

法律培训指定用书

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO
WUQUANFA SHIYI

《中华人民共和国 物权法》释义

杨大志 主编

农村读物出版社

《中华人民共和国物权法》 释 义

杨大志 主编

农村读物出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

《中华人民共和国物权法》释义/杨大志主编. —北京:
农村读物出版社, 2007. 3

ISBN 978-7-5048-5034-8

I. 中… II. 杨… 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 030788 号

责任编辑 杨桂华

出 版 农村读物出版社 (北京市朝阳区农展馆北路 2 号 100026)

发 行 新华书店北京发行所

印 刷 中国农业出版社印刷厂

开 本 850mm×1168mm 1/32

印 张 17.75

字 数 450 千

版 次 2007 年 3 月第 1 版 2007 年 4 月北京第 2 次印刷

印 数 10 001~15 000 册

定 价 25.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

前 言

十届全国人大五次会议通过了《中华人民共和国物权法》。这部法律的颁布施行，对于维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，有着重要的意义。为了配合物权法的学习、宣传，帮助读者理解这部重要法律各条规定的内容，全国人大常委会法制工作委员会负责立法工作的杨大志、洪田、马功成、马莅、马声文、陈术文、陈东、周士吉、周大伟等同志编写了此书，供学习时参考。由于时间仓促，书中难免有不当之处，尚祈广大读者谅解。

作 者

2007 年 3 月于人民大会堂

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则	3
第一条 物权法的立法目的和依据	3
第二条 物权法的调整对象	6
第三条 制定物权法的根本宗旨	16
第四条 物权的保护	20
第五条 物权法定原则	21
第六条 物权公示原则	24
第七条 物权使用限制	26
第八条 物权补充规定	28
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	31
第一节 不动产登记	31
第九条 不动产登记的效力	31
第十条 不动产登记机构	37
第十一条 登记申请	38
第十二条 登记机构职责	38
第十三条 登记机构禁止性行为	41
第十四条 不动产物权效力发生	42
第十五条 物权变动的结果与其原因行为之间的 效力关系	42
第十六条 不动产登记簿的证据资格和登记簿的	

管理	45
第十七条 不动产权属证书的证明力	46
第十八条 不动产登记资料查阅	47
第十九条 更正登记与异议登记	48
第二十条 预告登记	50
第二十一条 登记责任	51
第二十二条 不动产登记收费	54
第二节 动产交付	55
第二十三条 动产物权变动的一般原则	55
第二十四条 船舶、航空器和机动车等物权变动 登记公示	55
第二十五条 简易交付	57
第二十六条 指示交付	58
第二十七条 占有改定	60
第三节 其他规定	63
第二十八条 法律文书和征收等非法律行为引发 物权变动	63
第二十九条 继承或者受遗赠等非法律行为引发 物权变动	65
第三十条 事实行为引发物权变动	66
第三十一条 非依法律行为发生的物权变动登记	67
第三章 物权的保护	69
第三十二条 物权救济的方式	69
第三十三条 物权的确认权	70
第三十四条 物权的返还请求权	71
第三十五条 物权的消除危险或者排除妨害权	80
第三十六条 物权的恢复原状请求权	85
第三十七条 物权的损害赔偿权	87
第三十八条 物权保护方式的适用及责任承担	89

第二编 所有权

第四章 一般规定	95
第三十九条 所有权定义	95
第四十条 所有权的行使	100
第四十一条 国家专属所有权	101
第四十二条 国家征收	102
第四十三条 耕地保护	113
第四十四条 国家征用	116
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	123
第四十五条 国有财产性质与国家所有权行使	123
第四十六条 矿藏、水流、海域国有财产	137
第四十七条 国有土地	145
第四十八条 国有自然资源	147
第四十九条 国有野生动植物资源	149
第五十条 国有无线电频谱资源	151
第五十一条 国有文物	154
第五十二条 公用性国有财产	159
第五十三条 国家机关对国有财产处分	163
第五十四条 国家事业单位对国有资产处分	166
第五十五条 国有企业出资人	169
第五十六条 国有财产保护	173
第五十七条 国有财产的管理和监督	174
第五十八条 集体所有财产	182
第五十九条 农民集体所有财产	185
第六十条 集体财产所有权的行使	187
第六十一条 城镇集体财产所有权的行使	189
第六十二条 集体财产状况公布	192
第六十三条 集体财产所有权的保护	193

第六十四条	私人财产	194
第六十五条	私人合法权益保护	198
第六十六条	私人合法财产保护	202
第六十七条	企业设立	204
第六十八条	法人财产	205
第六十九条	社会团体财产	207
第六章 业主的建筑物区分所有权		209
第七十条	建筑物的区分所有权定义	209
第七十一条	区分所有权人对专有部分利用	210
第七十二条	区分所有权人对共有部分	212
第七十三条	建筑区划内的道路、绿地及其他公共场所、 公用设施和物业服务用房	216
第七十四条	建筑区划内的车位、车库	223
第七十五条	业主大会设立	224
第七十六条	业主权利	227
第七十七条	业主变更住房性质	230
第七十八条	业主大会决定的效力	231
第七十九条	建筑物维修资金	233
第八十条	建筑物维修费用分摊	235
第八十一条	建筑物管理	236
第八十二条	物业服务企业	237
第八十三条	业主合法权益保护	238
第七章 相邻关系		239
第八十四条	相邻关系处理原则	239
第八十五条	相邻关系处理依据	241
第八十六条	用水、排水产生的相邻关系	244
第八十七条	通行产生的相邻关系	245
第八十八条	建造、修缮建筑物和铺设管线产生的 相邻关系	247
第八十九条	建筑物通风、采光产生的相邻关系	248

第九十条 排污产生的相邻关系	250
第九十一条 修建施工、防险发生的相邻关系	252
第九十二条 相邻权利用	253
第八章 共有	254
第九十三条 共有与共有分类	254
第九十四条 按份共有	255
第九十五条 共同共有	256
第九十六条 共有物管理	258
第九十七条 共有物处分	259
第九十八条 共有物管理费用与负担	261
第九十九条 共有物分割权	262
第一百条 共有物的分割方法	264
第一百零一条 共有物优先购买权	265
第一百零二条 共有的内部关系	268
第一百零三条 共有约定不明处理	270
第一百零四条 按份共有约定不明处理	271
第一百零五条 准共有	273
第九章 所有权取得的特别规定	274
第一百零六条 善意取得制度	274
第一百零七条 占有遗失物	277
第一百零八条 动产上第三人权利	278
第一百零九条 拾得行为及拾得人的通知义务和 返还义务	280
第一百一十条 遗失物保存机关的通知义务及公告 义务	282
第一百一十一条 拾得人保管义务	284
第一百一十二条 拾得遗失物报酬获得权	286
第一百一十三条 遗失物取得权	289
第一百一十四条 遗失物拾得制度的准用	290
第一百一十五条 主物转让	292

第一百一十六条	孳息	294
---------	----------	-----

第三编 用益物权

第十章	一般规定	299
-----	------------	-----

第一百一十七条	用益物权	299
第一百一十八条	自然资源使用权	303
第一百一十九条	自然资源有偿使用	304
第一百二十条	用益物权行使	307
第一百二十一条	用益物权补偿	311
第一百二十二条	海域使用权	312
第一百二十三条	探矿权、采矿权、取水权、养殖权、 捕捞权	321

第十一章	土地承包经营权	327
------	---------------	-----

第一百二十四条	土地承包经营制度	327
第一百二十五条	土地承包经营权	332
第一百二十六条	农村土地承包期限	334
第一百二十七条	承包合同生效以及承包经营权取得 和确认	339
第一百二十八条	土地承包经营权流转	344
第一百二十九条	土地承包经营权流转登记	347
第一百三十条	承包地调整	350
第一百三十一条	承包地收回	354
第一百三十二条	承包地征收补偿	356
第一百三十三条	荒地等农村土地承包经营权流转	358
第一百三十四条	国有农地承包	362

第十二章	建设用地使用权	364
------	---------------	-----

第一百三十五条	建设用地使用权	364
第一百三十六条	建设用地空间使用权	365
第一百三十七条	建设用地使用权取得方式	366

第一百三十八条	建设用地使用权设立合同	370
第一百三十九条	建设用地使用权设立登记	372
第一百四十条	建设用地改变用途	375
第一百四十一条	建设用地缴纳出让金等费用	376
第一百四十二条	建造物所有权	378
第一百四十三条	建设用地使用权流转	379
第一百四十四条	建设用地使用权流转合同	382
第一百四十五条	建设用地使用权变更登记	383
第一百四十六条	建设用地使用权与建筑物流转时的 关系	385
第一百四十七条	建筑物流转时与建设用地使用权的 关系	387
第一百四十八条	建设用地使用权的收回	388
第一百四十九条	建设用地使用权到期后的归属	390
第一百五十条	建设用地使用权消灭的注销登记	392
第一百五十一条	集体所有的土地作为建设用地	394
第十三章 宅基地使用权		396
第一百五十二条	宅基地使用权	396
第一百五十三条	宅基地使用权取得和行使	400
第一百五十四条	宅基地使用权消灭	402
第一百五十五条	宅基地使用权登记	404
第十四章 地役权		406
第一百五十六条	地役权	406
第一百五十七条	地役权设立合同	410
第一百五十八条	地役权登记制度	411
第一百五十九条	地役权行使	413
第一百六十条	地役权人的权利	414
第一百六十一条	地役权期限	415
第一百六十二条	他物权设立而发生法定地役权	417
第一百六十三条	地役权设立限制	417

第一百六十四条	地役权从属性	418
第一百六十五条	地役权抵押	420
第一百六十六条	需役地转让与地役权	420
第一百六十七条	供役地转让与地役权	421
第一百六十八条	地役权的消灭	422
第一百六十九条	地役权消灭登记	423

第四编 担保物权

第十五章 一般规定	427
第一百七十条 担保物权	427
第一百七十一条 担保物权的设立	431
第一百七十二条 担保合同及其效力	433
第一百七十三条 物权担保的范围	437
第一百七十四条 担保物权的优先受偿	438
第一百七十五条 第三人担保	439
第一百七十六条 物的担保和人的担保	440
第一百七十七条 担保物权的消灭	443
第一百七十八条 担保法与物权法的适用冲突	443
第十六章 抵押权	445
第一节 一般抵押权	445
第一百七十九条 抵押权	445
第一百八十条 抵押物的范围	448
第一百八十一条 动产抵押	451
第一百八十二条 建筑物和建设用地使用权的抵押	453
第一百八十三条 乡镇、村企业的建设用地使用权 及其建筑物抵押	454
第一百八十四条 不得抵押的财产范围	455
第一百八十五条 抵押合同	460
第一百八十六条 抵押的约定禁止	463

第一百八十七条	抵押登记及其效力	465
第一百八十八条	生产设备和正在建造的船舶、航空器的 抵押登记	468
第一百八十九条	生产设备、原材料、半成品和产品等 动产抵押的登记效力	470
第一百九十条	抵押权与租赁关系	471
第一百九十一条	抵押财产的转让	472
第一百九十二条	债权和抵押权一并转让	473
第一百九十三条	抵押权的保全	474
第一百九十四条	抵押权的处分	476
第一百九十五条	抵押权的实现	479
第一百九十六条	抵押财产的确定时间	483
第一百九十七条	抵押财产孳息的收取	484
第一百九十八条	抵押权的清偿	485
第一百九十九条	同一物上多个抵押权的实现	486
第二百条	建设用地抵押权的实现	487
第二百零一条	土地承包经营权和土地使用权抵押的 实现	488
第二百零二条	抵押权的行使时间	489
第二节	最高额抵押权	490
第二百零三条	最高额抵押权	490
第二百零四条	最高额抵押的转让	491
第二百零五条	最高额抵押权的变更	492
第二百零六条	抵押人债权的确定	494
第二百零七条	抵押权制度的适用	496
第十七章	质权	498
第一节	动产质权	498
第二百零八条	质权	498
第二百零九条	质权标的禁止	499
第二百一十条	质权合同	501

第二百一十一条	禁止流质契约	503
第二百一十二条	质押合同的生效	504
第二百一十三条	质押财产的孳息	505
第二百一十四条	质物的使用和处分	506
第二百一十五条	质物保管	507
第二百一十六条	替代担保	508
第二百一十七条	质权的转质	509
第二百一十八条	质权的抛弃	510
第二百一十九条	质物返还和质权的实现	511
第二百二十条	质权行使时间	513
第二百二十一条	质押财产的清偿	514
第二百二十二条	最高额抵押权的准用	515
第二节 权利质权		515
第二百二十三条	权利质权的范围	515
第二百二十四条	有价证券质权的确定	517
第二百二十五条	有价证券质权的实现	519
第二百二十六条	基金份额和股份质权的出质	520
第二百二十七条	知识产权的出质	521
第二百二十八条	收费权额出质	523
第二百二十九条	动产质权的准用	524
第十八章 留置权		525
第二百三十条	留置权的定义	525
第二百三十一条	留置权的发生	526
第二百三十二条	留置权行使的限制	528
第二百三十三条	留置财产的价值范围	529
第二百三十四条	留置权人的义务	529
第二百三十五条	留置物的孳息	530
第二百三十六条	留置权的实现	531
第二百三十七条	债务人请求权	533
第二百三十八条	留置权的清偿	534

第二百三十九条 留置优先受偿权	535
第二百四十条 留置权的消灭	536

第五编 占 有

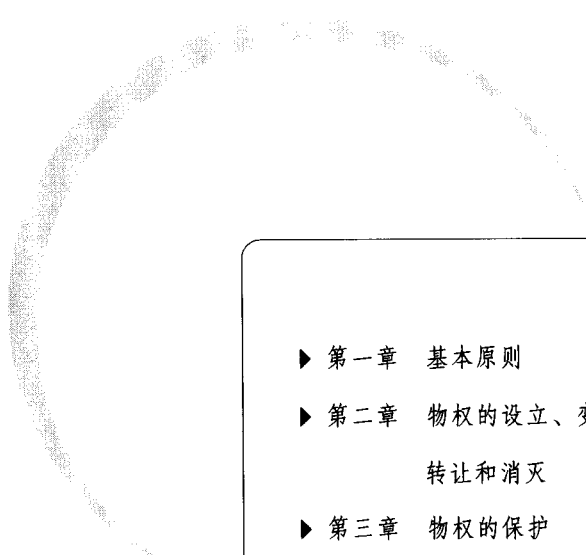
第十九章 占有	541
第二百四十一条 占有的适用	541
第二百四十二条 占有的法律责任	541
第二百四十三条 占有的返还请求权和善意占有人的 费用求偿权	543
第二百四十四条 占有的损害赔偿权	544
第二百四十五条 占有请求权的行使方式和行使时间	545

附 则

第二百四十六条 不动产统一登记的法律适用	551
第二百四十七条 物权法施行时间	551

第一编

总 则

- 
- ▶ 第一章 基本原则
 - ▶ 第二章 物权的设立、变更、
转让和消灭
 - ▶ 第三章 物权的保护

