

中华人民共和国物权法 (草案)

中国法制出版社

中华人民共和国物权法(草案)

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO WUQUANFA(CAOAN)

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168毫米 32

印张/1.5 字数/28千

版次/2005年7月第1版

2005年7月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-683-3

定价:4.00元

北京西单横二条2号 邮政编码 100031

传真:66070041

网 址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

编辑部电话:66032584

读者俱乐部电话:66026596

邮购部电话:66033288

目 录

关于公布《中华人民共和国物权法（草案）》

征求意见的通知（1）

中华人民共和国物权法（草案）（3）

关于公布《中华人民共和国物权法（草案）》 征求意见的通知

《中华人民共和国物权法（草案）》，是一部明确物的归属，保护物权，充分发挥物的效用，维护社会主义市场经济秩序，维护国家基本经济制度，关系人民群众切身利益的民事基本法律草案，经第十届全国人大常委会第十二次、第十六次会议审议，委员长会议决定，全文公布《中华人民共和国物权法（草案）》，广泛征求意见，以便进一步研究修改，再提请以后的全国人大常委会会议审议。将《中华人民共和国物权法（草案）》向社会公布广泛征求意见，是全国人大常委会坚持走群众路线，充分发扬民主，增加立法工作透明度的一项重大举措，也是推进立法科学化、民主化的有益探索，各有关方面务必高度重视，精心组织，确保工作顺利进行。现将有关事项通知如下：

一、请各省、自治区、直辖市人大常委会负责征求、收集本地区全国人大代表和有关部门、法学教学研究等单位的意见，于2005年8月20日以前将意见汇总报送全国人大常委会法制工作委员会。

二、各地人民群众可以将意见分别寄送所在地省、自治区、直辖市人大常委会，也可以将意见直接寄送全国人

大常委会法制工作委员会，或者通过中国人大网站提出意见。全国人大常委会法制工作委员会邮编：100805。中国人大网址：www.npc.gov.cn。

三、由全国人大法律委员会和全国人大常委会法制工作委员会进一步征求有关部门和各方面人士的意见。

四、请中央和省级报刊、广播电台、电视台等媒体组织刊播讨论《中华人民共和国物权法（草案）》的文章，并报道讨论情况和意见。

全国人大常委会办公厅
2005年7月8日

中华人民共和国物权法（草案）

目 录

第一编 总 则

第一章 一般规定

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、集体和私人所有权

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

第十五章 居住权

第四编 担保物权

第十六章 一般规定

第十七章 抵押权

第一节 一般抵押权

第二节 最高额抵押权

第十八章 质 权

第一节 动产质权

第二节 权利质权

第十九章 留置权

第五编 占 有

第二十章 占 有

附 则

第一编 总 则

第一章 一般规定

第一条 为明确物的归属，保护权利人的物权，充分发挥物的效用，维护社会主义市场经济秩序，维护国家基本经济制度，制定本法。

第二条 本法调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系。

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，指权利人直接支配特定的物的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

第三条 物权的种类和内容，由本法和其他法律规定。

第四条 物权应当公示。记载于不动产登记簿的人是该不动产的权利人，动产的占有人是该动产的权利人，但有相反证据证明的除外。法律规定不经登记即可取得物权的，依照其规定。

第五条 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。

第六条 任何单位和个人负有不妨碍权利人行使物权的义务。

第七条 权利人享有的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵害。

第八条 其他法律对物权的种类和内容等另有规定的，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，应当登记；未经登记，不生物权效力，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，应当提供权属证书、合同书、法院判决或者征收决定以及标明不动产位置、面积等的其他必要材料。

第十二条 登记机构应当履行下列职责：

- (一) 查验申请人提交的必要材料；
- (二) 就有关登记事项询问申请人；
- (三) 如实、及时地登记有关事项；
- (四) 法律、行政法规规定的其他职责。

登记机构认为对申请登记的不动产的实际状况需要查看的，申请人以及其他有义务协助的人应当协助。

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，应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

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 不动产登记簿记载的事项，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记载的事项一致；记载不一致的，以不动产登记簿为准。

第十八条 登记机构应当向权利人和利害关系人提供查阅、复制登记资料的便利，同时应当对涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的内容保守秘密。

第十九条 利害关系人对不动产登记簿记载的物权归属等事项有异议的，可以申请异议登记。登记簿记载的权利人书面同意异议登记或者人民法院裁定予以异议登记的，登记机构应

当将该异议记载于不动产登记簿。

申请人自登记簿记载的权利人书面同意异议登记之日起三个月内不起诉也不申请更正登记的，或者自人民法院异议登记裁定生效之日起十五日内不起诉的，异议登记失效。

有证据证明异议登记不当，权利人有权申请登记机构注销异议登记。异议登记造成权利人损害的，权利人可以向异议登记的申请人请求损害赔偿。

第二十条 利害关系人认为不动产登记簿记载错误的，可以申请更正登记。有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

登记更正后，原权利人在异议登记期间对该不动产作出的处分，登记更正后的权利人未追认的，不发生效力。

第二十一条 当事人约定买卖期房或者转让其他不动产物权的，债权人为限制债务人处分该不动产，保障将来取得物权，可以向登记机构申请预告登记。债权人已经支付一半以上价款或者债务人书面同意预告登记的，登记机构应当进行预告登记。预告登记后，债务人未经债权人同意，不得处分该不动产。

预告登记后，债权人自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，或者债权消灭的，预告登记失效。具有预告登记失效事由的，债务人有权申请注销预告登记。

第二十二条 一个不动产上有两个以上物权的，一个物权变更或者抛弃，不影响其他物权的效力。

第二十三条 基于不动产登记簿享有的物权受法律保护，但记载于不动产登记簿的权利人在取得权利时知道或者应当知道该权利有瑕疵的除外。

第二十四条 当事人提供虚假的权属证书等证明材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任；构成犯罪的，

依法追究刑事责任。

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责任人追偿。

第二十五条 不动产登记费不得按照不动产的面积、体积或者价额的比例收取，具体收费标准由国务院规定。

第二十六条 依照本法和其他法律的规定，对动产物权、权利质权进行登记的，参照不动产登记的有关规定办理。

第二节 动产交付

第二十七条 动产所有权的转让和动产质权的设立等，除法律另有规定外，自交付时发生法律效力。

第二十八条 船舶、飞行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。

第二十九条 动产物权设立、转让前，权利人已经占有该动产的，物权自法律行为生效时发生法律效力。

第三十条 动产物权设立、转让前，第三人占有该动产的，可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第三十一条 动产物权转让时，出让人应当将该动产交付给受让人，但双方约定由出让人继续占有该动产的，物权自约定生效时发生法律效力。

第三节 其他规定

第三十二条 因人民法院的法律文书、人民政府的征收决定等行为导致物权设立、变更、转让和消灭的，自法律文书生效或者人民政府作出的征收决定等行为生效时发生法律效力。

第三十三条 因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力。

第三十四条 因合法建造、拆除住房等事实行为设立和消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。

第三十五条 依照本法第三十二条至第三十四条规定，导致不动产物权设立、变更、转让和消灭的，应当依照法律规定及时办理登记；未经登记，不得处分其物权。

第三章 物权的保护

第三十六条 物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解等途径解决，也可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十七条 因物权的归属和内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

第三十八条 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物；不能返还原物或者返还原物后仍有损失的，可以请求损害赔偿。

第三十九条 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求恢复原状；不能恢复原状或者恢复原状后仍有损失的，可以请求损害赔偿。

第四十条 妨害行使物权的，权利人可以请求排除妨害。

第四十一条 有可能危及行使物权的，权利人可以请求消除危险。

第四十二条 侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿。

第四十三条 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，应当依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十四条 权利人请求排除妨害或者消除危险，不适用诉讼时效。

第二编 所有权

第四章 一般规定

第四十五条 所有权人对自己的不动产或者动产，依照法律规定享有占有、使用、收益和处分的权利。

第四十六条 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。

第四十七条 国家、集体和私人所有权受法律保护。禁止任何单位和个人用任何手段侵占或者破坏国家、集体和私人的财产。

第四十八条 依照法律规定只能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。

第四十九条 为了公共利益的需要，县级以上人民政府依照法律规定的权限和程序，可以征收、征用单位、个人的不动产或者动产，但应当按照国家规定给予补偿；没有国家规定的，应当给予合理补偿。

第五章 国家、集体和私人所有权

第五十条 国家维护公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

第五十一条 矿藏、水流、海域和城市的土地等属于国家所有。

第五十二条 森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。

第五十三条 农村和城市郊区的土地、野生动植物资源等，法律规定国家所有的，属于国家所有。

第五十四条 矿藏、水流、海域和国家所有的土地、草原等自然资源，由国务院代表国家行使所有权。

第五十五条 道路、电力、通讯、天然气等公共设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

第五十六条 国家机关对其直接支配的不动产或者动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

第五十七条 国家举办的事业单位对其直接支配的不动产或者动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

第五十八条 国家投资设立的企业，由中央人民政府和地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有所有者权益。

第五十九条 集体所有的不动产和动产包括：

(一) 法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；

(二) 集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；

(三) 集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；

(四) 集体所有的其他不动产和动产。

第六十条 城镇集体所有的不动产和动产，属于劳动群众集体所有。

第六十一条 农民集体所有的不动产和动产，属于本集体的成员集体所有。

下列事项应当依法经本集体村民会议讨论决定：

(一) 土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包；

- (二) 个别农户之间承包地的调整；
- (三) 土地补偿费等费用的使用、分配办法；
- (四) 集体企业的所有权变动等事项；
- (五) 法律规定的其他事项。

第六十二条 集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂，依照下列规定行使所有权：

(一) 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；

(二) 分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；

(三) 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。

第六十三条 农民集体所有的土地等，应当依法实行家庭承包经营。

第六十四条 集体经济组织或者村民委员会的管理人作出的决定侵害集体成员合法权益的，该集体成员可以请求人民法院予以撤销。

村民会议通过的决定侵害集体成员合法权益的，该集体成员可以请求人民法院予以撤销。

第六十五条 集体经济组织或者村民委员会应当依照法律、行政法规、章程、村规民约向本集体的成员定期公布集体财产的状况。

第六十六条 私人对依法取得的房屋、收入、生活用品等生活资料享有所有权。

私人对依法取得的生产工具、原材料等生产资料享有所有权。

第六十七条 国家保护私人储蓄、投资及其收益。

国家保护私人的财产继承权及其他合法权益。

第六十八条 国家保护私人的所有权。禁止以拆迁、征收等名义非法改变私人财产的权属关系。

拆迁、征收私人的不动产，应当按照国家规定给予补偿；没有国家规定的，应当给予合理补偿，并保证被拆迁人、被征收人得到妥善安置。

违法拆迁、征收，造成私人财产损失的，应当依法承担民事责任和行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十九条 国家、集体和私人依法可以设立合资经营企业、合作经营企业，也可以设立独资企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产，投到企业的，由出资人按照出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利。

第七十条 企业法人对其不动产和动产依照法律或者章程享有占有、使用、收益和处分的权利。公司制企业，适用《中华人民共和国公司法》的有关规定。

企业法人以外的法人，其不动产或者动产的归属，依照法律或者章程的规定。

第七十一条 违反国家规定，以无偿或者以低价折股、低价出售等手段将国有财产、集体财产转让，造成国有财产、集体财产流失的，应当依法承担民事责任和行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十二条 国有企业、集体企业直接负责的主管人员严重不负责任，造成国有企业、集体企业破产或者严重亏损的，应当依法承担民事责任和行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十三条 业主对建筑物内的住宅、商业用房等专有部分

分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第七十四条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第七十五条 业主转让其建筑物专有部分所有权的，其对建筑物共有部分享有的共有和共同管理的权利视为一并转让。

第七十六条 建筑区划内的绿地、道路以及物业管理用房，属于业主共有，但属于市政建设的除外。

会所、车库的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，除建设单位等能够证明其享有所有权外，属于业主共有。

第七十七条 业主可以设立业主会议，选举业主委员会。

县级以上地方人民政府有关部门应当对设立业主会议或者选举业主委员会，给予指导和协助。

第七十八条 下列事项由业主依法共同决定：

- (一) 制定和修改业主会议议事规则；
- (二) 制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；
- (三) 选举和更换业主委员会；
- (四) 选聘和解聘物业管理机构或者其他管理人；
- (五) 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修基金；
- (六) 修缮、改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款事项，应当经专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意。法律另有规定的，依照其规定。

第七十九条 业主决定本法第七十八条第一款第五项和第