

中华人民共和国 物权法

案例解读本

Property Law
of the People's Republic of China



法律出版社
LAW PRESS CHINA

ISBN 978-7-5036-9101-4

中华人民共和国民法典

中华人民共和国

物权法

案例解读本

Property Law of the People's Republic of China

中国出版集团

李俊峰

李俊峰

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

中国出版集团

定价：49.00元

ISBN 978-7-5036-9101-4



法律出版社

LAW PRESS CHINA

（北京）

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法:案例解读本 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,2009.2

(中华人民共和国法律案例解读本)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9161 - 4

I. 中… II. 法… III. 物权法—案例—分析—中国
IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 213368 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

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/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 × 1168 毫米 1/32

印张/6.25 字数/130 千

版本/2009 年 5 月第 1 版

印次/2009 年 5 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 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 - 5036 - 9161 - 4

定价:15.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

《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。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物权法草案进行了初次审议。本届全国人大常委会对制定物权法高度重视,花了很大精力,做了大量工作,进行了六次审议。并在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。经对草案反复研究修改,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通过了将草案提请十届全国人大五次会议审议的决定。经十届全国人大第五次会议审议,表决通过了《中华人民共和国物权法》。

制定物权法总的原则是:以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观,坚持正确的政治方向,从我国的国情和实际出发,全面准确地体现社会主义基本经济制度;依据宪法和法律规定,对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则,同时加大对国有财产的保护力度,防止国有财产流失;全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策,维护农民利益;针对现实生活中迫切需要规范的问题,统筹协调各种利益关系,促进社会

和谐。

物权法主要从民事角度明确物的归属即确认物是属于谁的,明确物的权利人对物的利用享有哪些权利,明确对物权如何保护。

物权法共5编,19章,247条,包括以下主要内容:

(一) 关于坚持社会主义基本经济制度

中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的。所有权是所有制在法律上的表现,是物权的核心和基础。物权法第三条第一款、第二款明确规定:“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。”这一基本原则规定作为物权法的核心,贯穿并体现在整部物权法的始终。

(二) 关于平等保护国家、集体和私人的物权

物权法属于民法,民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。作为物权主体,不论是国家、集体,还是私人,他们的物权都应当给予平等保护。当然,国家保护的私人财产,应当是合法的财产,非法取得的财产不但不受法律保护,还要承担相应的法律责任。

(三) 关于国有财产

物权法在平等保护不同主体物权的基础上,从五个方面强化了对国有财产的保护:一是法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有,并在物权法中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;用益物权人、担保物权人行使权利,不得损害所有权人的权益;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,规定几种应当依法承担法律责任的情形;五是规定对国有财产负有管理、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

关于农村集体财产,物权法根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土地承包经营为基础、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”。

关于城镇集体财产,物权法规定可以依照法律、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,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

(五) 关于私有财产

物权法对私人所有权的规定主要有:一是私人不仅依法对生活资料享有所有权,而且对“生产工具、原材料”等生产资料享有所有权;二是私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护;三是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。

关于业主的建筑物区分所有权,物权法规定,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,对道路、绿地等共有部分享有共有和共同管理的权利。而且还对业主和物业服务机构之间的关系作了规定。

(六) 关于公共利益和征收补偿

物权法规定为了公共利益的需要,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。何为公共利益,可以由土地管理法、城市房地产管理法等单行法律作出具体规定。对征收补偿,物权法第四十二条第二款、第三款就补偿原则和补偿内容作了明确规定,考虑到各地发展不平衡,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,根据不同情况作出具体规定。针对现实生活中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。

(七)关于建设用地使用权

根据国家实行最严格的耕地保护制度的要求,物权法就严格控制建设用地,建设用地的出让方式,建设用地使用权人的权利和义务,作了明确规定。

(八)关于担保物权

物权法第四编“担保物权”,是在担保法的基础上制定的,增加了以下规定:一是经当事人书面协议,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。

(九)关于物权的保护

加强对物权的保护,是维护权利人合法权益的必然要求。物权法专章对物权的保护途径、保护方法作了规定。物权法在第三章规定:物权受到侵害的,权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决;并规定地:当事人可以通过请求确认权利、返还原物、消除危险、排除妨害、修理、重作、更换或者恢复原状、损害赔偿等方式保护自己的权利。上述保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

目 录

《中华人民共和国物权法》适用提要	1
中华人民共和国物权法	
第一编 总则	1
第一章 基本原则	1
第一条 立法目的与依据	1
[案例1] 将承包经营权定性为物权更有利于保护权利人	
第二条 调整范围	2
第三条 社会主义基本经济制度	2
第四条 平等保护原则	3
[案例2] 任何自然人、法人或者其他组织的合法财产受物权法的平等保护	
第五条 物权法定原则	4
[案例3] 物权的种类和内容必须由法律规定	
第六条 物权公示原则	4
[案例4] 不动产物权的变更必须进行登记	
第七条 公序良俗原则	5
[案例5] 物权的行使应当遵守法律	
第八条 本法与其他法律的关系	5
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

第九条 不动产物权登记生效及其例外.....	5
[案例6] 房屋双重买卖的法律问题	
第十条 登记机构与统一登记制度.....	6
[案例7] 不动产登记由法定的登记机构办理,否则登记无效	
第十一条 申请登记必要材料.....	7
[案例8] 申请不动产登记应当提供必要材料	
第十二条 登记机构的职责.....	8
第十三条 登记机构禁止从事的行为.....	9
第十四条 不动产物权登记生效的时间.....	9
[案例9] 不动产物权变动自记载于不动产登记簿时发生效力	
第十五条 物权效力与合同效力的区分.....	9
[案例10] 是否办理物权登记不影响合同的效力	
第十六条 不动产登记簿效力及其管理机构	10
第十七条 不动产登记簿与权属证书的关系	10
[案例11] 不动产登记簿与权属证书不一致时以不动产登记簿为准	
第十八条 不动产登记资料查询、复制.....	11
第十九条 更正登记与异议登记	11
[案例12] 更正登记与异议登记	
第二十条 预告登记	13
[案例13] 预告登记的效力	
第二十一条 登记错误赔偿责任	14
[案例14] 当事人与登记机关的损害赔偿	
第二十二条 登记收费	14
第二节 动产交付	14
第二十三条 动产物权交付生效	14

[案例 15]	动产物权的变动自交付时发生效力	
第二十四条	特殊动产变动的登记	15
[案例 16]	特殊动产的物权变动的公示方式	
第二十五条	动产物权简易交付	16
[案例 17]	简易交付的法律效果	
第二十六条	动产物权指示交付	17
[案例 18]	指示交付的法律效果	
第二十七条	动产物权占有改定	17
[案例 19]	占有改定的法律效果	
第三节	其他规定	18
第二十八条	法律文书、征收导致的物权变动	18
[案例 20]	政府征收决定导致物权的消灭	
第二十九条	继承或者受遗赠导致的物权变动	19
第三十条	合法事实行为导致的物权变动	19
第三十一条	非依法律行为进行的不动产物权变动	19
[案例 21]	处分因继承获得的不动产物权应当先 进行登记	
第三章	物权的保护	20
第三十二条	物权争议解决途径	20
第三十三条	物权确认请求权	20
第三十四条	返还原物请求权	20
[案例 22]	返还原物请求权的行使	
第三十五条	消除危险、排除妨害请求权	21
[案例 23]	消除危险、排除妨害请求权的行使	
第三十六条	修理、重作、更换、恢复原状请求权	21
第三十七条	损害赔偿与其他民事责任请求权	22
[案例 24]	违约责任与侵权责任的竞合	
第三十八条	物权保护方式的适用及行政、刑事责任	22

第二编 所有权	23
第四章 一般规定	23
第三十九条 所有权的含义与基本内容	23
[案例 25] 所有权的权能	23
第四十条 所有权人设定他物权	23
[案例 26] 所有权人可以在其财产上设定他物权	23
第四十一条 国家专属所有权	24
[案例 27] 任何单位和个人不得取得国家专属所有权	24
第四十二条 征收	25
[案例 28] 征收集体所有的土地应当补偿被征地农民的损失	25
第四十三条 保护耕地、禁止违法征地	26
第四十四条 征用	27
[案例 29] 征用不动产或者动产后应当返还被征用人并给予补偿	27
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	27
第四十五条 国有财产的范围、性质及其行使	27
[案例 30] 国家所有权的行使	27
第四十六条 矿藏、水流、海域国家所有权	28
第四十七条 国有土地范围	29
第四十八条 自然资源国家专属所有权	29
第四十九条 野生动植物资源国家专属所有权	29
第五十条 无线电频谱资源国家专属所有权	29
第五十一条 文物国家专属所有权	30
第五十二条 基础设施国家专属所有权	30
[案例 31] 国家行使基础设施所有权	30
第五十三条 国家机关的物权	30
第五十四条 国家举办的事业单位的物权	31

第五十五条	国家企业出资人代表	31
[案例 32]	国家出资的企业由国家行使出资人权责	
第五十六条	国有资产的保护	32
第五十七条	国有资产监管及相关法律责任	32
第五十八条	集体财产范围	32
[案例 33]	集体所有土地的流转受到限制	
第五十九条	农民集体所有财产归属及重大事项决定程序	34
[案例 34]	县政府与村委会无权擅自改变农用地用途	
第六十条	农民集体所有权的行使代表	35
第六十一条	城镇集体财产权利	35
第六十二条	集体财产状况公开	35
第六十三条	集体财产权的保护	36
[案例 35]	集体所有的财产受法律保护	
第六十四条	私有财产范围	36
第六十五条	保护私人合法权益	37
第六十六条	私有财产权保护	37
第六十七条	企业出资人及其权利	37
第六十八条	法人财产权	38
第六十九条	社团财产保护	38
第六章	业主的建筑物区分所有权	38
第七十条	业主的建筑物区分所有权含义	38
[案例 36]	业主对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利	
第七十一条	业主对专有部分所有权的行使	39
[案例 37]	业主对专有部分享有所有权	
第七十二条	业主对专有部分以外的共有部分权利	

义务	40
[案例 38] 业主对专有部分以外的共有部分享有 权利,承担义务	
第七十三条 建筑区划内共有的范围	41
[案例 39] 建筑区划内的绿地属于业主共有	
第七十四条 车位、车库的归属与利用	42
[案例 40] 建筑区划内的车库应当首先满足业主的需要	
第七十五条 业主大会、业主委员会的设立	43
第七十六条 业主共同决定的事项	43
第七十七条 住宅变经营性用房的限制与条件	43
[案例 41] 业主将住宅改变为经营性用房的应当 经有利害关系的业主同意	
第七十八条 业主大会、业主委员会决定的效力	44
[案例 42] 业主大会或者业主委员会的决定对业 主具有约束力	
第七十九条 建筑物及其附属设施的维修资金	45
[案例 43] 建筑物及其附属设施的维修资金经业 主共同决定可以用于电梯、水箱等共有 部分的维修	
第八十条 建筑物及其附属设施费用分摊与收益分配	46
[案例 44] 业主应当按照规定缴纳物业服务费	
第八十一条 建筑物及其附属设施管理	47
第八十二条 物业服务机构或者其他管理人与业主关系	47
第八十三条 业主义务与权益维护	47
第七章 相邻关系	48
第八十四条 相邻关系处理原则	48
[案例 45] 处理相邻关系的原则	

第八十五条	处理相邻关系依据	48
[案例 46]	处理相邻关系可以考虑当地习惯	
第八十六条	用水与排水相邻关系	49
[案例 47]	相邻用水、排水关系问题	
第八十七条	相邻关系中通行权	50
第八十八条	相邻土地、建筑物的利用	50
第八十九条	通风、采光和日照	50
[案例 48]	建造建筑物不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照	
第九十条	不动产权利人义务	51
第九十一条	不动产权利人义务	51
第九十二条	损害的避免与补偿	51
第八章	共有	51
第九十三条	共有的含义与共有的形式	51
第九十四条	按份共有	52
[案例 49]	按份共有的法律效果	
第九十五条	共同共有	52
[案例 50]	共同共有关系的法律效果	
第九十六条	共有财产的管理	53
第九十七条	共有财产的处分或者重大修缮	53
[案例 51]	处分按份共有的动产应当经占份额 2/3 的共有人同意	
第九十八条	共有物管理费用的负担	54
第九十九条	共有物的分割原则	54
第一百条	共有物的分割方式	54
第一百零一条	应有份额的转让与优先购买权	55
[案例 52]	按份共有人的优先购买权优于承租人的优先购买权	

第一百零二条 共有物上的债权债务	55
[案例 53] 共有权人对共有财产产生的债权、债务	
效力问题	
第一百零三条 共有关系性质不明的推定	56
第一百零四条 按份共有人份额不明时的份额	
确定规则	57
[案例 54] 不能确定出资额的,视为等额享有	
第一百零五条 他物权的准共有	57
第九章 所有权取得的特别规定	58
第一百零六条 善意取得	58
[案例 55] 善意第三人可以基于善意取得制度取得所有权	
第一百零七条 遗失物的转让与善意取得	58
[案例 56] 遗失物的善意取得	
第一百零八条 善意取得的动产上的原有权利	59
第一百零九条 拾得遗失物的返还与送交义务	59
第一百一十条 收到遗失物的通知及公告义务	59
第一百一十一条 遗失物保管义务	60
第一百一十二条 保管费用和报酬请求权	60
[案例 57] 拾得人有权获得相应的报酬	
第一百一十三条 无人认领的遗失物	61
第一百一十四条 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物	61
第一百一十五条 从物随主物转让	61
第一百一十六条 孳息的归属	62
[案例 58] 天然孳息,由所有权人取得	
第三编 用益物权	63
第十章 一般规定	63
第一百一十七条 用益物权的基本权利	63

第一百一十八条	国家集体自然资源的用益物权	63
第一百一十九条	自然资源有偿使用制度	63
[案例 59]	国家实行自然资源有偿使用制度	63
第一百二十条	用益物权人的权利行使	64
第一百二十一条	用益物权人因征收、征用而 获得补偿	64
第一百二十二条	海域使用权法	65
第一百二十三条	合法探矿权、采矿权、取水权、 渔业养殖权受法律保护	65
第十一章	土地承包经营权	65
第一百二十四条	双层经营体制	65
第一百二十五条	土地承包经营权人享有的基本权利	66
[案例 60]	土地承包经营权人的承包经营权受法 律保护	66
第一百二十六条	土地承包期	66
第一百二十七条	土地承包经营权的设立与登记	67
[案例 61]	土地承包经营权自土地承包经营权合 同生效时设立	67
第一百二十八条	土地承包经营权的流转	68
[案例 62]	土地承包经营权可以自由转包,但不得 以抵押方式流转	68
第一百二十九条	互换、转让的登记	69
[案例 63]	土地承包经营权的转让未经登记,不得 对抗善意第三人	69
第一百三十条	承包地调整	70
[案例 64]	除因特殊情况,发包人在承包期内不得 调整承包地	70

第一百三十一条 承包地收回	70
[案例 65] 发包人不得收回承包地的义务	70
第一百三十二条 承包地被征收的补偿	71
第一百三十三条 依招标等其他方式的承包及其流转	71
[案例 66] 依招标取得的土地承包经营权可以抵 押的方式流转	71
第一百三十四条 国有农用地承包经营权的法律适用	72
第十二章 建设用地使用权	72
第一百三十五条 建设用地使用权的含义	72
第一百三十六条 建设用地使用权分层设立与限制	73
[案例 67] 新设立的建设用地使用权不得损害已 设立的用益物权	73
第一百三十七条 建设用地使用权出让方式	73
[案例 68] 严格限制以划拨方式设立建设用地使用权	73
第一百三十八条 建设用地使用权出让合同	74
第一百三十九条 建设用地使用权登记	75
[案例 69] 房地产商应及时缴纳土地出让金	75
第一百四十条 土地的利用与用途变更	75
第一百四十一条 土地出让金	76
第一百四十二条 建筑物、构筑物及其附属物的权属	76
[案例 70] 以建设用地使用权出资是建设用地使 用权出资的方式之一	76
第一百四十三条 建设用地使用权的流转方式	77
[案例 71] 转让建设用地使用权应当依法进行	77
第一百四十四条 处分建设用地使用权的合同形式与 期限	77