

白金版

物权法一本通

中华人民共和国物权法总成

程啸 编著

专业 · 全面 · 易查



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

查阅便利的工具书
教学实务的好帮手!

物权法一本通

中华人民共和国物权法总成

程啸 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法一本通:中华人民共和国物权法总成 / 程啸
编著. —北京:法律出版社, 2017

ISBN 978 - 7 - 5197 - 1216 - 7

I. ①物… II. ①程… 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(2017)第 196025 号

物权法一本通

——中华人民共和国物权法总成

WUQUANFA YIBENTONG

——ZHONGHUARENMINGONGHEGUO

WUQUANFA ZONGCHENG

程 啸 编著

责任编辑 李峰云

装帧设计 李 瞻

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 三河市龙大印装有限公司

责任校对 郭艳萍

责任印制 陶 松

编辑统筹 学术·对外出版分社

开本 A5

印张 22.875

字数 664 千

版本 2017 年 8 月第 1 版

印次 2017 年 8 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)

网址/ www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/ info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/ jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792

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、子公司销售电话:

统一销售客服/400 - 660 - 6393

第一法律书店/010 - 63939781/9782

重庆分公司/023 - 67453036

深圳分公司/0755 - 83072995

西安分公司/029 - 85330678

上海分公司/021 - 62071639/1636

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 1216 - 7

定价:48.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编者简介

程啸,男,1976年出生,江西省都昌县人。法学博士、清华大学教授、博士生导师,洪堡学者,法学院党委副书记。兼任北京市怀柔区人民法院副院长(挂职)、北京市法学会不动产法研究会副会长、国土资源部不动产登记工作专家委员会委员、暨南大学讲座教授、中国民法学研究会理事、中国婚姻法学研究会常务理事、中国证券法学研究会理事、北京市法学会理事、中国土地估价师与土地登记代理人协会法律委员会委员、北京仲裁委员会仲裁员。2008年5月至2009年9月,在奥斯纳布吕克大学欧洲法研究所担任访问学者,荣获联邦德国政府设立的“联邦德国总理奖”;2012年6月至9月,获得德国洪堡基金会的资助,在柏林自由大学法学院担任访问学者。

独著十部:《担保物权研究》(2017)、《侵权责任法(第二版)》(2015)、《民法原理与规范解释》(2015)、《侵权责任法教程(第二版)》(2014)、《不动产登记法研究》(2011)、《侵权行为法总论》(2008)、《保证合同研究》(2006)、《物权法·担保物权》(2005)、《证券市场虚假陈述侵权损害赔偿责任》(2004)、《中国抵押权制度的理论与实践》(2002)。其中,《不动产登记法研究》先后荣获第十三届“北京市哲学社会科学优秀成果奖”著作类二等奖、第三届“中国法学优秀成果奖”专著类二等奖;《侵权行为法总论》先后荣获中国民法学研究会第四届“佟柔民商法发展基金青年优秀研究成果奖”、清华大学优秀教材二等奖;《侵权责任法(第二版)》荣获第四届董必武青年法学成果奖提名奖;《侵权责任法教程(第二版)》荣获清华大学优秀教材二等奖。

合著六部:《不动产登记暂行条例及其实施细则的理解与适用》(与尹飞、常鹏翱,2016)、《民法学(第四版)》(与王利明等,2015)、《民法总论(第二版)》(与崔建远等,2013)、《物权法》(与崔建远等,

2008)、《中国物权法教程》(与王利明、尹飞,2007)、《物权法》(与杨立新、梅夏英,2004)。其中,《民法学(第二版)》一书荣获2008年度教育部高等教育精品教材奖。

主编、参编著作十余部:《合同法一本通》(编著,2016)、《侵权责任法一本通》(编著,2016)、《民法学(第二版)》(参与撰写,2015)、《中华人民共和国侵权责任法释义》(参与撰写,2010)、《新版以案说法:医疗纠纷篇》(主编,2007)、《人身损害赔偿疑难问题——最高法院人身损害赔偿司法解释之评论与展望》(副主编,2004)、《人身损害赔偿案件的法律适用》(副主编,2004)、《证券虚假陈述民事赔偿通论》(副主编,2003)、《侵权行为法案例教程》(副主编,2003)、《民商法理论争议问题——无权处分》(副主编,2003)、《民商法理论争议问题——精神损害赔偿研究》(副主编,2003)、《〈医疗事故处理条例〉的理解与适用》(参与撰写,2002)、《合同法要义与案例析解(总则)》(参与撰写,2001)、《担保法新释新解与适用》(参与撰写,2001)等。其中,参与撰写的《民法学(第一版)》(2004)荣获“首届中国优秀法律图书奖”。

先后在《法学研究》《中外法学》《法学家》等权威与核心期刊上发表论文50余篇。在《人民法院报》《检察日报》《国土资源报》《中国改革》《中国青年报》《新世纪》等报纸杂志上发表文章、评论70篇。

前 言

2008年5月至2009年9月及2012年6月至9月,笔者先后荣获德国联邦总理奖以及德国洪堡基金会的资助,赴德国进行学术研究。期间,无论是在我从事研究的机构——奥斯纳布吕克大学欧洲法研究中心、柏林自由大学法学院,还是我到访的一些著名大学(图宾根大学、弗莱堡大学、柏林洪堡大学、慕尼黑大学、基尔大学)的法学院,都发现一个现象:法学院的学生上民法课时,并不是常常带着教科书,甚至还有不少同学根本就不买教科书(德国大学法学院图书馆往往就同一种民法教科书购买十余册甚至更多,供学生借阅)。但是,几乎所有学生都人手一本C. H. Beck公司出版的《德国民法典》(Bürgerliches Gesetzbuch)。该书体积小巧,便于携带,每年更新且定价便宜,5欧元一本。一次闲聊时,我与在德的研究合作导师、著名法学家克里斯蒂安·冯·巴尔(Christian von Bar)教授说起了这件事。对此,冯·巴尔教授的评论简单而干脆。他说:如果一个学习德国民法的人,在不了解民法典规定的情况下就去讨论民法问题,纯属瞎扯!

诚哉斯言!我国和德国一样,都是成文法国家。因此,法律的适用基本上是一个三段论的演绎推理过程,即法律规范是大前提,具体的案件事实是小前提,裁判结果就是结论。无论法学院师生,还是律师、法官,处理任何案件或法律问题时都必须要进行所谓“找法”的工作,即准确地找到能适用于手头案件或该问题的一个或数个法律规范。然后,才可能依循正确的逻辑与价值判断,最终妥当地解决该案件或该问题。由此可见,学习和研究法律的过程中,法律人须臾不可或缺的就是法律条文。倘若一个中国的法律人,不认真研读中国法的条文或完全不知道中国法的规定,而是张口德国法、美国法,闭口日本

法、我国台湾地区“法”，可以肯定的一点是，此人绝非一名合格的中国法律人！

随着数十年来社会主义法治建设事业的飞速发展，我国法律的数量已经越来越多。截至2014年年底，除宪法外，中国制定的现行有效的法律共242件，行政法规737件，国务院部门规章2856件，地方政府规章8909件。这些为数众多的法律规范构建了一个庞大复杂的法律“迷宫”，相关法律规范之间的引致、转介、重叠、交叉甚至冲突与矛盾，屡见不鲜。因此，在学习和研究任何一个法律部门时，人们都面临如何高效地了解该法律部门的核心法律规范及关联性规定的问题。不仅如此，随着近年来我国理论界与实务界对案例的高度重视，尤其是最高人民法院决定公开裁判文书并开始建立指导性案例制度后，了解掌握裁判要旨这些“活的法律”(living law)而非“文本上的法律”(law in text)，更是当务之急。

为了能够有效地帮助法官、律师、教师、学生和其他法律实务工作者系统、全面地掌握各法律部门的规范体系，一些出版社陆续推出了众多的法律汇编书籍。其中，尤以法律出版社推出的“一本通系列”最为驰名。而在该社的“一本通系列”中，销量最佳、最受读者欢迎的就是《刑法一本通》。此书编者中国人民大学法学院李立众教授以《中华人民共和国刑法》的体系和法律条文为依归，将所有相关的最高人民法院和最高人民检察院的司法解释对应进去，整本书规模适中、体系清晰、简明扼要，极为适用。故，自该书出版十余年来，每年一版，至今已出至第十一版。据笔者目力所及，无论是著名的刑法学者，还是初学刑法的学生；无论是最高人民法院的资深刑事法官，还是笔者挂职的怀柔区人民法院刑庭新入职的书记员，几乎人手一本《刑法一本通》。由此可见，广大读者对于此类编撰良好的法律工具书籍的需求之强烈！

笔者至20世纪90年代初学习、研究民法至今，已逾20年，无论是在做学生的时代，还是“滥竽”教席的今天，都深感一本良好的相关部门法条汇编资料之迫切性。因此，在教学过程中，也曾试着编撰过侵权法、合同法、物权法方面的法律汇编资料，分发给学生，以供课堂研讨和课后学习之用。2016年，笔者受法律出版社学术分社孙东育社长的盛情相邀先后编撰了《合同法一本通》《侵权责任法一本通》。这

两本书自出版后,深受读者欢迎,先后多次重印,《合同法一本通》更是在不到一年的时间内印刷并销售逾万册,这进一步证明了法律界同人对此类编撰良好之法律工具书的迫切需要。

鉴于此,孙社长再度邀请笔者编撰《物权法一本通》。物权法一直是笔者非常喜爱的研究领域,多年来,笔者除一直关注物权法总论及担保物权这两个领域外,还对不动产登记法领域投入了大量的精力,除撰写了《不动产登记法研究》一书之外,还作为主要专家,先后参与了《房屋登记办法》《房地产登记技术规程》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》以及《不动产登记操作规范(试行)》等行政法规、部门规章以及行业标准的起草工作。

当前,我国正在抓紧编纂民法典,而编纂民法典就是要对现行分别规定的民事法律规范进行科学整理,不仅要删繁就简、消除矛盾冲突,还要修改完善已经不适应现实情况的规定,并对社会经济生活中出现的新情况、新问题作出有针对性的新规定。当此之时,编辑《物权法一本通》显然不仅可以满足法律界同人了解掌握物权法相关法律规范,还能够有助于未来我国民法典物权编的编纂,故此,笔者利用2016年寒假的空余时间完成了本书的编写工作。

本书的编写思路与《合同法一本通》《侵权责任法一本通》基本相同。一方面,以《中华人民共和国物权法》的体系和条文为依归,将相关的法律条文、行政法规、司法解释、部门规章以及相关文件中关联度最高、联系最为密切的条文或规定对应其中。这样,读者在阅读《物权法》的任何一个条文时,就能够一目了然地掌握如《民法通则》《担保法》《城市房地产管理法》《土地管理法》等法律的规定,如《土地管理法实施条例》《物业管理条例》等行政法规的规定,如《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释(一)》《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等司法解释的规定以及相关部门规章的内容。另一方面,笔者将最高人民法院颁布的相关指导性案例的裁判要点及《最高人民法院公报》刊登的物权纠纷案件的裁判摘要,也附录在相应条文的最后,以期读者更清晰地了解物权法规则的运用、变迁以及发展。至于最高人民法院的其他裁判文书和地方法院的裁判文书,因并无一

定的拘束力,加之数量极为庞大且冲突矛盾之处甚多,故未纳入本书。

此外,为了便于读者快速掌握相关规范和裁判要旨的主要内容,笔者在列举相关法律条文、行政法规、司法解释、部门规章、相关文件以及裁判摘要之前,会用简单的几句话加以说明,指出它们规范或解决的问题是什么。

法律出版社学术分社孙东育社长和李峰云编辑,为本书出力甚多,极为辛劳,笔者十分感激!

因笔者水平和能力所限,书中的不足之处定然无法避免。衷心希望广大读者不吝赐教,以使本书能够不断完善,更好地满足读者的要求。相关意见和建议,可发至笔者的邮箱:rechtex@sina.com。

程 啸

2017年4月15日于清华园

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则	2
第 1 条 立法目的	2
第 2 条 本法的调整范围以及物、物权的涵义	2
第 3 条 坚持基本经济制度	4
第 4 条 平等保护原则	5
第 5 条 物权法定原则	7
第 6 条 物权公示原则	8
第 7 条 公序良俗原则	11
第 8 条 物权法与其他法律的关系	13
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	13
第一节 不动产登记	13
第 9 条 不动产物权变动原则上以登记为生效要件	13
第 10 条 不动产统一登记制度	21
第 11 条 不动产登记的申请材料	28
第 12 条 不动产登记机构的职责	31
第 13 条 不动产登记机构不得从事的行为	39
第 14 条 不动产物权变动的生效时间	40
第 15 条 合同效力与物权登记效力的区分	41
第 16 条 不动产登记簿的推定效力	44
第 17 条 不动产权属证书	51

第 18 条	不动产登记资料的查询与复制	54
第 19 条	更正登记与异议登记	66
第 20 条	预告登记	71
第 21 条	登记赔偿责任	83
第 22 条	不动产登记的收费标准	117
第二节	动产交付	124
第 23 条	动产物权设立和转让的交付生效要件主义	124
第 24 条	特殊动产物权变动的登记对抗要件主义	126
第 25 条	简易交付	136
第 26 条	指示交付	136
第 27 条	占有改定	138
第三节	其他规定	139
第 28 条	基于法律文书和征收决定的物权变动	139
第 29 条	继承或受遗赠取得物权时的生效时间	143
第 30 条	事实行为变动物权时的生效时间	144
第 31 条	连续登记原则	146
第三章	物权的保护	149
第 32 条	物权的保护途径	149
第 33 条	确认物权的请求权	152
第 34 条	返还原物请求权	153
第 35 条	排除妨害与消除危险请求权	157
第 36 条	修理、重作、更换或者恢复原状的请求权	159
第 37 条	损害赔偿请求权	160
第 38 条	物权保护方式的适用	161

第二编 所 有 权

第四章	一般规定	163
第 39 条	所有权的权能	163
第 40 条	他物权的设立	163
第 41 条	国家专有的物	165

第 42 条	不动产的征收	165
第 43 条	耕地的特殊保护	179
第 44 条	征用	182
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权		186
第 45 条	国家所有	186
第 46 条	矿藏、水流、海域的国家所有权	188
第 47 条	土地的国家所有权	190
第 48 条	自然资源的国家所有权	193
第 49 条	野生动植物资源的国家所有权	195
第 50 条	无线电频谱资源的国家所有权	197
第 51 条	文物的国家所有权	197
第 52 条	国防资产与基础设施的国家所有权	199
第 53 条	国家机关的物权	200
第 54 条	国有事业单位的物权	201
第 55 条	国家出资的企业的出资人代表制度	207
第 56 条	国有财产的保护	214
第 57 条	国有财产的监管管理	214
第 58 条	集体所有的物的范围	233
第 59 条	农民集体所有的物的归属及重大事项的决定	237
第 60 条	不动产集体所有权的行使	239
第 61 条	城镇集体所有权	243
第 62 条	集体财产状况的公开义务	246
第 63 条	集体财产的保护	249
第 64 条	私人所有权	250
第 65 条	私人合法权益的保护	250
第 66 条	私人财产的保护	251
第 67 条	企业出资人权利	251
第 68 条	法人财产权	251
第 69 条	社会团体所有权	253

第六章 业主的建筑物区分所有权	254
第 70 条 建筑物区分所有权的内容	254
第 71 条 业主对专有部分的所有权	257
第 72 条 业主对共有部分的权利	259
第 73 条 全体业主共有的部分	264
第 74 条 车位、车库的归属	267
第 75 条 业主大会和业主委员会	268
第 76 条 业主共同决定的事项	281
第 77 条 业主将住宅改为经营性用房	285
第 78 条 业主大会或业主委员会的决定	287
第 79 条 公共维修资金	289
第 80 条 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配	300
第 81 条 物业管理	301
第 82 条 物业服务企业或者其他管理人与业主的关系	305
第 83 条 业主的义务	308
第七章 相邻关系	311
第 84 条 处理相邻关系的原则	311
第 85 条 处理相邻关系的依据	311
第 86 条 用水、排水的相邻关系	317
第 87 条 通行的相邻关系	318
第 88 条 利用相邻不动产的相邻关系	320
第 89 条 通风、采光和日照的相邻关系	321
第 90 条 不得排放有害物质的义务	321
第 91 条 不得危及相邻不动产安全的义务	326
第 92 条 利用相邻不动产的损害赔偿责任	328
第八章 共有	328
第 93 条 共有的概念与类型	328
第 94 条 按份共有	329
第 95 条 共同共有	329

第 96 条	共有物的管理	333
第 97 条	共有物的处分和修缮	333
第 98 条	共有物的管理费用及其他负担	336
第 99 条	共有物的分割	336
第 100 条	分割方式	338
第 101 条	共有份额的转让	340
第 102 条	因共有物所生的债权债务	341
第 103 条	共有类型约定不明	342
第 104 条	共有份额的确定	343
第 105 条	准共有	343
第九章 所有权取得的特别规定		343
第 106 条	善意取得的构成要件	343
第 107 条	遗失物的善意取得	351
第 108 条	动产善意取得后原权利消灭	355
第 109 条	拾得人的义务	355
第 110 条	有关部门对遗失物的处理	356
第 111 条	妥善保管遗失物的义务	356
第 112 条	支付必要费用	356
第 113 条	无人认领的遗失物的归属	357
第 114 条	拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物	358
第 115 条	主物与从物	360
第 116 条	孳息的归属	360

第三编 用 益 物 权

第十章 一般规定		362
第 117 条	用益物权的权利内容	362
第 118 条	国家及集体的自然资源上可设立用益物权	362
第 119 条	自然资源有偿使用制度	363
第 120 条	用益物权人的义务	367

第 121 条	征收、征用时对用益物权人的补偿	368
第 122 条	海域使用权	370
第 123 条	探矿权、采矿权、取水权与养殖权、捕捞权	373
第十一章 土地承包经营权		384
第 124 条	农村集体经济组织的双层经营体制	384
第 125 条	土地承包经营权人的权利内容	385
第 126 条	土地承包期限	388
第 127 条	土地承包经营权的设立与登记	389
第 128 条	土地承包经营权的流转	392
第 129 条	互换、转让土地承包经营权的登记对抗要件 主义	399
第 130 条	承包地的调整	400
第 131 条	承包地的收回	402
第 132 条	承包地的征收补偿	403
第 133 条	其他方式承包的土地承包经营权	407
第 134 条	国有农用地的承包经营	411
第十二章 建设用地使用权		412
第 135 条	建设用地使用权人的权利	412
第 136 条	建设用地使用权的分层设立	413
第 137 条	设立建设用地使用权方式	415
第 138 条	建设用地使用权出让合同	432
第 139 条	建设用地使用权的设立登记	436
第 140 条	不得任意改变土地用途	439
第 141 条	支付土地出让金	441
第 142 条	房地权属一致的推定规则	443
第 143 条	建设用地使用权的处分	444
第 144 条	建设用地使用权转让等的合同形式	458
第 145 条	建设用地使用权转移登记	459
第 146 条	房随地走	461

第 147 条	地随房走	462
第 148 条	建设用地使用权的提前收回	465
第 149 条	建设用地使用权的续期	469
第 150 条	建设用地使用权的注销登记	471
第 151 条	集体建设用地使用权的法律适用	472
第十三章 宅基地使用权		479
第 152 条	宅基地使用权人的权利	479
第 153 条	宅基地使用权的法律适用	479
第 154 条	宅基地使用权的消灭	496
第 155 条	宅基地使用权的变更登记与注销登记	496
第十四章 地役权		497
第 156 条	地役权的涵义	497
第 157 条	地役权合同	497
第 158 条	地役权的设立登记	497
第 159 条	供役地权利人的义务	499
第 160 条	地役权人的权利与义务	499
第 161 条	地役权的期限	499
第 162 条	用益物权人直接享有或负担地役权	499
第 163 条	未经用益物权人同意不得设立地役权	500
第 164 条	地役权转让上的从属性	500
第 165 条	地役权抵押上的从属性	501
第 166 条	需役地及其上用益物权的部分转让与地役权	501
第 167 条	供役地及其上用益物权的部分转让与地役权	502
第 168 条	地役权合同的解除	502
第 169 条	地役权的变更登记与注销登记	502
第四编 担 保 物 权		
第十五章 一般规定		506

第 170 条	担保物权的涵义	506
第 171 条	担保物权的适用范围与反担保	510
第 172 条	担保合同与主合同的关系	512
第 173 条	担保物权的担保范围	516
第 174 条	担保物权的物上代位性	516
第 175 条	债务承担与物上保证人的担保责任	518
第 176 条	混合共同担保	518
第 177 条	担保物权的消灭	521
第 178 条	担保法与本法的效力衔接	521
第十六章 抵押权		524
第一节 一般抵押权		524
第 179 条	抵押权的涵义	524
第 180 条	抵押财产的范围	526
第 181 条	动产浮动抵押	532
第 182 条	房地一并抵押	532
第 183 条	乡镇、村企业建设用地的抵押	533
第 184 条	禁止抵押的财产	534
第 185 条	抵押合同的形式与内容	537
第 186 条	禁止流押契约	538
第 187 条	抵押权登记生效要件主义	541
第 188 条	抵押权登记对抗要件主义	546
第 189 条	动产浮动抵押权的登记对抗要件主义	552
第 190 条	抵押权与租赁权的关系	553
第 191 条	抵押财产的转让	554
第 192 条	抵押权的从属性	558
第 193 条	抵押权人保全抵押权的权利	559
第 194 条	抵押权及抵押权顺位的放弃、变更	560
第 195 条	抵押权的实现	562
第 196 条	动产浮动抵押中抵押财产的确定	592
第 197 条	抵押权人收取抵押财产孳息的权利	592