



本书编写组◎编著

《中华人民共和国物权法》

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO WUQUANFA

释义

25

49



中国经济出版社

CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

《中华人民共和国物权法》释义

本书编写组 编著

中国经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

《中华人民共和国物权法》释义/本书编写组 编著.
-北京:中国经济出版社, 2007. 4

ISBN 978 - 7 - 5017 - 7974 - 1

I. 中… II. 本… 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 023152 号

出版发行: 中国经济出版社 100037 · 北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 聂无逸 (☎ 13701326619 电邮: niewuyi88@sina.com)

责任印制: 常 毅

封面设计: 白朝文

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京市地矿印刷厂

开 本: A5 印 张: 8.625 字 数: 180 千字

版 次: 2007 年 4 月第 1 版 印 次: 2007 年 4 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5017 - 7974 - 1/F · 6976 定 价: 26.00 元

版权所有 盗版必究 举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225 68369586 68346406 68309176

前 言

经过千呼万唤，作为基本民事法律的《中华人民共和国物权法》终于出台。从1993年开始起草、自2002年开始审议该法以来，全国人大及其常委会创纪录地连续进行了八次审议，终于在2007年3月十届全国人大五次会议顺利通过。这部法律的通过，是我国法制发展史上的一个里程碑，势必会为社会主义市场经济的健康发展注入强大的发展动力。

物权是权利人直接支配其标的物，并享受其利益的排他性权利。一方面，物权是对财产（主要是物）归属关系的界定。由于市场交易是财产权利在不同交易者之间的自愿交换，只有物权归属明确，才能有效地进行社会交易，才能保障社会交易的安全，因此物权的清晰界定是进行市场交易的前提；另一方面，物权也是对物的利用关系的调控。“无恒产，则无恒心”，只有物的权利以法定形式长期

《中华人民共和国物权法》释义

稳定，物权人才能合理预见对物的利用效果，而追求利益最大化的动机则刺激其合理规划、充分发挥对物的利用，所以，确定的物权关系是充分发挥物之利用效率的内在动力。而物权法的主要任务就是对物之归属和利用关系进行规范。

近现代意义上的物权法及其体系的建立，是以1896年公布的德国民法典设专编规定物权制度为其端绪的。西方世界兴起的历史证明，“能量释放的根源是私法的发展”。物权法作为调整财产归属关系和利用关系的基本私法制度规范，是促进和实现经济增长的一个重要方法和途径。

在日常生活和工作的许多领域中，我们都会运用到这部非常重要、具有里程碑意义的法律。但必须指出的是，我们决不能仅仅去机械照搬法律条文，而是应该深入理解各法条背后所蕴含的丰富而深刻的立法理由及法哲学思想和现实背景。只有掌握了这些，才能更好地去理解物权法的本质，也才能在实际生活中更灵活地运用物权法。而这正是我们编写这本《〈中华人民共和国物权法〉释义》的根本目的所在。

本书立足于物法定、公示、公信等物权法的基本原则，结合我国的具体国情对物权法的各条款进行了深入细致的分析。同时考虑到其与《土地管理法》、《农村土地承包经营法》、《城市房地产法》、《担保法》等规范物权关

系的相关单行法及其立法解释的契合与适用问题，本书运用了多种法律解释方法予以准确说明，以期读者能较快地、准确地、系统地掌握有关物权法律的适用。

由于本书的编写过于仓促，难免有遗漏和错误，希望读者朋友能够见谅！

本书编写组

目 录

第一部分 《中华人民共和国物权法》逐条释义

第一编 总则 (2)

第一章 基本原则 (2)

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭 (15)

第一节 不动产登记 (15)

第二节 动产交付 (26)

第三节 其他规定 (31)

第三章 物权的保护 (34)

第二编 所有权 (40)

第四章 一般规定 (40)

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 (49)

第六章 业主的建筑物区分所有权 (68)

第七章 相邻关系 (81)

第八章 共有 (88)

第九章 所有权取得的特别规定 (99)

《中华人民共和国物权法》释义

第三编 用益物权 (109)

第十章 一般规定 (109)

第十一章 土地承包经营权 (117)

第十二章 建设用地使用权 (129)

第十三章 宅基地使用权 (141)

第十四章 地役权 (144)

第四编 担保物权 (153)

第十五章 一般规定 (153)

第十六章 抵押权 (162)

第一节 一般抵押权 (162)

第二节 最高额抵押权 (184)

第十七章 质权 (188)

第一节 动产质权 (188)

第二节 权利质权 (199)

第十八章 留置权 (206)

第五编 占有 (212)

第十九章 占有 (212)

附则 (216)

第二部分 《中华人民共和国物权法》全文

后 记

第一部分

《中华人民共和国物权法》逐条释义

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。

【释义】 本条规定物权法制定的原因和必要性。

“维护国家基本经济制度”，依照宪法规定，我国实行“公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。”这成为我国物权法制定的基本原则，贯穿于物权法的始终。

“维护社会主义市场经济秩序”，当前我国正处于向社会主义市场经济秩序过渡的阶段，市场经济能够存在有两个方面的条件：第一个就是有可以用以交换的商品，这在法律上叫做财产；第二个就是财产的所有者可以自由地不受干涉地按照自己的意思处分财产。而物权法明确物的归属，保护当事人的物权，保证当事人享有直接支配物的权利，保障各种市场主体的平等法律地位和发展权利，当然就可以维护社会

第一部分 《中华人民共和国物权法》逐条释义

主义市场经济秩序。

“明确物的归属”，物权法以规范物的归属秩序为目的，从而使物的流通成为可能，促进物尽其用。如果物的归属，比如一个房子的所有权归属不明，那么买方将不会购买房子，因为他不能产生从卖方手中取得房子所有权的信赖。

“发挥物的效用”：物权法保证物的归属秩序，使得基于这种秩序的商品交换和商品流通成为可能，有利于物的效用的发挥。

“保护权利人的物权”：人类需要通过占有和利用“物”来实现自己的生存和发展，但物是有限的，如果不通过法律对其归属进行调整，将在人类之间形成争斗，不利于社会的稳定和发展，也不利于个人基本财产权之一——物权的保护。同时，《宪法》新的修正案规定了保护私人财产权原则，而财产权包括物权、债权和知识产权等，所以保护物权也是《宪法》的要求。

“根据宪法”说明本法的制定依据是宪法，它是宪法的子法，是根据宪法保护人民财产权的原则制定。

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。

【释义】 本条规定物权法的调整范围，调整对象和物权

《中华人民共和国物权法》释义

的内涵、外延。

民法调整平等主体之间的财产关系和人身关系，而物权法作为民法的一部分，只调整因物的归属和利用而产生的民事关系，这里的民事关系主要是财产关系。只调整物的归属和利用关系也与调整物的流通关系的合同法和调整身份关系的身份法相区别。物的“归属”是指物的所有权归属，形成所有权关系；物的“利用”是指对物的使用价值或交换价值的利用，形成用益物权和担保物权关系。

物，在物权法上应该有以下特征，一，具有稀缺性，即这种物对于人类的需求而言是有限的，如果某种物不具有稀缺性，比如空气，则不能成为物权法中的物；二，具有有用性，即对人类有使用价值，如果它不存在使用价值，则不能成为物权法中的物。三，具有合法性，即法律允许这种物作为物权的客体，一些法律禁止的物比如海洛因，不能成为物权的客体。四，能被人力所支配，如果某种物不能被人类控制，比如太阳，虽然它是物，但是它不是物权法上的物。物，包括动产和不动产，不动产是不能变更其位置之物，包括土地、土地附属物及建筑物，不动产之外的物都是动产，这是物的法定分类。动产和不动产在物权变动的公示、所有权取得等方面存在不同，所以有必要将其区分。物权法有广义和狭义之分，广义的物权法调整对象包括有形物（动产和不动产）、知识产权等无形财产权以及债权的归属，而狭义物权法的调整对象则仅限于有形物的归属，兼及某些特定权利。本物权法仅是狭义意义上的物权法，依照法律规定某些权利可

第一部分 《中华人民共和国物权法》逐条释义

以作为物权的客体，比如权利质权。

物权的定义是权利人对特定物享有的直接支配和排他的权利。物权定义的界定，可以使物权观念深入人心，而且也是建立物权法的逻辑前提。“直接支配”是指权利人依照自己独立的意思享受物的利益，不受他人干涉，例如汽车所有人得依照自己的意思支配车的使用、租借等等。物权具有“直接支配”力，这就区别于债权，因为债权没有直接支配力，只能请求义务人为一定行为。“特定物”则区别于人身权，因为人身权需要实现的是一定的人身利益。“排他”力首先是指物权具有排除他人干涉、侵害、妨碍的效力；其次是指相同内容的物权之间具有相互排斥的性质，例如在一个物上不能存在两个所有权，这区别于债权，债权不具有排他力，在同一标的物上可以存在两个以上的债权，各债权平等，不具有优先于其他债权受偿的权利。

由于物权具有直接支配力和排他力，也使得物权具有了优先效力和追及效力。所谓优先效力是指物权和债权并存于同一标的物时，物权具有优先于债权的效力，这是因为物权具有直接支配力，而债权不具有。追及效力，是指物权成立以后，不论物流转至何处，物权人均可以追及物之所在行使其物权。

所有权是对物实现全面支配的权利，只对物的使用价值进行支配的权利是用益物权，只对物的交换价值进行支配的权利是担保物权。三者构成物权的外延，而且物权法分则也是按照这三个物权的分类进行编写。

《中华人民共和国物权法》释义

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。

【释义】 本条规定的是我国的基本经济制度，这也是我国宪法规定的基本经济制度在物权法上的落实。这个基本经济制度是我国制定物权法的基本原则，贯穿于物权法的始终，也决定了我国应当对国家，集体和私人财产实行平等保护。公有制为主体是因为我国的社会主义性质，多种所有制共同发展是因为我国发展社会主义市场经济的需要。因为公有制经济和非公有制经济在国民经济中地位的不同，所以国家应当对它们采取不同的政策，即巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济。我国现阶段的所有权分为国家所有权、集体所有权和私人所有权。

国家所有权是国家对全民所有的财产进行占有、使用、收益和处分的权利，这是社会主义公有制中的全民所有制在法律上的体现。全民所有制是指社会的全体成员共同占有社会生产资料的一种所有制形式，由于国家是社会生活的中心，代表着全体人民，所以应当在法律上表现为国家所有权。国家所有权具有权利主体唯一性的特征，即国家才是全民财产的唯一主体，任何国家机关、企事业单位、其他组织和个人都不是权利主体，尽管这些主体可以对全民财产进行占有和

使用。国家所有权的客体具有统一性和广泛性的特征，即国家所有的财产是一个统一的整体，是国家财产的组成部分；任何财产都可以作为国家所有权的客体（这个特征将在后文详细论述）。国家享有所有权，不仅应当通过宏观的方式行使，即制定法律和政策对国家财产进行调配，从而实现物尽其用，增加社会总财富；而且也应当通过微观的方式行使，即通过一定的方式对财产进行占有、使用、收益和处分。关于占有权能，国家在将财产交给国家机关、企事业单位、其他组织和个人直接占有的情况下，对财产间接占有（例如要求国家机关对其占有的财产进行登记，并报送财务报表，对国有土地进行登记等）便成为实现这种权能的主要方法；关于使用权能，由于国有财产由直接占有人使用，国家对直接占有人使用国有财产进行监督和制约就成为了实现这种权能的主要方法；关于收益权能，除了国家机关、事业单位可以无偿使用外，其他主体都应当有偿使用，这个权能也逐渐成为国家所有权最为突出和重要的权能；关于处分权能，国家实现的方法可以是对国有财产进行分配（例如通过社会保障制度给弱势群体以保护），也可以是对直接占有人处分财产进行限制（例如对国家机关处分其占有的财产进行限制）。

集体所有权是指劳动群众集体对其所有的财产依法进行占有、使用、收益和处分的权利。集体所有权是社会主义公有制中的集体所有制在法律上的体现。这里的所有权主体是集体组织，即农村集体组织和城市集体组织，集体所有权的客体及其行使详见后文论述。

《中华人民共和国物权法》释义

私人所有权是指个人对其所有的财产依法进行占有、使用、收益和处分的权利。我国私人所有权的特征是：1、国有财产和集体财产是个人财产的重要来源，一方面个人财产有相当一部分是利用国有或集体所有的土地等生产资料创造，另一方面个人所有的一些生活资料是通过国家的社会保障制度获得。2、按劳分配制度是我国分配的主要制度，所以私人所有的财产主要是通过劳动获得。3、生活资料是私人所有权的主要客体，这是由于一方面重要的生产资料已经归国家或集体所有，另一方面消费是个人进行占有部分生产资料进行生产的目的，而消费的实现需要通过对生活资料拥有所有权。私人所有权的主体，即私人范围理解应当采广义理解，既包括中国人，也包括外国人和无国籍人；其客体及行使详见后文论述。

我国实行社会主义市场经济，而市场内在要求各市场主体具有相同的法律地位，平等的受到法律保护，遵守相同的法律，享有相同的权利，承担相同的责任，所以国家应当对市场主体的法律地位和发展权利予以保障。

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。

【释义】 本条规定的是我国受保护的物权的主体和物权的排他性。

我国物权的主体有国家，集体，私人和其他权利人，这里的其他权利人是指公司等法人和合伙组织等其他组织。这说明我国采取“三元制”的主体结构，这区别于世界上的多

数国家，是由我国的特殊国情所决定的。

虽然我国实行公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度，但是长期以来保护的物权主体侧重于国家和集体，对私人所有权保护力度不够，甚至有以国家所有权否定私人所有权的趋势。这不利于市场经济中个人主体地位的形成，不利于经济的发展和民主社会的形成。而且在公有制本身，国家一方面作为行政权力主体，一方面作为财产所有权主体，造成了政企不分、经济效率低下的状况，不利于市场经济体制的形成与运作，也容易滋生腐败。本条规定了国家、集体，私人和其他权利人的物权受法律平等保护，其意义十分重大。一，有利于国有财产经由私法进入市场，发挥物尽其用的经济效能。物权法属于私法性质，其目的在于明确物的归属，从而为物的流通提供现实基础。其可以调整国有财产本身也就使得国有财产获得了物权的属性，可以依据物权法享有私法上的自由（如设定用益物权），获得私法的保护（如行使物权请求权），并受到私法的限制（如应当遵守相邻权人的权利）。国有财产的这些私法地位使得其进入市场成为可能，可以促进其流通。二，有利于政府职能的转变。因为国有财产属于物权客体，能够进入市场流通，这也就推动了公共权力干预经济领域的方式向着市场经济规律所要求的模式转变，而不能再对国有财产进行直接支配。三，有利于提高私人物权的地位，有利于形成个人利益和社会利益协调发展的社会发展机制。这也是新的宪法修正案保护私人财产权的规定在物权法上的落实。