

《中华人民共和国物权法》

解析

主编 吴高盛

物权

人民法院出版社

《中华人民共和国物权法》 解 析

主编 吴高盛

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

《中华人民共和国物权法》解析/主编吴高盛. —北京:人民法院出版社, 2007. 3

ISBN 978 - 7 - 80217 - 456 - 6

I. 中… II. 吴… 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 034092 号

《中华人民共和国物权法》解析

主编 吴高盛

责任编辑 胡玉莹

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010)85250565 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 保定市恒艺印务公司

经 销 新华书店

开 本 890 × 1240 毫米 A5

字 数 506 千字

印 张 18.875

版 次 2007 年 3 月第 1 版 2007 年 3 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 80217 - 456 - 6

定 价 38.00 元

版权所有 侵权必究

出版说明

2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议通过了《中华人民共和国物权法》，中华人民共和国主席胡锦涛于同日签署第六十二号主席令，公布了《中华人民共和国物权法》。

《中华人民共和国物权法》是新中国成立以来第一部专门对物的归属和利用而产生的民事关系即物权制度的共性问题进行规范的法律，全文共五编十九章二百四十七条，自2007年10月1日起施行。

《中华人民共和国物权法》的颁布和实施，对于坚持社会主义基本经济制度，规范社会主义市场经济秩序，维护广大人民群众切身利益，实现2010年形成中国特色社会主义法律体系目标，具有重大的现实意义和深远的历史意义。

为了方便广大读者学习、理解《中华人民共和国物权法》的立法宗旨、适用范围、基本制度、具体法律规定，我们组织了国家立法机关、司法实务部门以及研究机构的同志撰写了本书，以问答的形式对《中华人民共和国物权法》的各项规定进行了阐释。

本书由全国人大常委会法制工作委员会立法规划室主任吴高盛同志担任主编，参加编写的同志有：谢渐升、郑娟娟、严明、王钧、杜海花、刘艺、李雷、浩然、贾明、孙卫、吴明、章宇、宋春生、李凡、徐咏、王亚莉、季小琪、李年。

由于时间紧张，再加上水平有限，本书难免存在诸多不足之处，敬请广大读者批评指正。

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则	(2)
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	(17)
第一节 不动产登记	(17)
第二节 动产交付	(48)
第三节 其他规定	(58)
第三章 物权的保护	(65)

第二编 所有权

第四章 一般规定	(76)
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(90)
第六章 业主的建筑物区分所有权	(135)
第七章 相邻关系	(157)
第八章 共有	(184)
第九章 所有权取得的特别规定	(211)

第三编 用益物权

第十章 一般规定	(232)
第十一章 土地承包经营权	(249)
第十二章 建设用地使用权	(277)
第十三章 宅基地使用权	(308)

第十四章 地役权	(314)
----------------	-------

第四编 担保物权

第十五章 一般规定	(332)
第十六章 抵押权	(349)
第一节 一般抵押权	(349)
第二节 最高额抵押权	(387)
第十七章 质权	(393)
第一节 动产质权	(393)
第二节 权利质权	(400)
第十八章 留置权	(411)

第五编 占 有

第十九章 占有	(426)
第二十章 附则	(436)

附录	(442)
----------	-------

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日)	(442)
--------------------	-------

中华人民共和国物权法参阅资料	(476)
----------------------	-------

中华人民共和国宪法(节录)

(1982年12月4日)	(513)
--------------------	-------

中华人民共和国宪法修正案

(1988年4月12日)	(516)
--------------------	-------

中华人民共和国宪法修正案

(1993年3月29日)	(517)
--------------------	-------

中华人民共和国宪法修正案

(1999年3月15日)	(520)
--------------------	-------

中华人民共和国宪法修正案	
(2004 年 3 月 14 日)	(523)
中华人民共和国民法通则(节录)	
(1986 年 4 月 12 日)	(527)
最高人民法院	
关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干	
问题的意见(试行)(节录)	
(1988 年 4 月 2 日)	(533)
中华人民共和国担保法(节录)	
(1995 年 6 月 30 日)	(536)
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(节录)	
(2000 年 12 月 8 日)	(546)
中华人民共和国城市房地产管理法(节录)	
(1994 年 7 月 5 日)	(556)
中华人民共和国土地管理法	
(2004 年 8 月 28 日修正)	(566)
中华人民共和国农村土地承包法	
(2002 年 8 月 29 日)	(584)

四期本基 章一章

第

一

编

总

则

第一章 基本原则

1. 为什么制定物权法？

【物权法相关法条】

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。

【解析】

物权法第一条明确规定：“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。”制定物权法有四个目的：

1. 维护国家基本经济制度。法律属于上层建筑，由经济基础决定并服务于经济基础。我国物权法是由我国的经济基础决定，并为经济基础服务的。我国经济制度的基础是生产资料的社会主义公有制，在社会主义初级阶段，坚持和完善以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。这一基本经济制度决定了我国物权法的社会主义性质。物权包括所有权、用益物权和担保物权。物权的归属、范围和内容，都与我国基本经济制度密切相关。如果不反映、不体现我国的基本经济制度，就不可能制定出符合我国国情的、具有中国特色的物权法。因此，物权法必须体现我国的基本经济制度并以维护我国的基本经济制度为根本目的。

2. 维护社会主义市场经济秩序。民法是调整平等主体之间关系的法律，是伴随市场经济的发展而逐步完备的。改革开放以

来,我国实行社会主义市场经济,市场经济关系是平等的市场主体之间的关系,而规范平等的市场经济关系的基本法律就是民法。物权法是民法的重要组成部分,规范市场主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系,物权法的作用就是通过物的归属与利用的规则,保护市场主体的物权,维护社会主义市场经济秩序。

3. 明确物的归属,发挥物的效用。这一目的与物权法的作用密切相关。物权法的作用主要体现在两方面:一是定分止争。物权法确定物的归属简单讲就是不动产看登记,动产看占有。依靠物权法确定的规则就能够明确归属,定分止争,稳定经济秩序。二是物尽其用。物可以自己用,也可以交由更有经营才能的人使用。物权法不仅有物的所有权人占有、使用、收益权利的规定,也有他人利用物的权利的规定,如用益物权、担保物权等。制定物权法,就是要充分发挥物权法定分止争和物尽其用这两个方面的作用,为权利人充分利用财产创造一个良好的法制环境,鼓励权利人创造财富,积累财富。使“有恒产者有恒心”,保障安居乐业,促进经济发展和社会进步。

4. 保护权利人的物权。这主要体现在:一是通过一系列确定物权归属的规则明确物权属于谁,二是通过规定物权保护的途径与方式使物权受到侵害的权利人可以保护自己的合法权利。三是具体规定了国家所有权、集体所有权和私人所有权,以保护国家财产、集体财产和私人的合法财产;具体规定了用益权、担保物权,以保护财产利用人的权利。通过这些规定,维护国家、集体的利益和广大人民群众切身利益,激发人们创造财富的活力,促进社会和谐。

2. 为什么物权法要根据宪法制定?

【物权法相关法条】

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。

【解析】

宪法是国家的根本大法，是母法，其他法律都是由宪法派生的。宪法规定大政方针，其他法律都必须体现宪法精神，不得与宪法相抵触。宪法当然也是物权法的立法根据，物权法必须体现宪法的精神，物权法也正是依据宪法制定的。物权法将宪法规定的我国的基本经济制度作为立法目的，将基本经济制度和实行社会主义市场经济规定为物权法的基本原则，将宪法规定的保护公私财产的精神落实在对国有资产、集体财产和私人合法财产保护的具体规定上。物权法的规定体现了宪法的精神。

3. 物权法规范的对象是什么？

【物权法相关法条】

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。

【解析】

物权法第二条第一款规定：“因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。”物权法规范的对象是因物的归属和利用而产生的民事关系。物的归属是指物的所有人是谁，谁是物的主人，物的归属关系就是所有权关系。物的利用是所有权人对其所有物自己使用或者交他人使用，物的利用关系就是物在利用中产生的关系，是所有权人与利用人的关系以及利用人和其他人的关系。物权法通过确定归属和利用的规则来调整民事主体之间因物

的归属关系和利用关系。民事主体之间的物的归属和利用关系都适用物权法。需要明确的是，物权法并不一般性地调整所有的物的归属和利用的关系，物权法只调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系，也就是本款规定的“民事关系”。按照法律部门的划分，物权法属于民法，调整横向的社会关系；经济社会管理活动中管理者与被管理者之间的纵向关系，也涉及财产的归属和利用问题，但此类关系主要是由行政法、经济法调整，不属于物权法调整的范围。

4. 物权法上的物包括什么？

【物权法相关法条】

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。

【解析】

物权法第二条第二款规定：“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。”物权法上的物，主要是指不动产和动产。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、气体和电等。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。大千世界万事万物，并非所有的有体物或者有形物都是物权法规范的对象，能够作为物权法规范对象的还必须是人力所能控制并有利用价值的物，人力无法控制

且无法利用的物不是物权法规范的对象。

精神产品不属于物权法的调整范围，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、商标权和专利权等知识产权中的财产权可以作为担保物权的标的，如物权法第二百二十三条规定知识产权中的财产权可以出质设定权利质权。在这种特定情况下，权利也成为了物权的客体。

5. 什么是物权？

【物权法相关法条】

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。

【解析】

物权法第二条第三款规定：“本法所称的物权，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。”由于物权是直接支配物的权利，因而物权又称为“绝对权”；物权的权利人享有物权，任何其他人都不得非法干预，物权的义务人是物权的权利人以外的任何其他的人，因此物权又称为“对世权”。在权利性质上，物权与债权不同。债权的权利义务限于当事人之间，如合同的权利义务限于订立合同的各方当事人。债权是债权人要求债务人作为或者不作为的权利，不能要求与其债权债务关系无关的人作为或者不作为。正因如此，债权被称为“对人权”、“相对权”。物权包括所有权、用益物权和担保物权。所有权是指权利人依法对自己的物享有全面支配的权利。用益物权是指依法对他人的物享有使用和收益的权利，比如农村土地承包经营权、建设用地使用权等。担保物权是

指为了确保债务履行而设立的物权，当债务人不履行债务时，债权人依法有权就担保物的价值优先受偿，比如抵押权、质权、留置权等。

6. 物权法为什么把基本经济制度作为基本原则？

【物权法相关法条】

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。

【解析】

物权法第三条第一款、第二款规定：“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。”我国是社会主义国家，处于社会主义初级阶段，实行以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济决定的，与资本主义物权制度有本质区别。作为反映我国社会主义生产关系和维护社会主义经济制度的物权法，必须全面、准确地体现现阶段我国社会主义基本经济制度，体现党的十六大提出的“必须毫不动摇地巩固和发展公有制经济”、“必须毫不动摇地鼓励、支持和引导非公有制经济发展”这两个“毫不动摇”的精神。因此，物权法把宪法规定的社会主义基本经济制度和党的十六大提出的两个“毫不动摇”作为物权法的基本原则，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。

7. 物权法为什么把实行社会主义市场经济作为基本原则？

【物权法相关法条】

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。

【解析】

实行社会主义市场经济与我国基本经济制度密切相关。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。要坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展，要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，就要提供一个共同发展的平台，这个平台就是社会主义市场经济。改革开放前，我国实行公有制基础上的计划经济，生产过程以及生产资料的配置主要靠计划与调拨来完成。所有制较为单一。改革开放以来，实行以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度，实行多种所有制经济共同发展，就要相应采取市场经济体制，实行社会主义市场经济，市场经济为多种所有制经济提供一个共同发展的平台，多种所有制经济只有在市场经济中才能得到共同发展。市场经济是人类创造的发展经济的文明成果，能够最大限度地发挥生产者的积极性，合理配置资源，创造高效率的经济效益，促进经济繁荣。实行社会主义市场经济最重要的

一条就是要保障市场主体的平等地位和发展权利，这是实行市场经济的必要的前提。作为规范平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系的物权法，物权关系的主体具有平等的法律地位是物权法调整的平等财产关系存在的前提，这也是物权法乃至民法存在的前提。没有平等关系就没有民法，没有平等的财产关系就没有物权法。因此，物权法将实行社会主义市场经济与保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利作为基本原则。

8. 什么是物权法的平等保护原则，为什么要对国家、集体和私人的物权平等保护？

【物权法相关法条】

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。

【解析】

物权法第四条规定：“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。”这一条体现了物权法平等保护的原则。民法是调整平等主体之间的财产关系和人身关系的法律，作为民法重要组成部分的物权法，是调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系的法律。物权法平等保护各个民事主体的物权是民法调整的社会关系的性质决定的。对于民法的平等原则，民法通则已有明确规定：当事人在民事活动中的地位平等。民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

宪法规定：“国家实行社会主义市场经济。”公平竞争、平等保护、优胜劣汰是市场经济的基本法则。在社会主义市场经济条件下，各种所有制经济形成的市场主体都在统一的市场上运作并发生相互关系，各种市场主体都处于平等地位，享有相同权

利，遵守相同规则，承担相同责任。如果对各种市场主体不给予平等保护，解决纠纷的办法、承担的法律 responsibility 不一样，那就不能发展社会主义市场经济，也不可能坚持和完善社会主义基本经济制度。为适应社会主义市场经济发展的要求，党的十六届三中全会进一步明确要“保障所有市场主体的平等法律地位和发展权利”。在财产归属依法确定的前提下，作为物权主体，不论是国家的、集体的物权，还是私人的物权，也都应当给予平等保护。否则，不同权利人的物权受到同样的侵害，国家的、集体的应当多赔，私人的可以少赔，势必损害群众依法创造、积累财富的积极性，不利于民富国强、社会和谐。需要说明的是，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，对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，而这些在经济法、行政法中都有明确的规定。

9. 什么是物权法定原则，为什么要规定这一原则？

【物权法相关法条】

第五条 物权的种类和内容，由法律规定。

【解析】

物权法第五条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”这一条规定了物权法定原则。物权法定原则指的是能设立哪些种类的物权，物权有哪些基本内容，只能由法律规定，当事人之间不能创立。物权是一项重要的民事权利，物权制度属于民事基本