



中国社会科学院文库·法学社会学研究系列
The Selected Works of CASS · Law and Sociology

中国物权法草案建议稿附理由

第二版

A Propositional Draft with Reasons for
Real Rights Law of China

Second Edition

一 著者 中国物权法研究课题组 课题组负责人 梁慧星 一



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)



中国社会科学院文库·法学社会学研究系列
The Selected Works of CASS · Law and Sociology

中国物权法草案建议稿附理由

第二版

A Propositional Draft with Reasons for
Real Rights Law of China
Second Edition

著者 中国物权法研究课题组
课题组负责人 梁慧星



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)



中国社会科学院文库·法学社会学研究系列

中国物权法草案建议稿附理由（第二版）

著 者 / 中国物权法研究课题组

课题组负责人 梁慧星

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市东城区先晓胡同 10 号

邮政编码 / 100005

网 址 / <http://www.ssap.com.cn>

网站支持 / (010) 65269967

责任部门 / 社会科学图书事业部 (010) 65595789

电子信箱 / shekebu@ssap.cn

项目经理 / 玉 绯

责任编辑 / 陈 韬

责任印制 / 盖永东

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部

(010) 65139961 65139963

经 销 / 各地书店

读者服务 / 市场部 (010) 65285539

排 版 / 北京中文天地文化艺术有限公司

印 刷 / 三河市尚艺印装有限公司

开 本 / 787 × 1092 毫米 1/16 开

印 张 / 46

字 数 / 790 千字

版 次 / 2007 年 3 月第 2 版

印 次 / 2007 年 3 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 80230 - 414 - 7/D · 091

定 价 / 99.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误，
请与本社市场部联系更换



版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

中国物权法草案建议稿附理由 (第二版) / 中国物权法研究课题组著. - 北京: 社会科学文献出版社, 2007. 3

(中国社会科学院文库·法学社会学研究系列)

ISBN 978 - 7 - 80230 - 414 - 7

I. 中... II. 中... III. 物权法 - 中国 IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 009092 号

《中国社会科学院文库》

出版说明

《中国社会科学院文库》（全称为《中国社会科学院重点研究课题成果文库》）是中国社会科学院组织出版的系列学术丛书。组织出版《中国社会科学院文库》，是我院进一步加强课题成果管理和学术成果出版的规范化、制度化建设的重要举措。

建院以来，我院广大科研人员坚持以马克思主义为指导，在中国特色社会主义理论和实践的双重探索中做出了重要贡献，在推进马克思主义理论创新、为建设中国特色社会主义提供智力支持和各学科基础建设方面，推出了大量的研究成果，其中每年完成的专著类成果就有三四百种之多。从现在起，我们经过一定的鉴定、结项、评审程序，逐年从中选出一批通过各类别课题研究工作而完成的具有较高学术水平和一定代表性的著作，编入《中国社会科学院文库》集中出版。我们希望这能够从一个侧面展示我院整体科研状况和学术成就，同时为优秀学术成果的面世创造更好的条件。

《中国社会科学院文库》分设马克思主义研究、文学语言研究、历史考古研究、哲学宗教研究、经济研究、法学社会学研究、国际问题研究七个系列，选收范围包括专著、研究报告集、学术资料、古籍整理、译著、工具书等。

为迎接中国社会科学院建院三十周年，我们将历届院优秀科研成果奖中的部分获奖著作重印出版，作为《中国社会科学院文库》的首批图书向建院三十周年献礼。

中国社会科学院科研局

2006年11月

本书著者

课题组负责人 梁慧星

课题组成员 孙宪忠 邹海林 张广兴

陈华彬 陈 甦 侯利宏

崔建远 梁慧星 渠 涛

著者分工

孙宪忠	第 一 章	总则	
侯利宏	第 二 章	所有权	第一节 一般规定
渠 涛	第 二 章	所有权	第二节 土地所有权
陈华彬	第 二 章	所有权	第三节 建筑物区分所有权
陈华彬	第 二 章	所有权	第四节 不动产相邻关系
崔建远	第 二 章	所有权	第五节 动产所有权
崔建远 侯利宏	第 二 章	所有权	第六节 共有
陈 甦	第 三 章	基地使用权	
陈 甦	第 四 章	农地使用权	
陈 甦	第 五 章	邻地利用权	
梁慧星	第 六 章	典权	
邹海林	第 七 章	抵押权	第一节 一般规定
邹海林	第 七 章	抵押权	第二节 最高额抵押
邹海林	第 七 章	抵押权	第三节 企业财产集合抵押
陈华彬	第 七 章	抵押权	第四节 企业担保
邹海林	第 八 章	质权	
邹海林	第 九 章	留置权	
陈华彬	第 十 章	让与担保	
张广兴	第 十 一 章	占有	
梁慧星	全部条文及说明、理由的修改定稿		

再版序言

中国之制定物权法始于 1998 年。笔者领导的中国社会科学院课题组于 1999 年 3 月完成第一部专家草案，法制工作委员会于同年 5 月在前门饭店召开专家讨论会讨论这一草案。2000 年底，王利明教授领导的中国人民大学课题组完成第二部专家草案，法制工作委员会于 12 月 28 ~ 29 日在九华山庄召开专家讨论会讨论其中的国家所有权和集体所有权部分。2001 年初，法制工作委员会在两部专家草案基础上形成一个内部草案，于同年 5 月 22 ~ 29 日在昌平蟒山召开专家讨论会讨论这一草案。2001 年底，法制工作委员会提出正式法律草案，并发给法院、地方人大、政府部门和法学院征求意见，称为物权法草案征求意见稿，并定于 2002 年提交全国人大常委会审议。

中国之加入世贸组织，使国家领导人认识到完善法律制度的重要性，第九届全国人大常委会李鹏委员长要求在 2002 年完成民法典草案。2002 年 1 月 11 日，法制工作委员会布置起草工作，委托笔者负责起草总则编、债权总则编和合同编，王利明负责起草人格权编，王利明和唐德华负责起草侵权责任编，巫昌桢负责起草婚姻家庭编和继承编，郑成思负责起草知识产权编，费宗祯负责起草涉外民事关系法律适用编。同年 4 月，由法制工作委员会汇编整理形成草案，包括第一编总则、第二编物权、第三编人格权、第四编知识产权、第五编合同、第六编侵权行为、第七编婚姻家庭、第八编继承、第九编涉外民事关系的法律适用。同年 9 月 16 ~ 25 日，在西皇城根宾馆召开的专家讨论会上讨论这一草案。同年 12 月，人大常委会对民法典草案进行第一次审议，并在新闻



媒体公布征求修改意见。

2003年,十届全国人大常委会未对民法典草案进行审议。2004年6月,人大常委会讨论立法规划,提到要在适当的时候审议民法典草案的物权编,将物权法草案的审议提上日程。同年10月,人大常委会对物权法草案进行第二次审议。2005年6月人大常委会对草案进行第三次审议,然后于同年7月11日在新闻媒体公布征求修改意见,预定提交2006年3月的全国人大第四次会议审议通过。

2005年秋,产生了物权法草案是否违宪的争论。有人根据单一公有制的计划经济的意识形态,对物权法草案横加责难:其一,指责草案对国家、集体和私人财产实行平等保护,违反宪法基本原则;其二,指责草案奴隶般抄袭资产阶级的法律;其三,指责草案与中华民国的“六法全书”没有区别;其四,指责草案有利于富人而不利于穷人。有鉴于此,同年10月的人大常委会对草案进行第四次审议后,决定将草案提交全国人大审议通过的时间推迟一年。

人大常委会于2006年8月对物权法草案进行第五次审议,同年10月进行第六次审议,并在说明中特别指出,规定对国家的、集体的和私人的物权予以平等保护,符合社会主义市场经济的本质要求和现行宪法的基本精神。同年12月的人大常委会对物权法草案进行第七次审议,并以155票赞成、1票弃权通过关于将物权法草案提交2007年3月召开的第十届全国人大第五次大会审议通过的决定。

一部进步、科学的物权法,对于中国国家、民族和人民所具有的历史意义,无论如何估量都将不会过分!谨述物权法起草审议经过,作为序言。

梁慧星于六榕居

2007年1月4日

序 言

按照大陆法系民法理论，规范财产关系的法律，为财产法。财产法分为物权法和债权法两大部分。物权法是规范财产归属关系的法律，债权法是规范财产流转关系（主要是市场交易关系）的法律。中国的改革开放是从发展市场交易开始的，当时的口号叫“搞活流通”，因此规范财产流转关系的法律较早受到重视。现行民事立法体系中，规范市场交易关系的法律法规，相对而言，要完善一些。规范财产归属关系的法律未受到应有的重视，造成物权立法的滞后。

进入 19 世纪 90 年代后，社会生活中发生了严重的“三角债”问题。政府曾采用行政手段，两次清理“三角债”，均未获得成功。作为解决“三角债”问题的法律对策，决定制定担保法。由于当时统一合同法的制定成为学术界和实务界关注的焦点，担保法的制定被误认为属于临时的对策，无论所受到的重视或所投入的精力均逊于统一合同法，致颁布的担保法存在诸多缺陷。更重要的是，由于物权法基本规则和基本制度的缺位，担保法也难以发挥应有的作用。

迄今，有关物权的法律法规尚不能形成一个完整的体系，主要是缺乏关于物权的最基本的规则和制度。经济学界一再讨论的所谓“企业产权界限不清”、“国有资产流失”等严重社会问题，均与社会生活中缺乏规范财产归属关系的基本法律规则有关。虽说 1994 年的立法规划就已列入物权法一项，但迟迟没有着手起草。制定物权法的一个困难是理论研究不足，不能为立法提供

理论基础和立法建议。有鉴于此，民法学界为了配合物权法的起草，开始将研究的重心逐渐转向物权法基本理论，于是有若干重要的物权法著作的相继出版。我领导的中国物权法研究课题组成立于1993年，于1995年提出《关于制定中国物权法的基本思路》，于1996年提出《关于实现农地使用关系物权化的建议》，于1997年完成《中国物权法研究》（上下册）约80余万字，对于制定物权法应当规定的各项重要制度和有关的重要问题，在理论研究的基础上提出了系统的立法建议和对策意见。

1998年3月，立法机关委托江平、王家福、王保树、魏振瀛、梁慧星、王利明、费宗祯、肖峒、魏耀荣九人成立民法起草工作小组，负责中国民法典的编纂和物权法草案准备工作。民法起草工作小组3月25~26日会议，讨论了由我提出的《中国物权法立法方案（草案）》。会议最后作出决议，委托我按照该方案起草物权法草案。我所领导的中国物权法研究课题组即着手起草，至1999年5月完成物权法草案初稿，于10月最后定稿，计12章435条，加上立法说明、理由和参考立法例，共约70余万言。

我和课题组全体同志，虽本于对科学、民主与法治之追求，对人民、民族和国家负责之精神，倾力以赴，谨慎从事，但限于学业未精，眼界不广，对社会问题的理解、把握不准，加之物权法与经济体制关系密切，各项制度事关重大，不是学者所能决断，所提出的设计和对策不敢说都切合实际。更何况国家立法权在立法机关，所谓委托学者起草不过是为立法机关提供一个参考方案而已。我和课题组全体同志，岂敢奢望此建议草案中所有建议均为立法机关采纳？！因此，在提交立法机关的同时，将全稿公开出版，接受各界人士批评。

是为序。

梁慧星于北京

1999年10月19日

目 录

再版序言	1
序 言	1
中国物权法草案建议稿	1
中国物权法草案建议稿附理由	81
第一章 总 则	85
第一节 一般规定	87
第二节 物	105
第三节 物权变动	121
第一目 不动产登记	123
第二目 动产的占有与交付	159
第三目 不必公示的物权变动	165
第四节 物权请求权	172
第二章 所有权	186
第一节 一般规定	187
第二节 土地所有权	233
第三节 建筑物区分所有权	239
第四节 不动产相邻关系	275
第五节 动产所有权	316
第一目 善意取得	316
第二目 先 占	323
第三目 拾得遗失物	329
第四目 发现埋藏物	344
第五目 添 附	349



第六目 货币与有价证券所有权	360
第六节 共有	361
第三章 基地使用权	388
第四章 农地使用权	442
第五章 邻地利用权	477
第六章 典 权	503
第七章 抵押权	521
第一节 一般规定	522
第二节 最高额抵押	583
第三节 企业财产集合抵押	592
第四节 企业担保	597
第八章 质 权	605
第一节 一般规定	607
第二节 动产质权	625
第三节 权利质权	645
第九章 留置权	653
第十章 让与担保	674
第十一章 占 有	684
第十二章 附 则	723

中国物权法草案建议稿



纲 目

第一章 总 则

第一节 一般规定

第二节 物

第三节 物权变动

第一目 不动产登记

第二目 动产的占有与交付

第三目 不必公示的物权变动

第四节 物权请求权

第二章 所有权

第一节 一般规定

第二节 土地所有权

第三节 建筑物区分所有权

第四节 不动产相邻关系

第五节 动产所有权

第一目 善意取得

第二目 先 占

第三目 拾得遗失物

第四目 发现埋藏物

第五目 添 附



第六目 货币与有价证券所有权

第六节 共有

第三章 基地使用权

第四章 农地使用权

第五章 邻地利用权

第六章 典权

第七章 抵押权

第一节 一般规定

第二节 最高额抵押

第三节 企业财产集合抵押

第四节 企业担保

第八章 质权

第一节 一般规定

第二节 动产质权

第三节 权利质权

第九章 留置权

第十章 让与担保

第十一章 占有

第十二章 附则