

■主 编/王利明

中国物权法 草案建议稿 及说明

2

中国法制出版社

PROPERTY LAW

D923.2

6

主 编/王利明

Chief editor Wang liming

中国物权法 草案建议稿 及说明

北方工业大学图书馆



00491194



CHINA LEGAL
PUBLISHING HOUSE

中

国

法

制

出

版

社

PROPERTY LAW

图书在版编目 (CIP) 数据

中国物权法草案建议稿及说明/王利明主编. - 北京:
中国法制出版社, 2001.4
ISBN 7-80083-789-0

I. 中… II. 王… III. ①物权法-草案-建议稿-
中国 ②物权法-草案-说明-中国 IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 20680 号

中国物权法草案建议稿及说明

ZHONGGUOWUQUANFACAOANJIAN YIGAOJISHUOMING

主编/王利明

经销/新华书店

印刷/保定市印刷厂

开本/850×1168 毫米 1/32 印张/17.5 字数/415 千

版次/2001 年 4 月北京第 1 版 2001 年 4 月北京第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80083-789-0/D·754

(北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031) 定价: 35.00 元

(如发现印装问题请与本社发行部联系 电话: 66062752)

作者简介

王利明 法学博士，中国人民大学法学院教授，副院长

郭明瑞 法学博士，烟台大学教授，校长

房绍坤 法学博士，烟台大学法学院教授，院长

梅夏英 法学博士，中国人民大学博士后流动站研究人员

HD40 / 10 /

一定要尽快制定和颁行物权法

（代前言）

自《合同法》颁行以后，我国立法机关已经加快了物权法立法的步伐。我国物权法作为民法典起草的重要组成部分，其制订和颁行将会极大地完善我国民事立法，有力地推动我国社会主义市场经济法律体系的完善。我认为，当前，尽快制定和颁行物权法的必要性主要在于：

第一，制定物权法是确认和保护多种所有制经济，充分发挥公有制优越性的重要措施。我国是以公有制为主体的多种经济形式并存的社会主义国家，公制作作为一种所有制关系，只有经过物权法的调整使之成为一种财产权关系，从而明确产权归属，确定权利义务的内容，才能使公有制的优越性得到充分体现。多年来，由于物权制度不完善，造成公有财产中所有者虚化，财产无人负责，产权界限不清等问题，使公有制的优越性难以发挥，生产力受到严重束缚，并导致了国有资产的严重流失。这些问题，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。物权法的重要任务是要理顺国家与国有企业的财产关系，确认企业作为独立自主、自负盈亏的企业法人所应有的财产权利，从而使企业能够对其资产进行有效的经营管理，保障国有资产的保值和增值，防止国有资产的流失。物权法应当解决集体所有权的主体、内容及权利的行使问题，对其加以合理规范。物权法还应当确认一系列保护物权的规则，保护国家财产和集体财产不受侵

犯。作为公有制国家的物权法，应当承担对公有财产的保护以及价值的充分实现的重要任务。

第二，制定物权法是建立我国社会主义市场经济秩序的迫切需要。物权法不仅是确认和保护所有制关系的法律，而且是规范市场经济的基本法律规则，因为任何交易的前提是交易双方享有物权，而交易的结果是物权发生移转。所以，物权法首先要确认各类物权，从而确认交易的前提。同时，物权法的一系列规则，如公示公信原则、所有权移转规则、善意取得制度等都是直接服务于交易关系的。物权法的建立和完善对于维护交易安全，整治市场秩序具有重要的作用。当前，市场交易中存在的一些混乱现象，确与物权法不完善有关。例如，在商品房买卖中，由于登记制度不健全，一些消费者在购买商品房时，不能通过查阅不动产登记了解该房屋是否已经设定抵押或者出售等情况，从而在交易中上当受骗和蒙受巨大的损害。极少数不法行为人将一物数卖，或以已经出售的财产作抵押，以骗取他人财产，甚至从事金融欺诈行为，造成经济秩序混乱和社会信用降低。

第三，制定物权法有助于鼓励和刺激人们努力创造财富，促进社会财富的增长。法律本身虽不能直接创造财产，但是可以通过确认和保护财产来鼓励财富的创造。法律的这一功能，主要就是通过物权法来发挥的。古人说，有恒产才能有恒心，如果缺乏完备的物权法，不能形成一整套对财产予以确认和保护完整规则，则财产权利的实现和利益的享有都将是不确定的，从而也就不会形成所谓的恒产，就不可能实现人们对其财产所应有的合理的利益期待，也很难使人们产生投资的信心、置产的愿望和创业的动力。例如，对养殖经营权、承包经营权等，如果不能使其成为物权，而仅仅是短期的合同债权，就很难使其成为长期稳定的财产权利，权利人也难以抵御来自他人的不正当干涉和侵害。物

权法通过确认和保护各类物权，稳定各种财产关系，有助于调动亿万人民创造、积累、爱护财产的积极性，促进社会经济的发展。

在物权法中，不仅要强调对公有财产的保护，而且也应当将对个人财产所有权的平等保护置于相当重要的位置。对个人财产的保障力度，直接关系到社会经济的发展程度，也影响到广大人民群众创造财富的积极性的发挥问题。当前，某些个人资金的外流以及某些过度的挥霍、浪费与个人财产权没有得到充分的保护有一定的关系。所以，完善物权法，实行对公有财产与对个人财产的平等保护，有利于人们将一定的消费资金投入生产领域，满足社会投资的需求，促进市场经济的发展。

第四，制定物权法有利于提高财产的使用和利用效益。物权法在提高财产的使用和利益方面的作用主要表现在以下两点：一方面，物权法通过界定产权的归属、达到定分止争的作用，还可以通过他物权的规则确定资源在交易中的流转，有助于实现资源的优化配置。二是物权法贯彻效益原则，确立了一整套有效利用财产的规则，这些规则也是人类生活经验的总结，应当为我国物权法所借鉴。

第五，制定物权法是制定民法典、完善社会主义市场经济法律体系的重要步骤。我国要在 2010 年建立社会主义市场经济法律体系，就必须尽快制定和颁行作为市场经济法律体系主干的民法典。在各国民法典中，尤其是在世界范围内有重大影响的民法典如德国、瑞士、日本民法典中，都将物权法作为重要内容，所以，物权法的制定和颁行实际上是制定民法典的最核心部分。从现实情况看，由于我国物权法基本规则缺乏，使已经颁布的《合同法》、《担保法》等法律也难以发挥应有的作用。由此表明了物权法的制定是完善社会主义市场经济法律体系的重要内容。

1998 年 3 月，全国人大法制工作委员会成立了民法典研究

小组，开始了对物权法的研究和讨论工作，该小组委托梁慧星教授和我负责的中国人民大学民商事法律科学研究中心承担物权法建议草案专家建议稿的撰写工作。

中国人民大学民商事法律科学研究中心是教育部确定的国家级文科研究基地，也是我国惟一的有关民商事法律研究的国家级研究基地。该中心致力于组织全国有关专家、学者以及司法实践部门的同志共同从事民商法研究，以推动我国民商法研究事业的发展，并为我国民事立法和司法体制的完善献计献策。近年来，中心组织了中国人民大学法学院、北京大学法学院、烟台大学法学院、中南财经政法大学等学校的专家学者从事该建议草案的研究和撰写工作，最终形成了本建议稿。本建议稿在撰写过程中，参考了由梁慧星教授主编的《中国物权法草案建议稿》（社会科学文献出版社，2000年版）。2000年12月28至29日，全国人大法制工作委员会组织有关专家在北京召开物权法研讨会，就中国人民大学民商事法律科学研究中心提出的有关国家所有权和集体所有权制度方面的规定的专家建议稿进行了广泛的讨论，并对物权法的起草提出了一系列的建议。根据各方面的意见，我们又对建议稿进行了认真修改，并正式提交给国家立法机关，以供其参考。

我们深知，物权立法是一项极其复杂和繁重的工作，由于我们对物权法的理解和认识水平有限，本书的缺点和错误在所难免，望广大读者批评指正。



二〇〇〇年十二月二十日于北京

目 录

一定要尽快制定和颁行物权法（代前言）	（ 1 ）
--------------------------	-------

第一编 中国物权法草案建议稿

第一章 总则	（ 2 ）
--------------	-------

第一节 一般规定	（ 2 ）
----------------	-------

第二节 物	（ 4 ）
-------------	-------

第三节 物权的公示	（ 6 ）
-----------------	-------

第四节 物权请求权	（ 12 ）
-----------------	--------

第二章 所有权	（ 16 ）
---------------	--------

第一节 所有权通则	（ 16 ）
-----------------	--------

第二节 国家所有权	（ 26 ）
-----------------	--------

第三节 集体所有权	（ 32 ）
-----------------	--------

第四节 公民个人所有权	（ 41 ）
-------------------	--------

第五节 社团和宗教组织的所有权	（ 42 ）
-----------------------	--------

第六节 共有	（ 43 ）
--------------	--------

第七节 建筑物区分所有权	（ 48 ）
--------------------	--------

第八节 优先购买权	（ 52 ）
-----------------	--------

第九节 相邻关系	（ 55 ）
----------------	--------

第三章 用益物权	(63)
第一节 土地使用权	(63)
第二节 农村土地承包经营权	(70)
第三节 宅基地使用权	(75)
第四节 地役权	(77)
第五节 典权	(83)
第六节 空间利用权	(87)
第七节 特许物权	(89)
第四章 担保物权	(93)
第一节 抵押权	(93)
第二节 质权	(115)
第三节 留置权	(130)
第四节 优先权	(134)
第五章 占有	(142)
第六章 附则	(146)

第二编 中国物权法草案建议稿的说明

第一章 总则	(148)
一、物权的概念	(148)
二、关于物权法的体例	(150)
三、物权法的基本原则	(156)

四、物权的行使·····	(167)
五、物权的效力·····	(168)
六、物权的客体——物·····	(171)
七、登记制度·····	(182)
八、动产的占有与交付·····	(200)
九、物权请求权·····	(206)
第二章 所有权 ·····	(218)
一、所有权通则·····	(218)
二、国家所有权和集体所有权·····	(255)
三、公民个人所有权·····	(298)
四、社团和宗教组织的所有权·····	(301)
五、共有·····	(304)
六、建筑物区分所有权·····	(315)
七、优先购买权·····	(325)
八、相邻关系·····	(333)
第三章 用益物权 ·····	(343)
一、土地使用权·····	(343)
二、农村土地承包经营权·····	(368)
三、宅基地使用权·····	(381)
四、地役权·····	(384)
五、典权·····	(396)
六、空间利用权·····	(407)
七、特许物权·····	(413)

第四章 担保物权	(418)
一、担保物权的种类	(418)
二、抵押权	(420)
三、质权	(464)
四、留置权	(501)
五、优先权	(512)
第五章 占有	(527)
一、物权法规定占有的必要性	(527)
二、占有的定义	(529)
三、占有的种类	(533)
四、占有的取得	(535)
五、占有的推定	(538)
六、占有人的权利和义务	(540)
七、占有的保护	(542)
八、占有的消灭	(546)
九、准占有	(547)
后记	(549)

第一编

中国物权法草案 建 议 稿

课题组负责人 王利明

课题组参与人 王利明 郭明瑞 房绍坤

王 轶 梅夏英 关 涛

第一章 总 则

第一节 一般规定

第一条 （立法目的）

为保护民事主体的合法权益，维护社会经济秩序，稳定物权关系，促进社会主义市场经济的发展，特制定本法。

第二条 （物权的定义）

物权，是指权利人直接支配物并排除他人干涉的权利。

除法律、法规另有规定以外，无体物准用本法关于物权的规定。

第三条 （物权法定原则）

当事人非依本法和其他法律的规定，不得创设物权。

非依本法或者其他法律规定的物权种类、内容而设定的权利，不具有物权的效力。

依法规、司法解释而形成的物权，如具有相应的公

示方法可以认定其效力。

第四条 （一物一权）

一物之上只能设定一个所有权。

一物之上不得设立两个以内容相冲突的物权。

第五条 （物权的行使）

物权的行使必须符合诚实信用和善良风俗的要求，不得妨害国家和社会公共利益以及他人利益。

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 （物权公示及其效力）

不动产物权的设立、转移、变更和消灭，依法应当公示的，必须经登记公示。船舶、飞行器和汽车等交通工具的物权设立、转移、变更，未经公示的，不得对抗第三人。

依法律行为设立、转移、变更和消灭其他动产物权，经交付生效，但法律和合同另有规定的除外。

以设定、转移物权为目的的合同一经依法成立，即对当事人产生拘束力。但依法需要经过公示的，未经公示不得对抗第三人。

第七条 （物权的优先效力）

在同一标的物之上同时存在物权和债权时，物权优先，但法律另有规定的除外。

同一物上多项其他物权并存时，应当根据物权设立的时间先后确立优先的效力，但法律另有规定的除外。

具有物权性质的权利优先于具有债权性质的权利。

第三节 物

第八条 （物的定义）

本法所称的物，是指人身之外能够为人力所控制并具有经济价值的有体物。但下列财产视为物：

- （一）依法可以作为物权客体的权利；
- （二）能够为人力控制并具有价值的特定空间；
- （三）人力控制之下的电、气。

第九条 （物的类别）

不动产，是指依自然性质或者法律规定不可移动的物，包括土地、土地附着物、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。

动产，是指不动产之外的其他物。

货币、有价证券，为特别动产。

第十条 （集合财产）

属于同一人所有且具有同一用途的数件物，为集合财产。

集合财产依法定公示方法，可以成为物权的客体，但不影响在集合财产的各单一物上分别设定物权。

第十一条 （主物、从物的定义）

主物为独立发挥效用的物。

除当事人另有约定和另有习惯外，非主物的组成部

分而附着于主物，且同为一人所有，并对主物发挥辅助效用的物，为从物。

第十二条 （从物与主物的关系）

从物随主物而移转，但当事人有特别约定的除外。

从物暂时与主物分离的，不改变其从物的性质。

从物从属性质的终止，不得对抗先前已经对主物享有权利的第三人。

第十三条 （孳息）

天然孳息，是指物依自然方式而直接产生的出产物、收获物。法定孳息，是指物依法律关系而产生的收益。

天然孳息，自脱离原物时起，由享有取得权利的人取得，但当事人另有约定的除外。

法定孳息，由享有取得权利的人以日计取得。

第十四条 （货币所有权）

货币所有权因占有移转而发生所有权的转移。

第十五条 （土地和建筑物的关系）

土地和建筑物为相互独立的不动产。

如果法律和合同没有特别规定，土地和建筑物的权利应一并移转。

当事人可以依法就土地和建筑物的分离和转让达成协议。