

法律一本通 3

中华人民共和国

物权法

一本通

法规应用研究中心 编

以法释法 逐条解读 专业权威

法律·行政法规·部门规章·司法解释·请示答复·规范性文件

法律条文意旨·案例裁判摘要·重点条文提示

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国

物权法

一本通

法规应用研究中心 编

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法一本通 / 法规应用研究中心编. —5 版.

—北京: 中国法制出版社, 2016. 1

(法律一本通; 3)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6870 - 1

I. ①物… II. ①法… III. ①物权法 - 基本知识 - 中国 IV. ①D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 258329 号

责任编辑 任乐乐

封面设计 蒋 怡

物权法一本通

WUQUANFA YIBENTONG

经销/新华书店

印刷/北京海淀五色花印刷厂

开本/850 毫米×1168 毫米 32

版次/2016 年 1 月第 5 版

印张/7.5 字数/197 千

2016 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6870 - 1

定价: 20.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66017726

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66071862

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

编辑说明

“法律一本通”系列丛书自2005年出版以来，以其科学的体系、实用的内容，深受广大读者的喜爱。2007年、2011年、2014年，我们对其进行了三次改版，丰富了其内容，增强了其实用性，再次博得了广大读者的赞誉。

我们秉承“以法释法”的宗旨，在保持原有的体例之上，再次对“法律一本通”系列丛书进行改版，以达到“应办案所需，适学习所用”的目标。新版丛书具有以下特点：

1. 丛书以主体法的条文为序，逐条穿插关联的现行有效的法律、行政法规、部门规章、司法解释、请示答复和部分地方规范性文件，以方便读者理解和适用。尤其是请示答复，因其往往是针对个案而抽象出来的一般性规则，实践中具有操作指导意义。

2. 丛书紧扣实践和学习两个主题，在目录上标注了重点法条，并在某些重点法条的相关规定之前，对收录的相关文件进行分类，再按分类归纳核心要点，以便读者最便捷地查找使用。

3. 丛书紧扣法律条文，在主法条的相关规定之后附上案例指引，收录最高人民法院指导案例、公报案例以及最高人民法院相关机构公布的典型案例的裁判摘要。通过相关案例，可以进一步领会和把握法律条文的适用，从而作为解决实际问题的参考。并对案例指引制作索引目录，方便读者查找。

4. 丛书以脚注的形式，对各类法律文件之间或者同一法律文件不同条文之间的适用关系、重点法条疑难之处进行说明，以便读者系统地理解我国现行各个法律部门的规则体系，从而更好地为教学科研和司法实践服务。

中国法制出版社

2016年1月

编辑说明

“法律一本通”系列丛书自2005年出版以来，以其科学的体系、实用的内容，深受广大读者的喜爱。2007年、2011年、2014年，我们对其进行了三次改版，丰富了其内容，增强了其实用性，再次博得了广大读者的赞誉。

我们秉承“以法释法”的宗旨，在保持原有的体例之上，再次对“法律一本通”系列丛书进行改版，以达到“应办案所需，适学习所用”的目标。新版丛书具有以下特点：

1. 丛书以主体法的条文为序，逐条穿插关联的现行有效的法律、行政法规、部门规章、司法解释、请示答复和部分地方规范性文件，以方便读者理解和适用。尤其是请示答复，因其往往是针对个案而抽象出来的一般性规则，实践中具有操作指导意义。

2. 丛书紧扣实践和学习两个主题，在目录上标注了重点法条，并在某些重点法条的相关规定之前，对收录的相关文件进行分类，再按分类归纳核心要点，以便读者最便捷地查找使用。

3. 丛书紧扣法律条文，在主法条的相关规定之后附上案例指引，收录最高人民法院指导案例、公报案例以及最高人民法院相关机构公布的典型案例的裁判摘要。通过相关案例，可以进一步领会和把握法律条文的适用，从而作为解决实际问题的参考。并对案例指引制作索引目录，方便读者查找。

4. 丛书以脚注的形式，对各类法律文件之间或者同一法律文件不同条文之间的适用关系、重点法条疑难之处进行说明，以便读者系统地理解我国现行各个法律部门的规则体系，从而更好地为教学科研和司法实践服务。

中国法制出版社

2016年1月

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

第 一 条【立法目的】	1
第 二 条【适用范围】	2
第 三 条【社会主义基本经济制度】	2
第 四 条【平等保护】	2
第 五 条【物权法定】	3
★ 第 六 条【物权公示原则】	3
第 七 条【遵守法律、尊重社会公德】	5
第 八 条【其他适用的规定】	5

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

★ 第 九 条【不动产物权登记生效及例外】	5
第 十 条【登记机构及统一登记制度】	44
第 十 一 条【登记申请材料】	44
第 十 二 条【登记机构的职责】	45
第 十 三 条【登记机构禁止从事的行为】	45
第 十 四 条【不动产物权登记生效的时间】	46
★ 第 十 五 条【合同效力与物权效力区分】	46
第 十 六 条【不动产登记簿】	47
第 十 七 条【不动产登记簿与权属证书关系】	47

第十八条【查询、复制登记资料】	48
第十九条【更正登记、异议登记】	48
★ 第二十条【预告登记】	49
第二十一条【登记错误的责任】	50
第二十二条【登记费用】	50

第二节 动产交付

★ 第二十三条【动产物权交付生效】	50
★ 第二十四条【特定动产物权的登记】	52
第二十五条【简易交付】	52
第二十六条【指示交付】	52
第二十七条【占有改定】	53

第三节 其他规定

第二十八条【法律文书、征收导致的物权变动】	53
第二十九条【继承、受遗赠取得物权】	53
第三十条【合法的事实行为导致物权变动】	54
第三十一条【处分非依法律行为取得的不动产】	54

第三章 物权的保护

第三十二条【物权保护的途径】	54
★ 第三十三条【物权确认请求权】	56
第三十四条【返还原物请求权】	57
第三十五条【排除妨害、消除危险请求权】	57
第三十六条【修理、重作、更换、恢复原状请求权】	58
★ 第三十七条【损害赔偿请求权】	58
第三十八条【请求权的适用、行政及刑事责任】	58

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条【所有权权能】	61
第四十条【设立他物权】	61
第四十一条【国家专有】	62
★ 第四十二条【征收】	62
第四十三条【耕地保护】	73
★ 第四十四条【征用】	73

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条【国家所有权及其行使】	76
第四十六条【矿藏、水流、海域的国家所有】	76
★ 第四十七条【国有的土地范围】	77
第四十八条【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】	77
第四十九条【野生动植物资源】	77
第五十条【无线电频谱资源】	78
第五十一条【国有文物】	78
第五十二条【国有基础设施】	79
第五十三条【国家机关的物权】	79
第五十四条【国家举办的事业单位的物权】	79
第五十五条【国有出资人权益的行使】	79
第五十六条【国家所有权保护】	80
第五十七条【国有资产监管】	81
★ 第五十八条【集体所有权】	81
★ 第五十九条【农民集体所有权及重大事项决定程序】	82
第六十条【农民集体所有权的行使】	84
第六十一条【城镇集体所有权】	85

第六十二条【公布集体财产状况】	86
第六十三条【集体所有权保护】	88
★ 第六十四条【私人所有权范围】	88
第六十五条【储蓄、投资及其收益与继承权】	88
第六十六条【私有财产保护】	89
第六十七条【企业出资人】	89
第六十八条【法人所有权】	89
第六十九条【社会团体所有权】	90

第六章 业主的建筑物区分所有权

★ 第七十条【建筑物区分所有权】	92
第七十一条【专有部分的权能】	93
第七十二条【共有部分的权利义务】	94
第七十三条【建筑区划内共有的范围】	95
第七十四条【车位、车库的归属与使用】	96
第七十五条【设立业主大会、选举业主委员会】	97
★ 第七十六条【业主共同决定的事项】	99
第七十七条【住宅改为经营性用房的条件】	101
★ 第七十八条【业主大会、业主委员会决定的效力】	102
第七十九条【建筑物及其附属设施维修资金】	103
第八十条【费用分摊、收益分配】	104
第八十一条【建筑物及其附属设施管理】	104
第八十二条【委托管理】	105
第八十三条【业主义务及权益维护】	107

第七章 相邻关系

★ 第八十四条【相邻关系处理原则】	108
第八十五条【相邻关系处理依据】	109
第八十六条【用水、排水】	109

第八十七条【通行权】	110
第八十八条【利用相邻土地、建筑物】	110
第八十九条【通风、采光和日照】	110
第九十条【有害物质排放】	111
第九十一条【维护相邻不动产安全】	111
第九十二条【相邻权行使时的义务】	111

第八章 共有

第九十三条【共有】	111
★ 第九十四条【按份共有】	112
★ 第九十五条【共同共有】	112
第九十六条【共有物管理】	113
第九十七条【共有物处分】	113
第九十八条【管理费用等的负担】	114
第九十九条【共有物分割】	114
第一百条【分割方式】	114
第一百零一条【优先购买权】	115
第一百零二条【共有物上的债权债务】	116
★ 第一百零三条【共有关系性质不明时的推定】	117
第一百零四条【按份共有份额的确定】	117
★ 第一百零五条【他物权的准共有】	117

第九章 所有权取得的特别规定

★ 第一百零六条【善意取得】	117
第一百零七条【遗失物转让】	118
第一百零八条【善意取得之动产上的原有权利】	119
第一百零九条【拾得遗失物】	119
第一百一十条【领取与招领】	119
第一百一十一条【遗失物保管义务】	119

第一百一十二条【保管费用、悬赏广告】	119
第一百一十三条【无人认领的遗失物】	120
第一百一十四条【拾得漂流物、发现埋藏物或隐藏物】 ...	120
第一百一十五条【从物随主物转让】	120
★ 第一百一十六条【孳息】	121

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第一百一十七条【用益物权权能】	121
第一百一十八条【国有、集体自然资源用益物权】	122
第一百一十九条【自然资源有偿使用制度】	122
第一百二十条【用益物权人、所有权人义务】	122
★ 第一百二十一条【用益物权人因征收、征用获得补偿】 ...	122
第一百二十二条【海域使用权】	124
第一百二十三条【探矿权、采矿权、取水权等】	126

第十一章 土地承包经营权

第一百二十四条【农村集体经济组织经营体制】	127
★ 第一百二十五条【土地承包经营权】	128
第一百二十六条【承包期】	128
第一百二十七条【土地承包经营权的设立与登记】	129
第一百二十八条【土地承包经营权流转】	130
第一百二十九条【互换、转让登记】	133
第一百三十条【承包地调整】	133
第一百三十一条【承包地收回】	134
★ 第一百三十二条【承包地征收补偿】	134
第一百三十三条【其他方式的承包】	134
第一百三十四条【国有农用地承包】	134

第十二章 建设用地使用权

- ★ 第一百三十五条【建设用地使用权】 135
- 第一百三十六条【分层设立】 136
- 第一百三十七条【设立方式】 136
- 第一百三十八条【出让合同】 138
- 第一百三十九条【建设用地使用权的登记】 139
- 第一百四十条【土地用途变更】 140
- 第一百四十一条【土地出让金】 141
- 第一百四十二条【建筑物、构筑物及其附属设施归属】 ... 142
- 第一百四十三条【建设用地使用权流转】 143
- ★ 第一百四十四条【流转合同】 144
- 第一百四十五条【建设用地使用权变更登记】 144
- ★ 第一百四十六条【建筑物等随建设用地使用权一并
处分】 145
- ★ 第一百四十七条【建筑物等范围内的建设用地使用
权随建筑物等一并处分】 145
- ★ 第一百四十八条【提前收回的补偿】 146
- 第一百四十九条【续期】 147
- 第一百五十条【注销登记】 147
- 第一百五十一条【集体土地用作建设用地】 148

第十三章 宅基地使用权

- ★ 第一百五十二条【宅基地使用权】 148
- 第一百五十三条【取得、行使和转让依据】 148
- 第一百五十四条【宅基地使用权因自然灾害等消灭】 149
- 第一百五十五条【变更、注销登记】 149

第十四章 地役权

- ★ 第一百五十六条【地役权】 149
- 第一百五十七条【地役权约定取得】 149

第一百五十八条【地役权登记】	150
第一百五十九条【供役地权利人的义务】	150
第一百六十条【地役权人的义务】	150
第一百六十一条【地役权期限】	150
第一百六十二条【地役权法定取得】	150
第一百六十三条【已有其他用益物权之土地地役权的 设立】	150
★ 第一百六十四条【地役权转让】	151
★ 第一百六十五条【地役权抵押】	151
第一百六十六条【需役地及其上土地承包经营权、建 设用地使用权部分转让】	151
第一百六十七条【供役地及其上土地承包经营权、建 设用地使用权部分转让】	151
第一百六十八条【解除地役权的情形】	151
第一百六十九条【地役权变更登记、注销登记】	152

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第一百七十条【担保物权】	152
第一百七十一条【担保物权适用范围、反担保】	153
第一百七十二条【担保合同】	153
第一百七十三条【担保范围】	155
第一百七十四条【担保物上的代位性】	155
★ 第一百七十五条【未经担保人同意的债务转移】	156
第一百七十六条【物的担保与人的担保之关系】	156
第一百七十七条【担保物权消灭的情形】	158
★ 第一百七十八条【担保法与物权法效力衔接】	158

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第一百七十九条【抵押权】	158
★ 第一百八十条【抵押财产的范围】	159
★ 第一百八十一条【浮动抵押】	160
第一百八十二条【建筑物抵押】	160
第一百八十三条【乡镇、村企业的建筑物和建设用地使 用权抵押】	161
★ 第一百八十四条【不得抵押的财产】	161
第一百八十五条【抵押合同】	162
第一百八十六条【禁止流押】	163
第一百八十七条【不动产抵押】	163
第一百八十八条【动产抵押】	164
第一百八十九条【动产浮动抵押登记】	166
★ 第一百九十条【抵押权和租赁的关系】	167
第一百九十一条【抵押财产转让】	167
第一百九十二条【抵押权不得单独转让或为其他债权担 保】	168
第一百九十三条【抵押财产价值保全】	169
★ 第一百九十四条【抵押权、抵押权顺位的放弃及抵押权 变更】	169
第一百九十五条【抵押权的实现】	170
第一百九十六条【浮动抵押财产确定】	171
第一百九十七条【抵押物孳息】	171
第一百九十八条【抵押财产变现价款超过或不足债权数 额】	172
★ 第一百九十九条【同一物上的抵押权受偿顺序】	172
第二百条【建设用地使用权抵押的特别规定】	173
第二百零一条【土地承包经营权或者乡镇、村企业的建设 用地使用权抵押特别规定】	173

第二百零二条【抵押权行使期间】	173
-----------------------	-----

第二节 最高额抵押权

第二百零三条【最高额抵押的概念】	174
★ 第二百零四条【主债权及最高额抵押权转让】	175
第二百零五条【协议变更】	175
第二百零六条【债权确定】	176
第二百零七条【最高额抵押适用依据】	176

第十七章 质 权

第一节 动产质权

第二百零八条【动产质押】	177
★ 第二百零九条【不得出质的动产】	177
★ 第二百一十条【质押合同】	178
第二百一十一条【禁止流质】	178
第二百一十二条【交付生效】	178
★ 第二百一十三条【质物的孳息】	178
第二百一十四条【质物使用、处分的限制】	178
第二百一十五条【质权人的保管义务】	179
第二百一十六条【质物保全】	179
第二百一十七条【转质】	180
第二百一十八条【质权放弃】	180
第二百一十九条【质物返还、质权实现】	181
第二百二十条【出质人请求及时行使质权】	181
第二百二十一条【质物变现价款超出或不足债权数额】	181
第二百二十二条【最高额质权】	182

第二节 权利质权

★ 第二百二十三条【可以出质的权利范围】	182
----------------------------	-----

第二百二十四条【以票据权利等出质的权利质权的设立】	182
第二百二十五条【以票据权利等出质的权利质权的实现】	183
第二百二十六条【以基金份额、股权出质权利质权】 ...	187
第二百二十七条【以知识产权出质权利质权】	188
★ 第二百二十八条【以应收账款出质权利质权】	195
第二百二十九条【权利质权的适用依据】	199

第十八章 留置权

★ 第二百三十条【留置权】	199
第二百三十一条【可留置的动产】	201
第二百三十二条【不得留置的动产】	201
第二百三十三条【可分物的留置】	201
第二百三十四条【留置权人的保管义务】	201
第二百三十五条【留置物的孳息】	201
第二百三十六条【留置权的实现】	202
第二百三十七条【债务人请求行使留置权】	202
第二百三十八条【留置物变现价款超出或不足债权数额】	202
★ 第二百三十九条【留置权优先】	202
第二百四十条【留置权消灭】	203

第五编 占 有

第十九章 占 有

第二百四十一条【有权占有】	203
第二百四十二条【恶意占有人的损害赔偿责任】	203
第二百四十三条【善意管理人的保管费用】	203

第二百四十四条【占有物毁损、灭失】	203
★ 第二百四十五条【占有保护】	204

附 则

第二百四十六条【不动产登记制度立法】	204
第二百四十七条【实施日期】	204

附录：

一、物权法担保物权编实施中的几个重要问题	
——在“物权法担保物权国际研讨会”上的讲话	205
二、本书所涉法律文件目录	210
三、常用文书	214
1. 民事起诉状	
2. 民事反诉状	
3. 民事撤诉申请书	
4. 民事上诉状	
5. 执行申请书	