



# 物权法小词典

——物权法名词术语例释

李显冬 等 / 编著

词典方式宣讲物权法

物权法的特点是法律名词术语多，广大人民群众有学习掌握这些名词术语的强烈需求，本书将这些词语检索出来，集中讲解，便于查阅

针对非法律专业人员编写，通俗易懂，深入浅出

近一半的篇幅是案例，或者辨析、注意、参照、关联以及法条等，轻松阅读，联系实际，容易懂，用的上

检索方式灵活方便

书的前面是物权法的全文，目录按物权法的顺序确定词条，书后附有词条首字笔画索引和汉语拼音索引



法律出版社  
LAW PRESS·CHINA



# 物权法小词典

——物权法名词术语例释

李显冬 等 / 编著



法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

**图书在版编目(CIP)数据**

物权法小词典:物权法名词术语例释/李显冬主编.  
北京:法律出版社,2007.4  
ISBN 978-7-5036-7211-8

I. 物… II. 李… III. 物权法—名词术语—中国  
IV. D923.2-61

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 032090 号

©法律出版社·中国

责任编辑/潘洪兴

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/永恒印刷有限公司

责任印制/陶松

开本/A5

印张/4.625 字数/151千

版本/2007年4月第1版

印次/2007年4月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908  
上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456  
深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978-7-5036-7211-8 定价:12.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

主 编	李显冬		
副主编	刘志强	徐天静	
撰稿人	刘志强	徐天静	刘志华
	唐荣娜	高 静	常 伟
	王彦军	张 贇	杨若蒙
	饶 贇	范静怡	姜 涛

## 前 言

2002年11月,党的十六大正式提出“完善保护私人财产的法律制度”,一个月之后,九届全国人大常委会对《物权法草案》进行了初次审议,这样一场围绕着《物权法》的巨大争论也由此拉开了序幕。辗转5年,前后8次提交审议,在这期间无论是法学学者,还是立法工作者以及各界人士,大家都为其完善献计献策,殚精竭虑。《物权法》既是改革开放以来首部公开听取群众意见的法典,也是迄今为止争论最多的立法草案。

《物权法》是关于物的归属的法律,它的最大意义就在于“物尽其用,定分止争”,为我们每个民事主体的合法财产提供最充分的法律保护。只有我们每个人的合法所得能为法律所承认,为法律所保护,这样我们才有创造财富的欲望,才有创造财富的可能,社会物质财富才会积聚,此正所谓“有恒产者有恒心”。《物权法》意义重大,与我们每个公民的生活息息相关,但不可否认由于民法学在其千百年的发展中,经过多代法学家的努力,已经形成了一个较为完整、较为抽象的理论体系。表现在《物权法》上,便是大量抽象的法学词汇的存在。虽其乃智慧的结晶,为世代法律人所称颂,但同时它又使民法渐渐地超然于非法律人,超然于我们的生活。正如歌德所言,“理论是灰色的,生活之树常青”,真正推动法律进步的根本上是我们的生活,法学家的责任不是简单的独善其身,满足于自己的精妙理论,而是让我们的百姓真正了解我们的法律,让法律为人民所服务。因为知法的公民才是我们法治中国之基础、和谐生活之要素、社会进步之动力所在。本书的创作便是为了使抽象的法律词汇还原于我们普通百姓的实际生活,让《物权法》这一专家立法为我们每个普通公民所掌握。

本书的体例安排是以《物权法》条文顺序为基础,以词汇出现的先后为序进行解释。在每一法律词汇后,我们都对其进行准确定义,并进

行详实通俗的解释。该书的一大特色便是每一词汇后都附有该词汇在《物权法》及其他法律中的具体规定,并配有简短例子对其进行说明。该书中也有些概念虽然在《物权法》条文本身中未曾出现,但却在民法理论中属于基本概念,本书对其也择重一并给予了解释。所以该书作为一精练的法律学习之工具,有助于广大非法律专业的人了解《物权法》条文本身内容,而且对初学《物权法》之法律学人也大有裨益。

为方便读者阅读,本书特列出一些字符以节省篇幅,简要说明如下:本书中“【参】”是指为说明方便,该词汇已在其他词汇的解释中予以了说明,读者需查阅其他词汇进行了解;“【例】”是指为说明该词汇的含义,特举出一些简单的、生动的例子对该词汇加以说明;“【法】”是列举出该词汇在相关具体的法律条文中的使用;“【辨】”是指将该词汇和较其容易混淆的词汇进行比较;“【注意】”是指该词汇在掌握时,以及实践中一些需要注意的事项;“【关联】”是指与该词汇有联系的其他词汇,读者可以参考阅读,以加深对该词汇的理解。此外需要指出的是,为了方便广大读者的检索方便,本书特在最后附有法律词汇的拼音索引以及笔画索引。读者可以之为线索便捷地查找到自己需要了解词汇。

最后,在此特别感谢法律出版社的编辑同仁,正是他们的艰苦付出使得本书得以顺利及时地出版。时间仓促,水平有限,本书中若有不足之处,还望各位读者多加批评赐教!

李显冬

## 目 录

## 中华人民共和国物权法

## 第一编 总则

## 第一章 基本原则

物的归属 .....	31
物的效用 .....	31
物权 .....	31
民事关系 .....	32
民事法律事实 .....	33
物 .....	33
不动产 .....	33
动产 .....	34
准不动产 .....	34
物权的客体 .....	34
物的分类 .....	34
流通物 .....	34
限制流通物 .....	35
禁止流通物 .....	35
可替代物 .....	35
不可替代物 .....	35
特定物 .....	35
不特定物 .....	36
可分物 .....	36
不可分物 .....	37

消耗物 .....	37
非消耗物 .....	37
有主物 .....	37
无主物 .....	38
单独物 .....	38
合成物 .....	39
集合物 .....	39
单一物 .....	39
复合物 .....	39
所有权 .....	39
用益物权 .....	40
担保物权 .....	40
物权的种类 .....	41
物权的内容 .....	41
物权的设立 .....	41
物权的变更 .....	42
物权的转让 .....	42
物权的消灭 .....	42
物权的取得 .....	43
物权的行使 .....	43

第二章 物权的设立、变更、  
转让和消灭

不动产登记 .....	43
不动产登记机构 .....	44
不动产登记簿 .....	44

不动产权属证书 .....	45	民事责任 .....	55
更正登记 .....	45	行政责任 .....	56
异议登记 .....	46	犯罪 .....	56
预告登记 .....	46	刑事责任 .....	56
注销登记 .....	47		
动产交付 .....	47	<b>第二编 所有权</b>	
观念交付 .....	48	<b>第四章 一般规定</b>	
简易交付 .....	48	占有 .....	57
法律行为 .....	48	使用 .....	57
民事行为 .....	48	收益 .....	57
民事行为成立 .....	49	处分 .....	58
民事行为生效 .....	49	征收 .....	58
指示交付 .....	50	土地补偿费 .....	58
占有改定 .....	50	安置补助费 .....	59
人民法院的法律文书 .....	50	地上附着物补偿费 .....	59
仲裁委员会的法律文书 .....	51	青苗补偿费 .....	60
人民政府的征收决定 .....	51	耕地 .....	60
继承 .....	51	农用地 .....	60
遗赠 .....	52	建设用地 .....	60
事实行为 .....	52	征用 .....	61
<b>第三章 物权的保护</b>		<b>第五章 国家所有权、集体所有 权和私人所有权</b>	
物权的保护 .....	52	国家所有权 .....	61
和解 .....	53	集体所有权 .....	62
调解 .....	53	私人所有权 .....	63
仲裁 .....	53	矿藏 .....	63
诉讼 .....	53	水流 .....	63
确认物权请求权 .....	54	海域 .....	63
返还原物请求权 .....	54	野生动物 .....	64
无权占有 .....	54	无线电频谱资源 .....	64
排除妨害请求权 .....	54	文物 .....	64
消除危险请求权 .....	55	国家机关 .....	65
恢复原状请求权 .....	55	事业单位 .....	65
损害赔偿请求权 .....	55		



国家出资的企业 .....	66	共同共有的基础 .....	79
关联交易 .....	66	共有财产的分割 .....	79
农村集体经济组织 .....	66	实物分割 .....	80
村民小组 .....	67	拍卖 .....	80
乡镇集体经济组织 .....	67	变卖 .....	80
有限责任公司 .....	67	变价分割 .....	81
股份有限公司 .....	68	折价补偿 .....	81
企业法人 .....	68	瑕疵 .....	81
社会团体 .....	69	优先购买权 .....	82
<b>第六章 业主的建筑物区分</b>		连带债权 .....	82
<b>所有权</b>		连带债务 .....	83
物业 .....	69	按份债权 .....	83
业主 .....	70	按份债务 .....	83
建筑物区分所有权 .....	70	<b>第九章 所有权取得的特别</b>	
专有部分 .....	71	<b>规定</b>	
共有部分 .....	71	无处分权人 .....	83
经营性用房 .....	72	善意 .....	84
物业服务用房 .....	72	善意第三人 .....	84
业主大会 .....	72	善意取得 .....	85
业主委员会 .....	73	有偿 .....	85
附属设施 .....	73	无偿 .....	85
物业管理 .....	74	遗失物 .....	85
管理规约 .....	74	过错 .....	86
<b>第七章 相邻关系</b>		故意 .....	86
相邻关系 .....	74	过失 .....	87
习惯法 .....	75	重大过失 .....	87
<b>第八章 共有</b>		悬赏广告 .....	87
共有 .....	75	漂流物 .....	88
准共有 .....	76	埋藏物 .....	88
按份共有 .....	76	隐藏物 .....	89
共同共有 .....	77	主物 .....	89
共有份额 .....	77	从物 .....	89
追偿 .....	78	孳息 .....	89

天然孳息 .....	90	土地使用权出让 .....	99
法定孳息 .....	90	土地使用权划拨 .....	99
原物 .....	90	土地使用权转让 .....	100
		房地一体原则 .....	100
<b>第三编 用益物权</b>		<b>第十三章 宅基地使用权</b>	
<b>第十章 一般规定</b>		宅基地使用权 .....	101
海域使用权 .....	91	<b>第十四章 地役权</b>	
海域使用管理法 .....	91	地役权 .....	102
探矿权 .....	91	供役地 .....	102
采矿权 .....	91	需役地 .....	102
矿产资源法 .....	92	<b>第四编 担保物权</b>	
取水权 .....	92	<b>第十五章 一般规定</b>	
水法 .....	92	担保 .....	102
养殖权 .....	93	反担保 .....	103
捕捞权 .....	93	主合同 .....	104
渔业法 .....	93	从合同 .....	104
<b>第十一章 土地承包经营权</b>		物的担保 .....	104
土地承包经营权 .....	93	人的担保 .....	105
家庭承包经营 .....	94	<b>第十六章 抵押权</b>	
统分结合的双层经营体制 .....	94	抵押 .....	105
土地承包期限 .....	95	抵押人 .....	105
土地承包经营权流转 .....	95	抵押权人 .....	105
土地承包经营权的互换 .....	95	抵押财产 .....	105
土地承包经营权的转让 .....	96	自留地 .....	105
土地承包经营权的入股 .....	96	自留山 .....	106
发包方 .....	97	抵押权顺位 .....	106
承包方 .....	97	抵押权顺位的放弃 .....	107
公开协商 .....	97	抵押权顺位的变更 .....	107
招标 .....	97	宣告破产 .....	108
<b>第十二章 建设用地使用权</b>		企业撤销 .....	108
建设用地使用权 .....	98	诉讼时效 .....	109
建筑物 .....	98	最高额抵押 .....	109
构筑物 .....	98		

提存.....	110	知识产权 .....	120
<b>第十七章 质权</b>		应收账款 .....	120
质押 .....	110	证券登记结算机构 .....	120
出质人 .....	111	信贷征信机构 .....	121
质权人 .....	111	<b>第十八章 留置权</b>	
质押财产 .....	111	留置.....	121
流质契约 .....	111	留置权人 .....	122
转质.....	111	留置财产 .....	122
责任转质 .....	112	同一法律关系 .....	122
承诺转质 .....	112	<b>第五编 占有</b>	
最高额质权 .....	113	<b>第十九章 占有</b>	
权利质权 .....	113	占有.....	122
有价证券 .....	114	善意占有 .....	122
汇票.....	114	恶意占有 .....	123
支票.....	115	<b>附则</b>	
本票.....	116	法律.....	123
债券.....	116	行政法规 .....	123
存款单 .....	116	地方性法规 .....	124
仓单.....	117	部门规章 .....	124
提单.....	117	地方规章 .....	125
基金份额 .....	117	<b>附录 1 笔画索引</b> .....	126
股权.....	118	<b>附录 2 汉语拼音索引</b> .....	131
注册商标专用权 .....	118		
专利权 .....	118		
著作权 .....	119		

# 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法律效力。

**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。

**第三十七条** 侵害物权,造成权利人损害的,权利人可以请求损害赔偿,也可以请求承担其他民事责任。

**第三十八条** 本章规定的物权保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

侵害物权,除承担民事责任外,违反行政管理规定的,依法承担行政责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第二编 所 有 权

### 第四章 一 般 规 定

**第三十九条** 所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

**第四十条** 所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。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。

**第四十一条** 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。

**第四十二条** 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。

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。

征收单位、个人的房屋及其他不动产,应当依法给予拆迁补偿,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。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

**第四十三条** 国家对耕地实行特殊保护,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

**第四十四条** 因抢险、救灾等紧急需要,依照法律规定的权限和程