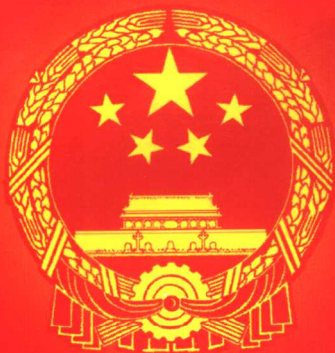


实用版



中华人民共和国 物权法

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国 物 权 法

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国物权法：实用版/国务院法制办公室
编. —北京：中国法制出版社，2007.3

ISBN 978 - 7 - 80226 - 951 - 4

I. 中… II. 国… III. 物权法 - 中国 IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 032724 号

中华人民共和国物权法

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO WUQUANFA

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

印张/6 字数/143 千

版次/2007 年 3 月第 1 版

2007 年 4 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 951 - 4

定价：10.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

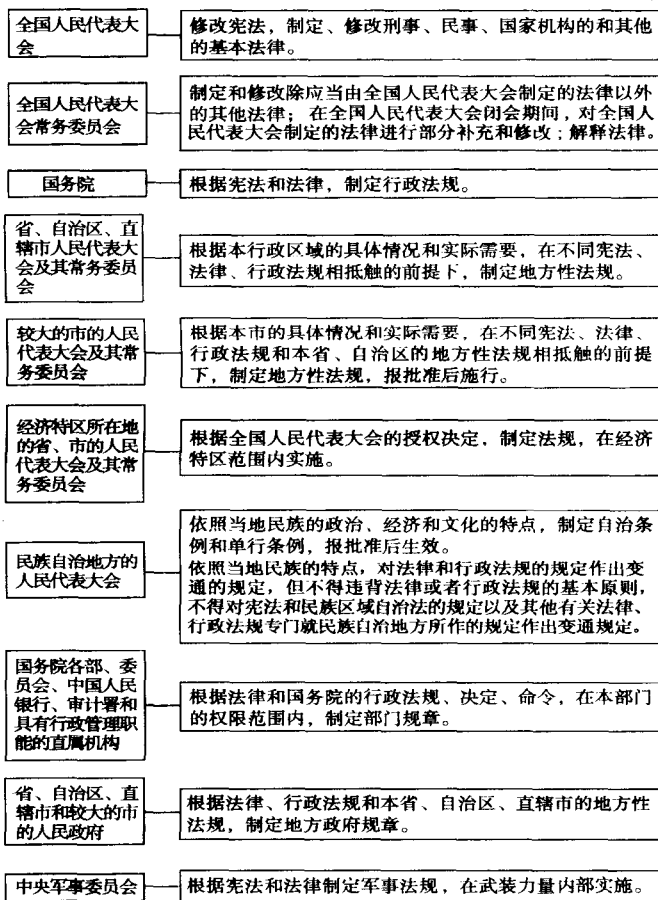
网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：66070042

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

我国的立法体系



- 注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章；部门规章 = 地方政府规章。（> 表示效力高于，= 表示效力相等）
3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的某些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。为方便读者，我们编辑了这套“实用版”法律图书，具有以下四方面鲜明特点：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了我社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文解读专业、权威。**本书中的解读都是从全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读中精选、提炼而来，并用■标示出来，简单明了、通俗易懂、方便学习。

4. **附录实用。**书末收录经提炼的民事流程图等，帮助您大大提高处理法律纠纷的效率。

2007 年 3 月

《物权法》与你

物权法是规范财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系，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。

我国的民法通则、土地管理法、城市房地产管理法、农村土地承包法、担保法等法律对物权作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。随着改革的深化、开放的扩大和社会主义经济、政治、文化、社会建设的发展，为了适应全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的要求，有必要依据宪法，在总结实践经验的基础上制定物权法，对物权制度的共性问题 and 现实生活中迫切需要规范的问题作出规定，进一步明确物的归属，定分止争，发挥物的效用，保护权利人的物权，完善中国特色社会主义物权制度。

物权法的主要内容包括：

（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，与资本主义物权制度有本质区别。第一，物权法把坚持国家基本经济制度作为物权法的基本原则，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。”这一基本原则作为物权法的核心，贯穿并体现在整部物权法的始终。第二，所有权是所有制在法律上的表现，是物权制度的基础。物权法对国家所有权和集体所有权、私人所有权作了明确规定，其中用较多条款对国家所有权作了规定，有利于坚持和完善社会主义基本经济制度，有利于各种所有制经济充分发挥各自优势，

相互促进，共同发展。第三，发展社会主义市场经济是坚持和完善社会主义基本经济制度的必然要求。物权法在明确规定“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”的前提下，对用益物权和担保物权作了规定，有利于充分发挥物的效用，有利于维护市场交易秩序，促进经济发展。

（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。物权法规定：“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。”

在财产归属依法确定的前提下，作为物权主体，不论是国家、集体，还是私人，对他们的物权都应当给予平等保护。平等保护不是说不同所有制经济在国民经济中的地位和作用是相同的。依据宪法规定，公有制经济是主体，国有经济是主导力量，非公有制经济是社会主义市场经济的重要组成部分，他们在国民经济中的地位和作用是不同的。这主要体现在国家宏观调控、公共资源配置、市场准入等方面，在关系国家安全和国民经济命脉的重要行业和关键领域，必须确保国有经济的控制力，而这些是由经济法、行政法予以规定的。

（三）关于国有财产

物权法对国有财产的范围、国家所有权的行使和加强对国有财产的保护等作了明确规定。

关于国有财产的范围。物权法依据宪法和有关法律，明确规定国有财产包括：属于国家所有的自然资源，属于国家所有的基础设施，国家机关和国家举办的事业单位的财产，等等；并规定，国家出资的企业，由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益。从法律上进一步明确属于国家所有的资源性、经营性财产的范围，对于发展壮大国有经济，增强国家的经济实力，发挥社会主义制度的优越性，具有关键性作用。

关于国家所有权的行使问题。依据宪法规定，全国人民代表大会是最高国家权力机关，国务院是最高国家权力机关的执行机关。全国人民代表大会代表全国人民行使国家权力，体现在依法就关系国家全局的重大问题作出决定，而具体执行机关是国务院。因此，具体行使国家所有权的是政府，而不是人大。物权法规定：“国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照规定。”

关于对国有财产的保护问题。针对当前国有财产流失的实际情况，物权法在坚持平等保护原则的基础上，从五个方面强化了对国有财产的保护。一是规定：“法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。”并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。二是规定：“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。”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问题，规定：“违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。”五是针对国有财产监管中存在的问题，规定：履行国有财产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。”这些规定体现了宪法关于加强对社会主义公共财产保护的精神，具有重要的现实意义。

（四）关于集体财产

物权法依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家庭承包经营为基础、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”。

为了赋予农民长期而有保障的土地使用权，物权法规定：耕地、草地、林地的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

关于土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押能否放开的问题。考虑到目前我国农村社会保障体系尚未全面建立，土地承包经营权和宅基地使用权是农民安身立命之本，从全国范围看，现在放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押的条件尚不成熟。为了维护现行法律和现阶段国家有关农村土地政策，并为今后修改有关法律或者调整有关政策留有余地，物权法规定：“土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定，有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。”“宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。”

关于城镇集体财产。我国的城镇集体企业是从上世纪 50 年代以来逐步形成的。在几十年的进程中，几经发展变化，有些集体企业是由国有企业为安排职工子女就业、知识青年回城设立的，有些是国有企业在改制中为分离辅业、安置富余人员设立的。近些年来，城镇集体企业通过改制又发生了很大变化。按照党的十六大以来的精神，目前城镇集体企业改革还在继续深化。物权法对城镇集体财产从物权的角度作了原则规定：“城镇集体所有的不动产和动产，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。”并规定：“集体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、破坏。”这符合当前实际情况，也为今后深化改革留下空间。

（五）关于私有财产

改革开放以来，经济快速发展，人民生活不断提高，私有财产日益增加。切实保护公民的私有财产，既是宪法的规定和党的主张，也是人民群众的普遍愿望和迫切要求。物权法规定：“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”“私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。”“国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。”“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。”这些规定，进一步完善了保护私有财产的法律制度，有利于激发人民群众创造、

积累财富的积极性，促进社会和谐。

随着住房制度改革，越来越多的城镇居民拥有自己的房屋，而且大量集中在住宅小区内，业主的建筑物区分所有权已经成为私人不动产物权中的重要权利。物权法从维护业主的合法权益出发，明确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，对专有部分以外的共有部分如电梯等公用设施和绿地等公用场所享有共有和共同管理的权利。物权法还对小区内的车库、车位的归属，业主委员会的职能，业主和物业服务机构的关系等，作了规定。

（六）关于征收补偿

征收集体所有的土地和城乡居民的房屋，关系广大人民群众切身利益，社会普遍关注。

依据宪法，物权法规定，为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序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。同时，对征收补偿的原则和内容作了规定。

关于征收集体所有的土地问题，物权法规定：“征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。”这一规定体现了党和国家关于征地补偿安置必须确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的原则。关于征收单位、个人的房屋及其他不动产的问题，物权法规定：“征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。”考虑到各地的发展很不平衡，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，根据不同情况作出规定。

此外，物权法还有几项内容：一是关于正确处理相邻关系问题，物权法对用水、排水、通行、通风、采光等产生的相邻关系作了规定，以利于发展生产、方便生活，维护相邻权利人的权益，促进邻里关系和谐。二是关于担保物权问题，物权法在担保法的基础上，

增加了可以用作担保的财产的规定，进一步完善担保制度，以促进融资，发展经济。三是关于对物权的保护问题，物权法对物权的保护途径、保护方法作了全面规定，并规定侵害物权的，除承担民事责任外，还应当依法承担行政责任、刑事责任，健全了物权保护制度。四是关于占有问题，物权法主要规定了对占有的保护和无权占有人的侵权责任，以维护社会秩序和权利人的合法权益。

物权法律要点提示

法律要点	法 条	页 码
征收	《物权法》第 42 条	第 17 页
征用	《物权法》第 44 条	第 18 页
农民集体所有权的行使	《物权法》第 60 条	第 25 页
土地承包经营期限	《物权法》第 126 条	第 47 页
承包地征收补偿	《物权法》第 132 条	第 49 页
宅基地使用权	《物权法》第 152 - 155 条	第 53 页
土地出让金	《物权法》第 141 条	第 51 页
住宅建设用地使用续期	《物权法》第 149 条	第 52 页
私人所有权范围	《物权法》第 64 条	第 26 页
车位、车库的归属与使用	《物权法》第 74 条	第 30 页
不动产物权登记生效	《物权法》第 9 条	第 5 页
不动产物权预告登记	《物权法》第 20 条	第 10 页
动产物权交付生效	《物权法》第 23 条	第 11 页
国家所有权及行使	《物权法》第 45 条	第 19 页
共有中的优先购买权	《物权法》第 101 条	第 40 页
善意取得	《物权法》第 106 条	第 41 页
地役权	《物权法》第 156 - 169 条	第 53 - 56 页
物的担保与人的担保之关系	《物权法》第 176 条	第 60 页
抵押权和租赁的关系	《物权法》第 190 条	第 68 页
以应收账款出质的权利质权	《物权法》第 228 条	第 87 页
浮动抵押	《物权法》第 181 条	第 63 页
	《物权法》第 189 条	第 67 页
占有	《物权法》第 241 - 245 条	第 90 - 92 页

目 录

中华人民共和国物权法	(1)
(2007 年 3 月 16 日)	
中华人民共和国担保法	(95)
(1995 年 6 月 30 日)	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释	(109)
(2000 年 12 月 8 日)	
中华人民共和国土地管理法	(128)
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(146)
(1994 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国农村土地承包法	(158)
(2002 年 8 月 29 日)	

实用附录:

耕地征收补偿费、安置补助费计算公式	(171)
物权案件民事诉讼流程图(一审)	(172)
物权案件民事诉讼流程图(二审)	(173)
物权民事诉讼案件受理费速算表	(174)
物权法术语速查	(175)

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 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国
主席令第 62 号公布 自 2007 年 10 月 1 日起施行)

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 【立法目的】* 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。

● 物权法最直接的作用是明确物的归属，发挥物的效用。其主要体现在两方面：一是定分止争。物权法从维护经济秩序和市场交易安全出发，规定谁是物的所有人。二是物尽其用。物可以自己用，也可以交由他人用，物权法不仅有物的所有权人占有、使用、收益

* 条文主旨为编者所加，下同。

权利的规定，也有他人利用物的权利的规定，如用益物权、担保物权等。同时，从合理利用资源、维护公共利益出发，对权利人的权利也有不少限制，如物权法有关严格保护耕地的规定，有关相邻关系的规定，以及征收、征用的规定等。

第二条 【适用范围】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。

■ 物的归属是指物的所有人是谁，谁是物的主人，确定物的归属即是确定在民事上财产权属于谁，这是对物进行利用的前提。物权法规范的物，包括不动产和动产，不动产是指土地以及房屋、林木等土地定着物；动产是指不动产以外的物，比如汽车、电视机。物权法上的物通常讲的是有体物或者有形物，指物理上的物，包括固体、液体、气体、电等。所谓有体物或者有形物主要是与精神产品相对而言的，著作、商标、专利等是精神产品，是无体物或者无形物，精神产品不是物权法规范的对象，主要由专门法律如著作权法、商标法、专利法调整。但在有些情况下，物权法也涉及这些精神产品，这主要是指著作权、商标权和专利权中的财产权可以作为担保物权的标的。

■ [条文参见：《担保法》第75、92条]

第三条 【社会主义基本经济制度】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 【平等保护】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 【物权法定】物权的种类和内容，由法律规定。

■ 物权法定原则，指的是能设立哪些种类的物权，只能由法律规定，当事人之间不能创立；设立物权的方式以及物权的具体内容，一般也只能由法律规定，当事人之间的约定和法律规定不一致时不发生效力。而且，物权不同于债权，债权的权利义务发生在当事人之间，遵循自愿原则，具体内容是由当事人约定的。

第六条 【物权公示原则】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。

■ 物权公示原则说的是两个方面的问题：第一个方面，物权人享有物权、物权的内容变更或者物权消灭以什么方式确定。比如买房屋或者买电视，买主什么时候拥有该房屋或者电视的所有权，以什么方式确定？第二个方面，由于物权是排他的“绝对权”、“对世权”，要求成千上万的义务人负有不作为的义务，因此必须让广大的义务人清楚地知道谁是权利人，不应该妨碍谁。而且，权利人转让自己的物时，也要让买主知道他有资格转让该物。这都要求以令公众信服的特定方式确定，让大家很容易、很明白地知道该物是谁的，以维护权利人和社会公众的合法权益。这是物权的公信问题。物权公示的主要方法是：不动产物权的设立、变更、转让和消灭经过登记发生法律效力，动产物权的设立、转让通过交付发生法律效力。

■ [条文参见：《土地管理法》第11-13条；《农村土地承包法》第23、38条]

第七条 【遵守法律、尊重社会公德】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 【其他适用的规定】其他相关法律对物权另有特别规定的，依照其规定。

■ 物权法是规范财产关系的民事基本法律，主要规定物权的基