

当代世界

主要物权制度

DANG DAI SHI JIE ZHU YAO WU QUAN ZHI DU BI JIAO

比较

本书编写组 \ 编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

当代世界

D913.04

68

2007

主要物权制度

DANG DAI SHI JIE ZHU YAO WU QUAN ZHI DU BI JIAO

比较

本书编写组 \ 编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑：周林刚

图书在版编目 (CIP) 数据

当代世界主要物权制度比较/《当代世界主要物权制度比较》
编写组编. —北京：中国法制出版社，2007.4

ISBN 978 - 7 - 80226 - 885 - 2

I. 当… II. 当… III. 物权法 - 对比研究 - 世界 IV.
D913.04

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 044021 号

当代世界主要物权制度比较

DANGDAI SHIJIE ZHUYAO WUQUAN ZHIDU BIJIAO

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/14.5 字数/393 千

版次/2007 年 4 月第 1 版

2007 年 4 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 885 - 2

定价：30.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfs.com>

编辑部电话：66067024

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则	(1)
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	(3)
第一节 不动产登记	(3)
第二节 动产交付	(13)
第三节 其他规定	(16)
第三章 物权的保护	(17)

第二编 所 有 权

第四章 一般规定	(20)
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(25)
第六章 业主的建筑物区分所有权	(31)
第七章 相邻关系	(61)
第八章 共有	(94)
第九章 所有权取得的特别规定	(122)

第三编 用益物权

第十章 一般规定	(208)
第十一章 土地承包经营权	(209)

第十二章	建设用地使用权	(211)
第十三章	宅基地使用权	(213)
第十四章	地役权	(214)

第四编 担保物权

第十五章	一般规定	(277)
第十六章	抵押权	(281)
第一节	一般抵押权	(281)
第二节	最高额抵押权	(369)
第十七章	质权	(375)
第一节	动产质权	(375)
第二节	权利质权	(407)
第十八章	留置权	(418)

第五编 占 有

第十九章	占有	(432)
------	----------	-------

附 则

第一编 总 则

第一章 基 本 原 则

第1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2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。

- 《德国民法典》

第90条 物的概念

法律意义上的物，仅为有体的标的。

- 《法国民法典》

第516条 一切财产，或为动产，或为不动产。

- 《意大利民法典》

第810条 [定义]

所有能够成为权利客体的东西均是物。

• 《日本民法典》

第 85 条 定义

本法所称物，谓有体物。

第 3 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 4 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。

• 《俄罗斯联邦民法典》

第 212 条 所有权主体

1. 在俄罗斯联邦，承认私有、国有、自治地方所有和其他形式的拥有。

2. 财产可以归公民和法人所有，也可以归俄罗斯联邦、俄罗斯联邦各主体、地方自治组织所有。

3. 财产所有权以及财产的占有权、使用权和处分权的取得和终止的特点，只能由法律根据财产是属于公民或法人所有，还是属于俄罗斯联邦、俄罗斯联邦各主体或地方自治组织所有来规定。

4. 一切财产所有人的权利均受到同等的保护。

第 5 条 物权的种类和内容，由法律规定。

• 《日本民法典》

第 175 条 [物权法定主义]

物权，除本法及其他法律所定者外，不得创设。

• 我国台湾地区“民法典”

第 757 条

物权，除本法或其他法律有规定外，不得创设。

第6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7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8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9条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，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。

• 《德国民法典》

第873条 因合意和登记而取得

(1) 为转让土地所有权，为以某项权利对土地设定负担，以及为转让此种权利或对此种权利设定负担，权利人和相对人之间必须达成关于发生权利变更的合意，并且必须将权利的变更登记于土地登记簿，但法律另有规定的除外。

(2) 在登记前，仅在已将意思表示做成公证证书，或已向土地登记处做出意思表示或已在土地登记处提出意思表示，或权利

人已向相对人交付符合《土地登记法》规定的许可证书时，当事人受合意的约束。

第 875 条 权利的废止

(1) 除法律另有规定外，为废止土地上的某项权利，权利人必须做出其抛弃该项权利的意思表示，并且必须在土地登记簿上涂销该项权利。该意思表示必须向土地登记处或向因该意思表示而受利益的人为之。

(2) 在涂销前，仅在权利人已向土地登记处做出其意思表示，或已向因该意思表示而受利益的人交付符合《土地登记法》规定的涂销许可证书时，权利人才受该意思表示的约束。

第 877 条 权利的变更

第 873 条、第 874 条、和 876 条的规定，也适用于土地上权利的内容变更。

• 《日本民法典》

第 176 条 [物权的变动]

物权的设定及移转，只因当事人的意思表示而发生效力。

第 177 条 [不动产物权的对抗要件]

不动产物权的取得、丧失及变更，非依登记法规定进行登记，不得以之对抗第三人。

• 《荷兰民法典·财产编》

第 84 条第 1 款

1. 财产的转让应当由对该财产有处分权的人根据合法资格进行交付。

第 89 条

1. 转让不动产所需的交付，须由双方当事人为此目的作成公证契据，并将该契据记载于为此目的设立的公共登记簿上。受让人或让与人均可将该契据提交登记。

2. 为交付财产制作的契据，必须明确地说明转让的资格；契

据可以省略不涉及转让的从属性规定。

3. 交付财产的契据中存在作为一方当事人的代理人的，契据必须明确地载明代理权。

4. 本条的规定准用于转让其他登记财产所要求的交付。

• 《俄罗斯联邦民法典》

第 131 条 不动产的国家登记

1. 不动产的所有权和其他物权，其权利的限制、权利的产生、转让和终止，均应由司法机构在统一的国家登记簿中进行登记。应进行登记的有：所有权、经营权、业务管理权、终身继承占有权、永久使用权、不动产抵押、地役权，以及在本法典和其他法律规定情况下的其他权利。

2. 在法律规定的情况下，某些种类的不动产除进行国家登记外，还可以进行专门的登记和统计。

3. 对不动产权利和与不动产有关的法律行为进行国家登记的机关，必须根据权利人的请求，以颁发所登记权利或法律行为的证书的方式，或者在提交登记的文件上背书的方式证明所进行的登记。

4. 对不动产权利和与不动产有关的法律行为进行国家登记的机关，有义务向任何人提供关于所进行登记和所登记权利的信息。

信息可由任何进行不动产登记的机关提供，而不论进行登记的地点何在。

5. 对不动产和与不动产有关的法律行为不予进行国家登记或有关机关规避登记时，可以向法院提起诉讼。

6. 国家登记的程序和不予进行国家登记的根据由不动产权利与不动产法律行为法依照本法典规定。

• 我国台湾地区“民法典”

第 758 条

不动产权，依法律行为而取得设定、丧失、及变更者，非经登记，不生效力。

第 760 条

不动产权之移转或设定，应以书面为之。

第 10 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。

• 《日本不动产登记法》

第 8 条 [管辖登记所]

(一) 登记事务，以管辖不动产所在地的法务局、地方法务局或其支局、派出所为登记所，而予以掌管。

(二) 不动产跨数个登记所的管辖区域时，依法务省令所定，由法务大臣、法务局长或地方法务局长指定管辖登记所

第 11 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。

• 《日本不动产登记法》

第 35 条 [申请登记所需书面]

(一) 申请登记，应提出下列书面：

1. 申请书；
2. 证明登记原因的书面；
3. 关于登记义务人权利的登记证明书；
4. 就登记原因需要第三人的许可、同意或承诺时，证明已得其许可、同意或承诺的书面；
5. 依代理人申请登记时，证明其权限的书面。

(二) 证明登记原因的书面为有执行力的判决时，无须提出前款第 3 项及第 4 项所载书面。

(三) 就属于官厅管理的不动产权利为登记嘱托时，以命令

或规则指定的官厅或公署的职员，无须提出第（一）款第5项所载书面。

第36条 [申请书的记载事项]

（一）申请书应记载下列事项，申请人要签名盖章：

1. 不动产所在的郡、市、区、镇、村或里及地号；
2. 申请人的姓名、住所，申请人为法人时，其名称及事务所；
3. 依代理人申请登记时，代理人的姓名、住所；
4. 登记原因及其发生日期；
5. 登记标的；
6. 登记所；
7. 年月日。

（二）就土地标示或以土地为标的的权利申请登记时，除前款所载事项外，还应记载下列事项：

1. 土地种类；
2. 土地面积。

（三）就建筑物的标示或以建筑物为标的的权利申请登记时，除第（一）款所载事项外，还应记载下列事项：

1. 建筑物的种类、构造及室内面积；
2. 房屋号数；
3. 有建筑物号数时，其号数；
4. 有附属建筑物时，其种类、构造及室内面积。

（四）于前款情形，建筑物或附属建筑物为区分一栋建筑物者时，应记载该一栋建筑物所在的郡、市、区、镇、村或里及地号、构造、室内面积及其有该一栋建筑物的号数时的其号数。但是，无须记载第（一）款第1项所载事项。

（五）于前款情形，于申请书中记载了一栋建筑物的号数时，除申请建筑物标示登记情形外，无须记载一栋建筑物的构造及使用面积。

第12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。

• 《日本不动产登记法》

第 50 条 [登记官的调查权]

(一) 登记官在有土地或建筑物标示登记的申请时，或依职权进行其登记时，如有必要，可以调查土地或建筑物标示事项。

(二) 登记官进行前款调查时，如有必要，限于日出至日落的时间内，可以检查土地或建筑物，要求土地或建筑物的所有人提交文书，或对上述人进行询问。于此情形，应携带身份证明书。关系人有请求时，应出示身份证明书。

第 13 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 14 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效力。

• 《俄罗斯联邦民法典》

第 223 条 依照合同取得物的人的所有权产生的时间

1. 依照合同取得物的人的所有权，自物交付之时起产生，但法律或合同有不同规定的除外。

2. 如果财产转让应进行国家登记，则取得人的所有权自国家登记之时起产生，但法律有不同规定的除外。

第 15 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 16 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。

• 《德国民法典》

第 891 条 法定推定

(1) 在土地登记簿上，某项权利被为某人的利益而登记的，推定此人享有该项权利。

(2) 在土地登记簿上，某项已登记的权利被涂销的，推定该项权利不存在。

第 17 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。

• 《德国民法典》

第 892 条 土地登记簿的公信力

(1) 为以法律行为取得土地上的某项权利或此种权利上的某项权利的人的利益，土地登记簿的内容视为正确，但对正确性的异议已被登记或不正确性为取得人所知的除外。为特定人的利益，权利人在处分已登记于土地登记簿的权利方面受限制的，仅在该项限制可由土地登记簿看出或为取得人所知时，该项限制才对取得人有效力。

(2) 登记为取得权利所必要的，对于取得人的知道，以提出登记申请的时间为准，或者，依照 873 条为必要的合意后才成立的，以合意时间为准。

第 18 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。

• 《日本不动产登记法》

第 21 条 [誊本等的交付、登记簿等的阅览]

(一) 任何人都可以缴纳手续费，而请求交付登记簿的誊本、节本或地图及建筑物所在图的全部或一部的副本。并且，以有利害关系部分为限，可以请求阅览登记簿及其附属文件或地图、建筑物所在图。关于登记事项无变更、某事项未登记、登记簿誊本或节本的记载事项无变更的证明，亦同。

(二) 于手续费之外另缴纳邮费者，可以请求送付登记簿的誊本或节本、地图或建筑物所在图的全部或一部的副本及前款规定的证明书。

(三) 第(一)款的手续费的数额，应考虑物价的状况、交付登记簿誊本等所需实费及其他有关情事，以政令规定。

(四) 第(一)款手续费的缴纳，以登记印花为之。

第 19 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。

• 《德国民法典》

第 894 条 土地登记簿的更正

就土地上的某项权利、此种权利上的某项权利或第 892 条第 1 款所称种类的处分限制而言，土地登记簿的内容与真实的权利状态不一致的，其权利未被登记或未被正确地登记的人或因登记并不存在的负担设定或限制而受到侵害的人，可以向土地登记簿的更正牵涉到其权利的人请求同意更正土地登记簿。

第 899 条 异议的登记

(1) 在第 894 条的情况下，可以登记对土地登记簿正确性的异议。

(2) 前款所规定的登记，根据假处分或根据土地登记簿的更正牵涉到其权利的人的许可证书为之。无须为发布假处分而证明异议人的权利受到了危害。

• 《日本不动产登记法》

第 63 条 [更正登记]

登记官于权利登记完毕后，发现其登记有错误或遗漏时，应从速将其事通知登记权利人及登记义务人。但是，登记权利人或登记义务人为多数人时，通知其中一人即可。

第 64 条 [同上]

(一) 于前条情形，登记的错误或遗漏系出于登记官的过失时，除第三人与登记有利害关系情形外，登记官应从速报请法务局或地方法务局的局长许可，更正登记，并将其事通知登记权利人及登记义务人。

(二) 前条但书的规定，准用于前款情形。

第 20 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，不发生物权效力。

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。

• 《德国民法典》

第 883 条 预告登记的要件和效力

(1) 为保全具有如下目的的请求权，可以在土地登记簿上进行预告登记：该项请求权旨在给予或废止土地上的权利或对土地设定负担的权利上的权利，或旨在变更此种权利的内容或顺位。为保全将来的或附条件的请求权，也准许进行预告登记。

(2) 在预告登记后就土地或权利所做出的处分，在它妨碍或侵害请求权的限度内不生效力。即使处分以强制执行或假扣押方式或由支付不能程序中的管理人为之，亦同。

(3) 请求权以权利的给予为目的的，该项权利的顺位按照预告登记定之。

第 884 条 对继承人的效力

只要请求权为预告登记所保全，义务人的继承人就不得援用其责任的限制。

第 885 条 预告登记的要件

(1) 预告登记，基于假处分或基于其土地或权利为预告登记所涉及的人的许可证书为之。无须为发布假处分而证明所要保全的请求权受到了危害。

(2) 为详细地表明所要保全的请求权，可以在登记时援用假处分或登记许可证书。

第 886 条 除去请求权

其土地或权利为预告登记所涉及的人享有某项抗辩权，而预告登记所保全的请求权的主张因之被永久地排除的，此人可以向债权人请求除去预告登记。

第 887 条 预告登记债权人的公示催告

预告登记所保全的请求权的债权人不明，且具备等 1170 条所规定的排除抵押权人的要件的，可通过公示催告程序排除该债权人的权利。除权判决发布时，预告登记的效力消灭。

第 888 条 预告登记权利人的同意请求权

(1) 在已登记的权利或此种权利上的权利的取得，对在因预告登记而受利益的人不生效力的限度内，此人可以向取得人请求同意为实现预告登记保全的请求权所必要的登记或涂销。

(2) 请求权为让与禁止所保全的，亦同。

第 21 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。