



《中华人民共和国物权法》 释 义

本书编写组

中国方正出版社

《中华人民共和国物权法》释义

本书编写组 编

中国方正出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

《中华人民共和国物权法》释义/《〈中华人民共和国物权法〉释义》编写组编.

—北京:中国方正出版社,2007.3

ISBN 978-7-80216-081-1

I. 中… II. 中… 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 035649 号

《中华人民共和国物权法》释义

本书编写组 编

责任编辑:康弘

出版发行:中国方正出版社

(北京市西城区平安里西大街 41 号 邮编:100813)

发行部:(010) 66560950 门市部:(010) 66562755

编辑部:(010) 59596605 出版部:(010) 66510958

网址:www.fzpress.com.cn

责编 E-mail: kh1111@126.com

经 销:新华书店

印 刷:北京市铁成印刷厂

开 本:850 毫米×1168 毫米 1/32

印 张:9

字 数:220 千字

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

(版权所有 侵权必究)

ISBN 978-7-80216-081-1

定价:18.00 元

(本书如有印装质量问题,请与本社出版部联系退换)

前 言

2007年3月16日，十届全国人大五次会议审议并通过了《中华人民共和国物权法》，这是建设社会主义法治国家进程中的一件大事。

物权法是规定有形财产归属关系的法律，是关于动产、不动产的占有、使用、收益、处分的法律规则，它包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。它对市场经济体制中主体的财产权进行平等保护，在经济活动和日常生活中有着无可替代的作用。

建国初期，我国曾数次起草民法典，但均因当时实行的是一种高度集中的经济管理模式，缺乏制定民法典的社会条件和经济基础，而未能颁行。20世纪80年代至今，我国先后制定的担保法、农村土地承包法、土地管理法、城市房地产管理法、矿产资源法等一系列法律，都从不同的角度对物权制度作了规定。民法通则还专门有一节规定了物权。但使用的名称是“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”。主要规定了哪些财产属于国家、集体所有；明确提出公民的个人财产，不仅包括房屋等生

活资料，还包括法律允许公民所有的生产资料。1992年，我国经济体制改革的目标被最终确定为建立社会主义市场经济体制，市场经济我们必须建立起符合市场经济要求的民事法律体系。但是，我们还没有一部真正意义上的物权方面的基本法。

十届全国人大常委会组成后，将物权法列入五年立法规划。2002年12月，九届全国人大常委会第31次会议对物权法草案进行了初审。草案除对国家和集体所有权作出规定外，为了完善保护私人财产的法律制度，对私人所有权作了专章规定。2004年10月，十届全国人大常委会第12次会议，对物权法草案进行二审。与一审草案相比，增加了物的定义，物包括不动产和动产；将物权表述为“自然人、法人直接支配特定的物的权利，包括所有权、用益物权和担保物权”；简化了国有财产所有权的提法，去掉了一些特殊物权的规定。2005年6月，十届全国人大常委会第16次会议对物权法草案进行三审，强调所有权的法律保护；强调征地拆迁补偿要到位；扩大侵犯物权的法律责任，除民事责任外，还增加行政责任和刑事责任的规定；明确规定了建筑区划内的绿地、道路、会所、车库及物业管理用房等所有权归属；增加农村转让宅基地的相关规定；扩大担保的财产范围等。2005年10月，十届全国人大常委会第18次会议对草案进行四审，对征收、征用单位、个人的不动产或者动产分别作出规定，

将拆迁包括在征收中；把住宅建设用地从“建筑用地”中分离出来，使用权期满后由“申请续期”改为“自动续期”；对建筑区划内的“绿地”、“道路”以及“物业管理用房”、“车库”的所有权分别作出规定；在征收、征用中增加“保障被征收人的居住条件”条款。2006年8月，十届全国人大常委会第23次会议对草案进行五审，增加规定：履行国有资产管理、监督职责的机构，应当依法加强对国有资产的管理、监督，防止国有资产损失；滥用职权，玩忽职守，造成国有资产损失的，应当依法承担法律责任。2006年10月，十届全国人大常委会第24次会议对草案进行六审，将“总则”第一章的“一般规定”修改为“基本原则”；有关基本经济制度的规定更加集中、鲜明；征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产的，草案对其“合理补偿”的标准更加明确；企业“合并分立”造成国有资产损失的，草案要求依法承担法律责任；草案还规定，小区车位车库，“应首先满足小区居民需要”。2006年12月，十届全国人大常委会第25次会议对草案进行七审，对哪些财产归国家所有作出新的规定：“法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。”对城镇集体财产，草案从物权的角度作出原则规定；草案维护了现阶段国家宅基地政策，也为今后调整留有余地；草案还增加相关规定，土地承包期届满可继续承包。

物权法共五编十九章，加上附则共 247 条，将于 2007 年 10 月 1 日起实施。加上十届全国人大五次会议审议通过，这部法律历经九届全国人大常委会、十届全国人大常委会七次审议，共八审八议，创造了我国立法史上单部法律草案审议的历史之最，期间，全国人大常委会还通过公布草案、举行座谈会、讨论会等形式，广泛征求社会意见，足见其重要性。物权法的审议通过，确立了我国一个正式的比较完整的财产制度和财产秩序，它鼓励人们去创造财富和合法取得财富，并能合法合理地保护自己的财富，促进我国经济社会更加科学全面地发展。

为了帮助广大读者了解物权法，贯彻实施物权法，我们组织相关专家学者，对物权法的内容作出阐述和解答，使人们切实体会到物权法与我们的生活和切身利益息息相关，认识到它的重要意义，并了解、掌握其基本内容。

目 录

《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日

第十届全国人民代表大会第五次会议通过) (1)

第一编 总 则 (44)

第一章 基本原则 (44)

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭 (52)

第一节 不动产登记 (52)

第二节 动产交付 (59)

第三节 其他规定 (61)

第三章 物权的保护 (62)

第二编 所有权 (69)

第四章 一般规定 (69)

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 …	(75)
第六章 业主的建筑物区分所有权	(85)
第七章 相邻关系	(93)
第八章 共有	(97)
第九章 所有权取得的特别规定	(108)
第三编 用益物权	(126)
第十章 一般规定	(126)
第十一章 土地承包经营权	(141)
第十二章 建设用地使用权	(154)
第十三章 宅基地使用权	(168)
第十四章 地役权	(172)
第四编 担保物权	(185)
第十五章 一般规定	(185)
第十六章 抵押权	(201)
第一节 一般抵押权	(201)
第二节 最高额抵押权	(215)
第十七章 质 权	(217)
第一节 动产质权	(217)
第二节 权利质权	(223)
第十八章 留置权	(227)

目 录

第五编 占 有	(232)
第十九章 占 有	(232)
附 则	(238)

附 录

全国人民代表大会常务委员会工作报告

- 2007年3月11日在第十届全国人民
代表大会第五次会议上 吴邦国 (239)

关于《中华人民共和国物权法(草案)》的说明

- 2007年3月8日在第十届全国人民
代表大会第五次会议上 王兆国 (265)

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

目 录

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

第二编 所有权

第四章 一般规定

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七章 相邻关系

第八章 共 有

第九章 所有权取得的特别规定

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第十一章 土地承包经营权

第十二章 建设用地使用权

第十三章 宅基地使用权

第十四章 地役权

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第二节 最高额抵押权

第十七章 质 权

第一节 动产质权

第二节 权利质权

第十八章 留置权

第五编 占 有

第十九章 占 有

附 则

第一编 总 则

第一章 基本原则

第一条 为了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，根据宪法，制定本法。

第二条 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

第三条 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。

国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

第四条 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。

第五条 物权的种类和内容，由法律规定。

第六条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

第七条 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

第八条 其他相关法律对物权另有特别规定的，依照其规定。

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 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

第十条 不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。

第十一条 当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

第十二条 登记机构应当履行下列职责：

- (一) 查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；
- (二) 就有关登记事项询问申请人；
- (三) 如实、及时登记有关事项；
- (四) 法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

第十三条 登记机构不得有下列行为：

- (一) 要求对不动产进行评估；
- (二) 以年检等名义进行重复登记；

(三) 超出登记职责范围的其他行为。

第十四条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

第十五条 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

第十六条 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第十八条 权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。

第十九条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条 当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的

协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

第二十一条 当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

第二十二条 不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

第二节 动产交付

第二十三条 动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。

第二十四条 船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

第二十五条 动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生法律效力。

第二十六条 动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生法律效力。

第三节 其他规定

第二十八条 因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。

第二十九条 因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。

第三十条 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

第三十一条 依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。

第三章 物权的保护

第三十二条 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。

第三十三条 因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

第三十四条 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。

第三十五条 妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第三十六条 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。