



《中华人民共和国物权法》

释义

本书编写组

ZHONGHUARENMINONGHEGUO
WUQUANFA
SHIYI

中国言实出版社



《中华人民共和国物权法》

释义

孙宪忠主编

《物权法》是中国特色社会主义法律体系的重要组成部分，是社会主义市场经济法律制度的重要基石。

《物权法》是民法的重要组成部分。

《物权法》是民法的重要组成部分。

中国出版集团

《中华人民共和国物权法》 释义

本书编写组

中国言实出版社

图书在版编目(CIP)数据

《中华人民共和国物权法》释义/本书编写组.

—北京:中国言实出版社, 2007. 3

ISBN 978-7-80128-916-2

I. 中...

II. 本...

III. 物权法—法律解释—中国

IV. D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 032760 号

出版发行 中国言实出版社

地 址: 北京市朝阳区北苑路 180 号加利大厦 5 号楼 105 室

邮 编: 100101

电 话: 64924716 (发行部) 64963101 (邮 购)

64924880 (总编室) 64963107 (编辑部)

网 址: www.zgyscbs.cn

E-mail: zgyscbs@263.net

经 销 新华书店

印 刷 北京加顺印务有限公司

版 次 2007 年 3 月第 1 版 2007 年 3 月第 1 次印刷

规 格 880 毫米×1230 毫米 1/32 16 印张

字 数 360 千字

定 价 38.00 元

ISBN 978-7-80128-916-2/D·286

前 言

经过十届全国人大五次会议审议，备受瞩目的《中华人民共和国物权法》终于破茧而出，这是我国社会主义市场经济法律制度建设的一件里程碑式的大事。物权法对于推进经济改革和建设法制国家都有着重大意义，标志着社会主义市场经济进一步完善，我国政治文明建设迈出的重要一步。

物权法颁行后，全国各地、各部门、各单位，尤其是法律院校、司法机关、公司企业、律师事务所等，都将面临学习物权法，充实和更新物权法律知识任务。广大一般读者也需要学习、了解物权法，以准确理解和把握社会主义市场经济中的物权关系，更好地维护公民自身的合法权益。为此，我们在追踪物权法立法进程、总结和研究物权法理论的基础上，编写了本书。

本书紧扣物权法的条文主旨进行解读，突出简洁性、实用性和理论性的结合。在内容上，本书严格按照物权法自身的章节结构和条文顺序，对其进行逐一释解。每个条文释解大体上包括两个部分：首先，简洁扼要地概括出法条的立法目的和主要宗旨；其次在“本条解释”部分，较为详细和全面地对条文的内容进行阐释和解读。为了照顾不同层次读者的需要，本书的解读方法力求深入浅出，使用语言力求通俗易懂，以便使读者能在较短的时间内对物权法有一个全面而深入的了解和掌握。

本书由中国政法大学滕晓春、李志强两位博士担任主编，由

来自高校、律师事务所等学术界和实务界的骨干教师、律师或硕士、博士倾力撰写，使本书的质量和权威性得以保证。本书准确的解读内容和特有的解读方法，使其既适合于理论界、实务界探讨和研究物权法律制度的需要，又适合于高等院校学生学习的需要，还适合于一般群众了解和学习物权法的普法需要。

物权法无疑是我国市场经济法律体系中的一部扛鼎之作。好的法律，不仅是一种规则，也是一场革命。它是国家进步的支撑点，也是社会前行的铺路石。我们有理由相信，物权法将在规范与调整物的归属和利用关系、保护权利人的物权方面，将发挥日益广泛而深远的作用。我们也期待本书的出版发行，能够在满足广大读者迫切了解和学习物权法的需要方面，提供一份帮助，尽一份绵薄之力。

物权法的颁布是我国社会主义市场经济法制建设中的一个新生事物，对法律的深入理解和准确把握都需要一个过程，所以本书难免会存在疏漏和瑕疵。我们真诚欢迎读者朋友对本书提出批评建议，以便本书再版时予以修改完善。

编著者

2007年3月

目 录

第一部分

中华人民共和国物权法

中华人民共和国主席令	3
中华人民共和国物权法	5

第二部分

《中华人民共和国物权法》释义

第一编 总 则

第一章 基本原则	3
----------------	---

第一条

——物权法的立法宗旨	3
------------------	---

第二条

——物和物权的种类	5
-----------------	---

第三条

——国家的基本经济制度和平等保护一切市场

主体的原则 7

第四条

——物权保护原则 8

第五条

——物权法定原则 9

第六条

——物权公示原则 11

第七条

——物权限制原则 12

第八条

——特别法优先原则 13

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭 14

第一节 不动产登记 14

第九条

——不动产物权登记生效 14

第十条

——不动产统一登记制度 16

第十一条

——申请登记需提交的材料 17

第十二条

——登记机构的职责 18

第十三条	
——登记机构的禁止行为	19
第十四条	
——不动产物权的变更时间	20
第十五条	
——不动产物权变动合同的效力	21
第十六条	
——不动产登记簿	22
第十七条	
——不动产权属证书与登记簿不一致时的效力	23
第十八条	
——权利人、利害关系人的查询权	25
第十九条	
——更正登记和异议登记	26
第二十条	
——预告登记	27
第二十一条	
——虚假登记、错误登记的责任	29
第二十二条	
——不动产登记收费	30
第二节 动产交付	31
第二十三条	
——动产物权的变更时间	31
第二十四条	
——特殊动产的登记	32

第二十五条	
——简易交付	33
第二十六条	
——指示交付	34
第二十七条	
——占有改定	35
第三节 其他规定	37
第二十八条	
——因司法、仲裁、行政征收行为导致的物权变动	37
第二十九条	
——因继承、遗赠导致的物权变动	39
第三十条	
——因事实行为导致的物权变动	39
第三十一条	
——非因法律行为导致的不动产物权变动的登记	40
第三章 物权的保护	41
第三十二条	
——物权纠纷的解决途径	41
第三十三条	
——物权确认请求权	44
第三十四条	
——返还原物请求权	45
第三十五条	
——消除危险和排除妨害请求权	48

第三十六条

——修理、重作和更换请求权	50
---------------------	----

第三十七条

——损害赔偿请求权	51
-----------------	----

第三十八条

——物权保护方式的合并适用与侵害 物权的责任体系	52
-----------------------------------	----

第二编 所有权

第四章 一般规定	55
----------------	----

第三十九条

——所有权的概念及权能	55
-------------------	----

第四十条

——所有权与用益物权、担保物权的关系	58
--------------------------	----

第四十一条

——国家专有财产特殊保护	59
--------------------	----

第四十二条

——不动产征收	60
---------------	----

第四十三条

——耕地特殊保护制度	63
------------------	----

第四十四条

——财产征用	65
--------------	----

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	67
第四十五条	
——国家所有权及其行使	67
第四十六条	
——国家对矿藏、水流、海域的所有权	69
第四十七条	
——国家对土地的所有权	70
第四十八条	
——国家对自然资源的所有权	71
第四十九条	
——国家对野生动植物资源的所有权	71
第五十条	
——国家对无线电频谱资源的所有权	72
第五十一条	
——国家对文物的所有权	73
第五十二条	
——国家对国防资产和基础设施的所有权	74
第五十三条	
——国家机关的财产权	75
第五十四条	
——事业单位的财产权	76
第五十五条	
——国有股权	78

第五十六条	
——国有财产不可侵犯	80
第五十七条	
——造成国有财产流失的责任	80
第五十八条	
——集体所有权的客体	82
第五十九条	
——须经农民集体决定的事项	83
第六十条	
——农民集体所有权的行使代表	84
第六十一条	
——城镇集体所有权	86
第六十二条	
——集体财产公开义务	87
第六十三条	
——集体所有的财产不可侵犯	88
第六十四条	
——私人所有权	89
第六十五条	
——私人合法权益受法律保护	90
第六十六条	
——私人合法财产不可侵犯	91
第六十七条	
——国家、集体和私人的投资收益权	92

第六十八条

——法人财产权 93

第六十九条

——社会团体财产权 94

第六章 业主的建筑物区分所有权 95

第七十条

——业主专有权和共有权 95

第七十一条

——业主专有权的限制 97

第七十二条

——业主共有权的限制 98

第七十三条

——建筑区划内的共有设施 100

第七十四条

——建筑区划内的车库和车位 101

第七十五条

——业主大会和业主委员会 104

第七十六条

——业主共同决定事项及其表决方式 105

第七十七条

——住宅改为经营性用房的禁止与例外 108

第七十八条

——业主大会、业主委员会决定的效力及撤销 110

第七十九条

- 维修资金的使用和公开 112

第八十条

- 共有部分的费用分摊与收益分配 113

第八十一条

- 物业服务机构的选任与更换 114

第八十二条

- 物业服务机构的职责 116

第八十三条

- 业主义务、业主大会和业主委员会的管理权 117

第七章 相邻关系 119

第八十四条

- 相邻关系的处理原则 119

第八十五条

- 处理相邻关系的法律依据 121

第八十六条

- 相邻用水、排水关系 122

第八十七条

- 相邻通行关系 124

第八十八条

- 不相邻动产利用关系 125

第八十九条

- 相邻通风、采光、日照关系 126

第九十条

- 相邻环保关系 127

第九十一条

- 相邻损害防免关系 128

第九十二条

- 利用相邻不动产的损害赔偿 129

第八章 共有 130

第九十三条

- 共有的种类 130

第九十四条

- 按份共有 132

第九十五条

- 共同共有 133

第九十六条

- 共有物的管理 134

第九十七条

- 共有物的处分 135

第九十八条

- 共有物的管理费用负担 136

第九十九条

- 共有物的分割请求权 137

第一百条

- 共有物的分割方式 139

第一百零一条

——按份共有份额的转让和优先购买权 140

第一百零二条

——共有的对外关系和内部关系 141

第一百零三条

——按份共有的推定 143

第一百零四条

——按份共有份额的确定 145

第一百零五条

——共有用益物权、担保物权的准用 146

第九章 所有权取得的特别规定 147

第一百零六条

——善意取得的条件 147

第一百零七条

——遗失物不适用善意取得 152

第一百零八条

——善意取得的法律效果 154

第一百零九条

——遗失物拾得人的返还、通知、上交义务 155

第一百一十条

——有关部门收到遗失物后的通知、公告义务 156

第一百一十一条

——拾得人和有关部门对遗失物的保管责任 157