

《中华人民共和国物权法》 条文理解与适用

黄松有 主编

最高人民法院物权法研究小组 编著



人民法院出版社

《中华人民共和国物权法》 条文理解与适用

黄松有 主编

最高人民法院物权法研究小组 编著

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

《中华人民共和国物权法》条文理解与适用/黄松有主编; 最高人民法院物权法研究小组编著. —北京: 人民法院出版社, 2007. 3
ISBN 978-7-80217-447-4

I. 中… II. ①黄… ②最… III. ①物权法—法律解释—中国
②物权法—法律适用—中国 IV. D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 030851 号

《中华人民共和国物权法》条文理解与适用

黄松有 主编

最高人民法院物权法研究小组 编著

责任编辑 吴秀军 陈 健 范春雪 杜 澎
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)
电 话 (010) 85250525 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 保定市中国画美凯印刷有限公司
经 销 新华书店

开 本 787×1092 毫米 1/16
字 数 865 千字
印 张 45.75
版 次 2007 年 3 月第 1 版 2008 年 4 月第 6 次印刷
书 号 ISBN 978-7-80217-447-4
定 价 86.00 元

版权所有 侵权必究

《中华人民共和国物权法》

条文理解与适用

编委会

- 主 编** 黄松有 最高人民法院副院长
- 副 主 编** 纪 敏 最高人民法院民一庭庭长、审判委员会委员
- 编委会委员** (以姓氏笔画为序)
- 孙忠志 最高人民法院执行办副主任
- 杜万华 最高人民法院政治部副主任
- 周 帆 最高人民法院民二庭副庭长
- 罗东川 最高人民法院研究室副主任
- 俞宏武 最高人民法院民一庭副庭长
- 宫 鸣 最高人民法院审监庭庭长、审判委员会委员
- 程新文 最高人民法院民一庭副庭长
- 撰 稿 人** (以撰写条文先后为序)
- | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 罗东川 | 曹守晔 | 汪治平 | 吴兆祥 | 林文学 |
| 杜万华 | 黄建中 | 赵晋山 | 于 明 | 韩延斌 |
| 冯小光 | 韩 玫 | 辛正郁 | 陈朝仑 | 吴晓芳 |
| 孙延平 | 张颖新 | 程新文 | 关 丽 | 张进先 |
| 宋春雨 | 杨永清 | 李明义 | 徐瑞柏 | 张代恩 |
| 李桂顺 | 董 华 | 高 珂 | 何 抒 | 周 帆 |
| 王 闯 | 金剑锋 | 于 泓 | 贾劲松 | |

序

物权法是一部维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，关系人民群众切身利益的民事基本大法，与人民法院的民事审判和执行工作关系十分密切。自全国人大常委会法工委民法室起草物权法起，最高人民法院就积极参与。为了及时、全面地调查、收集、研究各级人民法院在审判和执行工作中涉及物权法的有关问题，并将法院的意见尽快提供给立法机关，使物权法的内容更加切合审判和执行工作的实际；同时，也为了在物权法通过后做好该法的培训和司法解释起草工作，使人民法院正确适用该法审理民事案件，最高人民法院专门成立了物权法研究小组，由我具体负责。研究小组由民一庭庭长纪敏、副庭长俞宏武、审判长杨永清，民二庭副庭长周帆、审判长金剑锋，审监庭庭长官鸣、助审员张代恩（开始是审判长高珂，高珂调到立案庭工作后，张代恩作为研究小组成员），执行办副主任孙忠志、助审员赵晋山，研究室副主任罗东川、助审员吴兆祥组成。研究小组成立后，做了大量的调研工作，大部分成员都直接参与了物权法立法过程中的讨论，其中有的成员还多次参加物权法立法的讨论。我的同事，最高人民法院奚晓明副院长、办公厅孙华璞主任、政治部杜万华副主任等也都直接参与了物权法立法的讨论。

为了在民事审判中正确适用物权法，物权法研究小组迫切感到有必要写一本如何理解与适用物权法的书籍。第一，物权法对研究小组的成员来说是一个比较陌生的领域。《中华人民共和国民法通则》关

于物权方面的规定仅有十几条，最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》与物权有关的规定也不过二十多条。这次通过的物权法有二百多条。单就条文来说，物权法比以往的规定多了不少。就物权法的内容而言，许多规定虽然理论上有过论述，但是在以前的法律和司法解释中是没有的，有的虽有规定，但内容非常简陋，这就需要认真学习，深刻领会。如物权法如何坚持和完善我国的基本经济制度，如何平等保护国家、集体、私人和其他权利人的财产，物权法定原则的内涵，更正登记、异议登记、预告登记的效力，物权请求权与债权请求权的关系，在征收和征用时，是否需要公共利益进行具体界定，车位的所有权归属，业主大会和业主委员会是否具有诉讼主体资格，在共同共有关系存续期间出现重大事由可否请求分割共有物，土地承包经营权可否抵押，建设用地使用权使用期限届满后权利如何处理，城镇居民可否到农村购买宅基地，宅基地可否抵押，地役权的具体内容，流抵押的效力，抵押人在抵押期间未经抵押权人同意转让抵押物的效力，流质协议的效力，占有的效力，等等。研究小组成员在审判实践中和调研过程中遇到的与物权法有关的案件也有限。在参加物权法立法的讨论过程中，最高人民法院参加讨论的法官向有关专家学习了不少物权法方面的理论，他们有义务将学到的知识，了解的情况和全国的民事审判法官一起分享。通过本书的写作，他们也要检验自己学得如何，对条文的理解是否符合物权法立法的原意。因此，本书的写作过程，也是一个学习过程，其目的是尽可能准确把握物权法的立法原意，便于今后正确适用物权法审理案件。第二，参与本书写作的法官除了物权法研究小组的成员外，还有最高人民法院的其他法官，他们都在最高人民法院工作，或多或少都亲自审理过涉及物权方面的案件，没有审理案件的，也接触过不少有关物权的案件。这样的经历对他们来说是一笔宝贵的财富。他们也有义务将这笔财富向全社会贡献出来，和全社会分享。因此，本书的特点十分突出，就是理论联系实际比较充分，就是要研

究审判实践中如何适用物权法。这是本书写作的重点，也是本书与其他同类书籍的最大不同点。我想他们写出来的东西应该有他们的独立价值。对研究物权法的专家学者，对学习物权法的在校大学生，对第一线从事审判的法官，对其他读者，都应该有一定的参考意义。第三，写作本书还有一点考虑就是，物权法通过后，由于许多规定原则性仍然较强，很多内容的落实还需要最高人民法院作出相应的司法解释。通过对物权法条文的逐条推敲，并考虑审判实践中可能出现的问题，为今后起草司法解释打下一定的基础，为司法解释的科学性提前做一些理论方面和实践方面的准备。第四，从最高人民法院的功能定位上看，最高人民法院与地方三级法院的最大不同点是，最高人民法院负有指导地方法院在审理案件过程中正确、统一适用法律的重要职责，因此，最高人民法院不能仅仅局限于办理具体案件上。从某种程度上讲，指导全国法院办理案件才应该是最高人民法院的主要职责。除了通过司法解释进行指导，审理案件进行指导，开工作会议进行指导，建立典型案例进行指导外，通过撰写书籍进行指导也是必要的。这种指导主要是理论上的指导。如果在理论上达成共识，同类案件就能够得到相同的处理，就能够更好地树立和维护司法权威。

当然，由于物权法的理论博大精深，物权法刚刚通过，还没有施行，实践中的许多问题还没有暴露出来，加之成稿匆忙，本书作者的知识和水平也有限，因此，他们提出的观点仍然是一家之言，错误遗漏之处在所难免，衷心希望广大读者批评指正。

最高人民法院副院长

黄松有

二〇〇七年三月十九日

中华人民共和国物权法	(1)
关于《中华人民共和国物权法(草案)》的说明	(28)
《中华人民共和国物权法》条文理解与适用	(35)
第一编 总则(第1条~第38条)	(37)
第一章 基本原则(第1条~第8条)	(37)
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭(第9条~第31条)	(69)
第一节 不动产登记(第9条~第22条)	(69)
第二节 动产交付(第23条~第27条)	(111)
第三节 其他规定(第28条~第31条)	(123)
第三章 物权的保护(第32条~第38条)	(132)
第二编 所有权(第39条~第116条)	(155)
第四章 一般规定(第39条~第44条)	(155)
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 (第45条~第69条)	(169)
第六章 业主的建筑物区分所有权(第70条~第83条)	(223)
第七章 相邻关系(第84条~第92条)	(269)
第八章 共有(第93条~第105条)	(291)
第九章 所有权取得的特别规定(第106条~第116条)	(327)
第三编 用益物权(第117条~第169条)	(348)
第十章 一般规定(第117条~第123条)	(348)
第十一章 土地承包经营权(第124条~第134条)	(371)
第十二章 建设用地使用权(第135条~第151条)	(408)
第十三章 宅基地使用权(第152条~第155条)	(455)
第十四章 地役权(第156条~第169条)	(466)
第四编 担保物权(第170条~第240条)	(495)

第十五章 一般规定 (第 170 条~第 178 条)	(495)
第十六章 抵押权 (第 179 条~第 207 条)	(527)
第一节 一般抵押权 (第 179 条~第 202 条)	(527)
第二节 最高额抵押权 (第 203 条~第 207 条)	(604)
第十七章 质权 (第 208 条~第 229 条)	(618)
第一节 动产质权 (第 208 条~第 222 条)	(618)
第二节 权利质权 (第 223 条~第 229 条)	(654)
第十八章 留置权 (第 230 条~第 240 条)	(675)
第五编 占有 (第 241 条~第 245 条)	(698)
第十九章 占有 (第 241 条~第 245 条)	(698)
附则 (第 246 条~第 247 条)	(713)
后记	(718)

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议
通过 2007年3月16日中华人民共和国主席令
第62号公布 自2007年10月1日起施行)

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

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 国家所有权和集体所有权、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

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第十六章	抵押权
第一节	一般抵押权
第二节	最高额抵押权
第十七章	质权
第一节	动产质权
第二节	权利质权
第十八章	留置权
第五编	占有
第十九章	占有
附则	

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。

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。

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。

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。

第五条 物权的种类和内容，由法律规定。

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。

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。

第八条 其他相关法律对物权另有特别规定的，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，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生效力，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，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

第十二条 登记机构应当履行下列职责：

- (一) 查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；
- (二) 就有关登记事项询问申请人；
- (三) 如实、及时登记有关事项；
- (四) 法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

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，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生法律效力。

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一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第十八条 权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。

第十九条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条 当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

第二十一条 当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

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人追偿。

第二十二条 不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

第二节 动产交付

第二十三条 动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。

第二十四条 船舶、航空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。

第二十五条 动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生法律效力。

第二十六条 动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生法律效力。

第三节 其他规定

第二十八条 因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。

第二十九条 因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。

第三十条 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

第三十一条 依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。

第三章 物权的保护

第三十二条 物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。

第三十三条 因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

第三十四条 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。

第三十五条 妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第三十六条 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。

第三十七条 侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，也可以请求承担其他民事责任。

第三十八条 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，依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第四十条 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。用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益。

第四十一条 法律规定专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。

第四十二条 为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第四十三条 国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

第四十四条 因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条 法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照其规定。

第四十六条 矿藏、水流、海域属于国家所有。

第四十七条 城市的土地，属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。

第四十八条 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。

第四十九条 法律规定属于国家所有的野生动植物资源，属于国家所有。

第五十条 无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条 法律规定属于国家所有的文物，属于国家所有。

第五十二条 国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

第五十三条 国家机关对其直接支配的不动产和动产，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。

第五十四条 国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产，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。

第五十五条 国家出资的企业，由国务院、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，享有出资人权益。

第五十六条 国家所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第五十七条 履行国有财产管理、监督职责的机构及其工作人员，应当依法加强对国有财产的管理、监督，促进国有财产保值增值，防止国有财产损失；滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

第五十八条 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。

第五十九条 农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定：

- (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) 个别土地承包经营权人之间承包地的调整；
- (三) 土地补偿费等费用的使用、分配办法；
- (四) 集体出资的企业的所有权变动等事项；
- (五) 法律规定的其他事项。

第六十条 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，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，由村内各该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。

第六十一条 城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

第六十二条 集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

第六十三条 集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。

第六十四条 私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

第六十五条 私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。

国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。

第六十六条 私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

第六十七条 国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产，投到企业的，由出资人按照约定或者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并履行义务。

第六十八条 企业法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。

企业法人以外的法人，对其不动产和动产的权利，适用有关法律、行政法规以及章程的规定。

第六十九条 社会团体依法所有的不动产和动产，受法律保护。

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。