

中国民法典释评


ZHONGGUO MINFADIAN SHIPING

物权编

上卷

崔建远 著



 中国人民大学出版社

版权信息

书名：中国民法典释评·物权编（上下卷）

作者：崔建远

出版社：中国人民大学出版社

出版日期：2020-08

ISBN：978-7-300-28235-0

价格：410.00元

目录

Contents

1. 版权信息
2. 代总序 民法典的时代意义
3. 自序
4. 缩略语
5. 第二编 物权
 1. 第一分编 通则
 1. 第一章 一般规定
 1. 第二百零五条
 2. 第二百零六条
 3. 第二百零七条
 4. 第二百零八条
 2. 第二章 物权的设立、变更、转让和消灭
 1. 第一节 不动产登记
 1. 第二百零九条
 2. 第二百一十条
 3. 第二百一十一条
 4. 第二百一十二条
 5. 第二百一十三条

6. 第二百一十四条
7. 第二百一十五条
8. 第二百一十六条
9. 第二百一十七条
10. 第二百一十八条
11. 第二百一十九条
12. 第二百二十条
13. 第二百二十一条
14. 第二百二十二条
15. 第二百二十三条
2. 第二节 动产交付
 1. 第二百二十四条
 2. 第二百二十五条
 3. 第二百二十六条
 4. 第二百二十七条
 5. 第二百二十八条
3. 第三节 其他规定
 1. 第二百二十九条
 2. 第二百三十条
 3. 第二百三十一条
 4. 第二百三十二条
3. 第三章 物权的保护
 1. 第二百三十三条
 2. 第二百三十四条
 3. 第二百三十五条
 4. 第二百三十六条
 5. 第二百三十七条
 6. 第二百三十八条

7. 第二百三十九条
2. 第二分编 所有权
 1. 第四章 一般规定
 1. 第二百四十条
 2. 第二百四十一条
 3. 第二百四十二条
 4. 第二百四十三条
 5. 第二百四十四条
 6. 第二百四十五条
 2. 第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权
 1. 第二百四十六条
 2. 第二百四十七条
 3. 第二百四十八条
 4. 第二百四十九条
 5. 第二百五十条
 6. 第二百五十一条
 7. 第二百五十二条
 8. 第二百五十三条
 9. 第二百五十四条
 10. 第二百五十五条
 11. 第二百五十六条
 12. 第二百五十七条
 13. 第二百五十八条
 14. 第二百五十九条
 15. 第二百六十条
 16. 第二百六十一条
 17. 第二百六十二条
 18. 第二百六十三条

19. 第二百六十四条
 20. 第二百六十五条
 21. 第二百六十六条
 22. 第二百六十七条
 23. 第二百六十八条
 24. 第二百六十九条
 25. 第二百七十条
3. 第六章 业主的建筑物区分所有权
 1. 第二百七十一条
 2. 第二百七十二条
 3. 第二百七十三条
 4. 第二百七十四条
 5. 第二百七十五条
 6. 第二百七十六条
 7. 第二百七十七条
 8. 第二百七十八条
 9. 第二百七十九条
 10. 第二百八十条
 11. 第二百八十一条
 12. 第二百八十二条
 13. 第二百八十三条
 14. 第二百八十四条
 15. 第二百八十五条
 16. 第二百八十六条
 17. 第二百八十七条
 4. 第七章 相邻关系
 1. 第二百八十八条
 2. 第二百八十九条

3. 第二百九十条
4. 第二百九十一条
5. 第二百九十二条
6. 第二百九十三条
7. 第二百九十四条
8. 第二百九十五条
9. 第二百九十六条
5. 第八章 共有
 1. 第二百九十七条
 2. 第二百九十八条
 3. 第二百九十九条
 4. 第三百条
 5. 第三百零一条
 6. 第三百零二条
 7. 第三百零三条
 8. 第三百零四条
 9. 第三百零五条
 10. 第三百零六条
 11. 第三百零七条
 12. 第三百零八条
 13. 第三百零九条
 14. 第三百一十条
6. 第九章 所有权取得的特别规定
 1. 第三百一十一条
 2. 第三百一十二条
 3. 第三百一十三条
 4. 第三百一十四条
 5. 第三百一十五条

6. 第三百一十六条
 7. 第三百一十七条
 8. 第三百一十八条
 9. 第三百一十九条
 10. 第三百二十条
 11. 第三百二十一条
 12. 第三百二十二条
3. 第三分编 用益物权
1. 第十章 一般规定
 1. 第三百二十三条
 2. 第三百二十四条
 3. 第三百二十五条
 4. 第三百二十六条
 5. 第三百二十七条
 6. 第三百二十八条
 7. 第三百二十九条
 2. 第十一章 土地承包经营权
 1. 第三百三十条
 2. 第三百三十一条
 3. 第三百三十二条
 4. 第三百三十三条
 5. 第三百三十四条
 6. 第三百三十五条
 7. 第三百三十六条
 8. 第三百三十七条
 9. 第三百三十八条
 10. 第三百三十九条
 11. 第三百四十条

12. 第三百四十一条
13. 第三百四十二条
14. 第三百四十三条
3. 第十二章 建设用地使用权
 1. 第三百四十四条
 2. 第三百四十五条
 3. 第三百四十六条
 4. 第三百四十七条
 5. 第三百四十八条
 6. 第三百四十九条
 7. 第三百五十条
 8. 第三百五十一条
 9. 第三百五十二条
 10. 第三百五十三条
 11. 第三百五十四条
 12. 第三百五十五条
 13. 第三百五十六条
 14. 第三百五十七条
 15. 第三百五十八条
 16. 第三百五十九条
 17. 第三百六十条
 18. 第三百六十一条
4. 第十三章 宅基地使用权
 1. 第三百六十二条
 2. 第三百六十三条
 3. 第三百六十四条
 4. 第三百六十五条
5. 第十四章 居住权

1. 第三百六十六条
2. 第三百六十七条
3. 第三百六十八条
4. 第三百六十九条
5. 第三百七十条
6. 第三百七十一条
6. 第十五章 地役权
 1. 第三百七十二条
 2. 第三百七十三条
 3. 第三百七十四条
 4. 第三百七十五条
 5. 第三百七十六条
 6. 第三百七十七条
 7. 第三百七十八条
 8. 第三百七十九条
 9. 第三百八十条
 10. 第三百八十一条
 11. 第三百八十二条
 12. 第三百八十三条
 13. 第三百八十四条
 14. 第三百八十五条
4. 第四分编 担保物权
 1. 第十六章 一般规定
 1. 第三百八十六条
 2. 第三百八十七条
 3. 第三百八十八条
 4. 第三百八十九条
 5. 第三百九十条

6. 第三百九十一条
7. 第三百九十二条
8. 第三百九十三条
2. 第十七章 抵押权
 1. 第三百九十四条
 2. 第三百九十五条
 3. 第三百九十六条
 4. 第三百九十七条
 5. 第三百九十八条
 6. 第三百九十九条
 7. 第四百条
 8. 第四百零一条
 9. 第四百零二条
 10. 第四百零三条
 11. 第四百零四条
 12. 第四百零五条
 13. 第四百零六条
 14. 第四百零七条
 15. 第四百零八条
 16. 第四百零九条
 17. 第四百一十条
 18. 第四百一十一条
 19. 第四百一十二条
 20. 第四百一十三条
 21. 第四百一十四条
 22. 第四百一十五条
 23. 第四百一十六条
 24. 第四百一十七条

25. 第四百一十八条
26. 第四百一十九条
27. 第四百二十条
28. 第四百二十一条
29. 第四百二十二条
30. 第四百二十三条
31. 第四百二十四条
3. 第十八章 质权
 1. 第四百二十五条
 2. 第四百二十六条
 3. 第四百二十七条
 4. 第四百二十八条
 5. 第四百二十九条
 6. 第四百三十条
 7. 第四百三十一条
 8. 第四百三十二条
 9. 第四百三十三条
 10. 第四百三十四条
 11. 第四百三十五条
 12. 第四百三十六条
 13. 第四百三十七条
 14. 第四百三十八条
 15. 第四百三十九条
 16. 第四百四十条
 17. 第四百四十一条
 18. 第四百四十二条
 19. 第四百四十三条
 20. 第四百四十四条

21. 第四百四十五条
22. 第四百四十六条
4. 第十九章 留置权
 1. 第四百四十七条
 2. 第四百四十八条
 3. 第四百四十九条
 4. 第四百五十条
 5. 第四百五十一条
 6. 第四百五十二条
 7. 第四百五十三条
 8. 第四百五十四条
 9. 第四百五十五条
 10. 第四百五十六条
 11. 第四百五十七条
5. 第五分编 占有
 1. 第二十章 占有
 1. 第四百五十八条
 2. 第四百五十九条
 3. 第四百六十条
 4. 第四百六十一条
 5. 第四百六十二条

代总序 民法典的时代意义



民法典是新中国成立以来第一部以“法典”命名的法律，也是第一部直接以“民”命名的法典。以“法典”命名，表明凡是纳入民法典的规则，都具有基础性、典范性的特点；以“民”命名，说明民法典把人民愿望置于首位，充分反映人民的利益诉求。民法典的立法宗旨和目的就是充分反映人民群众的意愿，保障私权，维护广大人民群众的利益。

习近平总书记指出，“民法典在中国特色社会主义法律体系中具有重要地位，是一部固根本、稳预期、利长远的基础性法律”。如何理解习近平总书记所说的“基础性法律”？我认为可以从两个方面理解：一是在整个社会主义法律体系中，民法典是一部基础性法律。所谓“典”，就是典范、典籍的意思，在整个社会主义法律体系中，民法典是宪法之下的基础性法律。法律分为公法与私法两部分，它们分别确认公权与私权。现代法治的核心是规范公权、保障私权。一般认为，保障私权是由民法典等民事法律实现的，而规范公权是由公法承担的，但实际上，民法典通过确认和保护私权，也起到了规范公权的作用，其他法律、行政法规以及单行法等，都应当与民法典保持一致。同时，行政

执法、司法也都要以民法典为基本遵循。二是在民事领域，民法典是基础性法律，换言之，民法典是私法的基本法。民事关系纷繁复杂，它不仅依靠民法典调整，还需要大量的民事单行法，而在所有调整民事主体财产和人身关系的法律中，民法典居于基础性地位，民法典也被称为私法基本法。

（一）推进民事立法的体系化

我国民法典的颁布有力地促进了民事立法的体系化。一方面，迄今为止，我国已经颁布了多部民商事法律，在民法典之外，还存在大量的单行法，如公司法、保险法、破产法等。民法典的颁布，使各个民商事单行法在民法典的统帅下，构成一个完整的、系统化的整体。民法典和民事单行法之间的关系，就像树根、主干与枝叶之间的关系，民法典是树根和主干，而民事单行法是枝叶，民事单行法必须以民法典为基础和根据。民法典的颁布有效沟通了民法典和单行法，这有利于消除民法典与单行法之间的冲突和矛盾。另一方面，就内部体系而言，民法典按照“总一分”结构，形成由总则、物权、合同等构成的完整体系，各分编也在一定的价值和原则指引下形成了由概念、规则、制度构成的、具有内在一致性的整体，实现了形式的一致性、内容的完备性以及逻辑自足性。民法典共分七编，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，它们都以对民事权利的确认和保护而形成一个个体系化的整体。总则是对民事权利的一般规则作出的规定，各分编则是分别对物权、合同债权、人格权、婚姻家庭中的权利、继承权以及对各项权利的侵权责任制度所组成的规则体系。

民法典有助于制度的科学化，为良法善治奠定基础。在我国，由于长期没有民法典，许多调整民事关系的重要规则不能通过民事法律的方式表现出来，从而留下了法律调整的空白。这些法律空白一般是通过国务院各部委的规章及地方政府颁布的地方性规章予以填补的，而一些规

章难免出现不当限制公民私权，或者变相扩张行政权的问题。民法典颁布后，其作为上位法，可以有效指导行政法规等制度，避免民法规范与行政法规、地方法规等的矛盾冲突，防止政出多门，保障交易主体的稳定预期，维持市场经济的正常运行。

（二）有效提升国家治理体系和治理能力的现代化

国家治理体系和治理能力现代化的主要特征是实现法治，即全面依法治国。如前述，现代法治的核心在于规范公权、保障私权。一方面，民法典构建了完备的民事权利体系，确立了完善的民事权利保护规则，鼓励个人积极维护自身权利，这不仅保障了私权，也有利于规范公权。民法典的各项规则也明确了各级政府依法行政的边界，就是说，国家机关要把民法典作为行政决策、行政管理、行政监督的重要标尺，不得违背法律法规随意作出减损自然人、法人和非法人组织合法权益或增加其义务的决定，这必将有力推动政府治理能力。另一方面，作为市民社会的一般私法以及百科全书，民法典通过合理的架构为民事活动提供各种基本准则，为交易活动确立基本的规则依据，为各种民事纠纷的预防和解决提供基本的遵循。民法典进一步强化私法自治，充分鼓励交易，维护交易安全。合同编从合同的订立到履行都强调了增进合同自由和私法自治这一宗旨，将有力调动市场主体从事交易的积极性。此外，民法典还有效地处理了个人与个人、个人与社会、个人与国家的关系，在对个人的保护中，同时强调对公共利益的维护，以实现个人和社会之间关系的平衡，这必将推动社会共建共治共享，促进社会和谐有序。

（三）完善社会主义市场经济法律体系

社会主义市场经济本质上是法治经济。各项民法制度根植于市场经济的土壤，其也反作用于市场经济，是市场经济有序发展的重要制度保障。我国《民法典》总则编所规定的诚实信用、公平原则等，确立了市场主体活动的基本原则，为诚信经济的建立提供了法律保障；总则编中

的民事主体就涵盖了市场主体，民事法律行为制度、代理制度为市场主体从事交易活动提供了极大的便利；民法典的物权制度、合同制度是市场经济最基本的规则，是支撑市场经济最重要的两根法律支柱，民法典的担保制度也为融通资金、繁荣经济、保障债权提供了有力的制度保障。编纂民法典不仅完善了市场经济基本的法律制度，而且有利于营造良好的营商环境，并充分调动民事主体的积极性和创造性，维护市场交易秩序和交易安全。^[1]

（四）为实现人民群众美好幸福生活提供保障

民法典的要义是为民立法，以民为本。“人民的福祉是最高的法律”。编纂民法典，就是顺应保障人民群众合法权益的需求，形成更加完备、更加切实的民事权利体系，完善权利保护和救济规则，形成较为有效的权利保护机制，使人民群众有更多、更直接、更实在的获得感、幸福感和安全感。我国民法典充分保障人民群众美好幸福生活，主要表现在以下几方面。

一是通过人格权编充分保障个人人格尊严。进入新时代，我国已经成为世界第二大经济体，人民物质生活条件得到了极大改善，不久即将全面建成小康社会。在基本温饱得到解决之后，人民群众就会有更高水平的精神生活追求，并希望过上更有尊严、更体面的生活。正因如此，“保护人格权、维护人格尊严，是我国法治建设的重要任务”^[2]，例如，针对发送垃圾短信、垃圾邮件侵扰个人私人生活安宁的行为，《民法典》人格权编专门在隐私权部分规定了此种侵害隐私权的行为类型，并第一次规定了私人生活安宁权，明确将个人私人生活安宁规定在隐私权之中，禁止非法进入、拍摄、窥视他人的住宅、宾馆房间等私密空间，禁止非法拍摄、窥视、窃听、公开他人的私密活动，禁止非法拍摄、窥视他人身体的私密部位，这有利于保障社会生活的安定有序（第1033条）。

二是民法典通过各项制度安排充分保障人民群众的物质生活需求。例如，《民法典》物权编新增的居住权制度，对于解决“住有所居”问题、保障个人的居住利益具有重要意义。再如，《民法典》合同编典型合同完善了租赁合同的规则，完善了优先购买权规则，新增优先承租权规则（第734条），这对于稳定租赁关系、规范租赁市场秩序、保障承租人的居住利益具有重要意义。又如，合同编典型合同部分还完善了运输合同的规则，这对于保障个人出行安全、维护运输秩序具有重要意义。

三是民法典通过各项民事责任制度充分保障人民的合法权益。民法典通过各项规则，守护老百姓“舌尖上的安全”“车轮上的安全”“头顶上的安全”等财产和人身安全。例如，《民法典》侵权责任编在产品责任部分规定了惩罚性赔偿规则，这必将有力遏制生产、销售不合格食品的行为，有利于保证人们“舌尖上”的安全（第1207条）；侵权责任编还重点完善高楼抛物致人损害的责任，这有利于充分保障人们“头顶上的安全”（第1254条）。

（五）有利于实现依法行政、公正司法

民法典具有基础性和典范性的特点，是公民权利保护的宣言书，是民事主体的行为准则、依法行政的基本依循，也是法院裁判民事案件的基本遵循。民法典对于依法行政、公正司法的作用还表现在：一是资讯集中，方便找法。实践中之所以出现“同案不同判、同法不同解”现象，重要的原因就在于，法官选择法条和裁判依据存在差别。而法典化的一个重要优势在于“资讯集中”，正所谓“法典在手，找法不愁”，执法者、法官只要有一部民法典在手，并通过领悟其规则和精神，就可以找到民事裁判的主要依据。二是统一裁判依据。民法典是基础性法律，是行政执法者、法官适用法律的基本遵循，因此，处理民事纠纷，首先要从民法典中找法。在我国，长期以来，有些新法颁布以后，因为

没有废止旧法，且没有指明新法修改了哪些旧有的规定，这就产生了新法与旧法同时适用的现象，造成了规则的不统一。民法典的颁布将从根本上改变这一现象。民法典的颁行可以保障法官裁判依据的统一性，正是因为法律适用具有一致性，法官的自由裁量权将在规范的约束下进行，这就可以保障法官平等地、统一地对不同案件作出判决，保障“类似情况类似处理”，从而实现判决结果的可预测性，实现法的安定性。

三是提升执法和司法人员的能力。民法典是法律工作者今后研究、处理涉及民事纠纷的基本依据，也是执法、司法的基本平台，民事纠纷的解决都应当在该平台中研讨。在民事领域考验我们的执法能力，很大程度上就是衡量我们准确把握、理解和运用民法典的能力。民法典颁布后，如果执法和司法人员都能够真正学懂、弄通民法典的规则，就可以基本把握处理和裁判民事纠纷的基本规则，并能够按照体系化的思维方式处理民事纠纷。

注释

[1] 全国人民代表大会常务委员会副委员长王晨. 关于《中华人民共和国民法典（草案）》的说明——2020年5月22日在第十三届全国人民代表大会第三次会议上.

[2] 沈春耀作关于民法典各分编（草案）修改情况和民法典（草案）编纂情况的汇报. 人民日报，2018-08-28.

自序

这部释评书系我附和中国人民大学出版社法律分社之意而立项的作品。

我本无编写本释评书的打算，原因复杂。首先，《合同法》《合同法总论》（上卷、中卷）《物权法》《物权：规范与学说——以中国物权的解释论为中心》（上册、下册）《债权：借鉴与发展》《合同解释论——规范、学说与案例的交互思考》《中国民事典型案例评释》等拙作的撰写经历，使我切身体会到：待包括全国人大常委会法工委释义《中华人民共和国民法典》在内的研究民法典的著述问世，自己学习、揣摩之后，再构思、动笔解读和阐释民法典的作品，可以梳理既有的研究成果，吸取他人著述中的精华，避免乃至减少重复性的工作，少走弯路，着力薄弱环节的探讨，提高自己阐释的可信度，效果会更佳。可是，依出版社的要求，一俟《中华人民共和国民法典》通过，即刻定稿《中国民法典释评·物权编》，不合上述经验，反倒突显自己的短板——尽管我应全国人大常委会法工委及民法室之邀，多次参与《中华人民共和国民法典（室内稿）》《中华人民共和国民法典（草案）》的研讨，终归非逐句逐条地草拟和打磨法律条文之人，对某些法律条款以及措辞难解其深意，而编写释评书恰恰需要逐字逐句地解读。

其次，《中华人民共和国民法典》颁行后，既有的合同法、物权法