



PROPERTY LAWS AND REGULATIONS
OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

中华人民共和国

物权法

配套规定

实用注解版



条文注解 实用问答 配套规定 法律文书 流程图表

我国的不动产登记机构有哪些？

当事人申请登记应当提供哪些材料？

物业服务机构是否对业主承担安保义务？

承包地的调整应当遵循哪些程序？

房地产抵押登记应遵循哪些程序？

.....

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



PROPERTY LAWS AND REGULATIONS
OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

中华人民共和国

物权法

配套规定

实用注解版



法律出版社法规中心 编
王 竹 编写

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法配套规定:实用注解版 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社, 2012. 6
(中华人民共和国法律配套规定系列)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 3606 - 9

I. ①中… II. ①法… III. ①物权法—法律解释—中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 122888 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋

装帧设计/马 帅

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

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 毫米 × 1168 毫米 1/32

印张/12.5 字数/330 千

版本/2012 年 7 月第 1 版

印次/2012 年 7 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 - 3606 - 9

定价:32.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

本丛书以现行有效的法律、法规、司法解释为线索,结合日常生活中常见的法律问题,收录与其密切相关的配套规定,并在此基础上予以精要的实用解答,以便广大读者及时解决常见法律问题。为此,本丛书在内容和体例上做如下安排:

① **法律条文** 以法律条文为核心,精心标注条文主旨,撰写法律术语、条文注解和配套索引,帮助读者检索和理解相关法律条文及其具体含义。

② **实用问答** 针对日常生活中的常见法律问题,根据相关规范性文件的具体规定和实务经验编写实用问答,帮助读者防范法律风险和解决法律纠纷。

③ **配套规定** 根据配套索引所列关联法规,收录相关法律、行政法规、司法解释、部门规章等规范性法律文件,对于新近修改的法律附录新旧条文对照表。

④ **法律文书** 根据法律条文及其配套规定,收录、编写相关法律文书的示范文本或者参考样本,供广大读者参考,以便充分维护自身合法权益。

⑤ **流程图表** 根据法律条文及其配套规定,按照法律实务操作的具体要求,制作流程图表,以便广大读者依法、及时行使相关权利,履行相关义务。

本丛书力求为广大读者提供最为全面、实用的法律应用指引,以便广大读者有效防范法律风险,及时解决法律纠纷。本书不足之处,还恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2012年5月于北京

《中华人民共和国物权法》

适用提要

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。本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。经对草案反复研究修改,修改后的草案比最初的草案有了较大改动。十届全国人大常委会第二十五次会议通过了将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。

物权法主要从民事角度明确物的归属即确认物是属于谁的,明确物的权利人对物的利用享有那些权利,明确对物权如何保护。

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。物权法第三条第一款、第二款明确规定:“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: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》适用提要	1
------------------	---

中华人民共和国物权法

第一编 总则	3
第一章 基本原则	3
第一条 【立法目的与依据】	3
第二条 【调整范围】	4
问答 人类自身能作为民法上的物吗？	
第三条 【社会主义基本经济制度】	5
第四条 【平等保护原则】	6
第五条 【物权法定原则】	6
第六条 【物权公示原则】	7
第七条 【公序良俗原则】	9
第八条 【本法与其他法律的关系】	10
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	10
第一节 不动产登记	10
第九条 【不动产物权登记生效及其例外】	10
问答 未办理过户登记的法律后果是什么？	
第十条 【登记机构与统一登记制度】	12
问答 目前,我国的不动产登记机构有哪些？	
第十一条 【申请登记必要材料】	13
问答 当事人申请登记应当提供哪些材料？	

第十二条 【登记机构职责】	14
第十三条 【登记机构禁止从事的行为】	15
第十四条 【不动产物权登记生效的时间】	16
第十五条 【物权效力与合同效力的区分原则】	16
问答 未办理登记是否影响合同的效力?	
第十六条 【不动产登记簿效力及其管理机构】	17
第十七条 【不动产登记簿与权属证书的关系】	18
第十八条 【不动产登记资料的查询与复制】	19
第十九条 【更正登记与异议登记】	20
第二十条 【预告登记】	22
问答 实务中预告登记有什么效力?	
第二十一条 【登记错误赔偿责任】	24
第二十二条 【登记收费】	24
第二节 动产交付	25
第二十三条 【动产物权交付生效】	25
第二十四条 【特殊动产变动的登记】	26
第二十五条 【动产物权简易交付】	27
第二十六条 【动产物权指示交付】	27
第二十七条 【动产物权占有改定】	28
第三节 其他规定	29
第二十八条 【法律文书、征收导致的物权变动】	29
第二十九条 【继承或者受遗赠导致的物权变动】	30
第三十条 【合法事实行为导致的物权变动】	31
第三十一条 【非依法律行为进行的不动产物权变动效力】	31
第三章 物权的保护	32
第三十二条 【物权争议解决途径】	32
第三十三条 【物权确认请求权】	33
第三十四条 【返还原物请求权】	33

第三十五条 【排除妨害、消除危险请求权】	34
第三十六条 【修理、重作、更换、恢复原状请求权】	34
问答 物权请求权适用诉讼时效吗?	
第三十七条 【损害赔偿与其他民事责任请求权】	36
第三十八条 【物权保护方式的适用及行政、刑事责任】	36
第二编 所有权	37
第四章 一般规定	37
第三十九条 【所有权的含义与基本内容】	37
第四十条 【他物权的设定】	38
第四十一条 【国家专属所有权】	39
问答 我国国家专有财产包括哪些?	
第四十二条 【征收】	40
第四十三条 【保护耕地、禁止违法征地】	42
第四十四条 【征用】	42
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	43
第四十五条 【国有财产的范围、性质及其行使】	43
第四十六条 【矿藏、水流、海域国家所有权】	44
第四十七条 【国有土地范围】	45
第四十八条 【自然资源国家所有权】	45
第四十九条 【野生动植物资源国家所有权】	45
第五十条 【无线电频谱资源国家所有权】	46
第五十一条 【文物国家所有权】	46
第五十二条 【国防资产、基础设施国家所有权】	46
第五十三条 【国家机关的物权】	47
第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】	48
第五十五条 【国家出资企业的出资人制度】	48
第五十六条 【国有财产的保护】	49

第五十七条 【国有资产监管及相关法律责任】	49
第五十八条 【集体财产的范围】	50
第五十九条 【农民集体所有财产归属及重大事项决定程序】	51
第六十条 【农民集体所有权的行使代表】	52
第六十一条 【城镇集体所有权的内容】	53
第六十二条 【集体财产状况公开】	54
第六十三条 【集体财产的保护】	55
第六十四条 【私有财产的范围】	56
第六十五条 【私人合法权益的保护】	57
第六十六条 【私有财产的保护】	57
第六十七条 【企业出资人及其权利】	57
第六十八条 【企业法人财产权】	59
第六十九条 【社会团体财产的保护】	59
第六章 业主的建筑物区分所有权	60
第七十条 【建筑物区分所有权的含义】	60
第七十一条 【专有部分所有权及其行使】	61
问答 如何认定专有权和共有权的范围?	
第七十二条 【对专有部分以外的共有部分的权利义务】	63
第七十三条 【建筑区划内共有的范围】	64
第七十四条 【车位、车库的归属与利用】	66
问答 购房合同没有约定时,地下车库归谁所有?	
第七十五条 【业主大会及委员会的设立】	67
第七十六条 【业主共同决定的事项及规则】	68
问答 谁有权要求召开业主大会?	
第七十七条 【住宅变经营性用房的限制与条件】	71
问答一 未经利害关系人同意的住改商行为,利害关系人有何救济途径?	

问答二 住宅改变为经营性用房应当符合什么条件?	
第七十八条 【业主大会、业主委员会决定的效力与撤销】	73
第七十九条 【建筑物及其附属设施维修基金的归属与使用】	75
第八十条 【建筑物及其附属设施的费用分摊与收益分配】	75
问答 如何确定商品房的销售面积?	
第八十一条 【建筑物及其附属设施的管理】	77
问答 对建设单位聘请的物业管理机构或者其他管理人,业主是否有权更换?	
第八十二条 【物业服务机构或者其他管理人与业主的关系】	79
问答 物业服务机构是否对业主承担安保义务?	
第八十三条 【业主义务与权益维护】	80
第七章 相邻关系	82
第八十四条 【相邻关系处理原则】	82
第八十五条 【处理相邻关系依据】	83
第八十六条 【用水与排水相邻关系】	83
第八十七条 【相邻关系中的通行权】	84
第八十八条 【相邻土地、建筑物的利用】	85
第八十九条 【通风、采光和日照】	86
第九十条 【相邻损害防免义务】	86
第九十一条 【挖掘土地等危害的防免义务】	87
第九十二条 【相邻关系损害的避免与赔偿】	88
问答 如何认定相邻侵权行为?	
第八章 共有	89
第九十三条 【共有的含义及其形式】	89
第九十四条 【按份共有】	89

第九十五条 【共同共有】	90
第九十六条 【共有财产的管理】	90
第九十七条 【共有财产的处分或者重大修缮】	91
第九十八条 【共有物管理费用的负担】	92
第九十九条 【共有物的分割原则】	92
第一百条 【共有物的分割方式】	93
第一百零一条 【按份共有份额的转让与 优先购买权】	95
第一百零二条 【共有物上的债权债务】	96
第一百零三条 【共有关系性质不明时的推定】	96
第一百零四条 【按份共有人份额不明时的 份额确定规则】	97
第一百零五条 【他物权的准共有】	97
第九章 所有权取得的特别规定	98
第一百零六条 【善意取得】	98
问答一 实践中如何认定“善意”?	
问答二 动产质权可否善意取得?	
第一百零七条 【遗失物的转让与善意取得】	100
第一百零八条 【善意取得的动产上的原有 权利】	101
第一百零九条 【拾得遗失物的返还与送交 义务】	102
第一百一十条 【收到遗失物的通知及公告 义务】	102
第一百一十一条 【遗失物保管义务】	103
第一百一十二条 【保管费用与报酬请求权】	103
第一百一十三条 【无人认领的遗失物】	104
第一百一十四条 【拾得漂流物、发现埋藏物 或者隐藏物】	104
第一百一十五条 【从物随主物转让】	105

问答 主物与从物如何认定?

第一百一十六条 【孳息的归属】	106
-----------------	-----

问答 如何认定孳息的归属?

第三编 用益物权	108
-----------------	-----

第十章 一般规定	108
-----------------	-----

第一百一十七条 【用益物权的含义】	108
-------------------	-----

第一百一十八条 【自然资源的用益物权】	109
---------------------	-----

第一百一十九条 【自然资源有偿使用制度】	109
----------------------	-----

第一百二十条 【用益物权人的权利行使】	110
---------------------	-----

第一百二十一条 【用益物权人因征收、征 用而获得补偿】	110
--------------------------------	-----

第一百二十二条 【海域使用权】	111
-----------------	-----

第一百二十三条 【探矿权、采矿权、取水权、 渔业养殖权】	111
---------------------------------	-----

第十一章 土地承包经营权	112
---------------------	-----

第一百二十四条 【双层经营体制】	112
------------------	-----

第一百二十五条 【土地承包经营权人的 基本权利】	113
-----------------------------	-----

第一百二十六条 【土地承包期】	115
-----------------	-----

第一百二十七条 【土地承包经营权的设立与 登记】	115
-----------------------------	-----

第一百二十八条 【土地承包经营权的流转】	117
----------------------	-----

问答 承包方可否流转土地承包经营权?

第一百二十九条 【互换、转让的登记】	118
--------------------	-----

第一百三十条 【承包地调整】	119
----------------	-----

问答 承包地的调整应当遵循哪些程序?

第一百三十一条 【承包地收回】	121
-----------------	-----

问答 承包人全家离开农村,迁入小城镇或者设区的市,转为非农业户口的,其承包地能否收回?

第一百三十二条	【承包地征收补偿】	123
第一百三十三条	【以招标等其他方式的承包 及其流转】	123
第一百三十四条	【国有农用地承包经营的 法律适用】	125
第十二章	建设用地使用权	125
第一百三十五条	【建设用地使用权的含义】	125
第一百三十六条	【建设用地使用权分层设 立与限制】	126
问答	如何调整同一块土地不同用益物权人之间的 关系?	
第一百三十七条	【建设用地使用权出让方式】	127
问答一	哪些建设用地可以通过划拨的方式取得?	
问答二	村委会是否有权对集体所有的土地使用 权进行出让?	
第一百三十八条	【建设用地使用权出让合同】	129
第一百三十九条	【建设用地使用权的设立】	130
第一百四十条	【土地的利用与用途变更】	131
问答	建设用地使用权人如何变更土地用途?	
第一百四十一条	【建设用地使用权出让金】	132
第一百四十二条	【建筑物、构筑物及其附属 设施的权属】	133
第一百四十三条	【建设用地使用权的流转】	134
问答	法律对于建设用地使用权的流转有哪些限 制?	
第一百四十四条	【建设用地使用权的处分】	135
第一百四十五条	【建设用地使用权流转后的 变更登记】	136
问答一	建设用地使用权流转应当遵循什么程序?	
问答二	如何认识实务中“一地数转”的效力?	

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】	137
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】	138
第一百四十八条	【建设用地使用权提前收回及其补偿】	138
第一百四十九条	【建设用地使用权的续期与地上物归属】	139
第一百五十条	【建设用地使用权注销登记】	140
第一百五十一条	【集体所有的土地作为建设用地】	140
第十三章	宅基地使用权	141
第一百五十二条	【宅基地使用权的含义】	141
第一百五十三条	【宅基地使用权取得、行使和转让的法律适用】	142
	问答 宅基地使用权可否转让?	
第一百五十四条	【宅基地灭失后的重新分配】	143
第一百五十五条	【宅基地使用权的变更登记或注销登记】	144
第十四章	地役权	145
第一百五十六条	【地役权的含义】	145
第一百五十七条	【地役权的设立与地役权合同】	146
第一百五十八条	【地役权合同的生效与登记】	147
	问答 如何理解地役权生效“登记对抗主义”?	
第一百五十九条	【供役地权利人的义务】	148
第一百六十条	【地役权人的义务】	148
	问答 供役地权利人是否有权变更使用场所及方法?	
第一百六十一条	【地役权的期限】	150