

中华人民共和国

物权法

ZHONG HUA REN MIN GONG HE GUO WU QUAN FA FA TIAO JING YI YU AN LI JIE XI

法条精义与 案例解析

马新彦 / 主编

□ 通过大量实践调研获得第一手材料，结合生动具体案例，有效阐释法条，并对物权法理论前沿问题进行了深入探讨。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国

D923.2

29

2007

物权法

ZHONG HUA REN MIN GONG HE GUO WU QUAN FA FA TIAO JING YI YU AN LI JIE XI

法条精义与 案例解析

主 编：马新彦

副主编：孙良国 李国强

撰稿人：（以姓氏拼音为序）

陈凌云 陈晓敏

李国强 吕 可

石鲁夫 孙大伟

孙良国

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法法条精义与案例解析/马新彦主编.
—北京:中国法制出版社,2007.5
ISBN 978-7-80226-901-9

I. 中… II. 马… III. ①物权法-法律解释-中国②物
权法-案例-分析-中国 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 057370 号

中华人民共和国物权法法条精义与案例解析

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO WUQUANFA FATIAOJINGYI YU ANLIJIEXI

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880×1230 毫米 32

印张/18 字数/357 千

版次/2007 年 5 月第 1 版

2007 年 5 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-80226-901-9

定价:35.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfs.com>

编辑部电话:66066820

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

- 第一条 【立法目的】/3
- 第二条 【调整对象及相关概念】/9
- 第三条 【社会主义初期阶段的基本经济制度及其内容】/13
- 第四条 【平等保护】/14
- 第五条 【物权法定】/18
- 第六条 【物权变动的基本原则】/21
- 第七条 【物权取得和行使的基本原则】/24
- 第八条 【其他适用的规定】/28

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

- 第九条 【不动产物权变动的登记要件主义】/30
- 第十条 【不动产登记机构】/36
- 第十一条 【不动产登记的相关材料】/40
- 第十二条 【不动产登记机构的职责】/41

- 第十三条 【对不动产登记机构的限制】/44
第十四条 【不动产物权变动的效力】/46
第十五条 【不动产物权合同的效力与物权变动相区分】/48
第十六条 【不动产登记簿】/50
第十七条 【不动产权属证书】/53
第十八条 【权利人、利害关系人的查询、复制权】/55
第十九条 【登记的更正与异议】/57
第二十条 【预告登记】/60
第二十一条 【登记错误的赔偿责任】/64
第二十二条 【不动产登记的费用】/68

第二节 动产交付

- 第二十三条 【动产物权交付生效】/71
第二十四条 【船舶、航空器和机动车等物权的变动】/73
第二十五条 【简易交付】/76
第二十六条 【指示交付】/78
第二十七条 【占有改定】/80

第三节 其他规定

- 第二十八条 【基于法律文书和政府征收的物权变动】/81
第二十九条 【基于继承和遗赠的物权变动】/84
第三十条 【基于事实行为的物权变动】/86
第三十一条 【非依法律行为而获得不动产的处分】/88

第三章 物权的保护

- 第三十二条 【物权保护的方式】/90
第三十三条 【确认物权请求权】/93
第三十四条 【返还原物请求权】/95

- 第三十五条 【排除妨害及清除危险请求权】/98
第三十六条 【恢复原状请求权】/102
第三十七条 【损害赔偿请求权】/105
第三十八条 【物权保护方式的适用与其他责任】/107

第二编 所 有 权

第四章 一般规定

- 第三十九条 【所有权权能】/113
第四十条 【自物权与他物权的关系】/116
第四十一条 【国家的专属所有权】/119
第四十二条 【征收】/120
第四十三条 【耕地保护】/124
第四十四条 【征用】/126

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

- 第四十五条 【国家所有权及其行使】/129
第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有权】/131
第四十七条 【国有土地的范围】/133
第四十八条 【自然资源的国家所有权】/136
第四十九条 【野生动物资源的国家所有权】/137
第五十条 【无线电频谱资源的国家所有权】/138
第五十一条 【文物的国家所有权】/139
第五十二条 【基础设施的国家所有权】/141
第五十三条 【国家所有权的行使方式(一)】/142

- 第五十四条 【国家所有权的行使方式(二)】/143
- 第五十五条 【国家行使出资人权责】/144
- 第五十六条 【国家所有权的保护】/145
- 第五十七条 【国有资产监管】/147
- 第五十八条 【集体所有权的范围】/148
- 第五十九条 【农民集体所有权以及重大事项决定制】/151
- 第六十条 【农民集体所有权的行使】/154
- 第六十一条 【城镇集体所有权】/157
- 第六十二条 【公布集体财产状况】/160
- 第六十三条 【集体所有权的保护】/161
- 第六十四条 【私人所有权的范围】/163
- 第六十五条 【私人财产权的法律保护】/165
- 第六十六条 【私人的合法财产不受侵犯】/166
- 第六十七条 【企业出资人的权利】/168
- 第六十八条 【法人所有权】/169
- 第六十九条 【社会团体所有权的保护】/171

第六章 业主的建筑物区分所有权

- 第七十条 【建筑物区分所有权】/173
- 第七十一条 【业主的专有所有权】/176
- 第七十二条 【共有部分权利、义务及转让】/179
- 第七十三条 【建筑区划内设施的归属】/181
- 第七十四条 【车位、车库的归属与使用】/182
- 第七十五条 【设立业主大会和业主委员会】/184
- 第七十六条 【业主共同决定事项及其程序】/186
- 第七十七条 【居住改经营性用房的要求】/189

- 第七十八条 【业主大会、业主委员会决定的法律效力】/191
- 第七十九条 【维修基金的权属、使用和管理】/192
- 第八十条 【费用分摊与收益分配】/194
- 第八十一条 【区分所有建筑物的管理】/196
- 第八十二条 【区分所有建筑物的委托管理】/197
- 第八十三条 【业主义务及权益维护】/199

第七章 相邻关系

- 第八十四条 【相邻关系处理原则】/201
- 第八十五条 【相邻关系的法律适用】/205
- 第八十六条 【相邻关系中的用水关系和排水关系】/207
- 第八十七条 【相邻关系中的通行关系】/210
- 第八十八条 【相邻土地的管线安设关系】/212
- 第八十九条 【建筑物相邻关系中通风采光和日照关系】/214
- 第九十条 【相邻不动产之间排放弃置有害物质】/215
- 第九十一条 【维护相邻不动产安全】/216
- 第九十二条 【相邻土地造成邻人损害的规定】/217

第八章 共 有

- 第九十三条 【共有】/219
- 第九十四条 【按份共有】/221
- 第九十五条 【共同共有】/223
- 第九十六条 【共有物管理】/227
- 第九十七条 【共有物处分或重大修缮行为】/227
- 第九十八条 【共有物管理费用】/229
- 第九十九条 【共有物分割】/229

第一百条 【共有物分割方式】/231

第一百零一条 【按份共有人优先购买权】/233

第一百零二条 【共有人的债务负担】/234

第一百零三条 【按份共有关系的推定】/236

第一百零四条 【按份共有份额的推定】/236

第一百零五条 【准共有】/237

第九章 所有权取得的特别规定

第一百零六条 【善意取得】/238

第一百零七条 【遗失物归属】/244

第一百零八条 【善意取得动产后原权利归于消灭】/245

第一百零九条 【拾得人法定义务】/246

第一百一十条 【有关部门处理遗失物时的法定义务】/247

第一百一十一条 【拾得人保管和赔偿责任】/248

第一百一十二条 【拾得行为产生的相关费用的负担】/249

第一百一十三条 【无人认领的遗失物收归国有】/251

第一百一十四条 【拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物】/251

第一百一十五条 【从物随主物转让】/253

第一百一十六条 【孳息的归属】/254

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第一百一十七条 【用益物权的权能】/259

第一百一十八条 【自然资源作为用益物权客体】/262

- 第一百一十九条 【自然资源有偿使用制度】/263
- 第一百二十条 【用益物权人及所有权人的义务】/265
- 第一百二十一条 【用益物权人因征收、征用获得相应补偿】/267
- 第一百二十二条 【海域使用权】/268
- 第一百二十三条 【探矿权、采矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利】/269

第十一章 土地承包经营权

- 第一百二十四条 【农村生产经营体制和土地承包经营制度】/270
- 第一百二十五条 【土地承包经营权的权利内容】/271
- 第一百二十六条 【土地承包经营权的期限】/273
- 第一百二十七条 【土地承包经营权的设立和登记】/275
- 第一百二十八条 【土地承包经营权的流转】/277
- 第一百二十九条 【互换、转让登记】/281
- 第一百三十条 【发包人不得调整承包地】/282
- 第一百三十一条 【发包人不得收回承包地】/283
- 第一百三十二条 【承包地被征收的补偿】/285
- 第一百三十三条 【其他方式的承包】/286
- 第一百三十四条 【国有农用地承包】/287

第十二章 建设用地使用权

- 第一百三十五条 【建设用地使用权】/289
- 第一百三十六条 【建设用地使用权的标的范围】/290
- 第一百三十七条 【建设用地使用权的设立方式】/292
- 第一百三十八条 【建设用地使用权出让合同的形式与内容】/295

- 第一百三十九条 【建设用地使用权设立登记】/297
- 第一百四十条 【使用权人按照确定用途使用土地的义务】/298
- 第一百四十一条 【使用权人支付出让金等费用的义务】/300
- 第一百四十二条 【建筑物、构筑物及其附属设施的归属】/302
- 第一百四十三条 【建设用地使用权流转方式】/304
- 第一百四十四条 【建设用地使用权流转合同的形式与期限】
/308
- 第一百四十五条 【建设用地使用权的变更登记】/310
- 第一百四十六条 【建筑物、构筑物及其附属设施随建设用地使用权一并处分】/311
- 第一百四十七条 【建设用地使用权随建筑物、构筑物及其附属设施一并处分】/314
- 第一百四十八条 【建设用地使用权提前收回及其补偿】/314
- 第一百四十九条 【建设用地使用权期间届满后的处理】/316
- 第一百五十条 【建设用地使用权的注销登记】/319
- 第一百五十一条 【集体土地作为建设用地的法律适用】/320

第十三章 宅基地使用权

- 第一百五十二条 【宅基地使用权的权利内容】/322
- 第一百五十三条 【宅基地使用权取得、行使和转让的法律适用】
/323
- 第一百五十四条 【宅基地使用权的消灭和重新分配】/327
- 第一百五十五条 【宅基地使用权变更与注销登记】/327

第十四章 地 役 权

- 第一百五十六条 【地役权的定义】/330

- 第一百五十七条 【地役权合同】/334
- 第一百五十八条 【地役权的效力】/336
- 第一百五十九条 【供役地权利人的义务】/339
- 第一百六十条 【地役权的行使】/340
- 第一百六十一条 【地役权的期限】/342
- 第一百六十二条 【地役权的法定取得】/344
- 第一百六十三条 【地役权和其他用益物权的关系】/346
- 第一百六十四条 【地役权转让】/348
- 第一百六十五条 【地役权抵押】/349
- 第一百六十六条 【地役权的不可分性(一)】/351
- 第一百六十七条 【地役权的不可分性(二)】/353
- 第一百六十八条 【地役权的法定撤销】/355
- 第一百六十九条 【地役权变更与注销登记】/357

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

- 第一百七十条 【担保物权的定义】/361
- 第一百七十一条 【担保物权适用范围与反担保】/363
- 第一百七十二条 【担保物权从属性以及担保合同无效的法律
责任】/366
- 第一百七十三条 【担保范围】/370
- 第一百七十四条 【担保物权的物上代位性】/373
- 第一百七十五条 【不经担保人同意允许债务人债务承担的法律后
果】/375

第一百七十六条 【物的担保与人的担保之间的关系】/377

第一百七十七条 【担保物权的消灭】/379

第一百七十八条 【物权法与担保法冲突的法律适用】/381

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第一百七十九条 【抵押权的定义】/383

第一百八十条 【抵押物范围】/385

第一百八十一条 【浮动抵押】/389

第一百八十二条 【建筑物抵押】/391

第一百八十三条 【乡镇、村企业的建筑物和建设用地使用权抵押的关系】/394

第一百八十四条 【禁止抵押物】/396

第一百八十五条 【抵押合同】/400

第一百八十六条 【禁止流押】/403

第一百八十七条 【不动产抵押登记】/406

第一百八十八条 【动产抵押的效力】/408

第一百八十九条 【浮动抵押登记】/410

第一百九十条 【抵押权与租赁权的关系】/413

第一百九十一条 【抵押物转让的限制】/415

第一百九十二条 【抵押权不得单独转让或为其他债权担保】/419】

第一百九十三条 【抵押权的保全】/421

第一百九十四条 【抵押权的放弃和顺位变更】/424

第一百九十五条 【抵押权的实现】/429

第一百九十六条 【浮动抵押财产的确定】/433

- 第一百九十七条 【抵押财产孳息的处理】/435
- 第一百九十八条 【抵押财产变现后的处理】/438
- 第一百九十九条 【抵押权的清偿顺序】/439
- 第二百条 【建设用地使用权抵押的特别规定】/443
- 第二百零一条 【农村土地承包经营权与乡镇、村企业建设用地使用权抵押的特别规定】/445
- 第二百零二条 【抵押权存续期间】/447
- 第二节 最高额抵押权
- 第二百零三条 【最高额抵押的定义】/448
- 第二百零四条 【最高额抵押权转让】/452
- 第二百零五条 【最高额抵押担保债权的变更】/454
- 第二百零六条 【最高额抵押所担保的债权的确定】/457
- 第二百零七条 【最高额抵押权的法律适用】/459

第十七章 质 权

第一节 动产质权

- 第二百零八条 【动产质权的定义】/463
- 第二百零九条 【禁止出质】/467
- 第二百一十条 【质权合同】/468
- 第二百一十一条 【禁止流质】/471
- 第二百一十二条 【交付生效】/472
- 第二百一十三条 【质权人的孳息收取权】/474
- 第二百一十四条 【使用和处分质物的限制】/476
- 第二百一十五条 【质权人保管质物的义务】/479
- 第二百一十六条 【质押权人质押财产变价权】/481
- 第二百一十七条 【转质】/484

- 第二百一十八条 【放弃质权的效力】/487
第二百一十九条 【质物返还及质权实现】/488
第二百二十条 【及时行使质权】/491
第二百二十一条 【质权变价款归属规则】/493
第二百二十二条 【最高额质权】/494

第二节 权利质权

- 第二百二十三条 【权利质权标的范围】/497
第二百二十四条 【票据等有价证券为标的的权利质押的设立】
/500
第二百二十五条 【有价证券为标的的质权的实现方式】/502
第二百二十六条 【基金份额和股权出质】/505
第二百二十七条 【知识产权质权】/507
第二百二十八条 【应收账款质权】/510
第二百二十九条 【权利质押准适用动产质押的规定】/513

第十八章 留置权

- 第二百三十条 【留置权的定义】/516
第二百三十一条 【同一法律关系】/520
第二百三十二条 【不得行使留置权的情形】/522
第二百三十三条 【留置财产的价值相当性】/525
第二百三十四条 【留置财产的保管】/527
第二百三十五条 【留置财产的孳息收取权】/529
第二百三十六条 【留置权的行使】/530
第二百三十七条 【债务人的留置行使请求权】/534
第二百三十八条 【变价留置财产】/536
第二百三十九条 【留置权优先】/538

第二百四十条 【留置权的消灭】/539

第五编 占 有

第十九章 占 有

第二百四十一条 【占有的根据】/545

第二百四十二条 【恶意占有人的义务与责任】/548

第二百四十三条 【占有物返还义务与善意占有人的必要费用偿还
请求权】/550

第二百四十四条 【占有人责任】/552

第二百四十五条 【占有保护请求权及其除斥期间】/553

附 则

第二百四十六条 【不动产统一登记之前的登记办法】/559

第二百四十七条 【施行日期】/559

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

第一节 不动产登记

第二节 动产交付

第三节 其他规定

第三章 物权的保护