



中华人民共和国物权法

知识问答

主编 李显冬 副主编 马志毅

红旗出版社

中华人民共和国物权法 知识问答

主编 李显冬 副主编 马志毅

红旗出版社

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法知识问答/李显冬主编.

—北京:红旗出版社,2007.3

ISBN 978-7-5051-1494-4

I. 中…

II. 李…

III. 物权法—中国—问答

IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 035014 号

中华人民共和国物权法知识问答

李显冬 主编

责任编辑:洪仁 毛传兵 封面设计:孙翠之

红旗出版社出版发行

邮政编码:100727 地址:北京市沙滩北街2号

E-mail: hqcbbs@publica.bj.cninfo.net

编辑部:64037146 发行部:64037154

印刷:廊坊市百花印刷有限公司

2007年3月北京第1版 2007年3月河北第1次印刷

开本:850毫米×1168毫米 1/32 印张:7 字数:162千字

ISBN 978-7-5051-1494-4

定价:15.00元

编委会名单

主 编 李显冬(中国政法大学民商经济法
学院教授、博士生导师,中
国政法大学国土资源法律研
究中心主任)

副主编 马志毅

作 者 陈齐雁 陈越馨
安耀华 安 安
贺谢林 蒋荔生
张金会 李 颖

前 言

2007年3月16日，出席十届全国人大五次会议的代表，庄严地履行其神圣的职责，表决通过了《中华人民共和国物权法》。

物权制度是任何国家民事法律制度的重要组成部分，也是任何一个社会正常运转都不可或缺的基本准则。物权法律制度是罗马人的发明创造。虽然罗马法中没有物权的概念，但是它已将物权诉讼与一般诉讼相区分，并明确地提出了“对物之诉”和“对人之诉”。此后，逐渐产生了用益权、地役权、地上权、抵押权等物权法的基本概念。直到1896年，德国颁布的民法典才正式使用了“物权”的概念。这是在中外成文法中第一次对物权作出准确、科学的界定。我国早在商王朝的法律中，就有关于土地所有权制度的规定，这是我国最早的物权法律制度。此后，从西周至明清，物权法律制度始终是我国漫长的封建社会法律制度的重要内容之一。但是直到近一百年前的1911年8月，中国法制史上才有了第一部专门的包括物权法律制度的民法典草案——《大清民律草案》，但并未颁行。1929年至1931年，国民党政权草拟、公布了《中华

民国民法》，物权法律制度是其中的重要内容。

新中国成立后，从上个世纪 50 年代开始，我国曾数次起草民法典，但均因当时实行的是一种高度集中的经济管理模式，缺乏制定民法典的社会条件和经济基础，而未能颁行。改革开放的 20 多年来，立法机关先后制定的担保法、农村土地承包法、土地管理法、城市房地产管理法、草原法、森林法、海商法、矿产资源法等法律，都从不同的角度对物权制度作了规定。特别是 1986 年 4 月 12 日六届全国人大四次会议通过的《民法通则》，专门有一节规定了物权。但使用的名称是“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”。主要规定了哪些财产属于国家、集体所有；明确提出公民的个人财产，不仅包括房屋等生活资料，还包括法律允许公民所有的生产资料；对财产所有权的转移时间，财产的共有，埋藏物、隐藏物、遗失物和漂流物的归属及相邻关系等物权内容，都作了简要规定。1992 年，我国经济体制改革的目标被最终确定为建立社会主义市场经济体制，这就要求我们必须建立起符合市场经济要求的民事法律体系。但是我们还没有一部真正意义上的物权方面的基本法。而制定物权法意义在于：一是进一步完善物权法律制度的需要。目前我国物权法律制度中，尚有许多问题没有统一的规范，有的没有规定，有的规定得过于简单。二是法院、仲裁机关适用法律的需要。物权法的一个重要特点是，

它既是有关自然人、法人权利的规范，又是裁判规则。而我们的审判机关、仲裁机构在审理、裁决案件时已经强烈地感到无法可依。三是保护公民、法人合法权益的需要。

2002年12月23日，我国民法草案在九届全国人大常委会第三十一次会议上，被首次提请审议。这一草案共九编，其中合同法、婚姻法、收养法、继承法是现行有效的法律，编入民法草案时未作修改。其他五篇是新起草的，包括总则、物权法、人格权法、侵权责任法和涉外民事关系的法律适用法。草案的物权法部分共五编，主要规定了物权的概念、基本原则、所有权、用益物权、担保物权、登记制度和物权的保护等。在常委会审议时，许多常委会组成人员认为，制定民法十分必要。但民法涉及面广、内容复杂，九编一并研究修改历时较长，以分编审议通过为宜。当前最应抓紧制定的是物权法。十届全国人大常委会组成后，对物权法的制定十分重视，将其列入五年立法规划。2002年12月，九届全国人大常委会第三十一次会议对物权法草案进行了初审。草案除对国家和集体所有权作出规定外，为了完善保护私人财产的法律制度，对私人所有权作了专章规定。2004年10月，十届全国人大常委会第十二次会议，对物权法草案进行二审。与一审草案相比，增加了物的定义，物包括不动产和动产；将物权表述为“自然人、法人直接支

配特定的物的权利，包括所有权、用益物权和担保物权”；简化了国有财产所有权的提法，去掉了一些特殊物权的规定。2005年6月，十届全国人大常委会第十六次会议对物权法草案进行三审，强调所有权的法律保护；强调征地拆迁补偿要到位；扩大侵犯物权的法律责任，除民事责任外，还增加行政责任和刑事责任的规定；明确规定了建筑区划内的绿地、道路、会所、车库及物业管理用房等所有权归属；增加农村转让宅基地的相关规定；扩大担保的财产范围等。2005年10月，十届全国人大常委会第十八次会议对草案进行四审，对征收、征用单位、个人的不动产或者动产分别作出规定，将拆迁包括在征收中；把住宅建设用地从“建筑用地”中分离出来，使用权期满后由“申请续期”改为“自动续期”；对建筑区划内的“绿地”、“道路”以及“物业管理用房”、“车库”的所有权分别作出规定；在征收、征用中增加“保障被征收人的居住条件”条款。2006年8月，十届全国人大常委会第二十三次会议对草案进行五审，增加规定：履行国有资产管理、监督职责的机构，应当依法加强对国有资产管理、监督，防止国有资产损失；滥用职权，玩忽职守，造成国有资产损失的，应当依法承担法律责任。2006年10月，十届全国人大常委会第二十四次会议对草案进行六审，将“总则”第一章章名“一般规定”修改为“基本原则”；有关基本经济制度的规定更加集

中、鲜明；征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产的，草案对其“合理补偿”的标准更加明确；企业“合并分立”造成国有资产损失的，草案要求依法承担法律责任；草案还规定，小区车位车库，“应首先满足小区居民需要”。2006年12月，十届全国人大常委会第二十五次会议对草案进行七审，对哪些财产归国家所有作出新的规定：“法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。”对城镇集体财产，草案从物权的角度作出原则规定；草案维护了现阶段国家宅基地政策，也为今后调整留有余地；草案还增加相关规定，土地承包期届满可继续承包。

在常委会第十六次会议审议物权法草案时，许多常委委员提出，物权法是中国特色社会主义法律体系中起着支架作用的基本法律，关系人民群众切身利益和我国基本经济制度，建议将草案向社会全文公布，广泛征求意见。2005年7月10日，物权法草案全文向社会公布，广泛征求意见。这是继2001年1月11日婚姻法修正案草案向社会公布后，国家立法机关再一次公布的重要法律草案。社会各界普遍认为，这是本届全国人大常委会坚持立法走群众路线，充分发扬民主，增加立法工作透明度的一项重大举措，也是推进立法科学化、民主化的有益探索。在短短40天的时间里，全国人大常委会法工委共收到各地群众意见11543件。另外，26个省、自治区、直辖市和15个较

大市的人大常委会、47个中央有关部门、16个大公司、22个法学教学研究机构 and 法学专家也就草案提出了意见。群众最关注的问题包括：如何完善国家、集体和私人所有权的规定；如何规定建筑物区分所有权；如何保护被征收征用人的合法权益；农村宅基地能否转让等等。对物权法草案先后进行七次审议，创造了全国人大及其常委会立法史上单部法律草案审议次数之最。2006年12月29日，全国人大常委会第二十五次会议以155票赞成、1票弃权的表决结果，高票通过了有关议案，决定将物权法草案提请2007年3月举行的十届全国人大五次会议审议。这标志着中国物权立法进入了一个全新的阶段。

物权法坚持正确的政治方向，从我国国情出发，以宪法为依据，体现我国社会主义基本经济制度，遵循平等保护物权的原则，加大对国有资产的保护力度，反映党在现阶段的农村基本政策，维护了最广大人民的根本利益，重点解决了现实生活中迫切需要规范的问题。为了帮助社会各界学习、贯彻《物权法》，我们组织有关的专家学者认真编写了这本《中华人民共和国物权法知识问答》。在编写过程中，得到了有关领导的支持，也参阅了有关的资料文献，在此一并致谢。

本书编写组

2007年3月于北京

目 录

关于《中华人民共和国物权法（草案）》的说明

——2007年3月8日在第十届全国人民

代表大会第五次会议上……………王兆国（1）

第一编 总 则

1. 《物权法》产生的历史背景是什么？……………（12）
2. 什么是物？……………（13）
3. 什么是物权？……………（13）
4. 我国物权法的基本原则有哪些？……………（16）
5. 不动产权需要登记的事项是什么？……………（16）
6. 哪个机构能办理不动产登记？……………（17）
7. 不动产权登记的效力是什么？……………（17）
8. 当事人、利害关系人的权利义务有哪些？……………（17）
9. 登记机构在不动产登记中的权利义务是什么？……………（19）
10. 动产物权的设立和转让，在何时发生法律效力？…（19）
11. 法律采取哪些措施，加强对物权的保护？……………（20）

第二编 所有权

1. 什么是所有权？	(24)
2. 所有权有哪些种类？	(25)
3. 《物权法》保护所有权的基本原则是什么？	(27)
4. 国家所有权的性质是什么？	(30)
5. 国家所有权的范围是什么？	(32)
6. 集体所有权的特征是什么？	(33)
7. 集体所有的不动产和动产包括哪些财产？	(36)
8. 城镇集体所有权有哪些特点？	(36)
9. 农民集体所有权有哪些特点？	(37)
10. 私人所有权的特征是什么？	(37)
11. 私人所有权的范围是什么？	(38)
12. 《物权法》对私人所有权的保护措施有哪些？	(38)
13. 业主对建筑物享有哪些所有权？	(40)
14. 业主如何行使所有权？	(41)
15. 哪些事项应当由业主依法共同决定？	(41)
16. 什么是不动产的相邻关系？	(43)
17. 什么是处理相邻关系的原则？	(44)
18. 相邻关系的主要内容是哪些？	(44)
19. 什么是财产的共有？	(45)
20. 什么是按份共有？	(47)
21. 什么是共同共有？	(48)
22. 共有财产的分割原则是什么？	(49)
23. 共有财产的分割方式有哪些？	(49)

24. 无处分权人转让财产的如何处理?	(50)
25. 权利人怎样追回被盗、被抢的财物或者遗失物? ...	(50)
26. 拾得遗失物的, 应当如何处理?	(51)
27. 什么是孳息?	(51)
28. 什么是天然孳息?	(53)
29. 什么是法定孳息?	(53)

第三编 用益物权

1. 什么是用益物权?	(54)
2. 用益物权的主要内容有哪些?	(57)
3. 用益物权与所有权之间的关系是什么?	(58)
4. 我国《物权法》对用益物权人有哪些保护措施?	(59)
5. 土地承包经营权的性质是什么?	(60)
6. 土地承包经营权登记的作用有哪些?	(60)
7. 土地承包经营权流转中的优先权有哪些?	(63)
8. 土地承包经营权流转的方式和用途有哪些?	(63)
9. 土地承包经营权人依法享有哪些权利?	(64)
10. 土地承包经营权人应当承担哪些义务?	(65)
11. 建设用地使用权人依法享有哪些权利, 承担哪些义务?	(66)
12. 宅基地使用权人依法享有哪些权利?	(68)
13. 宅基地使用权人依法承担哪些义务?	(68)
14. 什么是地役权?	(69)
15. 《物权法》规定地役权的意义是什么?	(72)
16. 《物权法》规定有关当事人的权利、义务是什么?	(72)

17. 地役权是如何设立和转让的？	(73)
-------------------------	------

第四编 担保物权

1. 什么是担保物权？	(74)
2. 担保物权具有哪些特征？	(74)
3. 担保物权与相关法律制度之间的关系是什么？	(75)
4. 担保物权的性质是什么？	(77)
5. 世界各国法律制度中担保物权的发展趋势如何？	(79)
6. 《物权法》规定担保物权制度有何意义？	(80)
7. 我国现行法律中关于担保物权制度是 如何规定的？	(81)
8. 担保物权的是如何设立和消灭的？	(82)
9. 担保物权中有关当事人的权利义务是什么？	(83)
10. 什么是抵押权？	(84)
11. 抵押权的种类有哪些？	(86)
12. 《物权法》中规定，哪些财产可以抵押？ 哪些财产不得抵押？	(88)
13. 抵押权是怎样设立的？	(89)
14. 抵押权人、抵押人的权利义务有哪些？	(91)
15. 抵押权应如何实现？	(92)
16. 同一财产向两个以上债权人抵押的，如何清偿？ ...	(93)
17. 什么是最高额抵押权？ 如何确定 抵押权人的债权？	(94)
18. 什么是质权？	(94)
19. 什么是动产质权？	(95)

20. 如何设立质权?	(95)
21. 质权人应享受哪些权利, 承担哪些义务?	(96)
22. 出质人应享受哪些权利, 承担哪些义务?	(98)
23. 债务人或者第三人有权处分的哪些权利 可以出质?	(98)
24. 什么是留置权?	(100)
25. 留置权的特征是什么?	(100)
26. 留置权是如何取得的?	(101)
27. 留置权人的权利义务都有哪些?	(101)

第五编 占 有

1. 什么是占有? 其构成要件是什么?	(103)
2. 占有的效力有哪些?	(104)
3. 物权法如何保护占有权?	(105)
4. 我国《物权法》为什么要规定占有制度?	(107)
5. 占有分为哪些种类? 各自的法律后果如何?	(108)

第六编 有关法律、行政法规、 司法解释摘编

1. 中华人民共和国物权法	(111)
2. 中华人民共和国民法通则 (节选)	(152)
3. 中华人民共和国担保法 (节选)	(155)
4. 中华人民共和国农村土地承包法 (节选)	(164)

5. 中华人民共和国土地管理法（节选）	（165）
6. 中华人民共和国城市房地产管理法（节选）	（168）
7. 中华人民共和国草原法（节选）	（169）
8. 中华人民共和国森林法（节选）	（171）
9. 中华人民共和国矿产资源法（节选）	（172）
10. 企业国有资产监督管理暂行条例	（172）
11. 物业管理条例	（182）
12. 最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误的 注销抵押登记行为问题的批复	（197）
13. 最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应 否列入破产财产等问题的批复	（197）
14. 最高人民法院关于涉及担保纠纷案件的司法解释的 适用和保证责任方式认定问题的批复	（199）
15. 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	（200）
16. 最高人民法院关于转发国土资源部《关于国有划拨 土地使用权抵押登记有关问题的通知》的通知	（207）

关于《中华人民共和国 物权法(草案)》的说明

——2007年3月8日在第十届全国
人民代表大会第五次会议上

全国人民代表大会常务委员会副委员长 王兆国

各位代表：

我受全国人大常委会委托，现对《中华人民共和国物权法（草案）》作说明。

一、制定物权法的必要性

物权法是规范财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。

我国的民法通则、土地管理法、城市房地产管理法、农村土地承包法、担保法等法律对物权利作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。随着改革的深化、开放的扩大和社会主义经济、政治、文化、社会建设的发展，为了适应全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的要求，有必