



教学法规系列

学生常用法规

掌中宝
2009年版

精通法律条文 迈入法律职业

物权法

教学法规中心 / 编

如何更好地学习法规？

知识点速查 + 条文主旨 = 便捷检索

要点提示 + 关联精选 = 深入理解

司考真题 + 对比记忆 = 准确运用

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



教学法规系列

学生常用法规

掌中宝
2009年版

物权法

教学法规中心 / 编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

物权法/教学法规中心编. —北京:中国法制出版社, 2009. 1

(学生常用法规掌中宝)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0898 - 1

I. 物… II. 教… III. 物权法 - 中国 - 高等学校 - 教学参考资料 IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 177214 号

物权法

WU QUAN FA

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 64

印张/ 4.5 字数/ 202 千

版次/2009 年 1 月第 1 版

2009 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0898 - 1

定价:10.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话:66010483

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

2009 年版修订说明

《学生常用法规掌中宝》自 2006 年推出以后，受到广大读者的欢迎和好评，成为法律教辅图书中的精品。掌中宝系列也因此树立了自己的品牌。这让我们备感欣慰。我们深知，要做真正好的法学教辅图书须永不能自满。值此，我们以精益求精理念为指引，对丛书进行了全面的修订，并应读者需要，根据法学专业课程设置，相应增加了物权法、合同法和公司法等六个分册。

本次修订，我们兼顾教学要求和司考特点，保持原先体例的优势和特色，侧重于内容上精雕细刻、吐故纳新。

具体而言：首先，丛书根据最新立法，对之前收录的法律文件进行调整，剔除失效法律法规，收录最新的重要法律文件，并据此更新了相关栏目，如在关联精选、对比记忆栏目中体现了新法较之旧法的新规定，等等。其次，优化了要点提示等内容，使其与教学更相配套。最后，精选最新司考真题，并以更便于查找的方式设置答案。

通过丛书的修订，我们希望为您传递法律学习所需的最新动态和前沿信息，把脉立法的推进，从而夯实法律基础，升华知识为能力。在本丛书使用过程中，如有建议或想法，欢迎反馈给我中心，我们将非常感谢您的参与！来信请寄：北京市西单横二条 2 号中国法制出版社教学法规中心 邮编：100031。

2008 年 12 月

编辑说明

一本收录法规全面、对重点法条精致加工并提供便捷检索途径、便于随身携带、随时翻阅的法规汇编,对于法律学人而言,无疑意味着学习时间的节省、学习效能的提升;而这样一本法规汇编又收录了大量的司考真题、考研信息以及学习资料检索途径,则不仅意味着学习视野的开阔、学习资料的丰富,更意味着法律学人能够在日常的学习中,为未来的法律职业生涯以及步入更高一级的学术殿堂打下坚实的基础!

是以,我们精心编撰了这套《学生常用法规掌中宝》丛书。丛书按照高等学校法学核心课程设置分为9个分册。丛书主要栏目功能如下:

1. **关键知识点速查表**。该表对于关键知识点对应的法条标出书中的页码,读者可以迅速找到熟知的知识点对应的法条。
2. **要点提示**。揭示重点法条理解、运用的要点。
3. **关联精选·对比记忆**。对于重点条文,收录与理解、运用该法条密切相关的关联法条附于该条文下,便于读者理解、参照。归纳有助于对比记忆的其他法律条文附于其后,帮助学生加强记忆。
4. **司考真题**。直接附于法条之后,方便读者在翻阅时随时自测。
5. **学法导航**。收录学生查找法学资料的常用的期刊与网址信息。
6. **考研前瞻**。收录部分重点高校考研真题及备考指南。

在设置上述栏目的同时,本套丛书对于主要法规文件皆附有条文主旨,方便读者翻阅;并对重点法条予以标记,方便读者翻阅。

缩 略 语 表

宪法	中华人民共和国宪法
立法法	中华人民共和国立法法
物权法	中华人民共和国物权法
民法通则	中华人民共和国民法通则
民通意见	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)
合伙企业法	中华人民共和国合伙企业法
合同法	中华人民共和国合同法
合同法解释(一)	最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)
担保法	中华人民共和国担保法
担保法解释	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
土地管理法	中华人民共和国土地管理法
农村土地承包法	中华人民共和国土地承包法
房地产管理法	中华人民共和国房地产管理法

土地使用权出让和
转让暂行条例

中华人民共和国城镇国有土地使用权出
让和转让暂行条例

海商法

中华人民共和国海商法

民用航空法

中华人民共和国民用航空法

道路交通安全法

中华人民共和国道路交通安全法

森林法

中华人民共和国森林法

水法

中华人民共和国水法

矿产资源法

中华人民共和国矿产资源法

海域使用管理法

中华人民共和国海域使用管理法

关键知识点速查表

关键知识点	对应法条	页码
不动产物权 登记的效力	物权法第 9、19、20 条 土地管理法第 13 条 土地登记办法第 2、7 条 房屋登记办法第 32 条	P5、11、12 P161 P199、200 P139
特定动产物 权的登记	物权法第 24 条	P14
征收	物权法第 42 条	P19
征用	物权法第 44 条	P21
建筑物区分所有权	物权法第 70 条 物业管理条例第 6、27、 38、57 条	P33 P120、125 P126、130
相邻土地通行关系	物权法第 87 条 民通意见第 98、99、102 条	P40 P111
共有物处分	物权法第 97 条 担保法解释第 54 条	P44 P250
优先购买权	物权法第 101 条 民通意见第 92 条	P45 P110

关键知识点	对应法条	页码
善意取得	物权法第 106 条	P48
地役权	物权法第 156 - 169 条	P170 - 73
抵押财产范围	物权法第 180 条 担保法第 34、35 条 农村土地承包法第 49 条	P78 P230 P195
浮动抵押	物权法第 181 条	P79
最高额抵押	物权法第 203 - 207 条 担保法第 59 - 62 条 担保法解释第 81 - 83 条	P89 - 91 P234 - 235 P253 - 254
质权生效	物权法第 212 条	P92
可留置动产	物权法第 231 条	P98
占有保护	物权法第 245 条	P103

目 录

	综 合	
1	中华人民共和国物权法 (2007年3月16日)	
105	中华人民共和国民法通则 (节选) (1986年4月12日)	
109	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) (节选) (1988年4月2日)	
	房 产	
112	中华人民共和国城市房地产管理法 (节选) (2007年8月30日)	
120	物业管理条例 (2007年8月26日)	
133	房屋登记办法 (2008年2月15日)	
151	最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用 法律若干问题的解释 (2003年4月28日)	
157	最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定 (2005年12月14日)	

土 地

- 159 中华人民共和国土地管理法（节选）
（2004年8月28日）
- 178 中华人民共和国土地管理法实施条例（节选）
（1998年12月27日）
- 187 中华人民共和国农村土地承包法
（2002年8月29日）
- 199 土地登记办法
（2007年11月28日）
- 212 最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷
案件适用法律问题的解释
（2004年11月23日）
- 217 最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适
用法律问题的解释
（2005年7月29日）
- 担保物权**
- 223 中华人民共和国担保法
（1995年6月30日）
- 241 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）

附 录

- 261 一、学法导航
- 261 1. 法学核心期刊
- 264 2. 常用法律网络资源

267	二、考研前瞻
267	1. 名校法学院考研真题
273	2. 备考指南

■ 综

合

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会
第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国
主席令第62号公布 自2007年10月1日起施行)

第一编 总 则

第一章 基 本 原 则

第一条 【立法目的】 为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。

第二条 【适用范围】 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，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。

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，包括所有权、用益物权和担保物权。

第三条 【社会主义基本经济制度】 国家在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

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。

【要点提示】

本条是关于坚持社会主义基本经济制度的原则规定。中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的，与资本主义物权制度有本质区别。物权法应把坚持国家基本经济制度作为物权法的基本原则，制定出

具有中国特色社会主义的规定，全面准确地体现社会主义基本经济制度。这一基本原则作为物权法的核心，贯穿并体现在整部物权法的始终。

第四条 【平等保护】 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。

【要点提示】

所有权的种类就是指所有权的不同类型，是对所有制形式的反映。物权法的核心实际上就是保护物权，保护制度与确权制度是密不可分的整体。一方面确权不清就不能提供物权的保护，另一方面确权其实也是一种对物权的保护。在保护国家物权的同时，要充分重视集体、私人和其他权利人的物权。

【关联精选】

第七条 国有经济，即社会主义全民所有制经济，是国民经济中的主导力量。国家保障国有经济的巩固和

发展。

第八条 农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。农村中的生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济，是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者，有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。

城镇中的手工业、工业、建筑业、运输业、商业、服务业等行业的各种形式的合作经济，都是社会主义劳动群众集体所有制经济。

国家保护城乡集体经济组织的合法的权利和利益，鼓励、指导和帮助集体经济的发展。

第九条 矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用，保护珍贵的动物和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

第十条 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

第十一条 在法律规定范围内的个体经济、私营经济等非公有制经济，是社会主义市场经济的重要组成部分。

国家保护个体经济、私营经济等非公有制经济的合法的权利和利益。国家鼓励、支持和引导非公有制经济的发展，并对非公有制经济依法实行监督和管理。

第十二条 社会主义的公共财产神圣不可侵犯。

国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家的和集体的财产。

第十三条 公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

(宪法第7-13条)

第五条 【物权法定】 物权的种类和内容，由法律规定。

益野哲合人

【要点提示】

物权法定，即指物权的种类、内容、效力和公示方法均源自法律的明确规定，当事人不得自由创设。

★第六条 【物权公示原则】 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

【要点提示】

本条是关于物权公示方法的规定。物权公示原则，即指民事主体对物权的享有与变动均应采取法定的公开方式。

第七条 【遵守法律、尊重社会公德】 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

【关联精选】

物权人所享有的物权并不是绝对的、不受限制的权利

第七条 民事活动应当尊重社会公德，不得损害社会公共利益，破坏国家经济计划，扰乱社会经济秩序。

（民法通则第7条）

第五十一条 中华人民共和国公民在行使自由和权利的时候，不得损害国家的、社会的、集体的利益和其他公民的合法的自由和权利。

（宪法第51条）

第八条 【其他适用的规定】 其他相关法律对物权另有特别规定的，依照其规定。

【要点提示】

物权法在这里做出了原则性和概括性的规定，要求物权的取得和行使应当遵守法律，同时，利用其他法律来弥补传统物权法定所带来的僵化现象，从而给予物权法一个弹性空间。应当注意到，对另有规定的物权应当

是法律所做出的，即指全国人民代表大会及其常务委员会颁布的法律，不包括国务院制定的行政法规、各部委发布的行政规章、地方人民代表大会及其常务委员会制定的地方法规、地方人民政府发布的地方规章。另外，对于习惯法的问题，在我国，习惯法上存在于实务中的新型物权必须通过成文法律的确认才能进入物权法体系，在此之前可由债法规范加以调整，不得承认为物权。

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】 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

【要点提示】

本条确定了登记作为一般性的强制性，虽然没有使用“必须登记”的说法，但是规定除了法律有特别规定的除外，所有的不动产物权变动都必须采取登记方式。该条说明登记要件主义是物权变动的一般原则。而“法律另有规定的除外”是指在特殊情况下，不经过登记也可以产生物权设立和变更的效果，即在例外情况下，物权法采纳了登记对抗主义。

【关联精选】

第三条第二款 国家所有的和集体所有的森林、林木和林地，个人所有的林木和使用的林地，由县级以上地方人民政府登记造册，发放证书，确认所有权或者使用权。

（森林法第3条第2款）

【司考真题】①

甲继承了一套房屋，在

① 答案：ACD