

# 《中华人民共和国物权法》释义

主 编 滕晓春 李志强

撰 稿 人 (以姓氏笔画为序)

李志强 李 婧

赵 晶 滕晓春

立信会计出版社

# 中华人民共和国主席令

第六十二号

《中华人民共和国物权法》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，现予公布，自2007年10月1日起施行。

中华人民共和国主席 **胡锦涛**

2007年3月16日

## 前 言

历经波折、数易其稿、备受瞩目的物权法终于出台了。经过十届全国人大五次会议审议，物权法终于破茧而出，这将成为我国市场经济法律制度建设中的一件大事。

物权法颁行后，全社会将会掀起一轮学习、宣传和研究物权法的热潮，全国各地、各部门、各系统，尤其是法律院校、司法机关、公司企业、律师事务所等都将面临学习、充实和更新物权法知识的任务。为了配合物权法的学习、研究和实施，使司法人员、执法人员以及各类学习、研究物权法的人员能够更快、更好地理解、掌握和适用物权法，在追踪物权法立法进程、总结和 research 物权法理论的基础上，我们编写了这本《〈中华人民共和国物权法〉释义》。与一般的学术研究与论文著述不同，本书紧扣物权法的条文主旨进行解读，突出简洁性、实用性和理论性的结合，具有鲜明的特点。

在内容上，本书严格按照物权法自身的章节结构和条文顺序，对其进行逐一释解。每个条文释解大体上包括两个部分：“本条主旨”部分准确地概括出了各条的主要内容，“本条释解”部分较为详细和全面地对条文的内容进行阐释和解读。为了照顾不同层次读者的需要，本书的解读方法力求深入浅出，使用语言力求通俗易懂，以便使读者能在较短的时间内对物权法有一个全面而深入的了解和掌握。

本书由中国政法大学滕晓春、李志强两位博士担任主编，来自高校、律师事务所等学术界和实务界的骨干教师、律师或硕士、博士倾力撰写，如此高水平、高素质的编写团队使本书的质量和权威得以保证。本书对内容的准确解读和特有的解读方法，

使其既适合于理论界、实务界探讨和研究物权法律制度的需要，又适合于高等院校学生学习的需要，还适合于广大百姓了解和學習物权的普法需要。

物权法无疑是我国市场经济法律体系中的一部扛鼎之作。好的法律，不仅是一种规则，也是一场革命，它是国家进步的支撑点，也是社会前行的铺路石。我们有理由相信，物权法将在规范与调整物的归属和利用关系、保护权利人的物权方面，发挥日益广泛而深远的作用。我们也期待本书的出版发行，能够在满足广大读者迫切了解和學習物权的需要方面提供一份帮助，尽一份绵薄之力。

编 者

2007年3月

# 目 录

## 第一编 总 则

### 第一章 基本原则

第一条	(物物法的立法宗旨)	1
第二条	(物和物权的种类)	3
第三条	(国家的基本经济制度和平等保护一切 市场主体的原则)	4
第四条	(物权保护原则)	6
第五条	(物权法定原则)	6
第六条	(物权公示原则)	8
第七条	(物权限制原则)	9
第八条	(特别法优先原则)	10

### 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	(不动产权登记生效)	11
第十条	(不动产统一登记制度)	12
第十一条	(申请登记需提交的材料)	13
第十二条	(登记机构的职责)	14
第十三条	(登记机构的禁止行为)	15
第十四条	(不动产权的变更时间)	16

第十五条	(不动产物权变动合同的效力)	17
第十六条	(不动产登记簿)	18
第十七条	(不动产权属证书与登记簿不一致时的效力)	19
第十八条	(权利人、利害关系人的查询权)	20
第十九条	(更正登记和异议登记)	21
第二十条	(预告登记)	23
第二十一条	(虚假登记、错误登记的责任)	24
第二十二条	(不动产登记收费)	25

## 第二节 动产交付

第二十三条	(动产物权的变更时间)	26
第二十四条	(特殊动产的登记)	27
第二十五条	(简易交付)	27
第二十六条	(指示交付)	28
第二十七条	(占有改定)	30

## 第三节 其他规定

第二十八条	(因司法、仲裁、行政征收行为 导致的物权变动)	32
第二十九条	(因继承、遗赠导致的物权变动)	33
第三十条	(因事实行为导致的物权变动)	34
第三十一条	(非因法律行为导致的不动产物权 变动的登记)	34

## 第三章 物权的保护

第三十二条	(物权纠纷的解决途径)	36
第三十三条	(物权确认请求权)	38

第三十四条	(返还原物请求权) .....	39
第三十五条	(消除危险和排除妨害请求权) .....	41
第三十六条	(修理、重作、更换和恢复原状请求权) .....	43
第三十七条	(损害赔偿请求权) .....	45
第三十八条	(物权保护方式的合并适用与侵害 物权的责任体系) .....	46

## 第二编 所有权

### 第四章 一般规定

第三十九条	(所有权的概念及权能) .....	48
第四十条	(所有权与用益物权、担保物权的关系) .....	50
第四十一条	(国家专有财产特殊保护) .....	52
第四十二条	(不动产征收) .....	53
第四十三条	(耕地特殊保护制度) .....	56
第四十四条	(财产征用) .....	57

### 第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条	(国家所有权及其行使) .....	59
第四十六条	(国家对矿藏、水流、海域的所有权) .....	60
第四十七条	(国家对土地的所有权) .....	61
第四十八条	(国家对自然资源的所有权) .....	62
第四十九条	(国家对野生动植物资源的所有权) .....	63
第五十条	(国家对无线电频谱资源的所有权) .....	63
第五十一条	(国家对文物的所有权) .....	64
第五十二条	(国家对国防资产和基础设施的所有权) .....	65
第五十三条	(国家机关的财产权) .....	66

第五十四条	(事业单位的财产权)	67
第五十五条	(国有股权)	68
第五十六条	(国有财产不可侵犯)	70
第五十七条	(造成国有财产流失的责任)	71
第五十八条	(集体所有权的客体)	72
第五十九条	(须经农民集体决定的事项)	73
第六十条	(农民集体所有权的行使代表)	74
第六十一条	(城镇集体所有权)	75
第六十二条	(集体财产公开义务)	76
第六十三条	(集体所有的财产不可侵犯)	77
第六十四条	(私人所有权)	78
第六十五条	(私人合法权益受法律保护)	79
第六十六条	(私人合法财产不可侵犯)	80
第六十七条	(国家、集体和私人的投资收益权)	81
第六十八条	(法人财产权)	82
第六十九条	(社会团体财产权)	83

## 第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十条	(业主专有权和共有权)	84
第七十一条	(业主专有权的限制)	85
第七十二条	(业主共有权的限制)	86
第七十三条	(建筑区划内的共有设施)	88
第七十四条	(建筑区划内的车库和车位)	90
第七十五条	(业主大会和业主委员会)	92
第七十六条	(业主共同决定事项及其表决方式)	93
第七十七条	(住宅改为经营性用房的禁止与例外)	96
第七十八条	(业主大会、业主委员会决定的效力及撤销)	98



第七十九条 (维修资金的使用和公开) .....	99
第八十条 (建筑物的费用分摊与收益分配) .....	100
第八十一条 (物业服务企业的选任与更换) .....	101
第八十二条 (物业服务企业的职责) .....	103
第八十三条 (业主义务、业主大会和业主 委员会的管理权) .....	104

## 第七章 相邻关系

第八十四条 (相邻关系的处理原则) .....	105
第八十五条 (处理相邻关系的法律依据) .....	107
第八十六条 (相邻用水、排水关系) .....	108
第八十七条 (相邻通行关系) .....	109
第八十八条 (不相邻动产利用关系) .....	110
第八十九条 (相邻通风、采光、日照关系) .....	111
第九十条 (相邻环保关系) .....	112
第九十一条 (相邻损害防免关系) .....	113
第九十二条 (利用相邻不动产的损害赔偿) .....	114

## 第八章 共 有

第九十三条 (共有的种类) .....	115
第九十四条 (按份共有) .....	117
第九十五条 (共同共有) .....	118
第九十六条 (共有物的管理) .....	119
第九十七条 (共有物的处分) .....	120
第九十八条 (共有物的管理费用负担) .....	121
第九十九条 (共有物的分割请求权) .....	121
第一百条 (共有物的分割方式) .....	123

第一百零一条	(按份共有份额的转让和优先购买权) …	124
第一百零二条	(共有的对外关系和内部关系) ……	125
第一百零三条	(按份共有的推定) ……	127
第一百零四条	(按份共有份额的确定) ……	128
第一百零五条	(共有用益物权、担保物权的准用) ……	129

## 第九章 所有权取得的特别规定

第一百零六条	(善意取得的条件) ……	130
第一百零七条	(遗失物不适用善意取得) ……	134
第一百零八条	(善意取得的法律效果) ……	136
第一百零九条	(遗失物拾得人的返还、通知、 上交义务) ……	137
第一百一十条	(有关部门收到遗失物后的通知、 公告义务) ……	138
第一百一十一条	(拾得人和有关部门对遗失物的 保管责任) ……	139
第一百一十二条	(拾得人的费用偿还请求权和权利人的 承诺履行义务) ……	140
第一百一十三条	(无人认领遗失物的归属) ……	142
第一百一十四条	(漂流物、埋藏物、隐藏物的 参照适用) ……	143
第一百一十五条	(从物随主物转让) ……	145
第一百一十六条	(孳息的取得) ……	146

## 第三编 用益物权

### 第十章 一般规定

第一百一十七条	(用益物权的一般规定) ……	148
---------	----------------	-----

第一百一十八条 (特许物权) .....	150
第一百一十九条 (自然资源有偿使用制度) .....	151
第一百二十条 (用益物权与所有权的关系) .....	153
第一百二十一条 (因征收、征用影响用益 物权的补偿) .....	154
第一百二十二条 (依法保护海域使用权) .....	155
第一百二十三条 (依法保护探矿权、采矿权、取水权、 养殖权、捕捞权) .....	157

## 第十一章 土地承包经营权

第一百二十四条 (农村经营体制和土地 承包经营制度) .....	161
第一百二十五条 (土地承包经营权人的 生产经营权利) .....	162
第一百二十六条 (土地承包期限) .....	163
第一百二十七条 (土地承包经营权的设立 和登记确认) .....	165
第一百二十八条 (土地承包经营权的流转) .....	167
第一百二十九条 (土地承包经营权流转的 变更登记效力) .....	168
第一百三十条 (调整承包地的禁止和例外) .....	171
第一百三十一条 (收回承包地的禁止) .....	172
第一百三十二条 (承包地的征收和补偿) .....	175
第一百三十三条 (荒地承包经营权的流转) .....	176
第一百三十四条 (国家所有的农用地的承包经营) .....	178

## 第十二章 建设用地使用权

第一百三十五条 (建设用地使用权人的权利) .....	179
-----------------------------	-----

第一百三十六条	(建设用地使用权的客体) .....	181
第一百三十七条	(建设用地使用权的设立方式) .....	182
第一百三十八条	(建设用地使用权的出让合同) .....	186
第一百三十九条	(建设用地使用权的登记) .....	187
第一百四十条	(建设用地使用权人合理利用 土地的义务) .....	190
第一百四十一条	(建设用地使用权人支付出 让金的义务) .....	195
第一百四十二条	(建筑物等不动产的归属) .....	196
第一百四十三条	(建设用地使用权的流转) .....	197
第一百四十四条	(建设用地使用权流转 合同及其期限) .....	199
第一百四十五条	(建设用地使用权变更登记) .....	200
第一百四十六条	(“房随地走”) .....	201
第一百四十七条	(“地随房走”) .....	202
第一百四十八条	(建设用地提前收回的补偿) .....	203
第一百四十九条	(建设用地使用权的期限) .....	204
第一百五十条	(建设用地使用权注销登记) .....	205
第一百五十一条	(集体土地作为建设用地的 法律适用) .....	207

### 第十三章 宅基地使用权

第一百五十二条	(宅基地使用权人的权利) .....	210
第一百五十三条	(宅基地使用权取得、行使、 转让的法律适用) .....	211
第一百五十四条	(宅基地使用权的消灭) .....	213
第一百五十五条	(宅基地使用权的变更 登记和注销登记) .....	214

## 第十四章 地 役 权

第一百五十六条	(地役权的一般规定)	216
第一百五十七条	(地役权设立合同)	218
第一百五十八条	(地役权登记)	220
第一百五十九条	(供役地权利人的义务)	222
第一百六十条	(地役权人的义务)	223
第一百六十一条	(地役权的期限)	225
第一百六十二条	(他物权人对既存地役权的承受)	226
第一百六十三条	(设立地役权须经既存他物权人 的同意)	228
第一百六十四条	(地役权不得单独转让)	230
第一百六十五条	(地役权不得单独抵押)	232
第一百六十六条	(地役权不因需役地分割而分割)	233
第一百六十七条	(地役权不因供役地分割而分割)	235
第一百六十八条	(地役权消灭的情形)	237
第一百六十九条	(地役权的变更登记和注销登记)	240

## 第四编 担保物权

### 第十五章 一 般 规 定

第一百七十条	(担保物权的一般规定)	242
第一百七十一条	(担保物权法定主义及反担保)	244
第一百七十二条	(担保合同及其无效的责任分担)	246
第一百七十三条	(担保物权的担保范围)	249
第一百七十四条	(担保物权的物上代位性)	251
第一百七十五条	(债务承担对第三人担保 责任的影响)	252

第一百七十六条	（物保与人保并存时的 债权实现方式）	253
第一百七十七条	（担保物权的消灭情形）	255
第一百七十八条	（物权法较担保法的优先适用）	256

## 第十六章 抵 押 权

### 第一节 一般抵押权

第一百七十九条	（一般抵押权）	257
第一百八十条	（抵押财产的范围）	260
第一百八十一条	（浮动抵押）	265
第一百八十二条	（房、地一并抵押）	266
第一百八十三条	（乡镇、村企业建设用地 不得单独抵押）	268
第一百八十四条	（不得抵押的财产范围）	270
第一百八十五条	（抵押合同及其内容）	273
第一百八十六条	（绝押合同的禁止）	277
第一百八十七条	（不动产抵押登记）	279
第一百八十八条	（动产抵押登记）	280
第一百八十九条	（浮动抵押的登记）	281
第一百九十条	（抵押财产出租与抵押权的关系）	283
第一百九十一条	（抵押期间抵押财产的转让）	284
第一百九十二条	（抵押权的从属性）	286
第一百九十三条	（抵押权人的保全权）	288
第一百九十四条	（抵押权的放弃与变更）	290
第一百九十五条	（抵押权实现的条件和方式）	293
第一百九十六条	（浮动抵押的确定）	296
第一百九十七条	（抵押权人的孳息收取权）	298

第一百九十八条 (抵押财产变现价款的分配) .....	300
第一百九十九条 (多个抵押权并存时的实现) .....	301
第二百条 (建设用地使用权抵押与 新增建筑物的关系) .....	302
第二百零一条 (实现抵押权不得改变农村 集体土地的用途) .....	304
第二百零二条 (抵押权的行使期间) .....	305

## 第二节 最高额抵押权

第二百零三条 (最高额抵押权) .....	306
第二百零四条 (最高额抵押权的转让) .....	309
第二百零五条 (最高额抵押权的变更) .....	309
第二百零六条 (最高额抵押权担保债权的确定) .....	310
第二百零七条 (最高额抵押权的法律适用) .....	313

# 第十七章 质 权

## 第一节 动产质权

第二百零八条 (动产质权的一般规定) .....	313
第二百零九条 (禁止流通物不得质押) .....	315
第二百一十条 (质押合同的内容) .....	316
第二百一十一条 (流质契约禁止) .....	320
第二百一十二条 (质权生效时间) .....	321
第二百一十三条 (质权人的孳息收取权) .....	322
第二百一十四条 (质权人擅自处分质押财产的责任) ...	324
第二百一十五条 (质权人保管质押财产的义务) .....	324
第二百一十六条 (质权人的保全权) .....	326

第二百一十七条	(擅自转质责任)	328
第二百一十八条	(质权人放弃质权的后果)	329
第二百一十九条	(质权的实现)	329
第二百二十条	(出质人的质权行使催告)	332
第二百二十一条	(质押财产变现价款的分配)	333
第二百二十二条	(最高额质权)	334

## 第二节 权利质权

第二百二十三条	(可以出质的权利范围)	335
第二百二十四条	(债权证券出质)	338
第二百二十五条	(出质的债权证券先于主债权 到期时的处理)	339
第二百二十六条	(基金份额、股权出质)	340
第二百二十七条	(知识产权中的财产权出质)	342
第二百二十八条	(应收账款出质)	344
第二百二十九条	(权利质权对动产质权规定的准用)	345

## 第十八章 留置权

第二百三十条	(留置权)	346
第二百三十一条	(留置财产与债权的牵连性)	347
第二百三十二条	(不得留置的情形)	349
第二百三十三条	(留置财产价值与债务的相当性)	350
第二百三十四条	(留置权人保管留置财产的义务)	351
第二百三十五条	(留置权人的孳息收取权)	353
第二百三十六条	(留置权的行使)	354
第二百三十七条	(债务人的留置权行使催告)	356
第二百三十八条	(留置财产变现价款的分配)	357



第二百三十九条 (留置权的优先效力) .....	358
第二百四十条 (留置权的消灭) .....	358

## 第五编 占 有

### 第十九章 占 有

第二百四十一条 (基于合同关系的占有) .....	361
第二百四十二条 (使用占有物的损害赔偿责任) .....	362
第二百四十三条 (占有财产的返还请求权) .....	363
第二百四十四条 (占有财产代位物的返还) .....	365
第二百四十五条 (占有保护请求权) .....	367

### 附 则

第二百四十六条 (统一登记制度的授权性规定) .....	369
第二百四十七条 (本法施行时间) .....	370

### 附 录

附录一 中华人民共和国物权法 .....	371
附录二 中华人民共和国担保法 .....	409