

中华人民共和国法律释义丛书

全国人民代表大会常务委员会
法制工作委员会编

中华人民共和国 物权法释义

胡康生 主编



法律出版社
LAW PRESS CHINA

中华人民共和国法律释义丛书
全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会 编

中华人民共和国 物权法释义

主 编：胡康生(全国人大常委会法制工作
委员会主任)
副主编：王胜明(全国人大常委会法制工作
委员会副主任)
姚 红(全国人大常委会法制工作
委员会民法室主任)

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法释义 / 全国人大常委会
法工委编. —北京:法律出版社, 2007. 3
ISBN 978 - 7 - 5036 - 7180 - 7

I. 中… II. 全… 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 028507 号

©法律出版社·中国

责任编辑/卞学琪 李 群

装帧设计/乔智炜

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/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 × 1168 毫米 1/32

印张/18.75 字数/470 千

版本/2007 年 3 月第 1 版

印次/2007 年 3 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 - 7180 - 7

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版前言

《中华人民共和国法律释义丛书》是由全国人大常委会法制工作委员会组织编辑的一套系列丛书。

该套丛书由一系列法律释义组成。邀请有关专家、学者和部分参与立法的同志编著。该丛书坚持以准确地反映立法宗旨和法律条款内容为最基本要求,在每部法律释义中努力做到观点的权威性和内容解释的准确性。

我们相信,该套丛书的陆续出版,将会给广大读者进一步学好法律提供有益的帮助。

目 录

导 言

物权法的基本原则及其主要内容	胡康生 (3)
----------------------	-----------

第一部分 释 义

第一编 总 则	(21)
---------------	--------

第一章 基本原则	(21)
----------------	--------

第一条 【立法目的及依据】	(21)
---------------------	--------

第二条 【调整范围】	(24)
------------------	--------

第三条 【基本经济制度与社会主义市场经济原则】	(27)
-------------------------------	--------

第四条 【平等保护国家、集体和私人的物权原则】	(29)
-------------------------------	--------

第五条 【物权法定原则】	(30)
--------------------	--------

第六条 【物权公示原则】	(31)
--------------------	--------

第七条 【取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则】	(33)
----------------------------------	--------

第八条 【物权法与其他法律关系】	(36)
------------------------	--------

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	(38)
--------------------------	--------

第一节 不动产登记	(38)
-----------------	--------

第九条 【不动产物权登记生效以及所有权可不	
-----------------------	--

登记的规定】	(38)
第十条 【不动产登记机构和国家统一登记制度】	(43)
第十一条 【申请登记应提供的必要材料】	(45)
第十二条 【登记机构应当履行的职责】	(46)
第十三条 【登记机构禁止从事的行为】	(48)
第十四条 【登记效力】	(49)
第十五条 【合同效力和物权效力区分】	(50)
第十六条 【不动产登记簿效力及其管理机构】	(53)
第十七条 【不动产登记簿与不动产权属证书关系】	(54)
第十八条 【不动产登记资料查询、复制】	(55)
第十九条 【不动产更正登记和异议登记】	(58)
第二十条 【预告登记】	(61)
第二十一条 【登记错误赔偿责任】	(63)
第二十二条 【登记收费问题】	(65)
第二节 动产交付	(67)
第二十三条 【动产物权的设立和转让生效时间】	(67)
第二十四条 【船舶等物权登记】	(68)
第二十五条 【动产物权受让人先行占有】	(69)
第二十六条 【动产物权指示交付】	(71)
第二十七条 【动产物权占有改定】	(74)
第三节 其他规定	(77)
第二十八条 【特殊原因导致物权设立、变更、转让或者消灭的规定】	(77)

第二十九条 【因继承或者受遗赠等取得物权】	
.....	(79)
第三十条 【因事实行为设立或者消灭物权】	
.....	(81)
第三十一条 【非依法律行为享有的不动产物权 变动】	(82)
第三章 物权的保护	(84)
第三十二条 【物权保护争讼程序】	(84)
第三十三条 【物权确认请求权】	(84)
第三十四条 【返还原物权请求权】	(85)
第三十五条 【排除妨害、消除危险请求权】	(86)
第三十六条 【修理、重作、更换或者恢复原状请 求权】	(88)
第三十七条 【损害赔偿和其他民事责任请求 权】	(89)
第三十八条 【物权保护方式的单用和并用以及 三大法律责任的适用】	(91)
第二编 所有权	(93)
第四章 一般规定	(93)
第三十九条 【所有权基本内容】	(93)
第四十条 【所有权人设定他物权】	(98)
第四十一条 【国家专有】	(100)
第四十二条 【征收】	(101)
第四十三条 【保护耕地、禁止违法征地】	(103)
第四十四条 【征用】	(106)
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	
.....	(108)
第四十五条 【国有财产范围、国家所有的性质	

和国家所有权行使】	(108)
第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有权】	(112)
第四十七条 【国家所有土地范围】	(115)
第四十八条 【国家所有的自然资源】	(118)
第四十九条 【国家所有的野生动植物资源】	(119)
第五十条 【国家所有的无线电频谱资源】	(120)
第五十一条 【属于国家所有的文物】	(122)
第五十二条 【属于国家所有的国防资产和基础设施】	(124)
第五十三条 【国家机关的物权】	(126)
第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】	(127)
第五十五条 【国有出资的企业出资人制度】	(129)
第五十六条 【国有财产保护】	(132)
第五十七条 【国有财产管理法律责任】	(134)
第五十八条 【集体财产范围】	(138)
第五十九条 【农民集体所有财产归属以及重大事项集体决定】	(140)
第六十条 【农民集体所有权的行使代表】	(143)
第六十一条 【城镇集体财产权利】	(145)
第六十二条 【公布集体财产状况】	(148)
第六十三条 【集体财产权保护】	(150)
第六十四条 【私有财产范围】	(153)
第六十五条 【保护私人合法权益】	(155)
第六十六条 【私有财产保护】	(157)
第六十七条 【企业出资人权利】	(159)
第六十八条 【法人财产权】	(162)

第六十九条 【保护社会团体财产】	(163)
第六章 业主的建筑物区分所有权	(166)
第七十条 【对建筑物区分所有权】	(166)
第七十一条 【业主对专有部分行使所有权】	(168)
第七十二条 【业主对专有部分以外的共有部分 权利义务】	(170)
第七十三条 【建筑区划内的场所归属】	(172)
第七十四条 【车位、车库】	(173)
第七十五条 【业主大会、业主委员会设立】	(175)
第七十六条 【业主决定建筑区划内重大事项及 表决权】	(176)
第七十七条 【将住宅改变为经营性用房】	(179)
第七十八条 【业主大会、业主委员会决定效 力】	(180)
第七十九条 【建筑物及其附属设施的维修基金 的归属、用途以及筹集与使用】	(182)
第八十条 【建筑物及其附属设施的费用分摊、 收益分配】	(184)
第八十一条 【建筑物及其附属设施的管理】	(186)
第八十二条 【物业服务企业或者其他管理人与 业主关系】	(188)
第八十三条 【业主义务】	(190)
第七章 相邻关系	(193)
第八十四条 【处理相邻关系的原则】	(194)
第八十五条 【处理相邻关系的依据】	(197)
第八十六条 【用水、排水相邻关系】	(199)
第八十七条 【相邻关系中通行权】	(202)
第八十八条 【利用相邻土地】	(203)

第八十九条 【通风、采光和日照】	(205)
第九十条 【相邻不动产之间禁止排放、施放污 染物】	(206)
第九十一条 【维护相邻不动产安全】	(209)
第九十二条 【使用相邻不动产时避免损害】	(211)
第八章 共有	(214)
第九十三条 【共有概念和共有形式】	(214)
第九十四条 【按份共有】	(215)
第九十五条 【共同共有】	(216)
第九十六条 【共有物管理】	(219)
第九十七条 【共有物处分或者重大修缮】	(221)
第九十八条 【共有物管理费用负担】	(225)
第九十九条 【共有财产分割原则】	(226)
第一百条 【共有物分割方式】	(228)
第一百零一条 【共有人的优先购买权】	(229)
第一百零二条 【因共有财产产生的债权债务关 系的效力】	(231)
第一百零三条 【共有关系不明时对共有关系性 质推定】	(233)
第一百零四条 【按份共有人份额不明时份额确 定原则】	(234)
第一百零五条 【用益物权和担保物权的准共 有】	(236)
第九章 所有权取得的特别规定	(238)
第一百零六条 【善意取得】	(239)
第一百零七条 【遗失物的善意取得】	(242)
第一百零八条 【善意受让人取得动产后的原有 权利消灭】	(244)

第一百零九条 【拾得遗失物返还】	(244)
第一百一十条 【收到遗失物的处理】	(246)
第一百一十一条 【遗失物保管】	(246)
第一百一十二条 【拾金不昧】	(247)
第一百一十三条 【无人认领的遗失物归国家所有】	(249)
第一百一十四条 【拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物】	(250)
第一百一十五条 【从物随主物转让】	(253)
第一百一十六条 【天然孳息及法定孳息归属】	(254)
第三编 用益物权	(256)
第十章 一般规定	(256)
第一百一十七条 【用益物权人享有的基本权利】	(256)
第一百一十八条 【国有和集体所有的自然资源、单位和个人可以取得用益物权】	(260)
第一百一十九条 【自然资源使用制度】	(262)
第一百二十条 【用益物权人的权利行使】	(266)
第一百二十一条 【用益物权人因征收、征用有权获得补偿】	(269)
第一百二十二条 【海域使用权】	(271)
第一百二十三条 【合法探矿权等受法律保护】	(273)
第十一章 土地承包经营权	(277)
第一百二十四条 【双层经营体制】	(277)
第一百二十五条 【土地承包经营权人享有的基	

	本权利】·····	(279)
第一百二十六条	【土地承包期】·····	(282)
第一百二十七条	【土地承包经营权设立和登记】·····	(285)
第一百二十八条	【家庭承包的土地承包经营权流转】·····	(287)
第一百二十九条	【互换、转让土地承包经营权进行登记】·····	(292)
第一百三十条	【承包地调整】·····	(294)
第一百三十一条	【承包地收回】·····	(297)
第一百三十二条	【承包地被征收的补偿】·····	(300)
第一百三十三条	【以招标等方式承包的土地承包经营权流转】·····	(302)
第一百三十四条	【国有农用地实行承包经营的法律适用】·····	(305)
第十二章	建设用地使用权·····	(306)
第一百三十五条	【建设用地使用权概念】·····	(306)
第一百三十六条	【建设用地使用权分层设立】·····	(307)
第一百三十七条	【建设用地使用权出让方式】·····	(310)
第一百三十八条	【建设用地使用权出让合同内容】·····	(314)
第一百三十九条	【建设用地使用权登记】·····	(317)
第一百四十条	【土地用途】·····	(318)
第一百四十一条	【建设用地使用权人支付出让金等费用的义务】·····	(319)
第一百四十二条	【建设用地使用权人建造的建	

	筑物等设施的权属].....	(322)
第一百四十三条	【建设用地使用权流转方式】	(323)
第一百四十四条	【处分建设用地使用权的合同 形式和期限】.....	(325)
第一百四十五条	【建设用地使用权流转后变更 登记】.....	(326)
第一百四十六条	【建筑物等设施随建设用地使 用权的流转而一并处分】.....	(328)
第一百四十七条	【建设用地使用权随建筑物等 设施的流转而一并处分】.....	(329)
第一百四十八条	【建设用地使用权提前收回及 其补偿】.....	(330)
第一百四十九条	【建设用地使用权续期及土地 上的房屋及其他不动产归属】	(331)
第一百五十条	【建设用地使用权注销登记】	(334)
第一百五十一条	【集体所有的土地作为建设用 地】.....	(334)
第十三章 宅基地使用权		(336)
第一百五十二条	【宅基地使用权的权利内容】	(336)
第一百五十三条	【宅基地使用权的取得、行使和 转让适用法律的衔接性】.....	(337)
第一百五十四条	【宅基地灭失后重新分配】.....	(340)
第一百五十五条	【宅基地使用权的变更登记和 注销登记】.....	(341)

第十四章 地役权	(343)
第一百五十六条 【地役权】	(343)
第一百五十七条 【设立地役权】	(346)
第一百五十八条 【地役权效力】	(347)
第一百五十九条 【供役地权利人义务】	(349)
第一百六十条 【地役权人权利义务】	(350)
第一百六十一条 【地役权期限】	(351)
第一百六十二条 【在享有和负担地役权的土地 上设立承包经营权、宅基地使 用权】	(351)
第一百六十三条 【在已设立用益物权的土地上 设立地役权】	(352)
第一百六十四条 【地役权不得与需役地分离而 单独转让】	(353)
第一百六十五条 【地役权不得单独抵押】	(354)
第一百六十六条 【需役地上的土地承包经营权、 建设用地使用权部分转让】	(355)
第一百六十七条 【供役地上的土地承包经营权、 建设用地使用权部分转让】	(356)
第一百六十八条 【地役权消灭】	(357)
第一百六十九条 【地役权变动后登记】	(358)
第四编 担保物权	(360)
第十五章 一般规定	(360)
第一百七十条 【担保物权的含义】	(362)
第一百七十一条 【担保物权适用范围及反担 保】	(368)

第一百七十二条	【担保合同从属性以及担保合同无效后的法律责任】	(370)
第一百七十三条	【担保物权的担保范围】	(372)
第一百七十四条	【担保物权物上代位性】	(375)
第一百七十五条	【未经担保人同意允许债务人转移债务的法律后果】	(378)
第一百七十六条	【物的担保与人的担保关系】	(379)
第一百七十七条	【担保物权消灭原因】	(382)
第一百七十八条	【担保法与本法效力衔接】	(384)
第十六章 抵押权		(386)
第一节 一般抵押权		(386)
第一百七十九条	【抵押权基本权利】	(386)
第一百八十条	【抵押财产范围】	(389)
第一百八十一条	【浮动抵押】	(394)
第一百八十二条	【房地产抵押关系】	(399)
第一百八十三条	【乡镇、村企业的建筑物和建设用地使用权抵押】	(401)
第一百八十四条	【禁止抵押】	(402)
第一百八十五条	【设立抵押权】	(405)
第一百八十六条	【禁止流押】	(408)
第一百八十七条	【不动产抵押登记】	(410)
第一百八十八条	【动产抵押效力】	(411)
第一百八十九条	【动产浮动抵押登记】	(412)
第一百九十条	【抵押权和租赁权关系】	(415)
第一百九十一条	【抵押期间转让抵押财产】	(417)

- 第一百九十二条 【抵押权转让或者作为其他债权担保】…………… (419)
- 第一百九十三条 【抵押财产毁损或者价值减少时的处理】…………… (420)
- 第一百九十四条 【抵押权人放弃抵押权、抵押权的顺位及变更】…………… (422)
- 第一百九十五条 【抵押权实现的条件、方式和程序】…………… (425)
- 第一百九十六条 【抵押财产确定】…………… (429)
- 第一百九十七条 【抵押财产孳息】…………… (432)
- 第一百九十八条 【抵押财产变现后的处理】…………… (433)
- 第一百九十九条 【数个抵押权清偿顺序】…………… (434)
- 第二百条 【以建设用地使用权抵押的特别规定】…………… (437)
- 第二百零一条 【以农村土地承包经营权或乡镇、村企业建设用地使用权抵押的特别规定】…………… (438)
- 第二百零二条 【抵押权存续期间】…………… (439)
- 第二节 最高额抵押权…………… (441)
- 第二百零三条 【最高额抵押的概念】…………… (441)
- 第二百零四条 【最高额抵押所担保的主债权以及最高额抵押权转让】…………… (444)
- 第二百零五条 【抵押权人与抵押人协议变更最高额抵押的有关内容】…………… (445)
- 第二百零六条 【最高额抵押权所担保债权确定事由】…………… (447)

第二百零七条 【最高额抵押权适用一般抵押权 相关条款】	(452)
第十七章 质权	(455)
第一节 动产质权	(455)
第二百零八条 【动产质权基本权利】	(455)
第二百零九条 【禁止出质的动产】	(456)
第二百一十条 【质权合同】	(457)
第二百一十一条 【禁止流质】	(460)
第二百一十二条 【动产质权设立】	(461)
第二百一十三条 【质权人孳息收取权】	(461)
第二百一十四条 【质权人对质物使用处分的限 制及法律责任】	(462)
第二百一十五条 【质权人妥善保管质物义务】	(463)
第二百一十六条 【质物保全】	(465)
第二百一十七条 【转质权】	(466)
第二百一十八条 【质权放弃及其他担保人责任 承担原则】	(467)
第二百一十九条 【质物返还及质权实现】	(468)
第二百二十条 【及时行使质权请求权及怠于行 使质权的责任】	(470)
第二百二十一条 【质物变价款归属原则】	(471)
第二百二十二条 【最高额质权】	(472)
第二节 权利质权	(474)
第二百二十三条 【可以出质的权利范围】	(474)
第二百二十四条 【以汇票等出质的质权设立】	(483)
第二百二十五条 【质权人行使权利的特别规	