

物权法一本通

中华人民共和国物权法总成

葛伟军 编著

专业·全面·易查

查阅便利的
工具书
教学实务的
好帮手!



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

物权法一本通

中华人民共和国物权法总成

葛伟军 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 / 葛伟军编著. —北京:法律出版社, 2015. 5

ISBN 978 - 7 - 5118 - 7828 - 1

I. ①物… II. ①葛… 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(2015)第078347号

物权法一本通

葛伟军 编著

责任编辑 刘文科 李峰云
装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

开本 A5

印张 7 字数 180 千

版本 2015年8月第1版

印次 2015年8月第1次印刷

出版 法律出版社

编辑统筹 学术·对外出版分社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

责任校对 杨锦华

责任印制 陶 松

印刷 三河市龙大印装有限公司

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

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 7828 - 1

定价:29.00 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

葛伟军，浙江宁海人。现为上海财经大学法学院副院长、副教授、校法律顾问。社会兼职包括中国国际经济贸易仲裁委员会(CIETAC)仲裁员、中国商法学研究会理事、上海市法学会破产法研究会常务理事等。研究方向为商法。

1993年到1997年就读于北京大学法学院，获法学学士学位。2000年到2001年就读于英国剑桥大学法学院，获法学硕士学位。2002年到2005年受国家科技部委派、在日本国际协力机构(JICA)的资助下就读于日本九州大学大学院法学府，获法学博士学位。1998年至2006年为专职律师，具有多年公司法和涉外法律实务经验。2010年1月至12月在上海市杨浦区信访办挂职锻炼，任职副主任。2012年9月至2013年6月，获中美富布赖特研究学者项目的录取，在美国西北大学法学院访问。

曾经出版专著《公司资本制度和债权人保护的相关法律问题》(法律出版社2007年版)、《英国公司法要义》(法律出版社2014年版)，译著《英国信托法：成文法汇编》(法律出版社2012年版)、《英国2006年公司法(2012年修订译本)》(法律出版社2012年版)以及编著《第一本法律漫画书》(中国法制出版社2014年版)，并在法学核心期刊、境外期刊上发表论文若干。

前 言

2014年11月,当法律出版社的李峰云编辑拿出《刑法一本通》并征询我是否有意编写商法一本通的时候,我丝毫没有察觉这本书的特别之处。对于唯论文论的考核机制而言,专著和译著都是微不足道的,更何况一本貌似不用那么费劲便可以编写的法条汇编。但是,李编辑告诉我这本书至今已经出版到第十版,并且在当当网上有数千条读者给出的评论。看来一本通有其自身的魅力和价值。

应承下来不久,我完成了商法中几部主要法律的法条注释工作。提交之后,出版社的老朋友刘文科编辑回了一个电话,表示该版本有些单薄,部分法条都没有相应的注释,最好将用以注释的文件扩展到所有相关的法律、行政法规以及部门规章等。没有反驳,只有默契。我完全认可刘编辑的看法,并且站在读者的角度,反复考虑读者到底需要怎样的一本通。

虽然工作量大大增加了,但是由于我的研究生张亦昆的加入,工作进程没有受到很大的影响。2014年年底,我们提交了一本通的第二稿。得到了进一步的反馈意见之后,2015年2月我们赶在春节放假结束之前,提交了一本通的第三稿。

最终稿将一本通的范围扩大了,并且按照各个部门法,分成了单独的一本通,具体涉及公司法、证券法、合同法、物权法、保险法、婚姻家庭法、民事诉讼法等。为了便于阅读,每个法条之前,加上了该条内容的总结。读者在阅读使用时,应当注意一本通的编写体例:

正文为每部法律的法条。

脚注为注释每个条款的文件。用以注释的文件,最早的始于90年代初,最晚截至2015年5月31日,主要包括:法律、行政法规及国务

院规范性文件、司法解释及两高工作文件、部门规章及部门规范性文件。年代较早或者使用频率较低的文件,并未收录。

每个脚注中注释文件的编排顺序如下:

(1)总体顺序按照法律、行政法规及国务院规范性文件、司法解释及两高工作文件、部门规章及部门规范性文件排列。

(2)在每一类相同性质的文件中,按照发布的时间顺序,从老到新排列。但是在排列时,考虑与所释条款的相关性、对条款解释的全面性等因素,按照重要在先的原则排列。

(3)用以注释的文件,按照注释内容,根据需要或摘录一部分,或省略一部分,或全文使用。

附录为用以注释的所有文件的名称汇编,按照其发布的时间顺序排列。

一本通系列的编写,也是一个自我学习的过程。通过这项工作,我对上述几部法律的具体架构有了更深入的认识,对法条的理解也变得充实、丰满了。一本通系列不仅适合法学院学生在学习法律时作为参考书,适合正在复习、准备参加司法考试的学生作为辅导用书,而且也有利于从事实务工作的律师、法官以及公司法务在面对法律问题时作为法条检索书。

对于一本通系列的编写,首先要感谢法律出版社的刘文科和李峰沅两位编辑,没有他们的信任和支持,该系列无法得以出版。其次,要感谢我的研究生张亦昆在编写过程中提供的鼎力协助。最后,我要感谢同事和家人对我的支持。

由于时间较紧,本书可能存在未被发现的错误或纰漏,敬请读者谅解。我将在今后的再版中改正或更新。

葛伟军

2015年6月1日

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则	3
第1条 立法目的及依据	3
第2条 调整范围	3
第3条 基本经济制度与社会主义市场经济原则	3
第4条 平等保护国家、集体和私人的物权	4
第5条 物权法定原则	4
第6条 物权公示原则	4
第7条 取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则	4
第8条 物权法与其他法律关系	4
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	5
第一节 不动产登记	5
第9条 不动产物权登记生效以及所有权可不登记的 规定	5
第10条 不动产登记机构和全国统一登记制度	5
第11条 申请登记应提供的必要材料	7
第12条 登记机构应当履行的职责	7
第13条 登记机构禁止从事的行为	9
第14条 登记效力	9
第15条 合同效力和物权效力区分	10
第16条 不动产登记簿效力及其管理机构	10
第17条 不动产登记簿与不动产权属证书关系	11

2 物权法一本通

第 18 条	不动产登记资料查询、复制	11
第 19 条	不动产更正登记和异议登记	12
第 20 条	预告登记	12
第 21 条	登记错误赔偿责任	13
第 22 条	登记收费问题	13
第二节	动产交付	14
第 23 条	动产物权的设立和转让生效时间	14
第 24 条	船舶等物权登记	15
第 25 条	动产物权受让人先行占有	27
第 26 条	动产物权指示交付	28
第 27 条	动产物权占有改定	28
第三节	其他规定	28
第 28 条	特殊原因导致物权设立、变更、转让或者消灭的规定	28
第 29 条	因继承或者受遗赠等而取得物权	28
第 30 条	因事实行为而设立或者消灭物权	28
第 31 条	非依法律行为享有的不动产物权变动	28
第三章	物权的保护	28
第 32 条	物权保护争讼程序	28
第 33 条	物权确认请求权	28
第 34 条	返还原物权请求权	29
第 35 条	排除妨害、消除危险请求权	29
第 36 条	修理、重作、更换或者恢复原状请求权	29
第 37 条	损害赔偿和其他民事责任请求权	29
第 38 条	物权保护方式的单用和并用以及三大法律责任的适用	29

第二编 所有权

第四章	一般规定	30
第 39 条	所有权基本内容	30
第 40 条	所有权人设定他物权	30

第 41 条	国家专有	30
第 42 条	征收	30
第 43 条	保护耕地、禁止违法征地	62
第 44 条	征用	62
第五章	国家所有权和集体所有权、私人所有权	62
第 45 条	国有财产范围、国家所有的性质和国家所有 权行使	62
第 46 条	矿藏、水流、海域的国家所有权	71
第 47 条	国家所有土地范围	72
第 48 条	属于国家所有的自然资源	75
第 49 条	野生动植物资源的国家所有权	76
第 50 条	无线电频谱资源的国家所有权	76
第 51 条	属于国家所有的文物	76
第 52 条	属于国家所有的资产和基础设施	76
第 53 条	国家机关的物权	76
第 54 条	国家举办的事业单位的物权	76
第 55 条	国家出资的企业出资人制度	76
第 56 条	国有财产保护	79
第 57 条	国有财产管理法律责任	79
第 58 条	集体财产范围	80
第 59 条	农民集体所有财产归属以及重大事项集体决 定	82
第 60 条	农民集体所有权的行使	82
第 61 条	城镇集体财产权利	88
第 62 条	公布集体财产状况	88
第 63 条	集体财产权保护	88
第 64 条	私有财产范围	88
第 65 条	保护私人合法权益	88
第 66 条	私有财产保护	89
第 67 条	企业出资人权利	89
第 68 条	法人财产权	89
第 69 条	保护社会团体财产	90

4 物权法一本通

第六章 业主的建筑物区分所有权	91
第 70 条 建筑物区分所有权	91
第 71 条 业主对专有部分行使所有权	92
第 72 条 业主对共有部分的权利义务	92
第 73 条 建筑区划内的场所归属	93
第 74 条 车位、车库的规定	93
第 75 条 业主大会、业主委员会设立	94
第 76 条 业主决定建筑区划内重大事项及表决权	105
第 77 条 将住宅改变为经营性用房的规定	106
第 78 条 业主大会、业主委员会决定效力	106
第 79 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	107
第 80 条 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配	107
第 81 条 建筑物及其附属设施的管理	107
第 82 条 物业服务企业或者其他管理人与业主关系	107
第 83 条 业主义务	108
第七章 相邻关系	108
第 84 条 处理相邻关系的原则	108
第 85 条 处理相邻关系的依据	109
第 86 条 用水、排水相邻关系	109
第 87 条 相邻关系中通行权	110
第 88 条 利用相邻土地	110
第 89 条 通风、采光和日照的规定	110
第 90 条 相邻不动产之间禁止排放、施放污染物	110
第 91 条 维护相邻不动产安全	110
第 92 条 使用相邻不动产时避免造成损害	111
第八章 共有	111
第 93 条 共有概念和共有形式	111
第 94 条 按份共有	112
第 95 条 共同共有	113
第 96 条 共有物管理	113
第 97 条 共有物处分或者重大修缮	113

第 98 条	共有物管理费用负担	115
第 99 条	共有财产分割原则	115
第 100 条	共有物分割方式	115
第 101 条	共有人的优先购买权	115
第 102 条	因共有财产产生的债权债务关系的效力	115
第 103 条	共有关系不明对共有关系性质推定	116
第 104 条	按份共有人份额不明的确定原则	116
第 105 条	用益物权和担保物权的准共有	116
第九章	所有权取得的特别规定	116
第 106 条	善意取得	116
第 107 条	遗失物的善意取得	122
第 108 条	善意受让人取得动产后的原有权利消灭	122
第 109 条	拾得遗失物返还	122
第 110 条	收到遗失物的处理	123
第 111 条	遗失物保管	123
第 112 条	拾金不昧	123
第 113 条	无人认领的遗失物归国家所有	123
第 114 条	拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的规定	123
第 115 条	从物随主物转让	123
第 116 条	天然孳息及法定孳息归属	124

第三编 用 益 物 权

第十章	一般规定	125
第 117 条	用益物权人享有的基本权利	125
第 118 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	125
第 119 条	自然资源有偿使用制度	125
第 120 条	用益物权人的权利行使	125
第 121 条	用益物权人因征收、征用有权获得补偿	125
第 122 条	海域使用权	125
第 123 条	合法探矿权等受法律保护	125

第十一章 土地承包经营权	125
第 124 条 农村集体经济组织实行双层经营体制	125
第 125 条 土地承包经营权人享有的基本权利	126
第 126 条 土地承包期	126
第 127 条 土地承包经营权设立和登记	127
第 128 条 家庭承包的土地承包经营权流转	131
第 129 条 互换、转让土地承包经营权进行登记	136
第 130 条 承包地调整	136
第 131 条 承包地收回	136
第 132 条 承包地被征收的补偿	136
第 133 条 以招标等方式承包的土地承包经营权流转	136
第 134 条 国有农用地实行承包经营的法律适用	136
第十二章 建设用地使用权	136
第 135 条 建设用地使用权概念	136
第 136 条 建设用地使用权分层设立	139
第 137 条 建设用地使用权出让方式	140
第 138 条 建设用地使用权出让合同内容	140
第 139 条 建设用地使用权登记	140
第 140 条 土地用途	140
第 141 条 建设用地使用权人支付出让金等费用的义务	141
第 142 条 建造的建筑物等设施的权属	141
第 143 条 建设用地使用权流转方式	141
第 144 条 处分建设用地使用权的合同形式和期限	141
第 145 条 建设用地使用权流转应当申请变更登记	141
第 146 条 建筑物等设施随建设用地使用权的流转而 一并处分	141
第 147 条 建设用地使用权随建筑物等设施的流转而 一并处分	141
第 148 条 建设用地使用权提前收回及其补偿	141
第 149 条 建设用地使用权续期及土地上的房屋及其 他不动产归属	142
第 150 条 建设用地使用权注销登记	142

第 151 条	集体所有的土地作为建设用地的规定	142
第十三章	宅基地使用权	143
第 152 条	宅基地使用权的权利内容	143
第 153 条	宅基地使用权的取得、行使和转让适用法律 的衔接性	143
第 154 条	宅基地灭失后重新分配	144
第 155 条	宅基地使用权的变更登记和注销登记	144
第十四章	地役权	147
第 156 条	地役权	147
第 157 条	设立地役权	148
第 158 条	地役权效力	148
第 159 条	供役地权利人义务	148
第 160 条	地役权人权利义务	148
第 161 条	地役权期限	148
第 162 条	在享有和负担地役权的土地上设立承包经 营权、宅基地使用权	148
第 163 条	在已设立用益物权的土地上设立地役权	148
第 164 条	地役权不得与需役地分离而单独转让	149
第 165 条	地役权不得单独抵押	149
第 166 条	需役地上的土地承包经营权、建设用地使用 权部分转让	149
第 167 条	供役地上的土地承包经营权、建设用地使用 权部分转让	149
第 168 条	地役权消灭	149
第 169 条	地役权变动后的登记	149

第四编 担保物权

第十五章	一般规定	150
第 170 条	担保物权的含义	150
第 171 条	担保物权适用范围及反担保	150
第 172 条	担保合同从属性以及担保合同无效后的法律	

	责任	150
第 173 条	担保物权的担保范围	153
第 174 条	担保物权物上代位性	154
第 175 条	未经担保人同意允许债务人转移债务的法律后果	154
第 176 条	物的担保与人的担保关系	154
第 177 条	担保物权消灭原因	155
第 178 条	担保法与本法效力衔接	156
第十六章	抵押权	157
第一节	一般抵押权	157
第 179 条	抵押权基本权利	157
第 180 条	抵押财产范围	158
第 181 条	浮动抵押	160
第 182 条	房地产抵押关系	160
第 183 条	乡镇、村企业的建筑物和建设用地使用权抵押	160
第 184 条	禁止抵押	161
第 185 条	设立抵押权	163
第 186 条	禁止流押	163
第 187 条	不动产抵押登记	164
第 188 条	动产抵押效力	166
第 189 条	动产浮动抵押登记	171
第 190 条	抵押权和租赁权关系	171
第 191 条	抵押期间转让抵押财产	172
第 192 条	抵押权转让或者作为其他债权担保	173
第 193 条	抵押财产毁损或者价值减少时的处理	173
第 194 条	抵押权人放弃抵押权、抵押权的顺位及变更	174
第 195 条	抵押权实现的条件、方式和程序	174
第 196 条	抵押财产确定	175
第 197 条	抵押财产孳息	175
第 198 条	抵押财产变现后的处理	176
第 199 条	抵押权清偿顺序	176

第 200 条	以建设用地使用权抵押的特别规定	176
第 201 条	抵押权实现的特别规定	178
第 202 条	抵押权存续期间	178
第二节	最高额抵押权	178
第 203 条	最高额抵押的概念	178
第 204 条	最高额抵押所担保的主债权以及最高额抵押权转让	179
第 205 条	抵押权人与抵押人协议变更最高额抵押的有关内容	179
第 206 条	最高额抵押权所担保债权确定事由	180
第 207 条	最高额抵押权适用一般抵押权相关条款	180
第十七章	质权	180
第一节	动产质权	180
第 208 条	动产质权基本权利	180
第 209 条	禁止出质的动产	181
第 210 条	质权合同	181
第 211 条	禁止流质	182
第 212 条	动产质权设立	183
第 213 条	质权人孳息收取权	183
第 214 条	质权人对质物使用处分的限制及法律责任	183
第 215 条	质权人妥善保管质物义务	183
第 216 条	质物保全	184
第 217 条	转质权	184
第 218 条	质权放弃及其他担保人责任承担原则	184
第 219 条	质物返还及质权实现	184
第 220 条	及时行使质权请求权及怠于行使质权的责任	185
第 221 条	质物变价款归属原则	185
第 222 条	最高额质权	185
第二节	权利质权	185
第 223 条	可以出质的权利范围	185
第 224 条	以汇票等出质的质权设立	187
第 225 条	质权人行使权利的特别规定	187

第 226 条	以基金份额、股权出质权利质权设立和出质人处分基金份额、股权的限制	188
第 227 条	以知识产权中的财产权出质的权利质权设立和出质人处分知识产权的限制	191
第 228 条	以应收账款出质的权利质权设立和出质人转让应收账款的限制	192
第 229 条	权利质权适用动产质权的规定	192
第十八章	留置权	193
第 230 条	留置权的一般规定	193
第 231 条	留置财产与债权的关系	193
第 232 条	留置权适用范围的限制性	194
第 233 条	可分物作为留置财产的特殊规定	194
第 234 条	留置权人保管义务	194
第 235 条	留置权人收取孳息的权利	194
第 236 条	实现留置权的一般规定	194
第 237 条	债务人可请求留置权人行使留置权	195
第 238 条	留置权实现	195
第 239 条	留置权与抵押权或者质权的关系	195
第 240 条	留置权消灭的原因	195

第五编 占 有

第十九章	占有	197
第 241 条	有权占有法律适用	197
第 242 条	恶意占有人应承担的赔偿责任	197
第 243 条	无权占有人的返还义务及善意占有人的必要费用返还请求权	197
第 244 条	被占有的不动产或者动产毁损、灭失时占有人的责任	197
第 245 条	占有保护	197

附 则

第 246 条 授权地方性法规暂时规定不动产统一登记	199
第 247 条 施行日期	199
《物权法一本通》附录	200