


# 中国物权法 草案建议稿

条文、说明、理由与参考立法例



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

# 中国物权法 草案建议稿

条文、说明、理由与参考立法例

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

## 图书在版编目(CIP)数据

中国物权法草案建议稿:条文、说明、理由与参考立法例/中国物权法研究课题组著. —北京:社会科学文献出版社,2001.1  
ISBN 7-80149-275-7

I. 中… II. 中… III. 物权法-草案-中国-建议书  
IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 74081 号

## 中国物权法草案建议稿: 条文、说明、理由与参考立法例

---

著 者:中国物权法研究课题组  
课题组负责人 梁慧星

责任编辑:路卫军

责任校对:同文飞音

责任印制:盖永东

---

出版发行:社会科学文献出版社

(北京建国门内大街5号 电话 65139963 邮编 100732)

网址: <http://www.ssdph.com.cn>

经 销:新华书店总店北京发行所

排 版:北京中文天地文化艺术有限公司

印 刷:北京隆华印刷厂

---

开 本:889×1194毫米 1/32开

印 张:26.5

字 数:738千字

版 次:2000年3月第1版 2001年2月第3次印刷

印 数:10001-15000

---

ISBN 7-80149-275-7/D·039

定价:58.00元

---

版权所有 翻印必究

## 课题组成员简介

- 梁慧星 中国社会科学院法学研究所研究员、《法学研究》杂志主编
- 孙宪忠 中国社会科学院法学研究所研究员、民法研究室主任
- 崔建远 清华大学教授、法学院副院长
- 邹海林 中国社会科学院法学研究所副研究员、民法研究室副主任
- 张广兴 中国社会科学院法学研究所副编审、《法学研究》杂志副主编
- 陈华彬 中国社会科学院法学研究所副研究员
- 陈甦 中国社会科学院法学研究所副研究员、经济法研究室主任
- 渠涛 中国社会科学院法学研究所副研究员
- 侯利宏 中国社会科学院法学研究所助理研究员

## 本书作者

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

## 作者分工

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	第 二 章	所有权	第六节	共有
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			

## 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 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、费宗祎、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。更何况国家立法之权柄，操在立法机关，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

中国物权法草案建议稿 .....	1
中国物权法草案建议稿：条文、说明、理由与参考立法例 .....	89
<b>第一章 总 则</b> .....	93
第一节 一般规定 .....	95
第二节 物 .....	117
第三节 物权变动 .....	136
第一目 不动产登记 .....	137
第二目 动产的占有与交付 .....	180
第三目 不必公示的物权变动 .....	188
第四节 物权请求权 .....	196
<b>第二章 所有权</b> .....	212
第一节 一般规定 .....	213
第二节 土地所有权 .....	266
第三节 建筑物区分所有权 .....	274
第四节 不动产相邻关系 .....	315
第五节 动产所有权 .....	363
第一目 善意取得 .....	363
第二目 先 占 .....	372
第三目 拾得遗失物 .....	378
第四目 发现埋藏物 .....	395
第五目 添 附 .....	401

第六目 货币与有价证券所有权 .....	414
第六节 共有 .....	415
第三章 基地使用权 .....	446
第四章 农地使用权 .....	510
第五章 邻地利用权 .....	550
第六章 典 权 .....	580
第七章 抵押权 .....	599
第一节 一般规定 .....	601
第二节 最高额抵押 .....	671
第三节 企业财产集合抵押 .....	681
第四节 企业担保 .....	686
第八章 质 权 .....	695
第一节 一般规定 .....	697
第二节 动产质权 .....	718
第三节 权利质权 .....	741
第九章 留置权 .....	751
第十章 让与担保 .....	776
第十一章 占 有 .....	787
第十二章 附 则 .....	833

# 中国物权法 草案建议稿

---





# 目 录

## 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**

# 第一章 总 则

## 第一节 一 般 规 定

### 第一条 [立法目的]

为了保护民事主体的合法权益，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 [物权的定义]

物权是指直接支配特定的物并排除他人干涉的权利。  
依照法律的特别规定，权利也可以作为物权的标的。

### 第三条 [物权法定原则]

除本法和其他法律有明确规定者外，不得创设物权。

### 第四条 [违反物权法定原则的后果]

非依本法或者其他法律规定的物权种类而设定的物权，不得认可其为物权。

非依本法规定的物权内容而设定的物权，无物权的效力。

物权的设定虽然无效，但该行为符合其他法律行为的生效条件的，许可其产生相应的法律后果。

本法施行前依原来的物权法规设定的物权，至原设定期限届满之前有效。

### 第五条 [物权排他性的限制]

物权的行使不得妨害他人利益，不得妨害公共利益的发展。为公共利益而对物权的行使设置限制，必须有明确的法律依据。

### 第六条 [物权公示原则]

依法律行为设立、移转、变更和废止不动产物权，不经登记者无效。依法律行为设立、移转、变更和废止船舶、飞行器和汽车的物权，未经登记的，不得对抗第三人。

依法律行为设立、移转、变更和废止其他动产物权，经交付生效。

### 第七条 [物权变动与其原因行为的区分原则]

以发生物权变动为目的的原因行为，自合法成立之时生效。在不能发生物权变动的结果时，有过错的当事人应当承担违约责任。

### 第八条 [物权的优先效力]

一物之上既有物权又有债权时，物权优先。但法律另有规定的除外。

### 第九条 [物权的解释]

对物权的争议，应以维护物的经济价值和发挥物的效用为基准解释。

因前款的规定而丧失正当利益者，有权要求损害赔偿。

## 第二节 物

### 第十条 [物的定义]

本法所称物，指能够为人力控制并具有价值的有体物。

能够为人力控制并具有价值的特定空间视为物。人力控制之下的电气，亦视为物。

### 第十一条 [不动产的定义]

不动产，指依自然性质或者法律的规定不可移动的物，包括土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。

### 第十二条 [动产的定义]

动产，指不动产之外的其他物。



货币，为特别动产。

物权之外的其他财产权利为不记名权利时，视为动产。

### **第十三条 [重要成分]**

对物的整体性质和效能发挥决定作用的组成部分，为物的重要成分。重要成分，不得脱离物的整体而独立成为权利的标的。

### **第十四条 [主物、从物]**

独立发挥效用的物，为主物。

非主物的组成部分而附着于主物，并对主物发挥辅助效用的物，为从物。但交易习惯不认为是从物者，依习惯。

从物随主物处分，但有特别约定的除外。

从物暂时与主物分离的，不改变其从物的性质。

### **第十五条 [临时性附着物]**

为一物效用的发挥而临时性附着于该物的物，非该物的从物。

依所有权之外的其他权利占有某物，为行使此项权利而添加在该物上的物，不是该物的从物，而是该项权利的从物。

### **第十六条 [不动产上的临时附着物]**

对他人不动产享有权利、为行使该项权利而附着于该不动产的物，为该不动产的临时附着物。

### **第十七条 [孳息]**

天然孳息，指物依自然而产生的出产物、收获物。

法定孳息，指物依法律关系而产生的收益，包括利息、租金等。

### **第十八条 [孳息的归属]**

天然孳息，自脱离原物时起，由享有取得权利的人取得。

法定孳息，由享有取得权利的人按法定方式、约定方式或者交易习惯取得。

### **第十九条 [动物]**

对动物、尤其是野生动物的处分，不得违反自然资源法和动物保护法的规定。