其行为具备其他法律行为的要件的，具备要件的民事法律行为应当有效。例如，当事人约定承租人就租赁的房屋与基地享有有物权效力的优先权，虽然不生物权的效力，但出租人倘有违反，仍应负债务不履行的损害赔偿。①

在审判实践中，法官要注意把握上述要点，正确对待当事人违反物权法定原则而作约定的具体情况，作出符合法律规定的裁断。

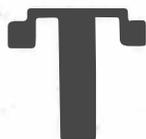
# 三、一物一权原则

## (一) 一物一权原则的概念

一物一权原则，也称为物权客体特定主义，是物权法的基本原则之一，是指在一个物上仅能成立一个所有权，一个所有权的客体仅为一个物。②

① 谢在全. 民法物权论：上册. 北京：中国政法大学出版社，1999：45.

② 陈华彬. 物权法原理. 北京：国家行政学院出版社，1998：54.





## (二) 一物一权原则的内容

一物一权原则包括以下三方面的内容。

### 1. 一个物之上只能成立一个所有权

理解一物一权原则不能望文生义，关键在于掌握“物”和“权”的界定。一“物”，说的是一个独立的物权客体，是一个独立的有体物。一“权”，说的是所有权，而不是其他物权即他物权。合起来，就是在一个独立的有体物上只能设立一个所有权，绝不能设立两个或者两个以上内容两立的所有权。

### 2. 一个物的部分之上不能成立独立的所有权

所有权只能存在于一个独立的有体物上，在物的成分或构成的部分上不能成立所有权。这就是罗马法的“所有权遍及全部，不得属于二人”规则。这就是说，一物只能在整体上成立一个所有权，而一物的某一部分如尚未与该物完全分离，就不能成为单独所有权的客体。<sup>①</sup> 依附于主物的从物之上，不能单独设立所有权，在从物上设立所有权的行为无效。在 20 世纪 50 年代合作化时期，有所谓“三条半驴腿”一说，是因为“土改”分田地的时候，几家合着分了一头驴，不过，那是共有，仍然是在一头驴之上设立了一个所有权。“三条半驴腿”，是说共有人按份共有的份额，而不是在“三条半驴腿”上设立了一个所有权。

### 3. 集合物之上原则上不能成立所有权

在由数个物构成的一个集合物之上，原则上不能成立一个所有权，但是在特别的情况下，按照交易习惯认为集合物是一个独立物的时候，可以设定一个所有权。例如一群羊、一个图书馆、一批货物等，视为一个物，可以成立一个所有权。集合物构成独立的物可以设立一个所有权，要具备三个要件：一是集合物全体与构成集合物的各个部分具有相同的利益，二是不悖于物权特定原则，三是合于物权公示原则。

一物一权原则并不排斥在一个物上设立几个他物权，因为这是充分利用物的价值创造社会财富的途径。要注意的是，在一个物上所设立的他物权，设立在所有权的基础之上，同时，这些设立的他物权不能相互冲突、相互矛盾。

<sup>①</sup> 王利明. 物权法论. 北京: 中国政法大学出版社, 1999: 113.





### （三）一物一权原则的理由

自罗马法以来，一物一权原则就被严格遵守。在近世虽然有所演化，但其基本精神没有变化，仍为各国物权法所严格遵守。

确立一物一权原则的理由，有以下几点。

#### 1. 明确权利的范围

所有权的基本属性是支配权，是对所有权客体的支配。如果所有权客体的范围不明确，就会导致所有权的界限不明晰，形成权利交叉，造成权利行使的困难，发生争议。一物一权，界限明确，权利边缘清晰，便于权利的行使，也便于对权利的保护。

#### 2. 避免物权关系复杂化

一个独立的有体物之上只设立一个所有权，就使物权关系简单、明确，不会产生复杂的物权关系，不会在一个物上形成权利重叠和冲突。至于在一个物上产生的他物权，则自有物权法规则调整，不在此限。

#### 3. 避免公示方法上的困难

所有权必须有确定的公示方法，以便他人确认权属。一物一权，只能按照规定的公示方法进行公示，不会产生复杂的公示问题。相反，如果在一物上设立多个所有权，绝不会有利于所有权的公示，必然会造成交易上的困难和麻烦。

### （四）一物一权的确认

确认一物一权至关重要，为此要重点解决。

一物中的“物”，应当依照社会交易中的通常观念而为判断，是指法律观念上的一个物，可以是单一物或者合成物。对物的理解还要考虑对物的认识的发展。在传统上，曾经认为土地所有权是对土地作纵向分割，上至天空，下至地心。随着对土地的利用以及分层建设用地使用权的发展，这一观念有了变化，对土地不仅作纵向分割，而且作横向分割，地上空间和地下空间都成为可以利用的物，也可以在其上设立权利。建筑物的区分所有人对于被区分的空间也有所有权存在，被称为特别所有权。这样，在传统的一个“物”上，就有了几个所有权的存在。

