

中华人民共和国法律配套解读系列

03

中华人民共和国 物权法

配套解读

※ 含司法解释 ※

条文解读 重点法条条文专业解读

配套法规及解读 相配套的其他法律、法规、司法解释、审判政策解读

关联法规索引 相关联的法规名目

典型案例 贴近日常生活的典型纠纷，以案说法、以案析法



法律出版社

LAW PRESS · CHINA

中华人民共和国法律配套解读系列

03

中华人民共和国
物权法



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解读:含司法解释/法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,2012

ISBN 978-7-5118-2752-4

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(2011)第229821号

©法律出版社·中国

责任编辑/李群

装帧设计/李瞻

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/A5

印张/19 字数/600千

版本/2012年1月第1版

印次/2012年1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 978-7-5118-2752-4

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)

编辑说明

随着我国依法治国方略的实施,法律的价值日益凸显,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。然而,晦涩的专业术语,艰深的法律理论,庞杂的立法体系,这些法律与生俱来的特点,却都成了读者理解、掌握法律的障碍。

为了解决这个矛盾,本社特组织编辑出版了“中华人民共和国法律配套解读”系列丛书。本丛书皆由相关法律专家编写,内容准确,并力求语言通俗,使普通大众读者能更轻松地了解法律精神,掌握法律政策;书中不仅有法律标准文本,还有对法律重点条文的解读、对该法律条文相配套的法律、法规、司法解释、审判政策的解读以及对典型案例的分析,最大限度地突出了本系列丛书的实用性与易用性。

本系列丛书的汇编体例:

【法律适用提要】每本书皆由相关法律专家撰写该法的适用提要,帮助读者对每一个法的背景、主要内容、注意事项有更全面、深入的理解;

【法律标准文本】本书收录的主体法律法规皆是由相关立法机关正式颁布的权威文本;

【条文解读】对重点法条进行条文解读,且每个条文都提炼条文主旨,帮助读者准确理解法条内容;

【配套法规及解读】对与主体法重点条文配套的其他法律、法规、司法解释、审判政策进行解读,帮助读者更好地理解主体法重点条文的含义,灵活掌握运用;

【关联法规索引】详细列出与主体法条文相关联的法规的名目,方便读者查询使用;

【典型案例】选取贴近日常生活的典型纠纷,以案说法、以案析法;

【附录】书末附录一些较为重要的相关法律、法规和司法解释,使读者在使用时更为方便、实用。

需要说明的是,本丛书“适用提要”、“条文主旨”、“条文解读”、“法规解读”等内容皆是编者为方便读者阅读、理解而编写,不同于国家正式颁布的法律文本,不具有法律效力。

为保持本丛书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。只要填写书末的“读者意见反馈表”并寄回出版社,即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),同时读者还可以优惠价格选择常年的法规增补服务。免费增补的内容为本书出版后一年内新公布、修改的相关法律文件的电子文本,通过读者提供的电子邮箱地址发送;有偿增补的内容为权威法规资讯读物《司法业务文选》(纸质期刊),涵盖全年出台的所有重要法律文件(详见书末读者意见反馈表)。

由于编者水平有限,书中不足之处在所难免。还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心

2012年1月

《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,是民法的重要组成部分,是中国特色社会主义法律体系中起支架作用的重要法律,调整因物的归属和利用而发生的民事关系,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》等法律对物权作了不少规定,这些规定对经济社会的发展发挥了重要作用。但随着改革的深化、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,有必要依据《宪法》,在总结实践经验的基础上制定《物权法》,对物权制度的共性问题和现实生活中迫切需要规范的问题作出规定,进一步明确物的归属,定分止争,发挥物的效用,保护权利人的物权,完善中国特色社会主义物权制度。

《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民法草案的物权法编进行了初次审议。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。在征求意见过程中,各方面提出了许多意见和建议。全国人大常委会对草案进行了六次审议,吸收各方面的合理意见和建议,经过对草案的反复研究修改,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审议通过了将草案提请十届全国人大五次会议

审议的决定,对草案又作了一些修改,形成了提请大会审议的《物权法草案》。十届全国人大五次会议经审议,表决通过了《物权法》。《物权法》共5编、19章、247条,主要包括以下内容:

(一)关于坚持社会主义基本经济制度

第一,《物权法》把坚持国家基本经济制度作为基本原则,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”这一基本原则作为《物权法》的核心,贯穿并体现在整部《物权法》的始终。第二,《物权法》对国家所有权和集体所有权、私人所有权作了明确规定,有利于坚持和完善社会主义基本经济制度,有利于各种所有制经济充分发挥各自优势,相互促进,共同发展。第三,《物权法》非常重视促进社会主义市场经济的发展,对用益物权和担保物权作了规定,有利于充分发挥物的效用,有利于维护市场交易秩序,促进经济发展。

(二)关于平等保护国家、集体和私人的物权

《物权法》将对权利人的权利实行平等保护作为一项重要原则,规定“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯”。在社会主义市场经济条件下,各种所有制经济形成的市场主体都在统一的市场上运作并发生相互关系,各种市场主体都处于平等地位,享有相同权利,遵守相同规则,承担相同责任。在财产归属依法确定的前提下,作为物权主体,不论是国家、集体,还是私人,对他们的物权也都应当给予平等保护。

(三)关于国有财产

《物权法》对国有财产的范围、国家所有权的行使和加强对国有财产的保护等作了明确规定。第一,关于国有财产的范围,明确规定国有财产包括:属于国家所有的自然资源,属于国家所有的基础设施,国家机关和国家举办的事业单位的财产,等等;并规定,国家出资的企业,由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责,享有出资人权益。从法律上进一步明确了属于国家所有的资源性、

经营性财产的范围,对于发展壮大国有经济,增强国家的经济实力,发挥社会主义制度的优越性,具有关键性作用。第二,关于国家所有权的行使,规定“国有财产由国务院代表国家行使所有权;法律另有规定的,依照规定”。第三,关于对国有财产的保护,针对当前国有财产流失的实际情况,《物权法》在坚持平等保护原则的基础上,从五个方面强化了对国有财产的保护。一是规定:“法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有即全民所有”。并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。二是规定:“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。”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问题,规定:“违反国有财产管理规定,在企业改制、合并分立、关联交易等过程中,低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的,应当依法承担法律责任。”五是针对国有财产监管中存在的问题,规定:履行国有财产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

《物权法》依据《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家庭承包经营为基础、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”。第一,为了赋予农民长期而有保障的土地使用权,《物权法》规定:“耕地、草地、林地的承包期届满,由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。”第二,关于土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押能否放开的问题。考虑到目前我国农村社会保障体系尚未全面建立,土地承包经营权和宅基地使用权是农民安身立命之本,从全国范围看,现在放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押的条件尚不成熟。为了维护现行法律和现阶段国家有关农村土地政策,并为今后修改有关法律或者调整有关政策留有余地,《物权法》规定:“土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。”

“宅基地使用权的取得、行使和转让,适用土地管理法等法律和国家有关规定。”第三,关于城镇集体财产。我国的城镇集体企业是从20世纪50年代以来逐步形成的。在几十年的进程中,几经发展变化,有些集体企业是由国有企业为安排职工子女就业、知识青年回城设立的,有些是国有企业在改制中为分离辅业、安置富余人员设立的。近些年来,城镇集体企业通过改制又发生了很大变化。按照党的十六大以来的精神,目前城镇集体企业改革还在继续深化。对城镇集体财产从物权的角度作了原则性规定:“城镇集体所有的不动产和动产,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。”并规定:“集体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、破坏。”这符合当前实际情况,也为今后深化改革留下空间。

(五)关于私有财产

改革开放以来,经济快速发展,人民生活不断提高,私有财产日益增加。切实保护公民的私有财产,既是《宪法》的规定和党的主张,也是人民群众的普遍愿望和迫切要求。《物权法》规定:“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”“私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。”“国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。”“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。”这些规定,进一步完善了保护私有财产的法律制度,有利于激发人民群众创造、积累财富的积极性,促进社会和谐。随着住房制度改革,越来越多的城镇居民拥有自己的房屋,而且大量集中在住宅小区内,业主的建筑物区分所有权已经成为私人不动产物权中的重要权利。《物权法》从维护业主的合法权益出发,明确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,对专有部分以外的共有部分如电梯等公用设施和绿地等公用场所享有共有和共同管理的权利。此外,《物权法》还对小区内的车库、车位的归属,业主委员会的职能,业主和物业服务机构的关系等作了规定。

(六)关于征收补偿

征收集体所有的土地和城乡居民的房屋,关系广大人民群众切身

利益,社会普遍关注。实行最严格的土地管理制度,特别是切实保护基本农田,是我国面临的一项十分紧迫而又艰巨的任务。《物权法》明确规定,为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序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。同时,还对征收补偿的原则和内容作了规定。第一,关于征收集体所有的土地。《物权法》规定:“征收集体所有的土地,应当支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,并足额安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。”这一规定体现了党和国家关于征地补偿安置必须确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的原则。第二,关于征收单位、个人的房屋及其他不动产。《物权法》规定:“征收单位、个人的房屋及其他不动产,应当给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。”考虑到各地的发展很不平衡,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,根据不同情况作出规定。第三,针对现实生活中征收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。”违反规定的,要依法承担法律责任。

(七)关于相邻关系

妥善处理相邻关系才能充分发挥不动产的作用,提高物的利用效率,为此《物权法》对用水、排水、通行、通风、采光等产生的相邻关系作了规定,以利于发展生产、方便生活,维护相邻权利人的权益,促进邻里关系的和谐。

(八)关于建设用地使用权

《物权法》就建设用地使用权的内容、建设用地的控制、建设用地使用权的取得方式、建设用地使用人的权利义务等都作了明确规定。

(九)关于担保物权

《物权法》在《担保法》的基础上,增加了可以用作担保的财产的规定,进一步完善担保制度,以促进融资,发展经济。一是规定经当事人书面协议,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。

(十)关于占有

《物权法》主要规定了对占有的保护和无权占有人的侵权责任,以维护社会秩序和权利人的合法权益。

(十一)关于对物权的保护

《物权法》对物权的保护途径、保护方法作了全面规定,并规定侵害物权的,除承担民事责任外,还应当依法承担行政责任、刑事责任,健全了物权保护制度。

目 录

第一编 总则	(1)
第一章 基本原则	(1)
第一条 立法目的及依据	(1)
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	(3)
第四条 平等保护国家、集体和私人的物权	(3)
第五条 物权法定原则	(4)
第六条 物权公示原则	(6)
第七条 取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则	(7)
第八条 物权法与其他法律关系	(9)
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以及所有权可不登记的规定	(10)
第十条 不动产登记机构和国家统一登记制度	(14)
第十一条 申请登记应提供的必要材料	(16)
第十二条 登记机构应当履行的职责	(16)
第十三条 登记机构禁止从事的行为	(17)
第十四条 登记效力	(17)
第十五条 合同效力和物权效力区分	(17)
第十六条 不动产登记簿效力及其管理机构	(21)
第十七条 不动产登记簿与不动产权属证书关系	(22)
第十八条 不动产登记资料查询、复制	(25)
第十九条 不动产更正登记和异议登记	(26)

第二十条	预告登记	(27)
第二十一条	登记错误赔偿责任	(28)
第二十二条	登记收费问题	(29)
第二节	动产交付	(29)
第二十三条	动产物权的设立和转让生效时间	(29)
第二十四条	船舶等物权登记	(30)
第二十五条	动产物权受让人先行占有	(33)
第二十六条	动产物权指示交付	(33)
第二十七条	动产物权占有改定	(37)
第三节	其他规定	(38)
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	(38)
第二十九条	因继承或者受遗赠等而取得物权	(43)
第三十条	因事实行为而设立或者消灭物权	(43)
第三十一条	非依法律行为享有的不动产物权变动	(45)
第三章	物权的保护	(46)
第三十二条	物权保护争讼程序	(46)
第三十三条	物权确认请求权	(49)
第三十四条	返还原物权请求权	(49)
第三十五条	排除妨害、消除危险请求权	(49)
第三十六条	修理、重作、更换或者恢复原状请求权	(50)
第三十七条	损害赔偿和其他民事责任请求权	(52)
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	(53)
第二编	所有权	(54)
第四章	一般规定	(54)
第三十九条	所有权基本内容	(54)
第四十条	所有权人设定他物权	(55)
第四十一条	国家专有	(56)

第四十二条	征收	(57)
第四十三条	保护耕地、禁止违法征地	(64)
第四十四条	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	国有财产范围、国家所有的性质和国家所有权行使	(67)
第四十六条	矿藏、水流、海域的国家所有权	(69)
第四十七条	国家所有土地范围	(69)
第四十八条	属于国家所有的自然资源	(70)
第四十九条	野生动植物资源的国家所有权	(70)
第五十条	无线电频谱资源的国家所有权	(70)
第五十一条	属于国家所有的文物	(70)
第五十二条	属于国家所有的资产和基础设施	(70)
第五十三条	国家机关的物权	(71)
第五十四条	国家举办的事业单位的物权	(71)
第五十五条	国家出资的企业出资人制度	(72)
第五十六条	国有财产保护	(72)
第五十七条	国有财产管理法律责任	(73)
第五十八条	集体财产范围	(75)
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	(76)
第六十条	农民集体所有权的行使	(81)
第六十一条	城镇集体财产权利	(82)
第六十二条	公布集体财产状况	(83)
第六十三条	集体财产权保护	(84)
第六十四条	私有财产范围	(84)
第六十五条	保护私人合法权益	(85)
第六十六条	私有财产保护	(85)
第六十七条	企业出资人权利	(85)

第六十八条	法人财产权	(87)
第六十九条	保护社会团体财产	(89)
第六章	业主的建筑物区分所有权	(92)
第七十条	建筑物区分所有权	(92)
第七十一条	业主对专有部分行使所有权	(93)
第七十二条	业主对共有部分的权利义务	(94)
第七十三条	建筑区划内的场所归属	(100)
第七十四条	车位、车库的规定	(103)
第七十五条	业主大会、业主委员会设立	(105)
第七十六条	业主决定建筑区划内重大事项及表决权	(106)
第七十七条	将住宅改变为经营性用房的规定	(108)
第七十八条	业主大会、业主委员会决定效力	(113)
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	(114)
第八十条	建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配	(115)
第八十一条	建筑物及其附属设施的管理	(116)
第八十二条	物业服务企业或者其他管理人与业主 关系	(116)
第八十三条	业主义务与权益维护	(121)
第七章	相邻关系	(123)
第八十四条	处理相邻关系的原则	(123)
第八十五条	处理相邻关系的依据	(124)
第八十六条	用水、排水相邻关系	(124)
第八十七条	相邻关系中通行权	(126)
第八十八条	利用相邻土地	(127)
第八十九条	通风、采光和日照	(128)
第九十条	相邻不动产之间禁止排放、施放污染物	(130)
第九十一条	维护相邻不动产安全	(130)
第九十二条	使用相邻不动产时避免造成损害	(131)

第八章 共有	(132)
第九十三条 共有概念和共有形式	(132)
第九十四条 按份共有	(135)
第九十五条 共同共有	(135)
第九十六条 共有物管理	(136)
第九十七条 共有物处分或者重大修缮	(137)
第九十八条 共有物管理费用负担	(138)
第九十九条 共有财产分割原则	(139)
第一百条 共有物分割方式	(140)
第一百零一条 共有人的优先购买权	(141)
第一百零二条 因共有财产产生的债权债务关系的效力	(142)
第一百零三条 共有关系不明对共有关系性质推定	(143)
第一百零四条 按份共有人份额不明的确定原则	(143)
第一百零五条 用益物权和担保物权的准共有	(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	(147)
第一百零七条 遗失物的善意取得	(151)
第一百零八条 善意受让人取得动产后的原有权利消灭	(152)
第一百零九条 拾得遗失物返还	(152)
第一百一十条 收到遗失物的处理	(153)
第一百一十一条 遗失物保管	(153)
第一百一十二条 拾金不昧	(153)
第一百一十三条 无人认领的遗失物归国家所有	(154)
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	(154)
第一百一十五条 从物随主物转让	(155)
第一百一十六条 天然孳息及法定孳息归属	(156)

第三编 用益物权	(158)
第十章 一般规定	(158)
第一百一十七条 用益物权人享有的基本权利	(158)
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	(160)
第一百一十九条 自然资源有偿使用制度	(161)
第一百二十条 用益物权人的权利行使	(162)
第一百二十一条 用益物权人因征收、征用有权获得 补偿	(163)
第一百二十二条 海域使用权	(166)
第一百二十三条 合法探矿权等受法律保护	(168)
第十一章 土地承包经营权	(170)
第一百二十四条 双层经营体制	(170)
第一百二十五条 土地承包经营权人享有的基本权利	(170)
第一百二十六条 土地承包期	(172)
第一百二十七条 土地承包经营权设立和登记	(172)
第一百二十八条 家庭承包的土地承包经营权流转	(173)
第一百二十九条 互换、转让土地承包经营权进行登记	(177)
第一百三十条 承包地调整	(178)
第一百三十一条 承包地收回	(180)
第一百三十二条 承包地被征收的补偿	(184)
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	(184)
第一百三十四条 国有农用地实行承包经营的法律适用	(185)
第十二章 建设用地使用权	(186)
第一百三十五条 建设用地使用权概念	(186)
第一百三十六条 建设用地使用权分层设立与限制	(186)
第一百三十七条 建设用地使用权出让方式	(187)
第一百三十八条 建设用地使用权出让合同内容	(189)