

全国人大常委会法制工作委员会民法室 编

# 中华人民共和国 物权法

条文说明、立法理由及相关规定

 北京大学出版社  
PEKING UNIVERSITY PRESS

中华人民共和国  
**物权法**

条文说明·立法理由·相关规定

ISBN 978-7-301-11703-3



9 787301 117033 >

定价：29.00元

全国人大常委会法制工作委员会民法室 编

# 中华人民共和国 物权法

条文说明、立法理由及相关规定



北京大学出版社  
PEKING UNIVERSITY PRESS

## 图书在版编目(CIP)数据

《中华人民共和国物权法》条文说明、立法理由及相关规定/全国人大常委会法制工作委员会民法室编. —北京:北京大学出版社,2007.3

ISBN 978-7-301-11703-3

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034728号

书 名:《中华人民共和国物权法》条文说明、立法理由及相关规定

著作责任者:全国人大常委会法制工作委员会民法室 编

责任编辑:杨剑虹

标准书号:ISBN 978-7-301-11703-3/D·1715

出版发行:北京大学出版社

地 址:北京市海淀区成府路205号 100871

网 址:<http://www.pup.cn>

电 话:邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62117788

出版部 62754962

电子邮箱:law@pup.pku.edu.cn

印刷者:北京汇林印务有限公司

经销者:新华书店

650毫米<sup>1</sup>×980毫米 16开本 28印张 466千字

2007年3月第1版 2007年6月第4次印刷

定 价:29.00元

---

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子邮箱:fd@pup.pku.edu.cn

# 编写说明

《中华人民共和国物权法》已经十届全国人大五次会议通过，自2007年10月1日起施行。为了更好地宣传物权法，使社会各界了解《中华人民共和国物权法》的规定，保证物权法的顺利实施，全国人大常委会法制工作委员会民法室编写了这本《〈中华人民共和国物权法〉条文说明、立法理由及相关规定》，对《中华人民共和国物权法》逐条作了说明，并附上立法理由和相关规定，便于准确理解和把握立法原意。

参加本书撰写工作的作者有：姚红、贾东明、杨明仑、扈纪华、何山、陈佳林、杜涛、段京连、李文阁、王瑞娣、郝作成、石宏、李倩、水森、庄晓泳、孙娜娜、严冬枫等。

编著者

2007年3月16日



# 目录 | Contents

## 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	12
	第一节 不动产登记	12
	第二节 动产交付	36
	第三节 其他规定	42
第三章	物权的保护	48

## 第二编 所有权

第四章	一般规定	55
第五章	国家所有权和集体所有权、私人所有权	66
第六章	业主的建筑物区分所有权	107
第七章	相邻关系	133
第八章	共有	163
第九章	所有权取得的特别规定	193

## 第三编 用益物权

第十章	一般规定	211
第十一章	土地承包经营权	228

第十二章	建设用地使用权	254
第十三章	宅基地使用权	279
第十四章	地役权	284
<b>第四编</b>	<b>担保物权</b>	
第十五章	一般规定	297
第十六章	抵押权	319
第一节	一般抵押权	319
第二节	最高额抵押权	367
第十七章	质权	378
第一节	动产质权	378
第二节	权利质权	402
第十八章	留置权	413
<b>第五编</b>	<b>占有</b>	
第十九章	占有	427
<b>附 则</b>		437



# 第一编 总 则

## 第一章 基本原则

**第一条** 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。

### 【说明】

按照本条规定,立法目的有四:

1. 维护国家基本经济制度。法律属于上层建筑,是由经济基础决定并服务于经济基础的。我国在社会主义初级阶段,坚持以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。这一基本经济制度决定了我国物权的社会主义性质。物权包括所有权、用益物权和担保物权。物权的归属、范围和-content,都与我国基本经济制度密切相关。如果不反映、不体现我国的基本经济制度,就不可能制定出符合我国国情的、具有中国特色的物权法。因此,物权法必须体现我国的基本经济制度并以维护我国的基本经济制度为根本目的。

2. 维护社会主义市场经济秩序。民法是调整平等主体之间关系的法律,是伴随市场经济的发展而逐步完备的。改革开放以来,我国实行社会主义市场经济,而规范市场经济关系的基本法律就是民法。物权法作为民法的重要组成部分,其作用就是规范市场主体因物的归属和利用而产生的财产关系,保障市场主体的权利,维护社会主义市场经济秩序。

3. 明确物的归属,发挥物的效用。这一目的与物权法的作用密切相关。物权法的作用主要体现在两方面:一是定分止争。物权法确定物的归属规则,简单讲就是不动产看登记,动产看占有,依靠此规则就能够明确归属,定分息争,稳定经济秩序。二是物尽其用。物可以自己用,也可以交给他人使用。物权法规定了所有权人占有、使用、收益、处分的权利,也规定了他人利用物的权利,如用益物权、担保物权等。制定物权法,就是要充分发挥物权法

定分止争和物尽其用这两个方面的作用,为权利人充分利用财产创造一个良好的法制环境,鼓励权利人创造财富,积累财富,使“有恒产者有恒心”,保障安居乐业,促进经济发展和社会进步。

4. 保护权利人的物权。这主要体现在:一是通过一系列确定物权归属的规则明确物权属于谁。二是通过规定物权保护的途径与方式使物权受到侵害的权利人可以保护自己的合法权利。三是通过规定国有财产、集体财产和私人的合法财产,保护国家、集体和私人的财产;通过规定土地承包经营权、宅基地使用权等用益物权和担保物权保护权利人对物的利用的权利。总之,制定物权法的目的之一,就是切实保护权利人的物权,维护广大人民群众切身利益,激发人们创造财富的活力,促进社会和谐。

宪法是国家的根本大法,是母法,其他法律都是由宪法派生的。宪法规定大政方针,其他法律都必须体现宪法精神,不得与宪法相抵触。宪法当然也是物权法的立法根据,物权法必须体现宪法的精神。物权法将宪法规定的我国的基本经济制度作为立法目的,将基本经济制度和实行社会主义市场经济规定为物权法的基本原则,将宪法规定的保护公私财产的精神落实在对国有资产、集体财产和私人合法财产保护的具体规定上。物权法的这些规定充分体现了宪法的精神。

#### 【相关规定】

《中华人民共和国民法通则》第1条

为了保障公民、法人的合法的民事权益,正确调整民事关系,适应社会主义现代化建设事业发展的需要,根据宪法和我国实际情况,总结民事活动的实践经验,制定本法。

《中华人民共和国合同法》第1条

为了保护合同当事人的合法权益,维护社会经济秩序,促进社会主义现代化建设,制定本法。

**第二条 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。**

#### 【说明】

本条第1款规定了物权法的调整范围。

物的归属是指物的所有人是谁,物的归属关系就是所有权关系。物的利用是所有权人对其所有物自己使用或者交他人使用。物的利用关系就是物在利用中产生的关系,是所有权人与利用人的关系以及利用人和其他人的关系。物权法通过确定归属和利用的规则来规范或者调整民事主体之间物的归属关系和利用关系。民事主体之间的物的归属和利用关系都适用物权法。物权法并不一般性地调整所有的物的归属和利用的关系,而只调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系,也就是本款规定的“民事关系”。按照法律部门的划分,物权法属于民法,调整横向的社会关系;经济社会管理活动中管理者与被管理者之间的纵向关系,也涉及财产的归属和利用问题,但此类关系主要是由行政法、经济法调整,不属物权法调整的范围。

物权法规范的物,包括不动产和动产。不动产是指土地以及房屋、林木等土地定着物;动产是指不动产以外的物,比如汽车、电视机。物权法上的物通常讲是有体物或者有形物,指物理上的物,包括固体、液体、气体、电等,能够作为物权法规范对象的必须是人力所能控制并有利用价值的物。所谓有体物或者有形物主要是与精神产品相对而言的,著作、商标、专利等是精神产品,是无体物或者无形物,由专门法律如著作权法、商标法、专利法调整,不属于物权法的调整范围。但是,在有些情况下,物权法也涉及这些精神产品。《中华人民共和国物权法》第223条规定知识产权中的财产权可以出质作为权利质权。在这种特定情况下,权利也成为了物权的客体。

物权是一种财产权,是权利人在法律规定的范围内对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利。由于物权是直接支配物的权利,因而物权又称为“绝对权”;物权的权利人享有物权,任何其他人都不得非法干预,物权的义务人是物权的权利人以外的任何其他的人,因此物权又称为“对世权”。在权利性质上,物权与债权不同。债权的权利义务限于当事人之间,如合同的权利义务限于订立合同的各方当事人。债权是债权人要求债务人作为或者不作为的权利,不能要求与其债权债务关系无关的人作为或者不作为,正因如此,债权被称为“对人权”、“相对权”。物权包括所有权、用益物权和担保物权。所有权是指权利人依法对自己的物享有全面支配的权利。用益物权是指依法对他人的物享有使用和收益的权利,比如农村土地承包经营权、建设用地使用权等。担保物权是指为了确保债务履行而设立的物权,当债务人不履行债务时,债权人依法有权就担保物的价值优先受偿,比如抵押权、质权、留置权等。

**【相关规定】****《中华人民共和国民法通则》第2条**

中华人民共和国民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系。

**《中华人民共和国担保法》第92条**

本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。

本法所称动产是指不动产以外的物。

**《德国民法典》第90条**

法律意义上的物,只是有体的标的。

**《日本民法典》第85条**

本法所称物,谓有体物。

**第三条 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。**

**【说明】**

本条第1款、第2款规定了坚持基本经济制度的原则。

理由是:我国是社会主义国家,处于社会主义初级阶段,实行以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的,与资本主义物权制度有本质区别。作为反映我国社会主义生产关系和维护社会主义经济制度的物权法,必须全面、准确地体现现阶段我国社会主义基本经济制度,体现党的十六大提出的“必须毫不动摇地巩固和发展公有制经济”、“必须毫不动摇地鼓励、支持和引导非公有制经济发展”这两个“毫不动摇”的精神。因此,物权法把宪法规定的社会主义基本经济制度和党的十六大提出的两个“毫不动摇”作为基本原则,这一基本原则作为物权法的核心,贯穿并体现在整部物权法的始终。

本条第3款规定了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的原则。理由是:实行社会主义市场经济与我国基本经济制度密切相关。发展社会主义市场经济是坚持和完善社会主义基本经济制度的必然要求。要坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展,要巩固和

发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展,就要求实行社会主义市场经济。多种所有制经济只有在市场经济中才能得到共同发展。实行社会主义市场经济,最重要的一条就是要保障市场主体的平等地位和发展权利。物权关系的主体具有平等的法律地位是物权法调整的平等财产关系存在的前提,这也是物权法乃至民法存在的前提。没有平等关系就没有民法,没有平等的财产关系就没有物权法。因此,物权法将实行社会主义市场经济与保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利作为基本原则。

#### 【相关规定】

《中华人民共和国宪法》第6条第2款

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,坚持按劳分配为主体、多种分配方式并存的分配制度。

《中华人民共和国宪法》第7条

国有经济,即社会主义全民所有制经济,是国民经济中的主导力量。国家保障国有经济的巩固和发展。

《中华人民共和国宪法》第11条第2款

国家保护个体经济、私营经济等非公有制经济的合法的权利和利益。国家鼓励、支持和引导非公有制经济的发展,并对非公有制经济依法实行监督和管理。

《中华人民共和国宪法》第15条第1款

国家实行社会主义市场经济。

《中华人民共和国民法通则》第3条

当事人在民事活动中的地位平等。

**第四条 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。**

#### 【说明】

本条是对平等保护国家、集体和私人物权原则的规定。

民法是调整平等主体之间的财产关系和人身关系的法律,作为民法重要组成部分的物权法,是调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系的法律。物权法平等保护各个民事主体的物权是民法调整的社会关系的性质决定的。对于民法的平等原则,民法通则已有明确规定:当事人在民事活动中的地位平等。民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

**【立法理由】**

我国实行社会主义市场经济。公平竞争、平等保护、优胜劣汰是市场经济的基本法则。在社会主义市场经济条件下,各种所有制经济形成的市场主体都在统一的市场上运作并发生相互关系,各种市场主体都处于平等地位,享有相同权利,遵守相同规则,承担相同责任。如果对各种市场主体不给予平等保护,解决纠纷的办法、承担的法律不一样,那就不可能发展社会主义市场经济,也不可能坚持和完善社会主义基本经济制度。为适应社会主义市场经济发展的要求,党的十六届三中全会进一步明确要“保障所有市场主体的平等法律地位和发展权利”。作为物权主体,不论是国家的、集体的物权,还是私人的物权,都应当给予平等保护,否则,不同权利人的物权受到同样的侵害,国家的、集体的应当多赔,私人的可以少赔,势必损害群众依法创造、积累财富的积极性,不利于民富国强、社会和谐。需要说明的是,平等保护不是说不同所有制经济在国民经济中的地位和作用是相同的。依据宪法规定,公有制经济是主体,国有经济是主导力量,非公有制经济是社会主义市场经济的重要组成部分,他们在国民经济中的地位和作用是不同的。这主要体现在国家宏观调控、公共资源配置、市场准入等方面,对关系国家安全和国民经济命脉的重要行业和关键领域,必须确保国有经济的控制力,而这些在经济法、行政法中都有明确的规定。

**【相关规定】**

《中华人民共和国民法通则》第5条

公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。

**第五条 物权的种类和内容,由法律规定。****【说明】**

本条是对物权法定原则的规定。

物权法定原则,指的是能设立哪些种类的物权,各种物权有哪些基本内容,只能由法律规定,当事人之间不能创立。物权是一项重要的民事权利,物权制度属于民事基本制度。依照立法法的规定,民事基本制度只能由法律规定。而且,物权不同于债权,债权的权利义务发生在当事人之间,遵循自愿原则,具体内容是由当事人约定的。物权是“绝对权”、“对世权”,物权的权利人行使权利是排他性的,对所有其他人都有约束力,物权调整的权利人和义务人之间的关系与合同当事人之间的权利义务关系不同,物权的义务人有成千上万,物权内容不能由权利人一个人说了算,也不能由一个权利人和几个

义务人说了算,对权利人和成千上万义务人之间的规范只能由法律规定。

### 【相关规定】

《日本民法典》第175条

物权,除本法或其他法律规定者外,不能创设。

《韩国民法典》第185条

物权,除依法律或习惯法外,不得任意创设。

我国台湾地区“民法”第757条

物权,除本法或其他法律有规定外,不得创设。

**第六条 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。**

### 【说明】

本条是对物权公示原则的规定。

物权公示原则说的是两个方面的问题:第一个方面,物权人享有物权、物权的内容变更或者物权消灭以什么方式确定。比如买房屋或者电视,买主什么时候拥有所有权,以什么方式确定?一人所有变为两人共有,以什么方式确定共有权?这些都是物权的设立、变更、转让和消灭的方式问题,称为物权变动。第二个方面,由于物权是排他的“绝对权”、“对世权”,要求成千上万的义务人负有不作为的义务,因此必须让广大的义务人清楚地知道谁是权利人,不应该妨碍谁。而且,权利人转让自己的物时,也要让买主知道他有无资格转让该物。这都要求以令公众信服的特定方式确定,让大家很容易、很明白地知道该物是谁的,以维护权利人和社会公众的合法权益。这是物权的公信问题。

物权公示的主要方法是:不动产物权的设立、变更、转让和消灭经过登记发生法律效力,动产物权的设立、转让通过交付发生法律效力。物权变动的关节点,不动产就是登记,动产就是交付。要了解一项不动产属于谁所有,就要查登记簿,要了解动产属于谁,看谁占有它。简单地讲就是不动产看登记,动产看占有。物权法有关财产归属的规定是人类文明的优秀成果,各国有关财产归属的规定大同小异,方法简单,一目了然。如果不采取这种方法,而采取别的什么方法,必然使经济秩序混乱不堪,最终影响经济的发展和社会的进步。

### 【相关规定】

《中华人民共和国民法通则》第72条第2款

按照合同或者其他合法方式取得财产的,财产所有权从财产交付时起转移,法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

**《中华人民共和国合同法》第133条**

标的物的所有权自标的物交付时起转移,但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

**《中华人民共和国土地管理法》第11条**

农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

**《中华人民共和国土地管理法》第12条**

依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

**《瑞士民法典》第656条**

取得土地所有权,须在不动产登记簿登记。

**《瑞士民法典》第714条**

动产所有权的转移,应将占有移转与取得人。

**我国台湾地区“民法”第758条**

不动产物权,依法律行为而取得、设定、丧失即变更者,非经登记,不生效力。

**我国台湾地区“民法”第761条第1款**

动产物权之让与,非将动产交付,不生效力。

**第七条 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。**

**【说明】**

本条是对取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则的规定。

在民法的传统理论上,本条规定的原则也称为不得违反公序良俗的原则。这一原则在民法中作为原则规定通常只有一条,但民法和其他相关法律中有许多规定都具体体现了这一原则,主要表现为对物权的限制。现从物权的取得与行使两个方面对这一原则说明如下:

1. 物权的取得。物权的取得有两个方面:一是取得物权应当符合法定的方式。取得不动产物权,法律要求登记的必须登记,否则法律不承认享有物权。比如取得房屋等不动产所有权必须依法登记,取得不动产及不动产权利的抵押权必须办理登记。取得一般动产必须通过交付才能取得所有权。二是对于特定的物,自然人、法人不能取得所有权。如我国土地只能国家或



者集体所有,个人、单位不能取得土地所有权。法律禁止流通的物通常个人不能取得所有权,如国家保护的珍稀动植物、特定的文物、军用品等。

2. 物权的行使。法律对权利人享有的物权或者权利人行使权利有诸多限制,大致可归为两个方面:

(1) 使权利人丧失权利或者受到损害:① 征收征用。如本法第42条、第44条规定。② 没收财产或者收回用益物权。没收财产多发生在当事人违法犯罪的情况下,国家对其财产予以没收,直接剥夺其所有权。收回用益物权通常发生在当事人违法行使权利的情况下,如取得建设用地使用权而不进行建设,怠于行使权利或者违法行使权利,国家可将其建设用地收回。③ 自卫和紧急避险。在自卫和紧急避险的情况下,可能损害他人的财产,但如果进行自卫和紧急避险的人没有过错,则不承担赔偿责任。如《民法通则》第129条规定,因紧急避险造成损害的,由引起险情发生的人承担民事责任。如果危险是由自然原因引起的,紧急避险人不承担民事责任或者承担适当的民事责任。因紧急避险采取措施不当或者超过必要的限度,造成不应有的损害的,紧急避险人应当承担适当的民事责任。

(2) 对权利人行使权利的限制:① 对土地所有权的客体范围和效力范围的限制。国外通常规定土地所有权的效力范围包括地下及地上空,但是如果土地权利无限延伸则有损公共利益,因此,不少国家对土地所有权的行使予以限制。我国实行土地公有制,通常不发生此类问题,但集体土地并不属于国家所有,从理论上讲,集体所有的土地,也不得妨碍国家在其土地的上空或者土地地层中为公益目的的使用。② 对不动产权利行使的限制。这一类通常称为相邻关系,也就是本法第七章规定的内容。不动产权利人应当对相邻的不动产权利人行使权利提供必要的便利,并要求其容忍来自相邻不动产权利人的轻微的伤害。③ 对行使处分权的限制。对于一些特定的物,法律虽不限制其公民拥有所有权,但以其关系国计民生、文化价值或者国防安全而限制其流通,通常规定禁止出口或者限制出口。我国文物法规定,具有重要历史、艺术、科学价值的文物,除经国务院批准运往国外展览的以外,一律禁止出境。

### 【立法理由】

物权是排他性的支配权,被称为“绝对权”,这在一定程度上是与其他权利如债权等相对而言的,并不是说物权是绝对的、不受限制的权利。所谓权利就是做法律许可之事。现代社会不承认有不受限制的权利,并且随着社会化的发展,物权因公共利益的需要受到越来越多的限制。我国是社会主义国