

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

◎ 王利明 著


物权法研究

(第四版)
上 卷

中国当代法学家文库

王利明法学研究系列

Contemporary Chinese Jurists' Library

 中国人民大学出版社

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

◎ 王利明 著

物权法研究

(第四版)

上 卷

中国当代法学家文库

王利明法学研究系列

Contemporary Chinese Jurists' Library

中国人民大学出版社

· 北京 ·

前 言

2007年《物权法》的颁布是我国政治生活中的一件大事，由于该法关系国计民生、国家基本经济制度的维护、人民基本财产权益的保护，因而，该法的颁行标志着我国推进依法治国方略又迈出了坚实的一步。

《物权法》是维护我国社会主义基本经济制度的重要法律。我国目前处于社会主义初级阶段，在所有制形态上实行以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。既然要实行多种经济成分的共同发展，就需要对公有经济和非公有经济实行同等保护，物权法第一次在法律上确立了平等保护国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权的原则，把公、私财产置于平等保护的制度框架之下，对于鼓励人民群众积极创造社会财富具有重要意义。为强化对国有财产的保护，《物权法》明确了行使国家所有权的主体，明确界定了国有财产尤其是国家专有财产的范围，并对国家机关、国有企事业单位管理和使用国家财产的权限作出了规定。为强化对集体财产的保护，《物权法》确认了农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有，第一次提出了集体经济组织成员权的概念，并通过确立成员权完善了集体土地所有权制度。《物权法》规定了集体财产的范围、权利主体以及权利行使方式等，加强了对集体财产权的保护。还要看到，《物权法》强化了对私人所有权的保护。《物权法》规定的私人所有权，是指





公民个人依法对其所有的动产和不动产享有的权利，以及私人投资到各类企业中所依法享有的出资人的权益。《物权法》通过一系列制度创新，切实保障了作为基本人权内容的私人财产权。

《物权法》是社会主义市场经济的基本法。从世界范围来看，衡量一个国家或地区的经济体制是否是市场经济，关键要看市场是否在资源的优化配置中发挥基础性作用，而其中一个重要的标志就是规范市场经济的民商法体系是否建立和健全。我国《宪法》明确规定我国实行社会主义市场经济，而社会主义市场经济体制的构建首先要求产权清晰、权责明确，这样交易关系才有可能顺利进行。《物权法》构建了产权制度的基本框架，为市场的正常运行奠定了基础。《物权法》确认了平等保护原则，维护了市场主体的平等地位和基本财产权利。《物权法》的一系列规则，如公示公信原则、所有权转移规则、善意取得制度等都是直接服务于交易关系的。《物权法》的颁行对于维护交易安全、构建市场秩序具有重要的作用。

《物权法》是保护最广大人民群众财产利益的基本法律。在一切法治国家，私有财产权都被视为公民最重要的权利之一，它与生命权、自由权并称为公民的三大基本权利。英国学者约翰·洛克有句名言：没有个人物权的地方，就没有公正。保护合法的财产权，就是保护公民的基本人权，保护公民通过诚实合法的劳动创造的财富，保护公民基本的生产和生活条件。什么是民生？在笔者看来，首先是要维护公民的财产权利。民生问题首先是一个权利问题，这是最大的民生。物权法确立了平等保护原则，强调对公民私产的尊重，其内涵是非常深刻的。在平等保护的原则之下，较以往更加关注、重视、保障、改善民生，注重对公民的财产权益的确认和保障。例如，《物权法》规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”，为公民对其住房长期享有产权奠定了制度基础。《物权法》为了保护广大购房人的利益，防止开发商将房产一房数卖，规定了商品房预告登记制度。《物权法》还确认了对物权的保护制度和方式，确立了物权的各项规则。可以说，《物权法》通过对各类财产权的保护，奠定了中国法治社会的基础。

《物权法》是鼓励人民群众创造财富的法律。制定《物权法》是构建社会主





义和谐社会的重要保障，法律本身虽不能直接创造财产，但是可以通过确认和保护财产来鼓励财富的创造。法律的这一功能，主要就是通过《物权法》来实现的。古人说，有恒产者有恒心。如果缺乏完备的《物权法》，不能形成一整套对财产予以确认和保护完整规则，那么人们对财产权利的实现和利益的享有都将是不确定的，从而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。《物权法》的制定有利于推动人民创造财富、增强我国综合国力。《物权法》通过对于所有民事主体一体保护，从而有利于鼓励亿万人民创造财富，实现共同富裕的伟大历史使命。

《物权法》的制定也是制定民法典、完善社会主义市场经济法律体系的重要步骤。物权法是民法典的核心内容，其颁行标志着我国民法典的制定进入了实质性阶段，也标志着我国民事法律制度的核心内容已经形成。从现实情况看，在《物权法》颁布之前，由于《物权法》基本规则缺乏，已经颁布的《合同法》、《担保法》等法律也难以发挥其应有的作用，因而《物权法》的制定是建立和完善有中国特色的社会主义法律体系的重要内容。

“天下之事，不难于立法，而难于法之必行。”为此，需要正确解释《物权法》，完善《物权法》的配套法律法规，严格执法、公正司法，使《物权法》真正从“纸上的法律”变为“行动中的法律”。

王利明

2016年7月



术语缩略表

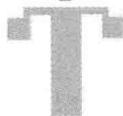


1. 《民法通则》：《中华人民共和国民法通则》，1986年4月12日；
2. 《土地管理法》：《中华人民共和国土地管理法》，1986年6月25日，2004年第二次修订；
3. 《城市房地产管理法》：《中华人民共和国城市房地产管理法》，1994年7月5日，2007年修订；
4. 《担保法》：《中华人民共和国担保法》，1995年6月30日；
5. 《合同法》：《中华人民共和国合同法》，1999年3月15日；
6. 《农村土地承包法》：《中华人民共和国农村土地承包法》，2002年8月29日；
7. 《物权法》：《中华人民共和国物权法》，2007年3月16日；
8. 《民法通则意见》：最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》，1988年1月26日；
9. 《担保法司法解释》：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》，2000年12月8日；
10. 《区分所有权司法解释》：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》，2009年3月23日；





11. 《物业服务纠纷司法解释》：最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，2009年4月20日；
12. 《买卖合同司法解释》：最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》，2012年3月31日；
13. 《物权法司法解释（一）》：最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》，2016年2月22日；
14. 《诉讼时效司法解释》：最高人民法院《关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》，2008年8月21日；
15. 《婚姻法司法解释三》：最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（三）》，2011年8月9日。



目 录

上 卷

第一编 物权法总论

第一章 物权概述	3
第一节 物权的概念和特征	3
第二节 物权和债权的关系	17
第三节 物权与财产权的关系	31
第四节 物权的效力	39
第五节 物权的分类	53
第六节 物权的客体	58
第七节 物权的取得和行使	82
第二章 物权法概述	88
第一节 物权法的概念和调整对象	88
第二节 我国《物权法》制定的过程和意义	96
第三节 物权法的性质	102
第四节 物权法的体系	109



第五节 物权法的适用	116
第六节 物权法的功能	120
第七节 物权法与其他法律的关系	126
第三章 物权法的基本原则	134
第一节 平等保护原则	134
第二节 物权法定原则	143
第三节 公示公信原则	155
第四章 物权的保护	166
第一节 物权保护概述	166
第二节 物权确认请求权	170
第三节 物权请求权	183
第二编 物权的变动	
第五章 物权变动的一般原理	223
第一节 物权变动的含义	223
第二节 物权变动模式探讨	226
第三节 基于法律行为的物权变动	245
第四节 非基于法律行为的物权变动	256
第六章 不动产登记	273
第一节 不动产登记概述	273
第二节 登记的效力	285
第三节 登记机构	292
第四节 登记请求权	298
第五节 登记机构的审查义务	302
第六节 登记的查询	307
第七节 更正登记和异议登记	312
第八节 预告登记	327





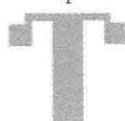
第九节 登记机构的责任	341
第七章 动产交付	350
第一节 动产交付概述	350
第二节 有关交付的特殊规则	355
第三节 船舶、航空器等特殊动产物权的变动	363

第三编 所有权

第八章 所有权的一般原理	375
第一节 所有权概述	375
第二节 财产所有权的本质	382
第三节 所有权的内容	384
第四节 所有权权能的分离	390
第五节 所有权的限制	392
第九章 所有权取得的方式	401
第一节 征收	402
第二节 善意取得	415
第三节 遗失物的拾得和埋藏物、隐藏物的发现	443
第四节 孳息的取得	461
第五节 抛弃和先占	463
第六节 添附	468
第七节 货币所有权的取得	481
第十章 国家、集体和私人所有权	484
第一节 国家所有权	484
第二节 集体所有权	509
第三节 私人所有权	524
第四节 社会团体所有权	533



第十一章 业主的建筑物区分所有权	538
第一节 建筑物区分所有权的概念和特征	538
第二节 建筑物区分所有制度的历史发展	549
第三节 专有权	558
第四节 共有权	571
第五节 共有部分的范围	582
第六节 车位、车库的归属和使用	592
第七节 共同管理权	598
第八节 业主大会和业主委员会	604
第九节 管理规约	623
第十节 物业服务	629
第十一节 建筑物区分所有制度中的相邻关系	635
第十二章 相邻关系	641
第一节 相邻关系的概念和性质	641
第二节 相邻关系的种类	649
第三节 相邻关系中约定的效力	664
第四节 处理相邻关系的原则	667
第五节 侵害相邻权的救济	672
第十三章 共有	676
第一节 共有的概念及形态	676
第二节 共有的分类	679
第三节 按份共有	682
第四节 共同共有	706
第五节 因共有财产而产生的共同债务	714
第六节 准共有	718
第七节 共有财产的分割	719
第八节 共有关系中的优先购买权	736

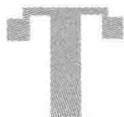




下 卷

第四编 用益物权

第十四章 用益物权概述	757
第一节 用益物权的概念和特征	757
第二节 用益物权和相关权利的区别	768
第三节 用益物权的内容	774
第四节 用益物权的历史发展	779
第五节 用益物权的体系	791
第六节 用益物权行使的原则	797
第十五章 土地承包经营权	801
第一节 土地承包经营权概述	801
第二节 土地承包经营权的设立	814
第三节 土地承包经营权的内容	824
第四节 土地承包经营权的流转	831
第五节 土地承包经营权的消灭	847
第十六章 建设用地使用权	853
第一节 建设用地使用权概述	853
第二节 建设用地使用权的设立	861
第三节 建设用地使用权的出让	867
第四节 建设用地使用权的划拨	879
第五节 建设用地使用权的内容	884
第六节 空间权	889
第七节 建设用地使用权的流转	904
第八节 交易中的房地一并处分规则	914
第九节 地上房屋所有权归属的推定规则	919





第十节 建设用地使用权期间届满后的续期	923
第十一节 乡镇企业建设用地使用权	927
第十二节 建设用地使用权的消灭	932
第十七章 宅基地使用权	940
第一节 宅基地使用权概述	940
第二节 宅基地使用权与其他相关物权	945
第三节 宅基地使用权的取得	948
第四节 宅基地使用权的内容	953
第五节 关于宅基地使用权流转的探讨	956
第六节 宅基地使用权的消灭	960
第十八章 地役权	963
第一节 地役权概述	963
第二节 地役权制度的产生与发展	973
第三节 地役权与相邻权的关系	983
第四节 地役权的分类	989
第五节 地役权的设立	994
第六节 地役权的内容	1001
第七节 地役权的从属性和不可分性	1008
第八节 地役权与其他用益物权的竞合	1014
第九节 地役权的消灭	1016
第十九章 准用益物权	1020
第一节 准用益物权概述	1020
第二节 海域使用权	1028
第三节 探矿权和采矿权	1039
第四节 取水权	1048
第五节 养殖权和捕捞权	1053





第五编 担保物权

第二十章 担保物权的一般原理	1071
第一节 担保物权的概念和特征	1071
第二节 担保物权的性质	1084
第三节 担保物权制度的发展	1089
第四节 担保物权的分类	1105
第五节 物的担保和人的担保	1108
第六节 担保物权的产生	1116
第七节 担保物权的效力范围	1121
第八节 主合同和担保合同的关系	1127
第九节 担保物权的物上代位	1136
第十节 反担保	1142
第十一节 担保物权的消灭	1146
第二十一章 抵押权	1150
第一节 抵押权概述	1150
第二节 抵押权的设定	1155
第三节 抵押财产	1162
第四节 抵押登记的分类和效力	1183
第五节 流押契约的禁止	1190
第六节 抵押权的顺位	1195
第七节 抵押期限	1209
第八节 对抵押物转让的限制	1214
第九节 抵押权担保的债权范围和标的物范围	1226
第十节 抵押权的效力	1235
第十一节 共同抵押	1245
第十二节 抵押权的实现	1252
第十三节 动产抵押	1264





第十四节 动产浮动抵押	1272
第十五节 最高额抵押	1284
第二十二章 质权	1298
第一节 质权概述	1298
第二节 动产质押概述	1304
第三节 动产质押的设定	1309
第四节 动产质押的效力	1317
第五节 转质权	1330
第六节 特殊的动产质押	1335
第七节 质权与动产抵押权的竞合	1340
第八节 权利质押概述	1343
第九节 有价证券的质押	1353
第十节 基金份额和股权质押	1361
第十一节 知识产权的质押	1366
第十二节 应收账款质押	1369
第十三节 质权的实现	1380
第二十三章 留置权	1386
第一节 留置权概述	1386
第二节 留置权与相关概念的区别	1395
第三节 留置权的成立条件	1402
第四节 留置权担保的债权范围	1415
第五节 留置权关系中当事人的权利义务	1419
第六节 商事留置权	1428
第七节 留置权的实现和消灭	1432
第八节 留置权与其他担保物权的竞存	1438





第六编 占有

第二十四章 占有	1445
第一节 占有概述	1445
第二节 占有与相关概念的比较	1455
第三节 占有制度的功能	1461
第四节 占有的分类	1466
第五节 占有的取得、变更和移转	1478
第六节 占有的效力	1481
第七节 占有保护请求权	1491
第八节 侵害占有的损害赔偿責任	1506
第九节 占有的消灭	1510
主要参考书目	1512
修订版后记	1521
第四版后记	1522



上卷细目

第一编 物权法总论

第一章 物权概述	3
第一节 物权的概念和特征	3
一、物权的概念	4
二、物权的特征	8
第二节 物权和债权的关系	17
一、概述	17
二、物权和债权的区别	18
三、物权和债权的关系的发展趋势	27
第三节 物权与财产权的关系	31
一、大陆法中的财产权概念	31
二、英美法中的财产权概念	33
三、我国《物权法》采纳物权概念的必要性	36
第四节 物权的效力	39
一、物权的效力概述	39
二、排他效力	41
三、优先效力	44





四、追及效力	50
五、物权请求权	52
第五节 物权的分类	53
一、所有权和他物权	54
二、用益物权和担保物权	56
三、动产物权、不动产物权、以权利为客体的物权	56
四、主物权和从物权	57
五、强制登记的物权和自愿登记的物权	57
第六节 物权的客体	58
一、物权客体的概念和特征	58
二、物权客体的分类	63
三、特殊的物权的客体	76
第七节 物权的取得和行使	82
一、对物权取得的限制	82
二、对物权行使的限制	83
第二章 物权法概述	88
第一节 物权法的概念和调整对象	88
一、物权法的概念	88
二、物权法的调整对象	92
第二节 我国《物权法》制定的过程和意义	96
一、物权法的制定过程	96
二、制定物权法的意义	97
第三节 物权法的性质	102
一、物权法是私法而非公法	102
二、物权法主要是强行法	103
三、物权法是普通法	105
四、物权法具有固有法的特点	105





五、物权法既是行为规范也是裁判规则	107
六、物权法是实体法兼具程序规范	108
第四节 物权法的体系	109
一、我国《物权法》的体系建构	109
二、物权法体系的新发展	113
第五节 物权法的适用	116
一、基本法律优先于一般法律	117
二、特别法优先于普通法原则	117
三、新法优先于旧法原则	118
四、上位法优先于下位法原则	119
五、法律文本优先于法律解释规则	119
第六节 物权法的功能	120
一、确认产权	121
二、物尽其用	122
三、保护物权	125
第七节 物权法与其他法律的关系	126
一、物权法与合同法	126
二、物权法与侵权责任法	130
三、物权法与房地产法	131
第三章 物权法的基本原则	134
第一节 平等保护原则	134
一、平等保护原则的概念	134
二、平等保护原则的价值	137
三、平等保护原则的适用	142
第二节 物权法定原则	143
一、物权法定原则的概念	143
二、物权法定原则的意义	147
三、物权法定原则的缓和	150





四、违反物权法定原则的后果	153
第三节 公示公信原则	155
一、公示原则	155
二、公信原则	160
第四章 物权的保护	166
第一节 物权保护概述	166
一、物权保护的方法	166
二、物权请求权与其他责任的竞合	168
第二节 物权确认请求权	170
一、确认物权的请求权的概念	170
二、确认物权请求权的特点	171
三、关于确权的主体	173
四、确权之诉与权利的推定规则	176
五、确认物权的请求权与诉讼时效	179
六、取得时效问题的探讨	181
第三节 物权请求权	183
一、物权请求权概述	183
二、返还原物请求权	194
三、排除妨害请求权	204
四、消除危险请求权	210
五、恢复原状请求权	212
六、物权请求权的适用	217
七、物权请求权可否适用诉讼时效	218

第二编 物权的变动

第五章 物权变动的一般原理	223
第一节 物权变动的含义	223





一、物权的设立	223
二、物权的变更	224
三、物权的转让	225
四、物权的消灭	226
第二节 物权变动模式探讨	226
一、物权变动模式	226
二、物权行为理论评述	228
第三节 基于法律行为的物权变动	245
一、基于法律行为的物权变动概述	245
二、基于法律行为的不动产物权变动模式	248
第四节 非基于法律行为的物权变动	256
一、非基于法律行为的物权变动的概念	256
二、非基于法律行为的物权变动的几种情况	258
三、非基于法律行为的物权变动的效果	271
第六章 不动产登记	273
第一节 不动产登记概述	273
一、不动产登记的概念与特征	273
二、登记簿与权属证书	279
三、登记申请	283
第二节 登记的效力	285
一、不动产登记的效力	285
二、区分登记的效力与合同的效力	288
第三节 登记机构	292
一、登记机构的性质	292
二、建立统一的登记制度	295
三、关于登记费用的收取	297
第四节 登记请求权	298



第五节 登记机构的审查义务	302
第六节 登记的查询	307
第七节 更正登记和异议登记	312
一、更正登记	312
二、异议登记	317
第八节 预告登记	327
一、预告登记的概念	327
二、预告登记的适用范围	331
三、预购商品房的预告登记	331
四、预告登记的性质	334
五、预告登记的效力	335
六、预告登记的失效	339
第九节 登记机构的责任	341
一、当事人提供虚假材料申请登记的责任	341
二、登记机构的责任	342
第七章 动产交付	350
第一节 动产交付概述	350
一、动产交付的概念	350
二、交付方式的分类	353
第二节 有关交付的特殊规则	355
一、简易交付	355
二、指示交付	356
三、占有改定	359
第三节 船舶、航空器等特殊动产物权的变动	363
一、特殊动产物权变动适用登记对抗主义	363
二、特殊动产物权变动的公示方法	366
三、特殊动产的交付不能产生对抗登记的效力	369





第三编 所有权

第八章 所有权的一般原理	375
第一节 所有权概述	375
一、所有权的概念	375
二、一物一权	379
第二节 财产所有权的本质	382
第三节 所有权的内容	384
一、占有权能	385
二、使用权能	386
三、收益权能	387
四、处分权能	389
第四节 所有权权能的分离	390
一、所有权人有权在自己的财产之上依法设定他物权	390
二、他物权的设定并不导致所有权的消灭	391
三、他物权的行使不得损害所有权人的利益	392
第五节 所有权的限制	392
一、对所有权进行限制是当代所有权制度发展的重要趋势之一	392
二、对所有权进行限制的原因	396
三、征用制度	397
第九章 所有权取得的方式	401
第一节 征收	402
一、征收的概念	402
二、征收与征用的区别	405
三、征收的条件	406
第二节 善意取得	415
一、善意取得制度的概念	415
二、善意取得制度的基本功能	417



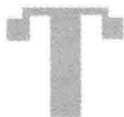


三、善意取得的适用范围	419
四、善意取得的构成要件	420
五、善意取得的排除	434
六、善意取得的效力	435
七、赃物与善意取得	439
第三节 遗失物的拾得和埋藏物、隐藏物的发现	443
一、遗失物的拾得	443
二、漂流物的拾得、埋藏物和隐藏物的发现	457
第四节 孳息的取得	461
第五节 抛弃和先占	463
一、抛弃所有权	463
二、先占	464
第六节 添附	468
一、添附的概念和特点	468
二、添附与相关制度	470
三、添附的三种形态	473
四、确定添附物归属的原则	479
第七节 货币所有权的取得	481
第十章 国家、集体和私人所有权	484
第一节 国家所有权	484
一、国家所有权的概念	484
二、物权法规定国家所有权制度的意义	486
三、国家所有权的主体	488
四、国家所有权的客体	492
五、物权法关于国有财产范围的规定	494
六、国家所有权的保护	506
第二节 集体所有权	509





一、集体所有权的概念和特征	509
二、农村集体所有权	511
三、城镇集体所有权	521
四、集体组织所有权的保护	523
第三节 私人所有权	524
一、私人所有权的概念	524
二、私人所有权的范围	527
三、私人所有权的行使	529
四、对私人所有权的保护	530
第四节 社会团体所有权	533
一、社会团体所有权的概念	533
二、几类典型的社会团体财产	535
第十一章 业主的建筑物区分所有权	538
第一节 建筑物区分所有权的概念和特征	538
一、建筑物区分所有权的概念	538
二、建筑物区分所有权的特征	541
三、建筑物区分所有权是一种特殊的物权	544
四、业主身份的认定	547
第二节 建筑物区分所有制度的历史发展	549
一、国外建筑物区分所有制度的历史发展	549
二、我国建筑区分所有制度的发展	555
第三节 专有权	558
一、专有权的概念	558
二、专有部分所有权的行使	561
三、专有部分的范围	563
四、专有部分范围的具体认定	565
五、住改商应当符合一定的条件	569





第四节 共有权	571
一、共有权的概念和特点	571
二、共有权的性质	575
三、持有份	577
四、共有权的行使	580
第五节 共有部分的范围	582
一、共有部分的确定标准	582
二、共有部分范围的类型	582
第六节 车位、车库的归属和使用	592
一、车位、车库的归属	592
二、占用业主共有道路或者其他场地增设的车位	595
三、车位、车库首先应当满足业主的需要	596
第七节 共同管理权	598
一、共同管理权的概念	598
二、共同管理权的行使方式	602
第八节 业主大会和业主委员会	604
一、业主大会	604
二、业主委员会	616
第九节 管理规约	623
一、管理规约的概念和特征	623
二、管理规约的效力	626
三、管理规约的修改	628
第十节 物业服务	629
一、业主与物业服务企业的关系	629
二、物业服务企业	632
三、物业服务合同	633
第十一节 建筑物区分所有制度中的相邻关系	635





一、建筑物区分所有中的相邻关系具有特殊性	635
二、侵害相邻关系的责任	638
第十二章 相邻关系	641
第一节 相邻关系的概念和性质	641
一、相邻关系的概念	641
二、相邻关系的性质	645
三、相邻关系的立法模式	647
第二节 相邻关系的种类	649
一、因用水、排水产生的相邻关系	649
二、因通行所产生的相邻关系	651
三、因建造、修缮建筑物以及铺设管线所形成的相邻关系	654
四、因通风、采光而产生的相邻关系	655
五、保护环境所产生的相邻关系	660
六、因挖掘土地、建造建筑物等发生的相邻关系	663
第三节 相邻关系中约定的效力	664
第四节 处理相邻关系的原则	667
一、依据法律、法规和习惯处理相邻关系	667
二、团结互助、兼顾各方的利益	668
三、有利生产、方便生活	669
四、公平合理	670
五、依法给予补偿	670
第五节 侵害相邻权的救济	672
第十三章 共有	676
第一节 共有的概念及形态	676
第二节 共有的分类	679
一、历史上的共有形态	679
二、我国《物权法》规定的两种共有	680



第三节 按份共有	682
一、按份共有的概念	682
二、应有部分的效力	684
三、按份共有人的权利和义务	690
四、分管协议	698
五、约定不明视为按份共有	704
第四节 共同共有	706
一、共同共有的概念和特征	706
二、共同共有人的权利和义务	708
三、共同共有的形式	710
第五节 因共有财产而产生的共同债务	714
第六节 准共有	718
第七节 共有财产的分割	719
一、共有财产分割的概念	719
二、分割共有财产的原则	720
三、分割请求权	724
四、分割的方式	728
五、协议分割和裁判分割	730
六、分割的效力	733
第八节 共有关系中的优先购买权	736
一、共有人优先购买权的概念和功能	736
二、共有人的优先购买权的性质	738
三、共有人优先购买权行使的条件	742
四、优先购买权的不当行使	749
五、优先购买权的竞存	752
六、共有人优先购买权的保护	753





第一编

物权法总论

第一章

物权概述

第一节 物权的概念和特征

物权法（英文为 the Law of Real Rights，德文为 Sachenrecht，法文为 droits réels）是大陆法系国家民法典的重要组成部分，通常是作为民法典的一编即物权编加以规定的。^① 英美法系虽然没有物权法，但是具有和大陆法系物权法相类似的财产法。物权法是未来我国民法典的重要一编，也是我国社会主义法律体系中的重要组成部分。《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）的起草制定工作自 20 世纪 90 年代初启动，历经十多年，最高立法机关先后进行了 8 次审议，最终于 2007 年 3 月 16 日由第十届全国人民代表大会第五次会议审议通过。《物权法》的制定与颁行在我国法治进程中具有里程碑意义，必将对我国经济、社会的发展和社会主义和谐社会的构建产生深远影响。

^① MünchKomm/Gaier, Buch 3, Einleitung, Rn. 1.





一、物权的概念

“物权”一词最早起源于罗马法。罗马法曾确认了所有权 (dominium)、役权 (servitutes)、永佃权 (emphyteusis)、地上权 (superficies)、抵押权 (hypotheca)、质权 (pignus) 等物权形式, 并创设了与对人之诉 (actio in personam) 相对应的对物之诉 (actio in rem), 以对上述权利进行保护。罗马法学家也曾经使用过 iura in re (对物的权利)^① 以及 jus ad res (对物之权)^②, 但物权 (iura in re) 与他物权 (iura in re aliena) 等概念在罗马法中并未出现。^③ 罗马法中对物之诉与对人之诉的区分主要是从程式诉讼的便利考虑的, 目的并不在于区分物权和债权。^④

中世纪注释法学家在解释罗马法时, 曾经从对物之诉和对人之诉中, 引申出“物权”和“债权”的概念, 并将物权的两种形式即完全物权 (plena in re potestas) 和他物权 (iura in re aliena) 用“物权 (iura in re)”这个词来概括。物权是指某人对其物享有的支配权, 此种权利无须义务人实施行为便可以直接实现。这一理论提出以后, 在 17、18 世纪为许多罗马法注释法学家所采纳, 并逐渐形成了从物主义的理论。此种理论强调物权是主体对客体 (物)、权利人对物的支配关系。至 19 世纪, 这一理论受到了挑战, 一些学者认为物权并不是人对物的关系, 而是人与人之间的关系, 从而产生了所谓从人主义理论。法国著名的民法学家普兰尼奥尔 (Planiol) 便对此种理论极为推崇。^⑤ 该理论在 20 世纪初为大多数民法学者所接受, 并对物权概念的形成和发展产生了较大影响。值得注意的

① 参见 [意] 彼德罗·彭梵得:《罗马法教科书》, 黄风译, 183 页, 北京, 中国政法大学出版社, 1992。

② See Vinding Kruse, *The Right of Property*, Oxford University Press, 1953, p. 131.

③ See Gyorgy Diosdi, *Ownership in Ancient and Preclassical Roman Law*, Akademiai Kiado, Budapest, 1970, p. 107.

④ See Vinding Kruse, *The Right of Property*, Oxford University Press, 1953, p. 131.

⑤ Planiol, *Traite elementaire de Droit Civil*. Vol 1, 1896, p. 2158.





是，尽管学者对物权的概念展开过争论，但除《奥地利民法典》以外^①，各国立法迄今为止都没有对物权概念在法律上作出明确规定。在民法理论上，学者关于物权的概念主要有如下几种观点：

1. 对物关系说。此种观点最早为德国学者 Dernburg 等人所倡导，他们认为债权是人与人的关系，而物权乃是人对物的关系。也有学者认为物权是人直接对于物享有一定的利益的权利，至于一般人对于物所负有的不可侵害的义务，是对物的支配权所产生的结果，并不构成物权本身的内容。

2. 对人关系说。此种观点最早为德国学者 Windscheid 等人所创立，他们认为无论是债权关系还是物权关系，事实上都是人与人的关系，但债权和物权的区别表现在：债权作为对人权只能对抗特定的人，而物权作为对世权可以对抗一般人，物权人有权排斥任何人对其权利的侵害。^②

3. 折中说。此种观点认为物权不仅是对于物的支配权利，而且是一种人与人之间的关系，因此在确定物权的性质和特征时必须包括对物和对人两方面的关系^③，否则就不能确保物权的效用，解释物权概念的内涵。“盖物权之成立，具有两种要素，一为权利人对于物上具有之支配力（学者谓之积极要素），一为权利人对于社会对抗一切之权能（学者谓之消极要素）。”^④ 按照此种观点，物权是对物的支配与人与人之间关系的结合。

上述几种观点都具有一定的道理，我国《物权法》第 2 条第 3 款明确规定，“本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利”。这就在法律上明确了物权的概念，不仅对于界定物权的内容和效力、区别物权和债权具有重要意义，而且对于宣传普及物权的观念也十分重要。笔者认为，结合《物权法》第 2 条关于物权的定义，采纳折中说比较妥当，因为关于物权的定义，表面上体现为人对物的支配，实际上还是人与人的关系的反映，具体来说，可以从

^① 《奥地利民法典》第 307 条规定：“物权是属于个人的财产上的权利，可以对抗任何人。”第 308 条规定：“物之物权，包括占有、所有、担保、地役与继承权利。”

^② 参见郑玉波：《民法物权》，11 页，台北，三民书局，2003。

^③ MünchKomm/Gaier, Buch 3, Einleitung, Rn. 7ff.

^④ 刘志敏：《民法物权编》，方恒、张谷校勘，1 页，北京，中国政法大学出版社，2006。





以下几个方面加以理解：

首先，物权就其本质而言，仍然是一种人与人之间的财产关系，而不纯粹是人与物之间的关系。从民法上看，物权关系作为一种法律关系，乃是一种人与人之间的社会关系，并且是以一定的权利义务为内容的社会关系。马克思在批判蒲鲁东的财产权社会观时曾指出：“实物是为人的存在，是人的实物存在，同时也是人为他人的定在，是他对他人的人的关系，是人对人的社会关系。”^① 因为“经济学所研究的不是物，而是人和人之间的关系，归根到底是阶级和阶级之间的关系”^②。从本质而言，社会科学研究的对象都是人与人的关系，纯粹的人与物的关系是自然科学的研究对象。虽然物权是权利人直接支配特定物和排他的权利，但物权本质上不是人对物的关系，而是人与人之间的法律关系。例如，在所有权关系中，所有人有权依法对自己的财产占有、使用、收益和处分，所有人以外的任何人（非所有人），有义务不妨碍所有人行使权利。

其次，物权是权利人对特定物所享有的财产权利，物权在性质上是一种财产权，但它只是财产权的一种，是财产权中的对物权，区别于其中的对人权即债权。此外，由于物权是针对有体物所享有的权利，因而它也不同于财产权中的知识产权。由于物权是一种财产权，所以它也表现为一种人对物的支配关系。由于人和物的关系“总是同物结合着，并且作为物出现”^③，而法律在反映和表现现存的财产关系的同时，又必须遵循立法自身的规律。也就是说，它只能通过确立主体（权利人）对客体（财产）所享有的权利，来确认和保护主体在财产之上所体现的意志以及实现其利益的法律可能性。例如，我国《物权法》第39条将所有权的概念规定为：“所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。”在这里，规定的只是主体（所有人）对客体（财产）的权利。这就表明民法本身对财产关系的反映往往要采取确认权利和具体的行为规则的方式。物权在本质上属于人与人之间的关系的论述，与这里所谓的物权是对物权的论述并不矛盾，前者是从物权关系所体现的社会关系的本质的角度着眼的，

① 《马克思恩格斯全集》，第2卷，52页，北京，人民出版社，1957。

②③ 《马克思恩格斯全集》，第13卷，533页，北京，人民出版社，1962。





从这个意义上说，物权关系表现为一种绝对法律关系，体现的是特定权利人因为物的归属和利用而与不特定第三人之间发生的法律关系，它区别于在特定人之间发生的相对法律关系。但从技术层面上看，物权表现为人对物进行直接支配的权利，它区别于对人权。所以，为了正确理解物权与债权及其他民事权利的区别，我们也应该从法律规范本身出发，把物权看作是主体直接对财产所享有的支配的权利。

最后，物权主要是一种对有体物的支配权。自罗马法以来，大陆法学者一直认为，“物权可以定义为对某物的独立支配权。这就意味着，对该物的权利形式以及对其不同程度地享有均独立于同一定人的关系，因而，也独立地通过对物之诉（即可对任何第三人提起的诉讼）获得保护”^①。德国学者索姆认为，物权（或对物权）是“对某物进行直接支配（ein unmittelbares Herrschaftsrecht）的权利，它使权利人享有对物自行采取行为的权利”^②。物权是支配权可以说已经成为一种通说。我国《物权法》第2条第3款也强调权利人对其物的直接支配。所谓“直接”，体现的是物权人的意志与物的直接联系，意味着物权人可以完全依靠自己的意思，而无须他人意思的介入或辅助就可实现自己的权利。所谓支配（Herrschaft），就是指能够依据自己的意志独立行使自己的物权。我国台湾地区学者姚瑞光也认为，支配就是指“依人之意志，对物加以管领或者处置而言。直接，指无须他人行为介入而言”^③。因此，支配权就是指物权人依自己的意志依法对物进行控制的权利。我国《物权法》关于物权的定义，确定了物权的基本属性就是“支配”，这就鲜明地揭示出物权与债权的本质差别。任何财产权只要符合了支配的属性，并且被法律确认为物权的类型，它就成为物权。由物权的支配性即可逻辑地推导出物权所应具有排他性、追及性和优先性等。

我国《物权法》关于物权的定义，突出了物权主要是对有体物的支配，由此，立法确定了我国《物权法》的主要类型，并构建了物权的体系。这就是说，

① [意] 彼德罗·彭梵得：《罗马法教科书》，黄风译，141页，北京，中国政法大学出版社，2005。

② 转引自金可可：《鲁道夫·索姆论债权与物权的区分》，载《华东政法学院学报》，2005（1）。

③ 姚瑞光：《民法物权论》，1页，台北，自版，1988。





我国《物权法》主要立足于有体物，所构建的规则也主要适用于有体物。在现代社会，尽管无形财产的价值越来越重要，但是无形财产主要受到其他法律部门（公司法、证券法、知识产权法等）的调整。对于有体物而言，它们是社会财富的基础；西方古典经济学家曾经形象地说，土地是财富之母，劳动是财富之父；我国古代也曾经有“有土斯有财”的说法。^① 这些都说明了有体物是社会财富的基础，也基本上是无形财产的终极来源。因此，对于有形财产的归属和利用的规定，构成了我国《物权法》的基本内容。

总之，物权是指权利人对特定物所享有的直接支配和排他的权利，在我国民事权利体系中居于重要地位。

二、物权的特征

根据《物权法》第2条，物权关系作为一种法律关系，具有不同于其他财产法律关系的特征，表现在以下几点：

1. 物权的主体是特定的权利人

与债权法律关系不同，在物权关系中，权利人是特定的，而义务人是不特定的第三人。^② 我国《物权法》将物权的权利主体表述为权利人，这一表述的特点在于：第一，具有高度的概括性，可以将各种民事主体纳入其中。一方面，权利人包括各类物权的主体，如国家所有权人、集体所有权人、私人所有权人等。另一方面，在具体的物权法律关系中，权利人都是指特定的权利人。例如，所有权人、宅基地使用权人、土地承包权人、建设用地使用权人、抵押权人、留置权人等，这就表明通过“权利人”的概念可以统一概括各种类型的物权人。在具体物权形态中，需要结合具体的物权形态和规定内容确定具体的物权人。第二，在《物权法》中，权利人包括自然人和法人，但又限于这两类主体。因为作为国家所有权主体的国家是不能归属于法人概念范畴的，另外，一些集体经济组织，

^① 曾子《大学》中说：“有德斯有人，有人斯有土，有土斯有财，有财斯有用。”

^② MünchKomm/Gaier, Buch 3, Einleitung, Rn. 4ff.





如村民小组也无法以法人的概念涵盖，但采用权利人的概念就可以将各类民事主体概括进来。在物权法中，还有一些组织，如业主会议等，既不是自然人也不是法人，但仍然可以享有一些实体权利，可以作为权利人存在。随着社会经济的发展，也可能出现一些新的物权人，即使无法被归入自然人或法人的范畴，也可以以权利人来概括。第三，采取“权利人”的表述，也符合我国公有制为主体多种所有制并存的经济形态。在西方国家，由于其物权法主要以私有财产为核心来构建物权法的体系，不存在国家所有权与集体所有权主体的界定问题，因而通过自然人、法人的概念基本可以概括物权主体。而我国的所有权形态既包括国家所有权、集体所有权，也包括私人所有权，因此单纯依靠民法总则关于民事主体的规定不足以确定各类所有权及他物权的主体。

2. 物权的客体主要是特定的有体物

与知识产权等财产法律关系不同，物权主要不是以无形财产、智力成果为客体，而主要是以有体物作为其客体的。物权的客体主要是指特定物^①，包括以下两个方面：一是物权的客体必须是特定物，所谓特定物就是指具有单独的特征、不能以其他物代替的物，如某辆汽车、某栋房屋。^②除了法律有特别规定之外，集合物不能作为物权的客体。企业的整体财产之所以可以成为集合物，是因为一个企业的财产在观念上是与其他企业的财产相区别的。例如《物权法》第181条规定动产浮动担保，实际上就是以整个企业的集合财产作为担保物权的客体。二是物权的客体主要是有体物^③，主要包括动产和不动产，《物权法》第2条规定，本法所说的物主要是动产和不动产。动产和不动产都是有体物，因此，从这个意义上说，物权的客体主要是有体物。有体物主要是指具有一定的物质形体，能够为人们所感觉到的物，而无体物主要是指权利，因为这一原因，在民法学上常常将作为权利客体的物限于有体物。^④物权的客体之所以主要限于有体

① MünchKomm/Gaier, Buch 3, Einleitung, Rn. 4ff.

② 参见史尚宽：《民法总论》，254页，北京，中国政法大学出版社，2000。

③ 参见陈华彬：《民法物权论》，55页，北京，中国法制出版社，2010。

④ 例如王伯琦指出：“物就是人力所能支配而独立成为一体之有体物。”王伯琦：《民法总则》，104页，台北，自版，1994。





物，原因在于：一方面，物权是一种支配权，应当具有特定的支配对象，而只有有体物才能够满足这个要求，如果以无体财产作为物权的客体，就难以界定物权的内涵及其效力范围。^① 例如，如果以所有权作为所有权的客体，将会出现所有权之上的所有权，甚至会出现债权的所有权、继承权的所有权。如此，则所有权的概念本身将陷于自相矛盾与模糊不清的状态。另一方面，它确定了物权的特征，物权是以有体物为客体的，因而物权就是有体财产权。这也使得物权与知识产权、债权、人身权等权利得以区分开。还要看到，《物权法》围绕动产和不动产的归属、移转而展开，这就明确了《物权法》调整对象的范围，有关无体财产就应当由其他法律来调整，而不属于《物权法》的范畴。例外的情形，可以为人力所支配的无形的自然能量，也可以准用物权的保护，例如电力、光波、有线电视信号等。我国《物权法》也规定了无线电频谱资源属于国家所有。当然，根据《物权法》第2条，物权的客体主要是有体物，法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。这就是说，在法律有特别规定的情况下，无体财产也可以作为物权的客体。

3. 物权本质上是一种支配权

物权是权利人对物的直接支配。“物权为典型的支配权，即控制一个有体物的权利。”^② 物权的支配性决定了物权所具有的优先性、追及性等特点。物权人对物享有的支配权直接决定了物权的各项效力，物权的优先性等效力均来自于法律将某物归属于某人支配，从而使其对物的利益享有独占的支配并排他的权利。所谓“直接支配”，主要包含如下几个层面的意思：

首先，它体现了主体对于客体控制的直接性。所谓直接，就是指无须任何的媒介物，主体就能将其意志作用于作为客体的物。这里，任何的中间环节或者中介程序都不是必需的。从主观上看，是指物权人对物可以以自己的意志独立进行占有、使用或采取其他支配方式，无须得到他人的同意。在无须他人的

^① 参见史尚宽：《民法总论》，248页，北京，中国政法大学出版社，2000；洪逊欣：《中国民法总则》，202页，台北，自版，1997。

^② 孙宪忠：《中国物权法总论》，41页，北京，法律出版社，2003。





意思和行为介入的情况下，物权人就能够依据自己的意志依法直接占有、使用其物，或采取其他支配方式。支配是权利人基于自己的意志对于物的控制状态。就主观上而言，权利人可以直接依据自己的意志对物进行管领和控制；也就是说，权利人应当将它的意志体现在对物的控制和权利的行使等多个方面。萨维尼认为，主体应当通过意思表示创设法律关系以及伴随法律关系的主观权利。^① 意思首先是对本人发生作用，其次是对外发生作用^②，涉及外部世界的意志支配完全属于法的领域，构成财产法，它又可以区分为物法和债法。所以，意思对物的作用就是一种支配。^③ 如房屋所有人有权占有、使用其房屋，并有权将房屋出售。建设用地土地使用权人有权依法使用土地，或转让其建设用地使用权。所有人和使用权人在依法行使其权利时，一般不需要取得义务人的同意，也不需要义务人的辅助，就可以实现其权利。任何人非经权利人的同意，不得侵害或加以干涉。物权的义务主体的义务是不作为，只要不妨碍权利人行使权利就是履行了义务。

其次，它是指主体对于客体现实、直接的支配。从客观上讲，权利人应当对物存在实际的管领和控制^④，表现为自己或者他人按照权利人的意思对物进行占有、使用、收益、处分，能够将自己的意思体现在对物的控制和权利的行使方面。支配是指权利人对于物的控制状态，某人意识到某物的存在，但没有对该物进行实际的管领，并不构成支配。^⑤ 这里，现实性和直接性的支配是它区别于对人权（债权）的重要特征，正是这种现实性和直接性，为它在西文中被称为“real right (jus res)”的原因之所在。而对于债权而言，它仅是一方基于另一方的请求才能间接作用到物本身。支配又表现为一种对物的控制的状态。从客观上讲，权利人应当对物存在实际的管领和控制，表现为自己或者他人按照权利人的

① 参见杨振山、王洪亮：《继受法律的理性科学化——当代法学家的使命与继受法律的理论化》，载《比较法研究》，2004（1）。

②③ 参见〔德〕萨维尼：《萨维尼论对人之诉和对物之诉》，田士永译，载王洪亮等主编：《中德私法研究》，第1卷，北京，北京大学出版社，2006。

④ 参见费安玲、刘智慧、高富平：《物权法》，32页，北京，高等教育出版社，2011。

⑤ 参见温世扬、廖焕国：《物权法通论》，43~44页，北京，人民法院出版社，2005。

