

Property Law of the People's
Republic of China

物权法

学习式法规

- 2 -

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物权法

学习式法规

Property Law of the People's
Republic of China

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法学习式法规/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2011. 8
ISBN 978 - 7 - 5093 - 3023 - 4

I. ①物… II. ①中… III. ①物权法 - 中国 - 学习参
考资料 IV. ①D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 150158 号

策划编辑 舒 丹

封面设计 蒋 怡

物权法学习式法规

WUQUANFA XUEXISHI FAGUI

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2011 年 8 月第 1 版

印张/7.5 字数/198 千

2011 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3023 - 4

定价: 18.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66070042

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

编辑说明

我国是成文法国家，法律条文在法律实践中的重要性不言而喻，无论是行政执法、司法审判、律师办案，还是法学院的课堂教学、学生考试、科研论文等，都离不开对法律条文的学习、理解和解释。通过对具体法律条文的学习，我们可以掌握法律的基本知识，也可以了解法律的精神内涵，甚至是法律的内在缺陷，因此，准确理解法律条文的含义，系统掌握法律条文的内在关系，既是我们学习法律的基本功，也是一条有效的捷径。正是基于对法律条文在法律实践、教学科研中极端重要性的认识，为了帮助广大读者快速地自我学习和精通具体的法律知识，我们推出了“学习式法规”丛书。

本丛书的每一环节均经过精心设置：

条文注释—对主体法中的重点法条进行阐释，帮助读者把握立法背景和立法精神；提炼司法实践疑难问题点。

比较立法例—精选各国或地区相关典型法律条文，拓展了解同一法律问题的立法取向和模式。

命题点睛—针对法科学生应试需要，解读常考之重点、难点。

学习案例—主要来源于司法实践中的真实案例或国家司法考试案例类真题，以案学法，培养解决实际法律纠纷的思维能力。

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。我们长期致力于专业法规产品的研发创新，先后推出了配套规定系列、实用版系列等深受读者喜爱的法律图书，真诚地希望本丛书的出版能对广大读者学法用法提供切实的帮助。

中国法制出版社

2011年8月

导 读

2007年3月16日，历经数次审议的《物权法》终获通过。这部作为民法典重要构成部分的法律，如果没有很好的物权理论基础，是比较难以理解的。《中华人民共和国民法通则》第五章第一节中以“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”表述土地使用权等权利，没有使用物权这一概念。民法学理论上一直承认物权的概念，通说认为这一节所规定的就是物权。物权是权利主体直接支配特定财产（主要是有体物，在特定情况下也可以是权利）的权利：既具有人对物直接支配的内容，又具有对抗权利主体以外的第三人的效力。因此，作为一个法律范畴，物权是指权利人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。

一、物权法的基本原则

物权法最重要的两个原则如下：

（一）物权法定原则

物权法定原则的内容主要包括：第一，物权必须由法律设定；所谓物权不得由当事人随意创设，是指当事人在其协议中不得明确规定其通过合同设定的权利为物权，也不得设定与法定的物权不相符合的物权。例如，法律规定以动产设立质押必须移转占有，当事人不得设立不移转占有的动产质权，否则与现行法律规定不符。第二，物权的内容由法律规定，而不能由当事人通过协议设定。第三，物权的效力必须由法律规定，而不能由当事人通过协议加以设定。

（二）公示公信原则

所谓公示，是指物权在变动时，必须将物权变动的事实通过一定

的公示方法向社会公开，从而使第三人知道物权变动的情况，以避免第三人遭受损害并保护交易安全。物权的变动之所以要公示是由物权的性质本身所决定的。因为物权具有排他的、优先的效力。如果物权的变动不采用一定的公示方法，某人享有某种物权，第三人并不知道，而该人要向第三人主张优先权时，必然会使第三人遭受损害。所谓公信，是指一旦当事人变更物权时，依据法律的规定进行了公示，则即使依公示方法表现出来的物权不存在或存在瑕疵，但对于信赖该物权的存在并已从事了物权交易的人，法律仍然承认其具有与真实的物权存在相同的法律效果，以保护交易安全。

二、物权变动

凡是权利都会产生动态现象，物权也不例外。物权所产生的动态现象，简称为物权变动。物权变动属民事权利变动的一种，是物权法的核心内容。从权利主体的角度考察，所谓物权变动是指物权的取得、变更和丧失；从权利自身的角度考察，所谓物权变动则是指物权的产生、变更和消灭。我国《物权法》第二章以“物权的设立、变更、转让和消灭”作为标题，就是从权利自身的角度来描述物权变动。

《物权法》第二章根据物权变动原因的不同，将物权变动区分为两种类型：其一，基于民事行为，尤其是基于合同行为的物权变动；其二，非基于民事行为以及基于某些特定单方民事行为引起的物权变动。其中第二章第一节“不动产登记”以及第二节“动产交付”包含着调整第一种类型物权变动的法律规则；第三节“其他规定”则主要调整第二种类型的物权变动。

三、所有权

所有权是民法当中极为重要的一个概念，可以说是民法权利体系的逻辑起点，缺少所有权概念，大陆法系物权法制度便无法建立起来。所有权人对物享有的包括占有、使用、收益、处分在内的全部权能，实际上都是所有权人自由支配力的反映。“所有”的含义是法律上排

除他人，将某项财产据为己有，由己独占的归属权。因此，自由支配性和归属性是所有权概念的内涵。由自由支配性所产生的支配力是所有人行使所有权的意志体现，由归属性所反映的归属力是法律保护所有权的必然结果。

四、用益物权

用益物权是物权法中的重要制度，在社会经济生活中具有十分重要的作用。用益物权在配置资源、提高不动产利用效率、保障生存利益及弥补土地规划不足等方面，具有其他物权制度所不具有的特殊功能。

《物权法》在第三编第十章到第十四章，用 53 个条文较为系统的初步构建了有中国特色的用益物权制度框架。从用益物权的种类来看，地役权属于我国物权法上的新制度，土地承包经营权、建设用地使用权和宅基地使用权在我国现行法律体系中已作规定，《物权法》对部分问题进行了具体化、修改和补充。另外，《物权法》总则编的原则性规定和所有权编第 40 条、第 105 条、第 116 条适用于用益物权，担保物权编第 180 条、第 182 条、第 183 条、第 200 条、第 201 条对建设用地使用权和土地承包经营权的抵押问题作出了规定。《物权法》上述条文和《民法通则》、《城市房地产管理法》、《农村土地承包法》、《土地管理法》以及相关法律法规一起，构成了我国现行的用益物权制度。

五、担保物权

我国在 1986 年制定的《民法通则》中，首先对担保问题作了原则规定，在保障交易安全方面发挥了一定的作用。1995 年，我国制定了《担保法》，实施十几年来，对于促进资金融通和商品流通，保障债权实现，发展社会主义市场经济发挥了重要作用。担保物权是物权制度的重要组成部分，包括抵押权、质权、留置权三种不同方式，《物权法》在《担保法》的基础上进一步完善了担保物权制度。

目 录

中华人民共和国物权法

第一编 总 则

第一章 基本原则	1
第 一 条 【立法目的】	1
第 二 条 【适用范围】	2
第 三 条 【社会主义基本经济制度】	3
第 四 条 【平等保护】	4
第 五 条 【物权法定】	4
第 六 条 【物权公示原则】	4
第 七 条 【遵守法律、尊重社会公德】	7
第 八 条 【其他适用的规定】	7
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	8
第一节 不动产登记	8
第 九 条 【不动产物权登记生效及例外】	8
第 十 条 【登记机构及统一登记制度】	9
第 十 一 条 【登记申请材料】	10
第 十 二 条 【登记机构的职责】	10
第 十 三 条 【登记机构禁止从事的行为】	11
第 十 四 条 【不动产物权登记生效的时间】	11
第 十 五 条 【合同效力与物权效力区分】	12
第 十 六 条 【不动产登记簿】	13
第 十 七 条 【不动产登记簿与权属证书关系】	13
第 十 八 条 【查询、复制登记资料】	14

第十九条	【更正登记、异议登记】	14
第二十条	【预告登记】	15
第二十一条	【登记错误的责任】	17
第二十二条	【登记费用】	18
第二节	动产交付	18
第二十三条	【动产物权交付生效】	18
第二十四条	【特定动产物权的登记】	19
第二十五条	【简易交付】	19
第二十六条	【指示交付】	20
第二十七条	【占有改定】	20
第三节	其他规定	20
第二十八条	【法律文书、征收导致的物权变动】	20
第二十九条	【继承、受遗赠取得物权】	21
第三十条	【合法的事实行为导致物权变动】	21
第三十一条	【处分非依法律行为取得的不动产】	22
第三章	物权的保护	22
第三十二条	【物权保护的途径】	22
第三十三条	【物权确认请求权】	23
第三十四条	【返还原物请求权】	23
第三十五条	【排除妨害、消除危险请求权】	23
第三十六条	【修理、重作、更换、恢复原状请求权】	23
第三十七条	【损害赔偿请求权】	23
第三十八条	【请求权的适用、行政及刑事责任】	24
第二编	所有权	
第四章	一般规定	25
第三十九条	【所有权权能】	25
第四十条	【设立他物权】	25
第四十一条	【国家专有】	26
第四十二条	【征收】	26
第四十三条	【耕地保护】	27
第四十四条	【征用】	27

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	28
第四十五条 【国家所有权及其行使】	28
第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有】	28
第四十七条 【国有的土地范围】	29
第四十八条 【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】	29
第四十九条 【野生动植物资源】	29
第五十条 【无线电频谱资源】	29
第五十一条 【国有文物】	29
第五十二条 【国有基础设施】	29
第五十三条 【国家机关的物权】	30
第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】	30
第五十五条 【国有出资人权益的行使】	30
第五十六条 【国家所有权保护】	31
第五十七条 【国有资产监管】	31
第五十八条 【集体所有权】	32
第五十九条 【农民集体所有权及重大事项决定程序】	32
第六十条 【农民集体所有权的行使】	33
第六十一条 【城镇集体所有权】	33
第六十二条 【公布集体财产状况】	34
第六十三条 【集体所有权保护】	34
第六十四条 【私人所有权范围】	34
第六十五条 【储蓄、投资及其收益与继承权】	34
第六十六条 【私有财产保护】	34
第六十七条 【企业出资人】	35
第六十八条 【法人所有权】	35
第六十九条 【社会团体所有权】	35
第六章 业主的建筑物区分所有权	36
第七十条 【建筑物区分所有权】	36
第七十一条 【专有部分的权能】	37
第七十二条 【共有部分的权利义务】	37
第七十三条 【建筑区划内共有的范围】	38

第七十四条	【车位、车库的归属与使用】	38
第七十五条	【设立业主大会、选举业主委员会】	39
第七十六条	【业主共同决定的事项】	39
第七十七条	【住宅改为经营性用房的条件】	39
第七十八条	【业主大会、业主委员会决定的效力】	40
第七十九条	【建筑物及其附属设施维修资金】	40
第八十条	【费用分摊、收益分配】	40
第八十一条	【建筑物及其附属设施管理】	41
第八十二条	【委托管理】	41
第八十三条	【业主义务及权益维护】	41
第七章 相邻关系		41
第八十四条	【相邻关系处理原则】	41
第八十五条	【相邻关系处理依据】	41
第八十六条	【用水、排水】	42
第八十七条	【通行权】	42
第八十八条	【利用相邻土地、建筑物】	42
第八十九条	【通风、采光和日照】	42
第九十条	【有害物质排放】	43
第九十一条	【维护相邻不动产安全】	43
第九十二条	【相邻权行使时的义务】	43
第八章 共有		44
第九十三条	【共有】	44
第九十四条	【按份共有】	44
第九十五条	【共同共有】	45
第九十六条	【共有物管理】	45
第九十七条	【共有物处分】	45
第九十八条	【管理费用等的负担】	46
第九十九条	【共有物分割】	46
第一百条	【分割方式】	47
第一百零一条	【优先购买权】	48
第一百零二条	【共有物上的债权债务】	49

第一百零三条 【共有关系性质不明时的推定】	50
第一百零四条 【按份共有份额的确定】	50
第一百零五条 【他物权的准共有】	51
第九章 所有权取得的特别规定	51
第一百零六条 【善意取得】	51
第一百零七条 【遗失物追回】	54
第一百零八条 【善意取得之动产上的原有权利】	54
第一百零九条 【拾得遗失物】	54
第一百一十条 【领取与招领】	55
第一百一十一条 【遗失物保管义务】	55
第一百一十二条 【保管费用、悬赏广告】	55
第一百一十三条 【无人认领的遗失物】	55
第一百一十四条 【拾得漂流物、发现埋藏物或隐藏物】	55
第一百一十五条 【从物随主物转让】	55
第一百一十六条 【孳息】	56
第三编 用益物权	
第十章 一般规定	56
第一百一十七条 【用益物权权能】	56
第一百一十八条 【国有、集体自然资源用益物权】	57
第一百一十九条 【自然资源有偿使用制度】	57
第一百二十条 【用益物权人、所有权人义务】	57
第一百二十一条 【用益物权人因征收、征用获得补偿】	57
第一百二十二条 【海域使用权】	57
第一百二十三条 【探矿权、采矿权、取水权等】	58
第十一章 土地承包经营权	58
第一百二十四条 【农村集体经济组织经营体制】	58
第一百二十五条 【土地承包经营权】	58
第一百二十六条 【承包期】	58
第一百二十七条 【土地承包经营权的设立与登记】	59
第一百二十八条 【土地承包经营权流转】	59
第一百二十九条 【互换、转让登记】	59

第一百三十条 【承包地调整】	59
第一百三十一条 【承包地收回】	60
第一百三十二条 【承包地征收补偿】	60
第一百三十三条 【其他方式的承包】	60
第一百三十四条 【国有农用地承包】	60
第十二章 建设用地使用权	61
第一百三十五条 【建设用地使用权】	61
第一百三十六条 【分层设立】	61
第一百三十七条 【设立方式】	61
第一百三十八条 【出让合同】	62
第一百三十九条 【建设用地使用权的登记】	62
第一百四十条 【土地用途变更】	62
第一百四十一条 【土地出让金】	62
第一百四十二条 【建筑物、构筑物及其附属设施归属】	62
第一百四十三条 【建设用地使用权流转】	63
第一百四十四条 【流转合同】	63
第一百四十五条 【建设用地使用权变更登记】	63
第一百四十六条 【建筑物等随建设用地使用权一并处分】	64
第一百四十七条 【建设用地使用权随建筑物等一并处分】	64
第一百四十八条 【提前收回的补偿】	64
第一百四十九条 【续期】	64
第一百五十条 【注销登记】	64
第一百五十一条 【集体土地用作建设用地】	64
第十三章 宅基地使用权	65
第一百五十二条 【宅基地使用权】	65
第一百五十三条 【取得、行使和转让依据】	65
第一百五十四条 【宅基地使用权因自然灾害等消灭】	65
第一百五十五条 【变更、注销登记】	65
第十四章 地役权	66
第一百五十六条 【地役权】	66
第一百五十七条 【地役权约定取得】	66

第一百五十八条	【地役权登记】	67
第一百五十九条	【供役地权利人的义务】	68
第一百六十条	【地役权人的义务】	68
第一百六十一条	【地役权期限】	68
第一百六十二条	【地役权法定取得】	68
第一百六十三条	【已有其他用益物权之土地地役权的设立】	68
第一百六十四条	【地役权转让】	69
第一百六十五条	【地役权抵押】	69
第一百六十六条	【需役地及其上土地承包经营权、建设用地使用权 部分转让】	70
第一百六十七条	【供役地及其上土地承包经营权、建设用地使用权 部分转让】	70
第一百六十八条	【解除地役权的情形】	71
第一百六十九条	【地役权变更登记、注销登记】	71

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第一百七十条	【担保物权】	71
第一百七十一条	【担保物权适用范围、反担保】	71
第一百七十二条	【担保合同】	72
第一百七十三条	【担保范围】	72
第一百七十四条	【担保物上的代位性】	73
第一百七十五条	【未经担保人同意的债务转移】	73
第一百七十六条	【物的担保与人的担保之关系】	74
第一百七十七条	【担保物权消灭的情形】	75
第一百七十八条	【担保法与物权法效力衔接】	75

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第一百七十九条	【抵押权】	76
第一百八十条	【抵押财产的范围】	76
第一百八十一条	【浮动抵押】	77
第一百八十二条	【建筑物及建设用地使用权一并抵押】	77

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】	78
第一百八十四条	【不得抵押的财产】	78
第一百八十五条	【抵押合同】	78
第一百八十六条	【禁止流押】	79
第一百八十七条	【不动产抵押】	79
第一百八十八条	【动产抵押】	80
第一百八十九条	【动产浮动抵押登记】	80
第一百九十条	【抵押权和租赁的关系】	81
第一百九十一条	【抵押财产转让】	81
第一百九十二条	【抵押权不得单独转让或为其他债权担保】	83
第一百九十三条	【抵押财产价值保全】	84
第一百九十四条	【抵押权、抵押权顺位的放弃及抵押权变更】	84
第一百九十五条	【抵押权的实现】	85
第一百九十六条	【浮动抵押财产确定】	86
第一百九十七条	【抵押物孳息】	86
第一百九十八条	【抵押财产变现价款超过或不足债权数额】	86
第一百九十九条	【同一物上的抵押权受偿顺序】	87
第二百条	【建设用地使用权抵押的特别规定】	88
第二百零一条	【土地承包经营权或者乡镇、村企业的建设用地使用权抵押特别规定】	88
第二百零二条	【抵押权行使期间】	89
第二节	最高额抵押权	89
第二百零三条	【最高额抵押的概念】	89
第二百零四条	【主债权及最高额抵押权转让】	90
第二百零五条	【协议变更】	90
第二百零六条	【债权确定】	90
第二百零七条	【最高额抵押适用依据】	91
第十七章	质 权	91
第一节	动产质权	91
第二百零八条	【动产质押】	91
第二百零九条	【不得出质的动产】	92

第二百一十条	【质押合同】	92
第二百一十一条	【禁止流质】	92
第二百一十二条	【交付生效】	93
第二百一十三条	【质物的孳息】	94
第二百一十四条	【质物使用、处分的限制】	94
第二百一十五条	【质权人的保管义务】	94
第二百一十六条	【质物保全】	94
第二百一十七条	【转质】	94
第二百一十八条	【质权放弃】	95
第二百一十九条	【质物返还、质权实现】	96
第二百二十条	【出质人请求及时行使质权】	96
第二百二十一条	【质物变现价款超出或不足债权数额】	96
第二百二十二条	【最高额质权】	96
第二节	权利质权	97
第二百二十三条	【可以出质的权利范围】	97
第二百二十四条	【以票据权利等出质的权利质权的设立】	98
第二百二十五条	【以票据权利等出质的权利质权的实现】	98
第二百二十六条	【以基金份额、股权出质质的权利质权】	98
第二百二十七条	【以知识产权出质的权利质权】	99
第二百二十八条	【以应收账款出质的权利质权】	99
第二百二十九条	【权利质权的适用依据】	100
第十八章	留置权	100
第二百三十条	【留置权】	100
第二百三十一条	【可留置的动产】	101
第二百三十二条	【不得留置的动产】	101
第二百三十三条	【可分物的留置】	102
第二百三十四条	【留置权人的保管义务】	102
第二百三十五条	【留置物的孳息】	102
第二百三十六条	【留置权的实现】	103
第二百三十七条	【债务人请求行使留置权】	103
第二百三十八条	【留置物变现价款超出或不足债权数额】	103

第二百三十九条 【留置权优先】	103
第二百四十条 【留置权消灭】	106
第五编 占 有	
第十九章 占 有	106
第二百四十一条 【有权占有】	106
第二百四十二条 【恶意占有人的损害赔偿责任】	107
第二百四十三条 【善意管理人的保管费用】	108
第二百四十四条 【占有物毁损、灭失】	108
第二百四十五条 【占有保护】	109
附 则	109
第二百四十六条 【不动产登记制度立法】	109
第二百四十七条 【实施日期】	109

关联法规

中华人民共和国担保法	110
（1995 年 6 月 30 日）	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释	122
（2000 年 12 月 8 日）	
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释	138
（2009 年 5 月 14 日）	
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释 ...	141
（2009 年 5 月 15 日）	
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	143
（2010 年 11 月 5 日）	
国有土地上房屋征收与补偿条例	146
（2011 年 1 月 21 日）	
物业管理条例	152
（2007 年 8 月 26 日）	