

中华人民共和国 物权法

—— 关联法规 ——

Relevant Laws and Regulations
on Real Right Law



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

中华人民共和国

物权法

—— 关联法规 ——

Relevant Laws and Regulations

2



法律出版社

www.lawpress.com.cn

法律门
Access To
LAW



www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法关联法规 / 法律出版社法规
中心编. —北京:法律出版社, 2010. 5
(关联法规系列)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 0658 - 1

I. ①中… II. ①法… III. ①物权法—汇编—中国
IV. ①D923. 29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 055963 号

©法律出版社·中国

责任编辑/李 群

装帧设计/贾丹丹

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 × 1168 毫米 1/32

印张/7.5 字数/215 千

版本/2010 年 5 月第 1 版

印次/2010 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010 - 63939781/9782

西安分公司/029 - 85388843

上海公司/021 - 62071010/1636

北京分公司/010 - 62534456

深圳公司/0755 - 83072995

重庆公司/023 - 65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0658 - 1

定价:16.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

“关联法规”系列是一套实用法规汇编,着眼于为普通大众和法律院校师生解决实际问题、学习相关课程时便利地查找相关法律依据。

本系列选取与日常生活和教学关系密切的常用法规,以之为核心,将与其相关联的法律法规分类汇编,最大限度地突出本系列图书的实用性与易用性。

本系列有以下主要特点:

(1) **权威专家导读**:由立法机关相关专家撰写该主体核心法规的导读,帮助读者对每一个法的精神与精髓有更深入的理解;

(2) **附加法条主旨**:主体核心法规附加条旨,且将条旨标明于目录之中,读者通过目录即可快速领会核心法规涉及的法律问题;

(3) **关联法规精选**:关联法规是在某一方面对主体核心法规的深入和细化规定,采取分类编排,其与主体核心法规的关系一目了然,便于读者查找。

我们衷心希望“关联法规”系列能够成为广大读者生活学习中的法律自助工具。

法律出版社法规中心
2010年4月

中华人民共和国物权法导读

物权法是规范财产关系的民事基本法律。物权法的起草工作始于1993年。2002年12月,九届全国人大常委会对物权法草案进行了初次审议。十届全国人大常委会对制定物权法高度重视,花了很大精力,做了大量工作,进行了六次审议。并在2005年7月将物权法草案向社会全文公布,共收到人民群众提出的意见1万多件,并先后召开100多次座谈会和几次论证会,还到一些地方进行专题调研,充分听取了部分全国人大代表、基层群众、专家学者、中央有关部门等各方面的意见。十届全国人大常委会第二十五次会议通过了将修改后的草案提请十届全国人大五次会议审议的决定。经十届全国人大五次会议审议,表决通过了中华人民共和国物权法。

制定物权法总的原则是:以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观,坚持正确的政治方向,从我国的国情和实际出发,全面准确地体现社会主义基本经济制度;依据宪法和法律规定,对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则,同时加大对国有财产的保护力度,防止国有财产流失;全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策,维护农民利益;针对现实生活中迫切需要规范的问题,统筹协调各种利益关系,促进社会和谐。

物权法共5编,19章,247条,包括以下主要内容:

(一) 关于坚持社会主义基本经济制度

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。所有权是所有制在法律上的表现,是物权的核心和基础。物权法明确规定: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。这一基本原则规定作为物权法的核心,贯穿并体现在整部物权法的始终。

(二) 关于平等保护国家、集体和私人的物权

物权法属于民法,民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。作为物权主体,不论是国家、集体,还是私人,他们的物权都应当给予平等保护。当然,国家保护的私人财产,应当是合法的财产,非法取得的财产

不但不受法律保护,还要承担相应的法律责任。

(三) 关于国有财产

物权法在平等保护不同主体物权的基础上,从五个方面强化了对国有财产的保护。一是法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有,并在物权法中规定了哪些财产属于国有财产,防止因归属不明确而造成国有财产流失。二是法律规定专属于国家所有的不动产和动产,任何单位和个人不能取得所有权;用益物权人、担保物权人行使权利,不得损害所有权人的权益。三是规定国家所有的财产受法律保护,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。四是针对国有企业财产流失的,规定几种应当依法承担法律责任的情形。五是规定对国有财产负有管理、监督职责的机构及其工作人员,滥用职权,玩忽职守,造成国有财产损失的,应当依法承担法律责任。

(四) 关于集体财产

关于农村集体财产,物权法根据宪法和现阶段党在农村的基本政策,明确规定农村集体经济组织实行土地承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,并以专章分别规定了“土地承包经营权”和“宅基地使用权”。

关于城镇集体财产,物权法规定可以依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

(五) 关于私有财产

物权法对私人所有权的规定主要有:一是私人不仅依法对生活资料享有所有权,而且对“生产工具、原材料”等生产资料享有所有权。二是私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。三是私人的合法财产受法律保护,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

关于业主的建筑物区分所有权,物权法规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对道路、绿地等共有部分享有共有和共同管理的权利。而且还对业主和物业服务机构之间的关系作了规定。

(六) 关于公共利益和征收补偿

物权法规定为了公共利益的需要,可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。何为公共利益,可以由土地管理法、城市房地产管理法等单行法律作出具体规定。对征收补偿,物权法第四十二条第二款、第三款就补偿原则和补偿内容作了明确规定,考虑到各地发展不平衡,具体的补偿标准和补偿办法,由土地管理法等有关法律依照物权法规定的补偿原

则和补偿内容,根据不同情况作出具体规定。针对现实生活中补偿不到位和侵占补偿费用的行为,物权法规定任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

(七)关于建设用地使用权

根据国家实行最严格的耕地保护制度的要求,物权法就严格控制建设用地、建设用地的出让方式、建设用地使用权人的权利和义务,作了明确规定。

(八)关于担保物权

物权法第四编“担保物权”,是在担保法的基础上制定的,增加了以下规定:一是经当事人书面协议,企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押;二是正在建造的建筑物、船舶、航空器可以抵押;三是基金份额可以质押;四是应收账款可以质押。

(九)关于物权的保护

加强对物权的保护,是维护权利人合法权益的必然要求。物权法专章对物权的保护途径、保护方法作了规定。物权法在第三章规定:物权受到侵害的,权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决;并规定地:当事人可以通过请求确认权利、返还原物、消除危险、排除妨害、修理、重作、更换或者恢复原状、损害赔偿等方式保护自己的权利。上述保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

目 录

中华人民共和国物权法(2007年3月16日)

1	第一编 总则
1	第一章 基本原则
1	第一条 【立法目的及依据】
2	第二条 【调整范围】
2	第三条 【基本经济制度与社会主义市场经济原则】
2	第四条 【平等保护国家、集体和私人的物权】
2	第五条 【物权法定原则】
2	第六条 【物权公示原则】
2	第七条 【取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则】
2	第八条 【物权法与其他法律关系】
2	第二章 物权的设立、变更、转让和消灭
2	第一节 不动产登记
2	第九条 【不动产物权登记生效以及所有权可不登记的规定】
2	第十条 【不动产登记机构和国家统一登记制度】
2	第十一条 【申请登记应提供的必要材料】
3	第十二条 【登记机构应当履行的职责】
3	第十三条 【登记机构禁止从事的行为】
3	第十四条 【登记效力】
3	第十五条 【合同效力和物权效力区分】
3	第十六条 【不动产登记簿效力及其管理机构】
3	第十七条 【不动产登记簿与不动产权属证书关系】

3 第十八条 【不动产登记资料查询、复制】

3 第十九条 【不动产更正登记和异议登记】

4 第二十条 【预告登记】

4 第二十一条 【登记错误赔偿责任】

4 第二十二条 【登记收费问题】

4 第二节 动产交付

4 第二十三条 【动产物权的设立和转让生效时间】

4 第二十四条 【船舶等物权登记】

4 第二十五条 【动产物权受让人先行占有】

4 第二十六条 【动产物权指示交付】

4 第二十七条 【动产物权占有改定】

4 第三节 其他规定

4 第二十八条 【特殊原因导致物权设立、变更、转让或者消灭的规定】

4 第二十九条 【因继承或者受遗赠等而取得物权】

4 第三十条 【因事实行为而设立或者消灭物权】

5 第三十一条 【非依法律行为享有的不动产物权变动】

5 第三章 物权的保护

5 第三十二条 【物权保护争讼程序】

5 第三十三条 【物权确认请求权】

5 第三十四条 【返还原物权请求权】

5 第三十五条 【排除妨害、消除危险请求权】

5 第三十六条 【修理、重作、更换或者恢复原状请求权】

5 第三十七条 【损害赔偿和其他民事责任请求权】

5 第三十八条 【物权保护方式的单用和并用以及三大法律责任的适用】

5 第二编 所有权

5 第四章 一般规定

5 第三十九条 【所有权基本内容】

5 第四十条 【所有权人设定他物权】

- 5 第四十一条 【国家专有】
- 5 第四十二条 【征收】
- 6 第四十三条 【保护耕地、禁止违法征地】
- 6 第四十四条 【征用】
- 6 **第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权**
- 6 第四十五条 【国有财产范围、国家所有的性质和国家所有权行使】
- 6 第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有权】
- 6 第四十七条 【国家所有土地范围】
- 6 第四十八条 【属于国家所有的自然资源】
- 6 第四十九条 【野生动植物资源的国家所有权】
- 6 第五十条 【无线电频谱资源的国家所有权】
- 6 第五十一条 【属于国家所有的文物】
- 6 第五十二条 【属于国家所有的资产和基础设施】
- 7 第五十三条 【国家机关的物权】
- 7 第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】
- 7 第五十五条 【国家出资的企业出资人制度】
- 7 第五十六条 【国有财产保护】
- 7 第五十七条 【国有财产管理法律责任】
- 7 第五十八条 【集体财产范围】
- 7 第五十九条 【农民集体所有财产归属以及重大事项集体决定】
- 7 第六十条 【农民集体所有权的行使】
- 8 第六十一条 【城镇集体财产权利】
- 8 第六十二条 【公布集体财产状况】
- 8 第六十三条 【集体财产权保护】
- 8 第六十四条 【私有财产范围】
- 8 第六十五条 【保护私人合法权益】
- 8 第六十六条 【私有财产保护】
- 8 第六十七条 【企业出资人权利】

- 8 第六十八条 【法人财产权】
- 8 第六十九条 【保护社会团体财产】
- 8 **第六章 业主的建筑物区分所有权**
- 8 第七十条 【建筑物区分所有权】
- 9 第七十一条 【业主对专有部分行使所有权】
- 9 第七十二条 【业主对共有部分的权利义务】
- 9 第七十三条 【建筑区划内的场所归属】
- 9 第七十四条 【车位、车库的规定】
- 9 第七十五条 【业主大会、业主委员会设立】
- 9 第七十六条 【业主决定建筑区划内重大事项及表决权】
- 10 第七十七条 【将住宅改变为经营性用房的规定】
- 10 第七十八条 【业主大会、业主委员会决定效力】
- 10 第七十九条 【建筑物及其附属设施的维修基金的归属、用途以及筹集与使用】
- 10 第八十条 【建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配】
- 10 第八十一条 【建筑物及其附属设施的管理】
- 10 第八十二条 【物业服务企业或者其他管理人与业主关系】
- 10 第八十三条 【业主义务】
- 10 **第七章 相邻关系**
- 10 第八十四条 【处理相邻关系的原则】
- 10 第八十五条 【处理相邻关系的依据】
- 11 第八十六条 【用水、排水相邻关系】
- 11 第八十七条 【相邻关系中通行权】
- 11 第八十八条 【利用相邻土地】
- 11 第八十九条 【通风、采光和日照的规定】
- 11 第九十条 【相邻不动产之间禁止排放、施放污染物】

- 11 第九十一条 【维护相邻不动产安全】
- 11 第九十二条 【使用相邻不动产时避免造成损害】
- 11 第八章 共有
- 11 第九十三条 【共有概念和共有形式】
- 11 第九十四条 【按份共有】
- 11 第九十五条 【共同共有】
- 11 第九十六条 【共有物管理】
- 11 第九十七条 【共有物处分或者重大修缮】
- 11 第九十八条 【共有物管理费用负担】
- 12 第九十九条 【共有财产分割原则】
- 12 第一百条 【共有物分割方式】
- 12 第一百零一条 【共有人的优先购买权】
- 12 第一百零二条 【因共有财产产生的债权债务关系的效力】
- 12 第一百零三条 【共有关系不明对共有关系性质推定】
- 12 第一百零四条 【按份共有人份额不明的确定原则】
- 12 第一百零五条 【用益物权和担保物权的准共有】
- 12 第九章 所有权取得的特别规定
- 12 第一百零六条 【善意取得】
- 13 第一百零七条 【遗失物的善意取得】
- 13 第一百零八条 【善意受让人取得动产后的原权利消灭】
- 13 第一百零九条 【拾得遗失物返还】
- 13 第一百一十条 【收到遗失物的处理】
- 13 第一百一十一条 【遗失物保管】
- 13 第一百一十二条 【拾金不昧】
- 13 第一百一十三条 【无人认领的遗失物归国家所有】
- 13 第一百一十四条 【拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的规定】

- 14 第一百一十五条 【从物随主物转让】
- 14 第一百一十六条 【天然孳息及法定孳息归属】
- 14 **第三编 用益物权**
- 14 **第十章 一般规定**
- 14 第一百一十七条 【用益物权人享有的基本权利】
- 14 第一百一十八条 【国有和集体所有的自然资源,单位和个人可以取得用益物权】
- 14 第一百一十九条 【自然资源有偿使用制度】
- 14 第一百二十条 【用益物权人的权利行使】
- 14 第一百二十一条 【用益物权人因征收、征用有权获得补偿】
- 14 第一百二十二条 【海域使用权】
- 14 第一百二十三条 【合法探矿权等受法律保护】
- 14 **第十一章 土地承包经营权**
- 14 第一百二十四条 【农村集体经济组织实行双层经营体制】
- 15 第一百二十五条 【土地承包经营权人享有的基本权利】
- 15 第一百二十六条 【土地承包期】
- 15 第一百二十七条 【土地承包经营权设立和登记】
- 15 第一百二十八条 【家庭承包的土地承包经营权流转】
- 15 第一百二十九条 【互换、转让土地承包经营权进行登记】
- 15 第一百三十条 【承包地调整】
- 15 第一百三十一条 【承包地收回】
- 15 第一百三十二条 【承包地被征收的补偿】
- 15 第一百三十三条 【以招标等方式承包的土地承包经营权流转】
- 15 第一百三十四条 【国有农用地实行承包经营的法律适用】

16	第十二章 建设用地使用权
16	第一百三十五条 【建设用地使用权概念】
16	第一百三十六条 【建设用地使用权分层设立】
16	第一百三十七条 【建设用地使用权出让方式】
16	第一百三十八条 【建设用地使用权出让合同内容】
16	第一百三十九条 【建设用地使用权登记】
16	第一百四十条 【土地用途】
16	第一百四十一条 【建设用地使用权人支付出让金等费用的义务】
16	第一百四十二条 【建设用地使用权人建造的建筑物等设施的权属】
17	第一百四十三条 【建设用地使用权流转方式】
17	第一百四十四条 【处分建设用地使用权的合同形式和期限】
17	第一百四十五条 【建设用地使用权流转应当申请变更登记】
17	第一百四十六条 【建筑物等设施随建设用地使用权的流转而一并处分】
17	第一百四十七条 【建设用地使用权随建筑物等设施的流转而一并处分】
17	第一百四十八条 【建设用地使用权提前收回及其补偿】
17	第一百四十九条 【建设用地使用权续期及土地上的房屋及其他不动产归属】
17	第一百五十条 【建设用地使用权注销登记】
17	第一百五十一条 【集体所有的土地作为建设用地的规定】
17	第十三章 宅基地使用权
17	第一百五十二条 【宅基地使用权的权利内容】
18	第一百五十三条 【宅基地使用权的取得、行使和转让适用法律的衔接性】
18	第一百五十四条 【宅基地灭失后重新分配】

18 第一百五十五条 【宅基地使用权的变更登记和注销登记】

18 第十四章 地役权

18 第一百五十六条 【地役权】

18 第一百五十七条 【设立地役权】

18 第一百五十八条 【地役权效力】

18 第一百五十九条 【供役地权利人义务】

18 第一百六十条 【地役权人权利义务】

18 第一百六十一条 【地役权期限】

18 第一百六十二条 【在享有和负担地役权的土地上设立承包经营权、宅基地使用权】

18 第一百六十三条 【在已设立用益物权的土地上设立地役权】

19 第一百六十四条 【地役权不得与需役地分离而单独转让】

19 第一百六十五条 【地役权不得单独抵押】

19 第一百六十六条 【需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让】

19 第一百六十七条 【供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让】

19 第一百六十八条 【地役权消灭】

19 第一百六十九条 【地役权变动后的登记】

19 第四编 担保物权

19 第十五章 一般规定

19 第一百七十条 【担保物权的含义】

19 第一百七十一条 【担保物权适用范围及反担保】

19 第一百七十二条 【担保合同从属性以及担保合同无效后的法律责任】

20 第一百七十三条 【担保物权的担保范围】

20 第一百七十四条 【担保物权物上代位性】

20 第一百七十五条 【未经担保人同意允许债务人转移

	债务的法律后果】
20	第一百七十六条 【物的担保与人的担保关系】
20	第一百七十七条 【担保物权消灭原因】
20	第一百七十八条 【担保法与本法效力衔接】
20	第十六章 抵押权
20	第一节 一般抵押权
20	第一百七十九条 【抵押权基本权利】
21	第一百八十条 【抵押财产范围】
21	第一百八十一条 【浮动抵押】
21	第一百八十二条 【房地产抵押关系】
21	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】
21	第一百八十四条 【禁止抵押】
21	第一百八十五条 【设立抵押权】
22	第一百八十六条 【禁止流押】
22	第一百八十七条 【不动产抵押登记】
22	第一百八十八条 【动产抵押效力】
22	第一百八十九条 【动产浮动抵押登记】
22	第一百九十条 【抵押权和租赁权关系】
22	第一百九十一条 【抵押期间转让抵押财产】
22	第一百九十二条 【抵押权转让或者作为其他债权担保】
22	第一百九十三条 【抵押财产毁损或者价值减少时的处理】
23	第一百九十四条 【抵押权人放弃抵押权、抵押权的顺位及变更】
23	第一百九十五条 【抵押权实现的条件、方式和程序】
23	第一百九十六条 【抵押财产确定】
23	第一百九十七条 【抵押财产孳息】
23	第一百九十八条 【抵押财产变现后的处理】

- 23 第一百九十九条 【抵押权清偿顺序】
- 24 第二百条 【以建设用地使用权抵押的特别规定】
- 24 第二百零一条 【抵押权实现的特别规定】
- 24 第二百零二条 【抵押权存续期间】
- 24 第二节 最高额抵押权
- 24 第二百零三条 【最高额抵押的概念】
- 24 第二百零四条 【最高额抵押所担保的主债权以及最高额抵押权转让】
- 24 第二百零五条 【抵押权人与抵押人协议变更最高额抵押的有关内容】
- 24 第二百零六条 【最高额抵押权所担保债权确定事由】
- 25 第二百零七条 【最高额抵押权适用一般抵押权相关条款】
- 25 第十七章 质权
- 25 第一节 动产质权
- 25 第二百零八条 【动产质权基本权利】
- 25 第二百零九条 【禁止出质的动产】
- 25 第二百一十条 【质权合同】
- 25 第二百一十一条 【禁止流质】
- 25 第二百一十二条 【动产质权设立】
- 25 第二百一十三条 【质权人孳息收取权】
- 25 第二百一十四条 【质权人对质物使用处分的限制及法律责任】
- 25 第二百一十五条 【质权人妥善保管质物义务】
- 26 第二百一十六条 【质物保全】
- 26 第二百一十七条 【转质权】
- 26 第二百一十八条 【质权放弃及其他担保人责任承担原则】
- 26 第二百一十九条 【质物返还及质权实现】