



Property Law of the People's Republic of China

Commentary & Application

中华人民共和国

# 物权法

## —— 注释全书 ——

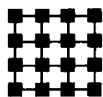
04

条文释义 关联条文 参考案例

文书范本 相关标准 流程图表



法律出版社  
LAW PRESS · CHINA



**Property Law of the People's Republic of China**  
Commentary & Application

中华人民共和国  
**物 权 法**  
**注释全书**

法律出版社法规中心 编

吴 谦 编著



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全书 / 法律出版社法规  
中心编. —北京:法律出版社,2012  
ISBN 978 - 7 - 5118 - 2796 - 8

I. ①中… II. ①法… III. ①物权法—注释—中国  
IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 234283 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋

装帧设计/马 帅

出版/法律出版社  
总发行/中国法律图书有限公司  
印刷/北京北苑印刷有限责任公司

编辑统筹/法规出版分社  
经销/新华书店  
责任印制/吕亚莉

开本/787 毫米×960 毫米 1/16  
版本/2012 年 3 月第 1 版

印张/43.25 字数/900 千  
印次/2012 年 3 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)  
电子邮件/info@lawpress.com.cn  
网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792/9779  
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、子公司电话:

第一法律书店/010 - 63939781/9782 西安分公司/029 - 85388843 上海公司/021 - 62071010/1636  
北京分公司/010 - 62534456 深圳公司/0755 - 83072995 重庆公司/023 - 65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 2796 - 8

定价:88.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

# 前言



本书根据《中华人民共和国物权法》条文及其释义为线索,全面汇编整理与条文内容密切相关的关联条文、典型案例、文书范本、相关标准和流程图表,旨在为读者提供较为全面的法律条文应用指引,帮助读者全面了解法律条文的关键内容,进而制定切实有效的法律纠纷解决方案。本书力求在以下方面为读者提供必要帮助:

① **条文释义** 精要介绍重要条文的立法背景、立法原意、学术观点和适用要点等内容,帮助读者了解法律条文的核心内容。

② **关联条文** 收录与法律条文相关的其他法律、行政法规、司法解释、部门规章等规范性文件的重要条文,方便读者选择适用相关条文。

③ **参考案例** 以最高人民法院、高级人民法院和中级人民法院的终审裁判文书为主体,选编与法律规定和关联条文有关的参考案例,帮助读者了解相关实务经验。

④ **文书范本** 根据法律条文的有关规定,结合行政法规、司法解释、部门规章等规范性文件的具体要求,编辑整理法律文书示范文本或参考样本,方便读者参考使用。

⑤ **相关标准** 根据相关法律、行政法规、司法解释、部门规章等规范性文件的具体内容,结合法律实务的具体要求,编辑整理相关案件的具体认定和计算标准。

⑥ **流程图表** 根据法律、行政法规及部门规章等规范性文件的规定,结合法律实务的通常惯例,编辑整理流程图表,方便广大读者参考使用。

本书旨在对与相关法律条文有关的各类信息予以尽可能全面的汇编整理,主要针对的读者是希望在解释和适用特定法律条款方面得到快速指导的专业人士,或者希望获得实际法律问题解决之道的当事人。

法律出版社法规中心  
2012年1月于北京

# 要 目



|          |       |
|----------|-------|
| 前言 ..... | ( 1 ) |
|----------|-------|

## 中华人民共和国物权法

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| 第一编 总则 .....                | ( 3 )   |
| 第一章 基本原则 .....              | ( 3 )   |
| 第二章 物权的设立、变更、转让和消灭 .....    | ( 17 )  |
| 第三章 物权的保护 .....             | ( 139 ) |
| 第二编 所有权 .....               | ( 161 ) |
| 第四章 一般规定 .....              | ( 161 ) |
| 第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 ..... | ( 185 ) |
| 第六章 业主的建筑物区分所有权 .....       | ( 218 ) |
| 第七章 相邻关系 .....              | ( 292 ) |
| 第八章 共有 .....                | ( 304 ) |
| 第九章 所有权取得的特别规定 .....        | ( 325 ) |
| 第三编 用益物权 .....              | ( 343 ) |
| 第十章 一般规定 .....              | ( 343 ) |
| 第十一章 土地承包经营权 .....          | ( 372 ) |
| 第十二章 建设用地使用权 .....          | ( 408 ) |
| 第十三章 宅基地使用权 .....           | ( 438 ) |
| 第十四章 地役权 .....              | ( 446 ) |
| 第四编 担保物权 .....              | ( 454 ) |
| 第十五章 一般规定 .....             | ( 454 ) |
| 第十六章 抵押权 .....              | ( 485 ) |

|                |         |
|----------------|---------|
| 第十七章 质权 .....  | ( 546 ) |
| 第十八章 留置权 ..... | ( 605 ) |
| 第五编 占有 .....   | ( 631 ) |
| 第十九章 占有 .....  | ( 631 ) |
| 附则 .....       | ( 644 ) |
| 附录 .....       | ( 645 ) |
| 索引 .....       | ( 647 ) |

# 目 录



|          |       |
|----------|-------|
| 前言 ..... | ( 1 ) |
|----------|-------|

## 中华人民共和国物权法

### 第一编 总则

#### 第一章 基本原则

|                   |       |
|-------------------|-------|
| 第一条 立法目的及依据 ..... | ( 3 ) |
|-------------------|-------|

关联条文 中华人民共和国民法通则·第1条/4  
中华人民共和国合同法·第1条/4  
中华人民共和国担保法·第1条/4  
中华人民共和国土地管理法·第1条/4

|                |       |
|----------------|-------|
| 第二条 调整范围 ..... | ( 4 ) |
|----------------|-------|

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 第三条 基本经济制度与社会主义市场经济原则 ..... | ( 5 ) |
|-----------------------------|-------|

关联条文 中华人民共和国宪法·第6~8、11、15条/6  
中华人民共和国农业法·第5条/6  
中华人民共和国民族区域自治法·第26条/7

|                  |       |
|------------------|-------|
| 第四条 平等保护原则 ..... | ( 7 ) |
|------------------|-------|

关联条文 中华人民共和国宪法·第8条第3款、第11条第2款、第12条、第13条  
第1款/7

中华人民共和国民法通则·第5条,第73条第2款,第74条第3款,第75条第2款,第77、80~82条/7

中华人民共和国土地管理法·第13条、第14条第1款/8

中华人民共和国城市房地产管理法·第5条/8

中华人民共和国农业法·第7条第1款、第11条第1款/8

中华人民共和国草原法·第4条第1、4款,第12条/8

中华人民共和国森林法·第3条第3款/8

中华人民共和国矿产资源法·第3条/9

中华人民共和国水法·第6条/9

中华人民共和国野生动物保护法·第3、8条/9

中华人民共和国文物保护法·第6条/9

中华人民共和国外资企业法·第4条第1款/9

中华人民共和国中外合资经营企业法·第2条第1款、第3条第1款/9

中华人民共和国归侨侨眷权益保护法·第7条第2款、第9条第1款、第12条第1款、第13条第1款、第15条、第16条第3款/9

中华人民共和国台湾同胞投资保护法·第3条第1款/10

中华人民共和国工会法·第46条/10

中华人民共和国公益事业捐赠法·第7条/10

参考案例 申国明与申国财侵权纠纷上诉案/10

第五条 物权法定原则····· (11)

第六条 物权公示原则····· (12)

第七条 公序良俗原则····· (13)

关联条文 中华人民共和国宪法·第51条/14

中华人民共和国民法通则·第72条第1款/14

中华人民共和国文物保护法·第6条/14

参考案例 霍秀林与胡桂华返还原物纠纷上诉案/14

第八条 本法与其他法律的关系····· (16)

## 第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

### 第一节 不动产登记 ..... ( 17 )

#### 第九条 不动产物权登记生效及其例外 ..... ( 17 )

- 关联条文 中华人民共和国土地管理法·第11条第1~3款、第12条/18  
中华人民共和国城市房地产管理法·第36、60条,第61条第1~3款,第62条/18  
中华人民共和国草原法·第11条/18  
中华人民共和国森林法·第3条第2款/18  
中华人民共和国渔业法·第11条第1款/19  
林木和林地权属登记管理办法/19  
土地登记办法/20  
土地登记规则/27
- 参考案例 高天才与赵兵等占有侵权纠纷上诉案/35  
浙江力行消防工程有限公司与遂昌县农村信用合作联社等物权确认纠纷  
再审案/37
- 文书范本 房屋所有权初始登记申请书/41

#### 第十条 登记机构与统一登记制度 ..... ( 42 )

- 关联条文 中华人民共和国担保法·第42、43条/42  
中华人民共和国土地管理法·第11条第1~3款/43  
中华人民共和国城市房地产管理法·第61~63条/43  
中华人民共和国草原法·第11条第1款/43  
中华人民共和国森林法·第3条第2款/43  
中华人民共和国渔业法·第11条第1款/44
- 文书范本 房屋所有权变更登记申请书/44  
房屋所有权转移登记申请书/45

#### 第十一条 申请登记必要材料 ..... ( 46 )

- 关联条文 中华人民共和国担保法·第44条/47  
房屋登记办法/47

|                   |        |
|-------------------|--------|
| 第十二条 登记机构职责 ..... | ( 58 ) |
|-------------------|--------|

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 第十三条 登记机构禁止从事的行为 ..... | ( 59 ) |
|------------------------|--------|

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 第十四条 不动产物权登记生效的时间 ..... | ( 59 ) |
|-------------------------|--------|

参考案例 团山社区居民委员会前所居民小组与云南高原汽车公司西山车箱厂财产  
损害赔偿纠纷上诉案 / 60

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 第十五条 物权效力与合同效力的区分 ..... | ( 64 ) |
|-------------------------|--------|

参考案例 重庆索特盐化股份有限公司与重庆新万基房地产开发有限公司土地使用  
权转让合同纠纷案 / 65

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| 第十六条 不动产登记簿效力及其管理机构 ..... | ( 73 ) |
|---------------------------|--------|

文书范本 土地房屋登记簿 / 73

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| 第十七条 不动产登记簿与权属证书的关系 ..... | ( 74 ) |
|---------------------------|--------|

参考案例 北京国润中荷科技发展有限公司与徐卡尔房屋租赁合同纠纷上诉案 / 75

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 第十八条 不动产登记资料查询、复制 ..... | ( 78 ) |
|-------------------------|--------|

关联条文 中华人民共和国担保法·第 45 条 / 79  
中华人民共和国海商法·第 13 条 / 79  
中华人民共和国民用航空法·第 12 条 / 79  
中华人民共和国土地管理法实施条例·第 3 条第 3 款 / 79

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 第十九条 更正登记与异议登记 ..... | ( 80 ) |
|----------------------|--------|

|                 |        |
|-----------------|--------|
| 第二十条 预告登记 ..... | ( 81 ) |
|-----------------|--------|

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 第二十一条 登记错误赔偿责任 ..... | ( 82 ) |
|----------------------|--------|

|                  |        |
|------------------|--------|
| 第二十二条 登记收费 ..... | ( 82 ) |
|------------------|--------|

|                |        |
|----------------|--------|
| 第二节 动产交付 ..... | ( 83 ) |
|----------------|--------|

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 第二十三条 动产物权交付生效 ..... | ( 83 ) |
|----------------------|--------|

关联条文 中华人民共和国民法通则·第 72 条第 2 款 / 84

中华人民共和国合同法·第 133 ~ 135 条 / 84

参考案例 Sealink Sdn Bhd(西林克公司)等与绍兴天龙进出口有限公司船舶所有权  
侵权纠纷上诉案 / 84

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| 第二十四条 特殊动产变动的登记 ..... | ( 89 ) |
|-----------------------|--------|

关联条文 中华人民共和国海商法·第 9 条第 1 款,第 10、13、14 条 / 90

中华人民共和国民用航空法·第 11、12 条,第 14 条第 1 款,第 16、33 条 / 90

中华人民共和国船舶登记条例 / 90

中华人民共和国民用航空器权利登记条例 / 97

机动车登记规定 / 100

海域使用权登记办法 / 111

企业国有资产产权登记管理办法 / 115

参考案例 胡国庆等与广州市博鳌金属制品有限公司侵权纠纷上诉案 / 117

文书范本 机动车登记证 / 124

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| 第二十五条 动产物权受让人先行占有 ..... | ( 127 ) |
|-------------------------|---------|

关联条文 中华人民共和国合同法·第 140 条 / 127

|                      |         |
|----------------------|---------|
| 第二十六条 动产物权指示交付 ..... | ( 127 ) |
|----------------------|---------|

参考案例 银河世纪国际贸易有限公司与浙江杭州红楼大酒店有限公司返还原物纠  
纷上诉案 / 128

|                      |         |
|----------------------|---------|
| 第二十七条 动产物权占有改定 ..... | ( 133 ) |
|----------------------|---------|

第三节 其他规定 ..... (134)

第二十八条 法律文书、征收决定等导致的物权变动 ..... (134)

第二十九条 因继承或者受遗赠导致的物权变动 ..... (134)

关联条文 中华人民共和国继承法·第2、16条 / 135

文书范本 遗赠扶养协议 / 135

第三十条 合法事实行为导致的物权变动 ..... (137)

第三十一条 非依法律行为进行的不动产物权变动 ..... (137)

第三章 物权的保护

第三十二条 物权争议解决途径 ..... (139)

关联条文 中华人民共和国农村土地承包法·第51条 / 139

中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法 / 139

第三十三条 物权确认请求权 ..... (145)

参考案例 徐建平与上海秩景行进出口有限公司财产权属纠纷再审案 / 145

第三十四条 返还原物请求权 ..... (148)

关联条文 中华人民共和国民法通则·第117条、第134条第1款第4项 / 148

参考案例 陆某某与何某返还原物纠纷上诉案 / 149

第三十五条 排除妨害、消除危险请求权 ..... (150)

关联条文 中华人民共和国民法通则·第134条第1款第2、3项 / 151

参考案例 宁夏建工集团有限公司与宁夏锦华星海湖房地产开发有限公司排除妨害  
纠纷上诉案 / 151

**第三十六条 修理、重作、更换或者恢复原状请求权** ..... (153)

关联条文 中华人民共和国民法通则·第117条第2款、第134条第1款第5、6项 / 154

参考案例 刘玉梅等与毕少先等占有物返还、恢复原状纠纷上诉案 / 154

**第三十七条 损害赔偿与其他民事责任请求权** ..... (156)

关联条文 中华人民共和国民法通则·第117条、第134条第1款第7项 / 157

参考案例 郑州锦地物业管理有限公司与河南广元置业有限公司物权保护纠纷上诉案 / 157

**第三十八条 物权保护方式的适用及行政、刑事责任** ..... (159)

关联条文 中华人民共和国民法通则·第134条 / 160

**第二编 所有权****第四章 一般规定****第三十九条 所有权的含义与基本内容** ..... (161)

关联条文 中华人民共和国民法通则·第71条 / 162

中华人民共和国海商法·第7条 / 162

参考案例 王喜岑与王克国占有物返还纠纷上诉案 / 162

**第四十条 所有权人设定他物权** ..... (165)

关联条文 中华人民共和国民法通则·第80条第1款、第81条 / 165

中华人民共和国土地管理法·第9条、第15条第1款 / 166

中华人民共和国城市房地产管理法·第7、22、27条 / 166

中华人民共和国草原法·第10条 / 166

中华人民共和国矿产资源法·第3条第2、3款 / 166

中华人民共和国水法·第7、48条 / 167

中华人民共和国渔业法·第11条 / 167

## 第四十一条 国家专属所有权 ..... (167)

- 关联条文 中华人民共和国宪法·第9条第1款、第10条第1款 / 168  
 中华人民共和国民法通则·第72条第1款 / 168  
 中华人民共和国土地管理法·第2条第1、2款,第8条第1款 / 168  
 中华人民共和国矿产资源法·第3条第1款 / 168  
 中华人民共和国水法·第3条 / 168  
 中华人民共和国煤炭法·第3条 / 168

## 第四十二条 征收 ..... (168)

- 关联条文 中华人民共和国宪法·第10条第3款 / 169  
 中华人民共和国土地管理法·第2条第4款,第45~47、49、51条 / 169  
 中华人民共和国城市房地产管理法·第9条 / 170  
 中华人民共和国农业法·第71条 / 170  
 中华人民共和国草原法·第38、39条 / 170  
 中华人民共和国煤炭法·第20条 / 171  
 中华人民共和国电力法·第16条 / 171  
 中华人民共和国渔业法·第14条 / 171  
 中华人民共和国铁路法·第36条第2款 / 171  
 中华人民共和国中外合资经营企业法·第2条第3款 / 171  
 中华人民共和国外资企业法·第5条 / 171  
 中华人民共和国归侨侨眷权益保护法·第13条第2款 / 171  
 中华人民共和国台湾同胞投资保护法·第4条 / 171  
 中华人民共和国军事设施保护法·第12条 / 171  
 国有土地上房屋征收与补偿条例 / 172  
 国有土地上房屋征收评估办法 / 175  
 征收土地公告办法 / 179
- 参考案例 新疆长青工贸有限责任公司与王庆祥等承包地征收补偿费用分配纠纷上  
 诉案 / 181

## 第四十三条 保护耕地、禁止违法征地 ..... (182)

- 关联条文 中华人民共和国土地管理法·第3条、第31条第1款 / 183  
 中华人民共和国煤炭法·第20条 / 183

#### 第四十四条 征用 ..... (183)

关联条文 中华人民共和国国家安全法·第9条/184  
 中华人民共和国国防法·第48条/184

### 第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

#### 第四十五条 国有财产的范围、性质及其行使 ..... (185)

关联条文 中华人民共和国宪法·第9条第1款/186  
 中华人民共和国民法通则·第73条第1款/186  
 中华人民共和国土地管理法·第2条第2款、第5条/186  
 中华人民共和国草原法·第9条/187  
 中华人民共和国森林法·第10条/187  
 中华人民共和国水法·第3条/187  
 中华人民共和国矿产资源法·第3条第1款、第11条/187  
 中华人民共和国海域使用管理法·第3条/187  
 中华人民共和国煤炭法·第12条/187  
 中华人民共和国渔业法·第6、7条/187

#### 第四十六条 矿藏、水流、海域国家所有权 ..... (188)

关联条文 中华人民共和国宪法·第9条第1款/188  
 中华人民共和国矿产资源法·第3条第1款/188  
 中华人民共和国水法·第3条/188  
 中华人民共和国煤炭法·第3条/188  
 中华人民共和国海域使用管理法·第3条/189  
 中华人民共和国领海及毗连区法·第3条第1款/189

#### 第四十七条 国有土地范围 ..... (189)

关联条文 中华人民共和国宪法·第10条第1、2款/190  
 中华人民共和国土地管理法·第3条第1、2款,第8条/190

#### 第四十八条 自然资源国家专属所有权 ..... (190)

- 关联条文 中华人民共和国宪法·第9条第1款 / 190  
 中华人民共和国民法通则·第74条第1款 / 190  
 中华人民共和国森林法·第3条第1、2款 / 191  
 中华人民共和国草原法·第9条 / 191  
 中华人民共和国民族区域自治法·第27条第1款 / 191

#### 第四十九条 野生动植物资源国家专属所有权 ..... (191)

- 关联条文 中华人民共和国野生动物保护法·第3条 / 191

#### 第五十条 无线电频谱资源国家专属所有权 ..... (192)

- 关联条文 中华人民共和国无线电管理条例·第4条 / 192

#### 第五十一条 文物国家专属所有权 ..... (192)

- 关联条文 中华人民共和国文物保护法·第2、5条 / 193

#### 第五十二条 基础设施国家专属所有权 ..... (193)

- 关联条文 中华人民共和国电力法·第4、52条 / 194  
 中华人民共和国建筑法·第42条 / 194  
 中华人民共和国国防法·第37条 / 194

#### 第五十三条 国家机关的物权 ..... (194)

- 关联条文 中华人民共和国森林法·第27条第1款 / 195  
 中华人民共和国国防法·第38条第2款、第39条 / 195  
 中华人民共和国监狱法·第9条 / 195

#### 第五十四条 国家举办的事业单位的物权 ..... (195)

- 关联条文 中华人民共和国森林法·第27条第1款 / 196  
 中华人民共和国教育法·第28、31条 / 196  
 中华人民共和国高等教育法·第38、61、64条 / 196

|              |                                                                                                                                                                          |              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>第五十五条</b> | <b>国家出资的企业出资人制度 .....</b>                                                                                                                                                | <b>(196)</b> |
| <b>关联条文</b>  | 中华人民共和国宪法·第16条/197<br>中华人民共和国民法通则·第82条/197<br>中华人民共和国煤炭法·第13条/197<br>中华人民共和国电力法·第7条/197<br>中华人民共和国全民所有制工业企业法·第2条/197<br>中华人民共和国公司法·第4、66~71条/197<br>中华人民共和国商业银行法·第4条/198 |              |
| <b>第五十六条</b> | <b>国有财产的保护 .....</b>                                                                                                                                                     | <b>(198)</b> |
| <b>关联条文</b>  | 中华人民共和国民法通则·第73条/199<br>中华人民共和国草原法·第9条/199                                                                                                                               |              |
| <b>第五十七条</b> | <b>国有资产监管及相关法律责任 .....</b>                                                                                                                                               | <b>(199)</b> |
| <b>第五十八条</b> | <b>集体财产范围 .....</b>                                                                                                                                                      | <b>(200)</b> |
| <b>关联条文</b>  | 中华人民共和国宪法·第9条、第10条第2款/201<br>中华人民共和国民法通则·第74条第1款/201<br>中华人民共和国土地管理法·第8条第2款/201<br>中华人民共和国森林法·第3条第1款/201<br>中华人民共和国草原法·第9条/201                                           |              |
| <b>第五十九条</b> | <b>农民集体所有财产归属及重大事项决定程序 .....</b>                                                                                                                                         | <b>(201)</b> |
| <b>关联条文</b>  | 中华人民共和国农村土地承包法·第18、19条/203<br>中华人民共和国村民委员会组织法·第24条/203<br>中华人民共和国土地管理法·第14条、第15条第2款/203                                                                                  |              |
| <b>第六十条</b>  | <b>农民集体所有权的行使及其代表 .....</b>                                                                                                                                              | <b>(204)</b> |
| <b>关联条文</b>  | 中华人民共和国民法通则·第74条第2款/204<br>中华人民共和国土地管理法·第10条/204                                                                                                                         |              |