

注释本·物权法

中华人民共和国 物 权 法

Property Law
of the People's Republic of China

注释本



法律出版社
LAW PRESS CHINA

含最新民法总则
含担保法注释

中华人民共和国 物权法 注释本

Property Law
of the People's Republic of China



法律出版社

LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法注释本 / 法律出版社法规中心编. — 4 版. — 北京:法律出版社,2017.5

(法律单行本注释本系列)

ISBN 978 - 7 - 5197 - 0825 - 2

I. ①中… II. ①法… 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(2017)第 100194 号

中华人民共和国物权法注释本
ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO
WUQUANFA ZHUSHIBEN

法律出版社法规中心 编

策划编辑 麦 锐
责任编辑 麦 锐
装帧设计 李 瞻

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 固安华明印业有限公司

责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法规出版分社

开本 850 毫米×1168 毫米 1/32

印张 13.5

字数 360 千

版本 2017 年 5 月第 4 版

印次 2017 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85330678 重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636 深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 0825 - 2

定价:28.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

法律单行本注释本系列(1)

1. 中华人民共和国宪法注释本
2. 中华人民共和国民法通则注释本
3. 中华人民共和国民事诉讼法注释本
4. 中华人民共和国婚姻法注释本
5. 中华人民共和国合同法注释本
6. 中华人民共和国公司法注释本
7. 中华人民共和国农村土地承包法注释本
8. 中华人民共和国消费者权益保护法注释本
9. 中华人民共和国村民委员会组织法注释本
10. 中华人民共和国劳动法注释本
11. 中华人民共和国刑法注释本
12. 中华人民共和国刑事诉讼法注释本
13. 中华人民共和国治安管理处罚法注释本
14. 中华人民共和国道路交通安全法注释本
15. 中华人民共和国行政诉讼法注释本
16. 中华人民共和国行政许可法注释本
18. 工伤保险条例注释本
19. 物业管理条例注释本
20. 信访条例注释本
21. 中华人民共和国物权法注释本
22. 中华人民共和国国家赔偿法注释本
23. 中华人民共和国行政复议法注释本
24. 中华人民共和国公务员法注释本
25. 中华人民共和国反不正当竞争法注释本
26. 中华人民共和国产品质量法注释本
27. 中华人民共和国义务教育法注释本
28. 中华人民共和国继承法注释本
29. 中华人民共和国担保法注释本
30. 中华人民共和国票据法注释本
32. 中华人民共和国证券法注释本
33. 中华人民共和国税收征收管理法注释本
34. 中华人民共和国企业所得税法注释本
35. 中华人民共和国合伙企业法注释本
36. 中华人民共和国企业破产法注释本
37. 中华人民共和国专利法注释本
38. 中华人民共和国著作权法注释本
39. 中华人民共和国商标法注释本
40. 中华人民共和国城市房地产管理法注释本

法律单行本注释本系列(2)

41. 中华人民共和国土地管理法注释本
42. 中华人民共和国招标投标法注释本
43. 中华人民共和国劳动合同法注释本
44. 中华人民共和国城乡规划法注释本
45. 中华人民共和国全国人民代表大会和地方各级人民代表大会选举法注释本
46. 中华人民共和国各级人民代表大会常务委员会监督法注释本
47. 中华人民共和国行政处罚法注释本
49. 中华人民共和国环境保护法注释本
50. 中华人民共和国禁毒法注释本
51. 中华人民共和国会计法注释本
52. 中华人民共和国个人所得税法注释本
53. 中华人民共和国反垄断法注释本
54. 中华人民共和国广告法注释本
55. 中华人民共和国工会法注释本
56. 中华人民共和国未成年人保护法注释本
57. 中华人民共和国妇女权益保障法注释本
58. 中华人民共和国就业促进法注释本
59. 中华人民共和国安全生产法注释本
60. 中华人民共和国劳动争议调解仲裁法注释本
61. 中华人民共和国政府信息公开条例
62. 中华人民共和国公司登记管理条例注释本
63. 机动车交通事故责任强制保险条例注释本
64. 学生伤害事故处理办法注释本
65. 医疗事故处理条例注释本
66. 民事案件案由规定注释本
67. 最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定注释本
68. 中华人民共和国残疾人保障法注释本
69. 汶川地震灾后恢复重建条例注释本
70. 中华人民共和国突发事件应对法注释本
71. 中华人民共和国劳动合同法实施条例注释本
72. 中华人民共和国食品安全法注释本
73. 中华人民共和国保险法注释本
74. 中华人民共和国侵权责任法注释本
75. 中华人民共和国人民调解法注释本
76. 中华人民共和国社会保险法注释本
77. 国有土地上房屋征收与补偿条例注释本
78. 中华人民共和国行政强制法注释本
79. 中华人民共和国职业病防治法注释本
80. 中华人民共和国精神卫生法注释本
81. 中华人民共和国旅游法注释本
82. 中华人民共和国老年人权益保障法注释本
83. 中华人民共和国消防法注释本

编辑出版说明

当今社会,法律发挥的作用越来越大,涉及社会生活的方方面面。然而,晦涩的专业术语,艰深的法律理论,庞杂的立法体系,这些法律与生俱来的特点,却都成为了读者理解、掌握法律的障碍。

为了解决这个矛盾,本社特组织编辑出版了这套法律注释本系列丛书。除了法律文本为权威标准文本外,还最大限度地突出了本套书的实用性与易用性,本套书有以下特点:

(1)**专业人员编写**。本丛书皆由相关法律专家编写,内容准确,并力求语言通俗,使普通大众读者能更轻松地了解。

(2)**重点法条注释**。对重点法条进行条文注释,且每个条文都提炼出条文主旨,帮助读者准确理解法条内容。

(3)**相关配套规定**。书末附录一些较为重要的相关法律、法规和司法解释,使读者在使用中更为方便、实用。

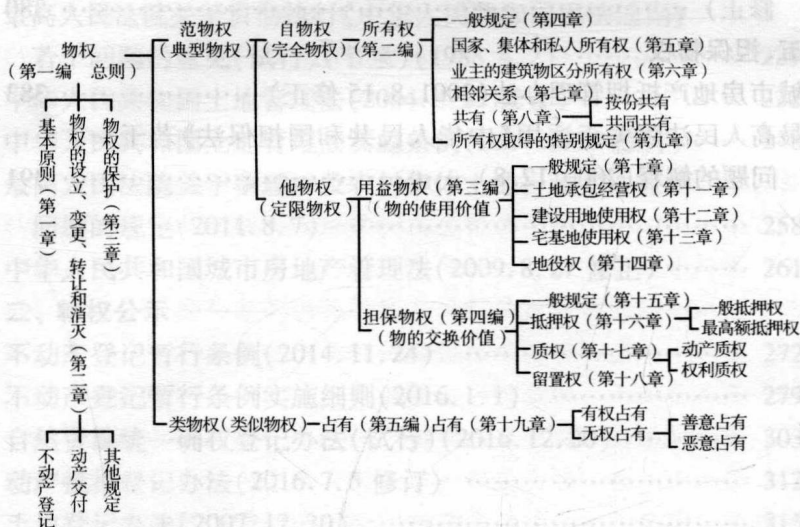
需要说明的是,本丛书中“适用提要”、“条文主旨”、“条文注释”等内容皆是编者为方便读者阅读、理解而编写,不同于国家正式通过、颁布的法律文本,不具有法律效力。

本书不足之处,恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心

2017年5月

物权法基本体系结构图



目 录

《中华人民共和国物权法》适用提要	1
------------------------	---

中华人民共和国物权法

第一编 总则	9
第一章 基本原则	9
第一条 立法目的及依据	9
第二条 调整范围	10
第三条 基本经济制度与社会主义市场经济原则	10
第四条 平等保护国家、集体和私人的物权	11
第五条 物权法定原则	11
第六条 物权公示原则	11
第七条 取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则	12
第八条 物权法与其他法律关系	12
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	13
第一节 不动产登记	13
第九条 不动产物权登记生效以及所有权可不登记的规定	13
第十条 不动产登记机构和国家统一登记制度	14
第十一条 申请登记应提供的必要材料	15
第十二条 登记机构应当履行的职责	15
第十三条 登记机构禁止从事的行为	16

第十四条	登记效力	16
第十五条	合同效力和物权效力区分	17
第十六条	不动产登记簿效力及其管理机构	18
第十七条	不动产登记簿与不动产权属证书 关系	18
第十八条	不动产登记资料查询、复制	19
第十九条	不动产更正登记和异议登记	20
第二十条	预告登记	21
第二十一条	登记错误赔偿责任	22
第二十二条	登记收费问题	23
第二节	动产交付	23
第二十三条	动产物权的设立和转让生效时间	23
第二十四条	船舶等物权登记	24
第二十五条	动产物权受让人先行占有	25
第二十六条	动产物权指示交付	25
第二十七条	动产物权占有改定	26
第三节	其他规定	26
第二十八条	特殊原因导致物权设立、变更、转让 或者消灭的规定	26
第二十九条	因继承或者受遗赠等而取得物权	27
第三十条	因事实行为而设立或者消灭物权	28
第三十一条	非依法律行为享有的不动产物权 变动	28
第三章	物权的保护	29
第三十二条	物权保护争讼程序	29
第三十三条	物权确认请求权	29
第三十四条	返还原物权请求权	29
第三十五条	排除妨害、消除危险请求权	29

第三十六条	修理、重作、更换或者恢复原状请求权	30
第三十七条	损害赔偿和其他民事责任请求权	30
第三十八条	物权保护方式的单用和并用以及三大法律责任的适用	31
第二编 所有权		31
第四章 一般规定		31
第三十九条	所有权基本内容	31
第四十条	所有权人设定他物权	32
第四十一条	国家专有	33
第四十二条	征收	33
第四十三条	保护耕地、禁止违法征地	35
第四十四条	征用	36
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权		36
第四十五条	国有财产范围、国家所有的性质和国家所有权行使	36
第四十六条	矿藏、水流、海域的国家所有权	37
第四十七条	国家所有土地范围	38
第四十八条	属于国家所有的自然资源	38
第四十九条	野生动植物资源的国家所有权	38
第五十条	无线电频谱资源的国家所有权	39
第五十一条	属于国家所有的文物	39
第五十二条	属于国家所有的资产和基础设施	40
第五十三条	国家机关的物权	40
第五十四条	国家举办的事业单位的物权	41
第五十五条	国家出资的企业出资人制度	41
第五十六条	国有财产保护	42
第五十七条	国有财产管理法律责任	42

第五十八条	集体财产范围	43
第五十九条	农民集体所有财产归属以及重大 事项集体决定	44
第六十条	农民集体所有权的行使	45
第六十一条	城镇集体财产权利	46
第六十二条	公布集体财产状况	46
第六十三条	集体财产权保护	47
第六十四条	私有财产范围	48
第六十五条	保护私人合法权益	48
第六十六条	私有财产保护	48
第六十七条	企业出资人权利	49
第六十八条	法人财产权	49
第六十九条	保护社会团体财产	50
第六章	业主的建筑物区分所有权	50
第七十条	建筑物区分所有权	50
第七十一条	业主对专有部分行使所有权	51
第七十二条	业主对共有部分的权利义务	52
第七十三条	建筑区划内的场所归属	53
第七十四条	车位、车库的规定	54
第七十五条	业主大会、业主委员会设立	54
第七十六条	业主决定建筑区划内重大事项及 表决权	55
第七十七条	将住宅改变为经营性用房的规定	56
第七十八条	业主大会、业主委员会决定效力	56
第七十九条	建筑物及其附属设施的维修基金的 归属、用途以及筹集与使用	57
第八十条	建筑物及其附属设施的费用分摊、 收益分配	58

第八十一条	建筑物及其附属设施的管理	58
第八十二条	物业服务企业或者其他管理人与 业主关系	59
第八十三条	业主义务与权益维护	59
第七章	相邻关系	60
第八十四条	处理相邻关系的原则	60
第八十五条	处理相邻关系的依据	61
第八十六条	用水、排水相邻关系	61
第八十七条	相邻关系中通行权	61
第八十八条	利用相邻土地	62
第八十九条	通风、采光和日照	62
第九十条	相邻不动产之间禁止排放、施放污染物	63
第九十一条	维护相邻不动产安全	63
第九十二条	使用相邻不动产时避免造成损害	64
第八章	共有	65
第九十三条	共有概念和共有形式	65
第九十四条	按份共有	66
第九十五条	共同共有	66
第九十六条	共有物管理	66
第九十七条	共有物处分或者重大修缮	67
第九十八条	共有物管理费用负担	68
第九十九条	共有财产分割原则	68
第一百条	共有物分割方式	69
第一百零一条	共有人的优先购买权	70
第一百零二条	因共有财产产生的债权债务 关系的效力	71
第一百零三条	共有关系不明对共有关系性质 推定	72

第一百零四条	按份共有人份额不明的确定原则	72
第一百零五条	用益物权和担保物权的准共有	72
第九章	所有权取得的特别规定	73
第一百零六条	善意取得	73
第一百零七条	遗失物的善意取得	74
第一百零八条	善意受让人取得动产后的原有权利消灭	74
第一百零九条	拾得遗失物返还	75
第一百一十条	收到遗失物的处理	75
第一百一十一条	遗失物保管	76
第一百一十二条	拾金不昧	76
第一百一十三条	无人认领的遗失物归国家所有	77
第一百一十四条	拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的规定	77
第一百一十五条	从物随主物转让	77
第一百一十六条	天然孳息及法定孳息归属	78
第三编	用益物权	79
第十章	一般规定	79
第一百一十七条	用益物权人享有的基本权利	79
第一百一十八条	国有和集体所有的自然资源,单位和个人可以取得用益物权	80
第一百一十九条	自然资源有偿使用制度	80
第一百二十条	用益物权人的权利行使	80
第一百二十一条	用益物权人因征收、征用有权获得补偿	81
第一百二十二条	海域使用权	82

第一百二十三条	合法探矿权等受法律保护	82
第十一章	土地承包经营权	83
第一百二十四条	双层经营体制	83
第一百二十五条	土地承包经营权人享有的基本 权利	84
第一百二十六条	土地承包期	84
第一百二十七条	土地承包经营权设立和登记	85
第一百二十八条	家庭承包的土地承包经营权 流转	86
第一百二十九条	互换、转让土地承包经营权进行 登记	87
第一百三十条	承包地调整	88
第一百三十一条	承包地收回	88
第一百三十二条	承包地被征收的补偿	89
第一百三十三条	以招标等方式承包的土地承包 经营权流转	89
第一百三十四条	国有农用地实行承包经营的 法律适用	90
第十二章	建设用地使用权	90
第一百三十五条	建设用地使用权概念	90
第一百三十六条	建设用地使用权分层设立与 限制	91
第一百三十七条	建设用地使用权出让方式	92
第一百三十八条	建设用地使用权出让合同 内容	93
第一百三十九条	建设用地使用权登记	94
第一百四十条	土地用途	94
第一百四十一条	支付出让金等费用	95
第一百四十二条	建筑物、构筑物及其附属设施	113

	的权属	95
第一百四十三条	建设用地使用权流转方式	96
第一百四十四条	处分建设用地使用权的合同形式 和期限	96
第一百四十五条	建设用地使用权流转应当申请 变更登记	97
第一百四十六条	建筑物等设施随建设用地使用 权的流转而一并处分	97
第一百四十七条	建设用地使用权随建筑物等 设施的流转而一并处分	97
第一百四十八条	建设用地使用权提前收回及 其补偿	98
第一百四十九条	建设用地使用权续期及土地上的 房屋及其他不动产归属	99
第一百五十条	建设用地使用权注销登记	99
第一百五十一条	集体所有的土地作为建设用地的 规定	100
第十三章	宅基地使用权	100
第一百五十二条	宅基地使用权的权利内容	100
第一百五十三条	宅基地使用权的取得、行使和转让 适用法律的衔接性	100
第一百五十四条	宅基地灭失后重新分配	101
第一百五十五条	宅基地使用权的变更登记和注销 登记	101
第十四章	地役权	101
第一百五十六条	地役权	101
第一百五十七条	设立地役权	102
第一百五十八条	地役权效力	103

第一百五十九条	供役地权利人义务	103
第一百六十条	地役权人权利义务	103
第一百六十一条	地役权期限	104
第一百六十二条	在享有和负担地役权的土地上	104
第一百六十三条	设立承包经营权、宅基地使用权	104
第一百六十四条	在已设立用益物权的土地上	104
第一百六十五条	设立地役权的限制	104
第一百六十六条	地役权不得与需役地分离而	105
第一百六十七条	单独转让	105
第一百六十八条	地役权不得单独抵押	105
第一百六十九条	需役地上的土地承包经营权、	106
第一百七十条	建设用地使用权部分转让	106
第一百七十一条	供役地上的土地承包经营权、	106
第一百七十二条	建设用地使用权部分转让	106
第一百七十三条	地役权消灭	106
第一百七十四条	地役权变动后的登记	107
第四编 担保物权		107
第十五章 一般规定		107
第一百七十五条	担保物权的含义	107
第一百七十六条	担保物权适用范围及反担保	108
第一百七十七条	担保合同从属性及担保合同	109
第一百七十八条	无效后的法律责任	109
第一百七十九条	担保物权的担保范围	110
第一百八十条	担保物权物上代位性	111
第一百八十一条	未经担保人同意允许债务人	111
第一百八十二条	转移债务的法律后果	111
第一百八十三条	物的担保与人的担保的关系	112
第一百八十四条	担保物权消灭的原因	113

第一百七十八条	担保法与本法效力衔接	113
第十六章	抵押权	114
第一节	一般抵押权	114
第一百七十九条	抵押权基本权利	114
第一百八十条	抵押财产范围	115
第一百八十一条	浮动抵押	116
第一百八十二条	房地产抵押关系	116
第一百八十三条	乡镇、村企业的建筑物和建设 用地使用权抵押	117
第一百八十四条	禁止抵押	117
第一百八十五条	设立抵押权	118
第一百八十六条	禁止流押	119
第一百八十七条	不动产抵押登记	120
第一百八十八条	动产抵押效力	120
第一百八十九条	动产浮动抵押登记	121
第一百九十条	抵押权和租赁权关系	121
第一百九十一条	抵押期间转让抵押财产	122
第一百九十二条	抵押权转让或者作为其他债权 担保	123
第一百九十三条	抵押财产毁损或者价值减少时 的处理	123
第一百九十四条	抵押权人放弃抵押权、抵押权 的顺位及变更	124
第一百九十五条	抵押权实现的条件、方式和 程序	125
第一百九十六条	抵押财产确定	126
第一百九十七条	抵押财产孳息	127
第一百九十八条	抵押财产变现后的处理	127