

法律法规新解读·全新升级第四版

5

# 物权法

# 新解读

WU QUAN FA

权威规范文本  
全新法条注释

生动以案说法  
贴近日常纠纷

法规检索便捷  
实用法律工具

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规新解读  
全新升级第四版

物权法  
**新解读**

WUQUAN FA

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 ( CIP ) 数据

物权法新解读 / 中国法制出版社编. —4 版. —北京: 中国法制出版社, 2016. 9

(法律法规新解读丛书; 3)

ISBN 978-7-5093-7912-7

I. ①物… II. ①中… III. ①物权法—法律解释—中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 239252 号

策划编辑 徐 冉

责任编辑 刘晓霞

封面设计 李 宁

---

### 物权法新解读

WUQUANFA XINJIEDU

编著 / 中国法制出版社

经销 / 新华书店

印刷 / 河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本 / 880 毫米 × 1230 毫米 32 开

印张 / 21.5 字数 / 749 千

版次 / 2016 年 11 月第 4 版

2016 年 11 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-7912-7

定价: 55.00 元

北京西单横二条 2 号

值班电话: 66026508

邮政编码: 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66075800

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)

# 我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
设区的市、自治州的人民代表大会及其常务委员会	在不同上位法相抵触的前提下，可对城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等事项制定地方性法规。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准生效后。 对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和设区的市、自治州的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。设区的市、自治州人民政府制定的地方政府规章限于城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等方面的事项。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区、中国人民武装警察部队	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令，在其权限范围内制定军事规章。
最高人民法院、最高人民检察院	司法解释

注：1. 法的效力等级：宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规>本级和下级地方政府的规章。（>表示效力高于）

2. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题和最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

# 出版说明

“法律法规新解读”丛书作为一套实用型法规汇编，历经三版，以其权威、实用、易懂的优点，赢得了广大读者的认可，真正成为“遇事找法者”运用法律维护权利和利益的利器。

本丛书选取与日常生活密切相关的法律领域，将各领域的核心法律作为“主体法”，并且将与主体法相关联的法律法规分类汇编。

### 独家打造五重法律价值：

#### 1. 出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

#### 2. 条文解读精炼到位

丛书各分册将重难点法条以【条文解读】形式进行阐释，注释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读的基础上，结合实际全新撰写，简单明了、通俗易懂，并根据百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题，以【应用】形式，提炼归纳出问题点，邀请学者、律师作出解答。

#### 3. 以案说法生动形象

丛书专设【以案说法】板块，生动形象展示解决法律问题的实例，这是市面上其他图书所无法比拟的。各分册更是加入权威司法部门的裁判案例，指导实践更准确、更有力。

#### 4. 关联法规检索便捷

丛书各分册除了精选与主体法相关联的法律规定外，还在主体法中以【关联参见】的方式链接重要条文，帮助读者全方位理解相关规定内容。

## 5. 附录实用法律工具

书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容，帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助，是我们全心努力的方向，衷心欢迎广大读友反馈意见、建议。

中国法制出版社

2016年10月

国家全局的重大问题作出决定，而具体执行机关是国务院。因此，具体行使国家所有权的是政府，而不是人大。物权法规定：“国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照规定。”

关于对国有财产的保护问题。针对当前国有财产流失的实际情况，物权法在坚持平等保护原则的基础上，从五个方面强化了对国有财产的保护。一是规定：“法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。”并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。二是规定：“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。”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问题，规定：“违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。”五是针对国有财产监管中存在的问题，规定：履行国有财产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。”这些规定体现了宪法关于加强对社会主义公共财产保护的精神，具有重要的现实意义。

#### （四）关于集体财产

物权法依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家庭承包经营为基础、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”。

为了赋予农民长期而有保障的土地使用权，物权法规定：耕地、草地、林地的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

关于土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押能否放开的问题。考虑到目前我国农村社会保障体系尚未全面建立，土地承包经营权和宅基地使用权是农民安身立命之本，从全国范围看，现在放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押的条件尚不成熟。为了维护现行法律和现阶段国家有关农村土地政策，并为今后

修改有关法律或者调整有关政策留有余地，物权法规定：“土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定，有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。”“宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。”

关于城镇集体财产。我国的城镇集体企业是从上世纪50年代以来逐步形成的。在几十年的进程中，几经发展变化，有些集体企业是由国有企业为安排职工子女就业、知识青年回城设立的，有些是国有企业在改制中为分离辅业、安置富余人员设立的。近些年来，城镇集体企业通过改制又发生了很大变化。按照党的十六大以来的精神，目前城镇集体企业改革还在继续深化。物权法对城镇集体财产从物权的角度作了原则规定：“城镇集体所有的不动产和动产，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。”并规定：“集体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、破坏。”这符合当前实际情况，也为今后深化改革留下空间。

### （五）关于私有财产

改革开放以来，经济快速发展，人民生活不断提高，私有财产日益增加。切实保护公民的私有财产，既是宪法的规定和党的主张，也是人民群众的普遍愿望和迫切要求。物权法规定：“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”“私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。”“国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。”“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。”这些规定，进一步完善了保护私有财产的法律制度，有利于激发人民群众创造、积累财富的积极性，促进社会和谐。

随着住房制度改革，越来越多的城镇居民拥有自己的房屋，而且大量集中在住宅小区内，业主的建筑物区分所有权已经成为私人不动产物权中的重要权利。物权法从维护业主的合法权益出发，明确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，对专有部分以外的共有部分如电梯等公用设施和绿地等公用场所享有共有和共同管理的权利。物权法还对小区内的车库、车



位的归属，业主委员会的职能，业主和物业服务机构的关系等，作了规定。

## （六）关于征收补偿

征收集体所有的土地和城乡居民的房屋，关系广大人民群众切身利益，社会普遍关注。

依据宪法，物权法规定，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。同时，对征收补偿的原则和内容作了规定。

关于征收集体所有的土地问题，物权法规定：“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。”这一规定体现了党和国家关于征地补偿安置必须确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的原则。关于征收单位、个人的房屋及其他不动产的问题，物权法规定：“征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当给予拆迁补偿，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。”考虑到各地的发展很不平衡，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，根据不同情况作出规定。

此外，物权法还有几项内容：一是关于正确处理相邻关系问题，物权法对用水、排水、通行、通风、采光等产生的相邻关系作了规定，以利于发展生产、方便生活，维护相邻权利人的权益，促进邻里关系和谐。二是关于担保物权问题，物权法在担保法的基础上，增加了可以用作担保的财产的规定，进一步完善担保制度，以促进融资，发展经济。三是关于对物权的保护问题，物权法对物权的保护途径、保护方法作了全面规定，并规定侵害物权的，除承担民事责任外，还应当依法承担行政责任、刑事责任，健全了物权保护制度。四是关于占有问题，物权法主要规定了对占有的保护和无权占有人的侵权责任，以维护社会秩序和权利人的合法权益。

法律要点	法 条	页 码
征收	《物权法》第 42 条	第 38 页
征用	《物权法》第 44 条	第 40 页
农民集体所有权的行使	《物权法》第 60 条	第 50 页
土地承包经营期限	《物权法》第 126 条	第 100 页
承包地征收补偿	《物权法》第 132 条	第 104 页
宅基地使用权	《物权法》第 152 - 155 条	第 118 - 122 页
土地出让金	《物权法》第 141 条	第 112 页
住宅建设用地使用续期	《物权法》第 149 条	第 117 页
私人所有权范围	《物权法》第 64 条	第 53 页
车位、车库的归属与使用	《物权法》第 74 条	第 60 页
不动产物权登记生效	《物权法》第 9 条	第 9 页
不动产物权预告登记	《物权法》第 20 条	第 19 页
动产物权交付生效	《物权法》第 23 条	第 22 页
国家所有权及行使	《物权法》第 45 条	第 42 页
共有中的优先购买权	《物权法》第 101 条	第 79 页
善意取得	《物权法》第 106 条	第 83 页
地役权	《物权法》第 156 - 169 条	第 123 - 133 页
物的担保与人的担保之关系	《物权法》第 176 条	第 140 页
抵押权和租赁的关系	《物权法》第 190 条	第 156 页
以应收账款出质的权利质权	《物权法》第 228 条	第 187 页
浮动抵押	《物权法》第 181 条	第 145 页
	《物权法》第 189 条	第 154 页
占有	《物权法》第 241 - 245 条	第 197 - 199 页

中华人民共和国物权法解读与应用

第一编 总 则 .....	003
第一章 基本原则 .....	003
第一条 立法目的 .....	003
第二条 适用范围 .....	004
[ 物权法的调整范围 ] .....	004
[ 物 ] .....	004
[ 物权 ] .....	005
第三条 社会主义基本经济制度 .....	005
第四条 平等保护 .....	006
第五条 物权法定 * .....	006
第六条 物权公示原则 * .....	007
[ 物权公示原则 ] .....	007
[ 物权公示方法 ] .....	008
第七条 遵守法律、尊重社会公德 .....	008
第八条 其他适用的规定 .....	009

\* 加注“\*”号的条文，均有【以案说法】内容。

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭.....	009
第一节 不动产登记.....	009
第九条 不动产物权登记生效及例外 * .....	009
第十条 登记机构及统一登记制度.....	012
第十一条 登记申请材料.....	012
第十二条 登记机构的职责.....	013
第十三条 登记机构禁止从事的行为.....	013
第十四条 不动产物权登记生效的时间.....	014
第十五条 合同效力与物权效力区分.....	014
第十六条 不动产登记簿.....	015
第十七条 不动产登记簿与权属证书关系.....	015
1. 不动产权证与房产证有何不同? .....	016
第十八条 查询、复制登记资料.....	017
[权利人、利害关系人].....	017
第十九条 更正登记、异议登记 * .....	017
[更正登记].....	018
[异议登记].....	018
第二十条 预告登记 * .....	019
[预告登记的概念].....	019
[预告登记的适用范围].....	020
2. 预告登记与一般的不动产登记有什么区别? .....	020
第二十一条 登记错误的责任.....	021
[申请人提供虚假材料的责任].....	021
[登记机构的责任].....	021
第二十二条 登记费用.....	022
第二节 动产交付.....	022
第二十三条 动产物权交付生效 * .....	022
第二十四条 特定动产物权的登记 * .....	024
第二十五条 简易交付 * .....	025
第二十六条 指示交付.....	026
[指示交付的含义].....	026
[指示交付适用的情形].....	026

[ 第三人 ] .....	026
[ 指示交付的公示力 ] .....	027
第二十七条 占有改定 * .....	027
[ 占有改定的含义 ] .....	027
[ 占有改定的效力 ] .....	027
第三节 其他规定 .....	028
第二十八条 法律文书、征收导致的物权变动 * .....	028
第二十九条 继承、受遗赠取得物权 .....	029
3. 继承的房屋是否需要办理登记? .....	030
第三十条 合法的事实行为导致物权变动 .....	030
第三十一条 处分非依法律行为取得的不动产 * .....	030
<b>第三章 物权的保护</b> .....	031
第三十二条 物权保护的途径 .....	031
第三十三条 物权确认请求权 * .....	032
第三十四条 返还原物请求权 .....	033
第三十五条 排除妨害、消除危险请求权 * .....	033
第三十六条 修理、重作、更换、恢复原状请求权 .....	034
第三十七条 损害赔偿请求权 .....	034
第三十八条 请求权的适用、行政及刑事责任 .....	034
4. 如何行使“物权请求权”? .....	035
<b>第二编 所有权</b> .....	035
<b>第四章 一般规定</b> .....	035
第三十九条 所有权权能 .....	035
[ 所有权权能 ] .....	036
5. 所有权权能分离的情况 .....	036
第四十条 设立他物权 .....	037
第四十一条 国家专有 .....	037
第四十二条 征收 .....	038

6. 集体土地征收一般应履行哪些程序?.....	039
第四十三条 耕地保护.....	040
第四十四条 征用.....	040
7. 征收与征用的区别? .....	041
<b>第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权.....</b>	<b>042</b>
第四十五条 国家所有权及其行使.....	042
第四十六条 矿藏、水流、海域的国家所有.....	042
第四十七条 国有的土地范围.....	042
第四十八条 森林、山岭、草原、荒地、滩涂等.....	043
第四十九条 野生动植物资源.....	043
第五十条 无线电频谱资源.....	043
第五十一条 国有文物.....	043
第五十二条 国有基础设施.....	043
[ 国有财产的范围 ] .....	044
[ 矿藏 ].....	044
[ 水流 ] .....	044
[ 海域 ] .....	044
[ 野生动植物 ].....	044
第五十三条 国家机关的物权.....	045
第五十四条 国家举办的事业单位的物权.....	045
第五十五条 国有出资人权益的行使.....	045
[ 国家机关对其占有财产的行使 ].....	046
[ 国家举办的事业单位对其占有财产的行使 ].....	046
[ 国家出资的企业中国有财产权的行使 ].....	046
第五十六条 国家所有权保护.....	047
第五十七条 国有资产监管.....	047
第五十八条 集体所有权.....	047
第五十九条 农民集体所有权及重大事项决定程序.....	048
[ 农民集体所有 ].....	048
8. 如何确定农村集体经济组织成员资格?.....	049
第六十条 农民集体所有权的行使 *.....	050

[属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权].....	050
[分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权].....	051
[属于乡镇农民集体所有的,由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权].....	051
第六十一条 城镇集体所有权.....	052
第六十二条 公布集体财产状况.....	052
第六十三条 集体所有权保护.....	052
第六十四条 私人所有权范围.....	053
第六十五条 储蓄、投资及其收益与继承权.....	053
第六十六条 私有财产保护.....	054
第六十七条 企业出资人.....	054
第六十八条 法人所有权.....	055
[企业法人财产权].....	055
[企业法人以外的法人财产权].....	055
第六十九条 社会团体所有权.....	055
<b>第六章 业主的建筑物区分所有权</b> .....	<b>056</b>
第七十条 建筑物区分所有权 *.....	056
9. 如何认定业主的身份?.....	056
10. 谁是小区内商业广告获利主体?.....	057
第七十一条 专有部分的权能.....	057
[业主对专有部分所有权的限制].....	058
第七十二条 共有部分的权利义务 *.....	058
11. 业主能否单独转让其建筑的专有部分所有权?.....	059
第七十三条 建筑区划内共有的范围 *.....	059
第七十四条 车位、车库的归属与使用 *.....	060
第七十五条 设立业主大会、选举业主委员会.....	062
[业主大会].....	062
[业主委员会].....	062
第七十六条 业主共同决定的事项.....	062

第七十七条 住宅改为经营性用房的条件 *	063
[利害关系的业主]	063
12. 如何认定有利害关系的业主同意“住改商”?	064
第七十八条 业主大会、业主委员会决定的效力	065
第七十九条 建筑物及其附属设施维修资金	065
第八十条 费用分摊、收益分配	066
第八十一条 建筑物及其附属设施管理	066
第八十二条 委托管理	067
第八十三条 业主义务及权益维护	067
<b>第七章 相邻关系</b>	<b>068</b>
第八十四条 相邻关系处理原则	068
[相邻关系]	068
[相邻权利人]	069
第八十五条 相邻关系处理依据	069
第八十六条 用水、排水	069
第八十七条 通行权	070
第八十八条 利用相邻土地、建筑物	070
第八十九条 通风、采光和日照	070
第九十条 有害物质排放 *	070
第九十一条 维护相邻不动产安全	072
第九十二条 相邻权行使时的义务	072
<b>第八章 共有</b>	<b>073</b>
第九十三条 共有 *	073
[共有的概念]	073
[共有的形式]	073
第九十四条 按份共有	074
[按份共有的概念]	074
[按份共有的特征]	074
第九十五条 共同共有 *	075



[ 共同共有的概念 ]	075
[ 共同共有的特征 ]	075
[ 共同共有的形式 ]	075
第九十六条 共有物管理	076
第九十七条 共有物处分 *	076
第九十八条 管理费用等的负担	077
第九十九条 共有物分割	077
[ 分割规则 ]	077
第一百条 分割方式	078
[ 共有物分割方式 ]	079
第一百零一条 优先购买权 *	079
[ 共有份额转让权 ]	079
[ 优先购买权 ]	080
第一百零二条 共有物上的债权债务 *	081
[ 因共有财产产生的债权债务关系的对外效力 ]	081
[ 因共有财产产生的债权债务关系的对内效力 ]	082
第一百零三条 共有关系性质不明时的推定 *	082
第一百零四条 按份共有份额的确定	082
第一百零五条 他物权的准共有	083

## 第九章 所有权取得的特别规定 .....083

第一百零六条 善意取得 *	083
[ 善意取得的概念 ]	084
13. 动产善意取得的注意事项?	084
14. 善意取得需具备什么条件?	084
第一百零七条 遗失物转让 *	085
15. 什么是遗失物?	086
16. 遗失物善意取得有什么限制?	086
第一百零八条 善意取得之动产上的原有权利	087
第一百零九条 拾得遗失物	087
第一百一十条 领取与招领	088
第一百一十一条 遗失物保管义务	088