



物权法一本通

——中华人民共和国物权法总成

- ★ **创新**——突破传统模式，在结构与体例上作出不同于传统的法律汇编工具书的全新尝试；
- ★ **专业**——编著者皆为法学专业研究和教学人员，全面收录相关法律法规，用专业、权威的眼光作出取舍、编辑；
- ★ **实用**——对重点法条作出点评和解释；每页留出边栏，适于读者作笔记；并制作关键词索引，利于查找。



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



法律出版社法规中心 / 编

物权法一本通

——中华人民共和国物权法总成



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法一本通/法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,
2007.5

ISBN 978 - 7 - 5036 - 7183 - 8

I. 物… II. 法… III. 物权法—基本知识—中国
IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 028313 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/李群

装帧设计/张晨

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/787 × 1092 毫米 1/32

印张/9.25 字数/330 千

版本/2007 年 5 月第 1 版

印次/2007 年 5 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 - 7183 - 8 定价:18.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

概 述

物权法是规范财产关系的民事基本法律。物权法的起草工作始于1993年。2002年12月,九届全国人大常委会对物权法草案进行了初次审议。本届全国人大常委会对制定物权法高度重视,花了很大精力,做了大量工作,进行了六次审议。并在2005年7月将物权法草案向社会全文公布,共收到人民群众提出的意见1万多件,并先后召开100多次座谈会和几次论证会,还到一些地方进行专题调研,充分听取部分全国人大代表、基层群众、专家学者、中央有关部门等各方面的意见。经对草案反复研究修改,修改后的草案比最初的草案有了较大改动。十届全国人大常委会第二十五次会议通过了将草案提请十届全国人大五次会议审议的决定。经十届全国人大第五次会议审议,表决通过了《中华人民共和国物权法》。

制定物权法总的原则是:以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观,坚持正确的政治方向,从我国的国情和实际出发,全面准确地体现社会主义基本经济制度;依据宪法和法律规定,对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则,同时加大对国有财产的保护力度,防止国有财产流失;全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策,维护农民利益;针对现实生活中迫切需要规范的问题,统筹协调各种利益关系,促进社会和谐。

物权法主要从民事角度明确物的归属即确认物是属于

谁的,明确物的权利人对物的利用享有哪些权利,明确对物权如何保护。

物权法共5编,19章,247条,包括以下主要内容:

(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。所有权是所有制在法律上的表现,是物权的核心和基础。物权法第三条第一款、第二款明确规定:“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。”这一基本原则规定作为物权法的核心,贯穿并体现在整部物权法的始终。

(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。作为物权主体,不论是国家、集体,还是私人,他们的物权都应当给予平等保护。当然,国家保护的私人财产,应当是合法的财产,非法取得的财产不但不受法律保护,还要承担相应的法律责任。

(三) 关于国有财产

物权法在平等保护不同主体物权的基础上,从五个方面强化了对国有财产的保护:一是法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有,并在物权法中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;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;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,规定几种应当依法承担法律责任的情形;五是规定对国有财产负有管理、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。

（四）关于集体财产

关于农村集体财产，物权法根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土地承包经营为基础、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”。

关于城镇集体财产，物权法规定可以依照法律、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，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

（五）关于私有财产

物权法对私人所有权的规定主要有：一是私人不仅依法对生活资料享有所有权，而且对“生产工具、原材料”等生产资料享有所有权；二是私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护；三是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。

关于业主的建筑物区分所有权，物权法规定，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，对道路、绿地等共有部分享有共有和共同管理的权利。而且还对业主和物业服务机构之间的关系作了规定。

（六）关于公共利益和征收补偿

物权法规定为了公共利益的需要，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。何为公共利益，可以由土地管理法、城市房地产管理法等单行法律作出具体规定。对征收补偿，物权法第四十二条第二款、第三款就补偿原则和补偿内容作了明确规定，考虑到各地发展不平衡，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，根据不同情况作出具体规定。针对现实生活中补偿不到位和侵占补偿费用的行为，物权法规定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。

(七)关于建设用地使用权

根据国家实行最严格的耕地保护制度的要求,物权法就严格控制建设用地,建设用地的出让方式,建设用地使用权人的权利和义务,作了明确规定。

(八)关于担保物权

物权法第四编“担保物权”,是在担保法的基础上制定的,增加了以下规定:一是经当事人书面协议,企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押;二是正在建造的建筑物、船舶、航空器可以抵押;三是基金份额可以质押;四是应收账款可以质押。

(九)关于物权的保护

加强对物权的保护,是维护权利人合法权益的必然要求。物权法专章对物权的保护途径、保护方法作了规定。物权法在第三章规定: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;并规定地:当事人可以通过请求确认权利、返还原物、消除危险、排除妨害、修理、重作、更换或者恢复原状、损害赔偿等方式保护自己的权利。上述保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

目 录

索引	(1)
概述	(1)
第一编 总则	(1)
第一章 基本原则(第 1~8 条)	(1)
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	(9)
第一节 不动产登记(第 9~22 条)	(9)
第二节 动产交付(第 23~27 条)	(31)
第三节 其他规定(第 28~31 条)	(53)
第三章 物权的保护(第 32~38 条)	(54)
第二编 所有权	(57)
第四章 一般规定(第 39~44 条)	(57)
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 (第 45~69 条)	(73)
第六章 业主的建筑物区分所有权(第 70~83 条)	(99)
第七章 相邻关系(第 84~92 条)	(123)
第八章 共有(第 93~105 条)	(127)
第九章 所有权取得的特别规定(第 106~116 条)	(133)
第三编 用益物权	(144)
第十章 一般规定(第 117~123 条)	(144)
第十一章 土地承包经营权(第 124~134 条)	(171)
第十二章 建设用地使用权(第 135~151 条)	(198)
第十三章 宅基地使用权(第 152~155 条)	(219)
第十四章 地役权(第 156~169 条)	(220)

第四编 担保物权	(223)
第十五章 一般规定(第 170 ~ 178 条)	(223)
第十六章 抵押权	(241)
第一节 一般抵押权(第 179 ~ 202 条)	(241)
第二节 最高额抵押权(第 203 ~ 207 条)	(262)
第十七章 质权	(264)
第一节 动产质权(第 208 ~ 222 条)	(264)
第二节 权利质权(第 223 ~ 229 条)	(269)
第十八章 留置权(第 230 ~ 240 条)	(279)
第五编 占有	(283)
第十九章 占有(第 241 ~ 245 条)	(283)
附则 (第 246 ~ 247 条)	(284)

索引

A

按份共有 127

B

不动产登记簿 30

不动产登记机构 29

不动产登记资料 30

不动产界址 24

不动产权属证书 30

C

采光 125

车库 104

车位 104

承包地 193、194

出让金 212

D

担保物权 223、237、238

登记错误 31

登记机构的职责 29

登记收费 31

登记效力 29

抵押财产 241、256、257、259

抵押权 241、245、258

地役权 220、221

动产交付 31

动产物权 52

F

法人财产权 95

浮动抵押 243

附属设施 112、115

G

更正登记 31

供役地 220、221

共同共有 127

共有 127

共有财产 129、130

共有人 130

共有物 128、129

国防资产 79

国家机关物权 80

国家统一登记制度 22

国家专有 59

H

海域 75

海域使用权 166

合同效力 30

汇票 269

J

- 基本经济制度 2
 基金份额 270
 集体财产 84
 继承 53
 建设用地使用权 198、199、
 200、211、213、
 214、215、216、
 217、244、261

- 建筑物区分所有权 99
 禁止从事的行为 29
 禁止抵押 245

K

- 矿藏 75

L

- 流押 246
 流质 265
 留置财产 279、280
 留置权 279、280、281

M

- 埋藏物 141

P

- 排除妨害 54
 排水 124
 漂流物 141
 平等保护原则 3

Q

- 企业出资人 82、93
 权属证明 24

R

- 日照 125

S

- 善意取得 133
 社会团体财产 98
 事业单位物权 81
 双层经营体制 171
 水流 75
 私有财产 90

T

- 他物权 57
 探矿权 167
 通风 125
 通行权 124
 土地承包经营权 174、187、
 193、196、261
 土地承包经营权人 172
 土地承包期 173

W

- 维修基金 112
 文物 78
 无线电频谱资源 78
 物权保护 54、56
 物权登记 9

- 物权法定原则 7
物权公示原则 7
物权确认 54
物权效力 30
物上代位权 238
物业服务 122
- X**
- 先行占有 52
相邻关系 123、124
消除危险 54
需役地 221
- Y**
- 野生动植物资源 77
业主 99、110、122
业主大会 104、111
业主委员会 104、111
遗失物 133、138、139
遗赠 53
- 异议登记 31
隐藏物 141
应收账款 278
用水 124
预告登记 31
- Z**
- 宅基地使用权 219
占有 283
占有改定 52
征收 61
征用 72
知识产权 271
指示交付 52
质权 264、267、268
质物 266、267、268
转质权 267
孳息 142、259、265、280
最高额抵权 262、263
最高额质权 271

第一编 总 则

第一章 基本原则

第一条 【立法目的及依据】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。

关联规定

《民法通则》(1986年4月12日)

第一条 为了保障公民、法人的合法的民事权益,正确调整民事关系,适应社会主义现代化建设事业发展的需要,根据宪法和我国实际情况,总结民事活动的实践经验,制定本法。

《合同法》(1999年3月15日)

第一条 为了保护合同当事人的合法权益,维护社会经济秩序,促进社会主义现代化建设,制定本法。

《担保法》(1995年6月30日)

第一条 为促进资金融通和商品流通,保障债权的实现,发展社会主义市场经济,制定本法。

《土地管理法》(2004年8月28日修正)

第一条 为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。

条文注释

(第1条)
制定物权法最直接的目的可以明确物的归属,充分发挥物的效用,主要体现在两方面:1.定纷止争;2.物尽其用。

(第2条)

物的归属是指物的所有人是谁,这是对物进行利用的前提。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,在经济社会管理活动中管理者与被管理者之间的纵向关系,虽然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。

第二条 【调整范围】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。

第三条 【基本经济制度与社会主义市场经济原则】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。

关联规定

《宪法》(1982年12月4日)

第六条 中华人民共和国的社会主义经济制度的基础是生产资料的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。社会主义公有制消灭人剥削人的制度,实行各尽所能、按劳分配的原则。

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,坚持按劳分配为主体、多种分配方式并存的分配制度。

第七条 国有经济,即社会主义全民所有制经济,是国民经济中的主导力量。国家保障国有经济的巩固和发展。

第八条 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。农村中的生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济,是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者,有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。

城镇中的手工业、工业、建筑业、运输业、商业、服务业等行业的各种形式的合作经济,都是社会主义劳动群众集体所有制经济。

国家保护城乡集体经济组织的合法的权利和利益,鼓励、指导和帮助集体经济的发展。

第十一条 在法律规定范围内的个体经济、私营经济等非公有制经济,是

社会主义市场经济的重要组成部分。

国家保护个体经济、私营经济等非公有制经济的合法的权利和利益。国家鼓励、支持和引导非公有制经济的发展,并对非公有制经济依法实行监督和管理。

第十五条 国家实行社会主义市场经济。

国家加强经济立法,完善宏观调控。

国家依法禁止任何组织或者个人扰乱社会经济秩序。

《**农业法**》(2002年12月28日修订)

第五条 国家坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度,振兴农村经济。

国家长期稳定农村以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,发展社会化服务体系,壮大集体经济实力,引导农民走共同富裕的道路。

国家在农村坚持和完善以按劳分配为主体、多种分配方式并存的分配制度。

《**民族区域自治法**》(2001年2月28日修正)

第二十六条 民族自治地方的自治机关在坚持社会主义原则的前提下,根据法律规定和本地方经济发展的特点,合理调整生产关系和经济结构,努力发展社会主义市场经济。

民族自治地方的自治机关坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度,鼓励发展非公有制经济。

第四条 【平等保护国家、集体和私人的物权原则】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。

关联规定

《**宪法**》(1982年12月4日)

第八条第三款 国家保护城乡集体经济组织的合法的权利和利益,鼓励、指导和帮助集体经济的发展。

第十一条第二款 国家保护个体经济、私营经济等非公有制经济的合法的权利和利益。国家鼓励、支持和引导非公有制经济的发展,并对非公有制经济依法实行监督和管理。

条文注释

(第4条)
物权关系的主体具有平等的法律地位是物权法调整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。

第十二条 社会主义的公共财产神圣不可侵犯。

国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家的和集体的财产。

第十三条第一款 公民的合法的私有财产不受侵犯。

《民法通则》(1986年4月12日)

第五条 公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。

第七十三条第二款 国家财产神圣不可侵犯,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第七十四条第三款 集体所有的财产受法律保护,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

第七十五条第二款 公民的合法财产受法律保护,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

第七十七条 社会团体包括宗教团体的合法财产受法律保护。

第八十条 国家所有的土地,可以依法由全民所有制单位使用,也可以依法确定由集体所有制单位使用,国家保护它的使用、收益的权利;使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的土地的承包经营权,受法律保护。承包双方的权利和义务,依照法律由承包合同规定。

土地不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

第八十一条 国家所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源,可以依法由全民所有制单位使用,也可以依法确定由集体所有制单位使用,国家保护它的使用、收益的权利;使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

国家所有的矿藏,可以依法由全民所有制单位和集体所有制单位开采,也可以依法由公民采挖。国家保护合法的采矿权。

公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面的承包经营权,受法律保护。承包双方的权利和义务,依照法律由承包合同规定。

国家所有的矿藏、水流,国家所有的和法律规定属于集体所有的林地、山岭、草原、荒地、滩涂不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

第八十二条 全民所有制企业对国家授予它经营管理的财产依法享有经营权,受法律保护。

《土地管理法》(2004年8月28日修正)

第十三条 依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第十四条第一款 农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为三十年。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

《城市房地产管理法》(1994年7月5日)

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

《农业法》(2002年12月28日修订)

第七条第一款 国家保护农民和农业生产经营组织的财产及其他合法权益不受侵犯。

第十条第一款 国家实行农村土地承包经营制度,依法保障农村土地承包关系的长期稳定,保护农民对承包土地的使用权。

第七条 国家保护农民和农业生产经营组织的合法财产不受侵犯。

《草原法》(2002年12月28日修订)

第四条第一款、第四款 草原属于国家所有,即全民所有,由法律规定属于集体所有的草原除外。

草原的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第十二条 依法登记的草原所有权和使用权受法律保护,任何单位或者个人不得侵犯。

《森林法》(1998年4月29日修正)

第三条第三款 森林、林木、林地的所有者和使用者的合法权益,受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

《矿产资源法》(1996年8月29日修正)

第三条 矿产资源属于国家所有,由国务院行使国家对矿产资源的所有权。地表或者地下的矿产资源的国家所有权,不因其所依附的土地的所有权或