

注释本·物权法

中华人民共和国 物 权 法

Law of the People's Republic of China
on Real Right

注释本



法律出版社
LAW PRESS CHINA

中华人民共和国 物权法 注释本

Law of the People's Republic of China
on Real Right



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本 / 法律出版社法规中心编. —3 版. —北京:法律出版社,2014.9
(法律单行本注释本系列)
ISBN 978-7-5118-6771-1

I. ①中… II. ①法… III. ①物权法—法律解释—中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 199998 号

©法律出版社·中国

责任编辑/麦 锐

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/永恒印刷有限公司

编辑统筹/法规出版社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/850 毫米×1168 毫米 1/32
版本/2014 年 8 月第 3 版

印张/10 字数/200 千
印次/2014 年 8 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

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

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 978-7-5118-6771-1

定价:20.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

当今社会,法律发挥的作用越来越大,涉及社会生活的方方面面。然而,晦涩的专业术语,艰深的法律理论,庞杂的立法体系,这些法律与生俱来的特点,却都成为了读者理解、掌握法律的障碍。

为了解决这个矛盾,本社特组织编辑出版了这套法律注释本系列丛书。除了法律文本为权威标准文本外,还最大限度地突出了本套书的实用性与易用性,本套书有以下特点:

(1)专业人员编写。本丛书皆由相关法律专家编写,内容准确,并力求语言通俗,使普通大众读者能更轻松地理解法律精神,掌握法律政策;

(2)法律适用提要。每本书都由相关法律专家撰写该法的适用提要,帮助读者对每一个法的背景、概况有更全面、深入的理解;

(3)重点法条注释。对重点法条进行条文注释,且每个条文都提炼出条文主旨,帮助读者准确理解法条内容;

(4)相关配套规定。书末附录一些较为重要的相关法律、法规和司法解释,使读者在使用中更为方便、实用。

需要说明的是,本丛书中“适用提要”、“条文主旨”、“条文注释”等内容皆是编者为方便读者阅读、理解而编写,不同于国家正式通过、颁布的法律文本,不具有法律效力。

2 编辑出版说明

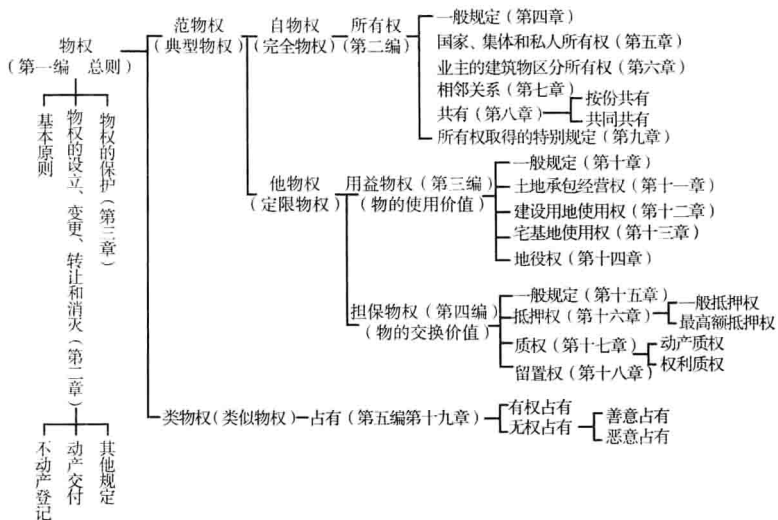
另,为方便查阅,我们根据每条及其条文主旨制作了目录,其中加“*”号的表示重点条目,并在正文中附有条文注释。

本书不足之处,恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心

2014年6月

物权法基本体系结构图



《中华人民共和国物权法》

适用提要

物权法是规范财产关系的民事基本法律。物权法的起草工作始于1993年。2002年12月,九届全国人大常委会对物权法草案进行了初次审议。本届全国人大常委会对制定物权法高度重视,花了很大精力,做了大量工作,进行了六次审议,并在2005年7月将物权法草案向社会全文公布,共收到人民群众提出的意见1万多件,并先后召开100多次座谈会和几次论证会,还到一些地方进行专题调研,充分听取部分全国人大代表、基层群众、专家学者、中央有关部门等各方面的意见。经对草案反复研究修改,修改后的草案比最初的草案有了较大改动。十届全国人大常委会第二十五次会议通过了将草案提请十届全国人大第五次会议审议的决定。经十届全国人大第五次会议审议,表决通过了《中华人民共和国物权法》。

本法总的原则是:以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观,坚持正确的政治方向,从我国的国情和实际出发,全面准确地体现社会主义基本经济制度;依据宪法和法律规定,对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则,同时加大对国有财产的保护力度,防止国有财产流失;全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策,维护农民利益;针对现实生活中迫切需要规范的问题,统筹协调各种利益关系,促进社会和谐。

物权法主要从民事角度明确物的归属即确认物是属于谁的,

明确物的权利人对物的利用享有哪些权利,明确对物权如何保护。

物权法共5编,19章,247条,包括以下主要内容:

(一)关于坚持社会主义基本经济制度

中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的。所有权是所有制在法律上的表现,是物权的核心和基础。物权法第3条第1款、第2款明确规定:“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。”这一基本原则规定作为物权法的核心,贯穿并体现在整部物权法的始终。

(二)关于平等保护国家、集体和私人的物权

物权法属于民法,民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。作为物权主体,不论是国家、集体,还是私人,他们的物权都应当给予平等保护。当然,国家保护的私人财产,应当是合法的财产,非法取得的财产不但不受法律保护,还要承担相应的法律责任。

(三)关于国有财产

物权法在平等保护不同主体物权的基础上,从五个方面强化了对国有财产的保护:一是法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有,并在物权法中规定了哪些财产属于国有财产,防止因归属不明确而造成国有财产流失;二是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;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;三是规定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;四是针对国有企业财产流失的,规定几种应当依法承担法律责任的情形;五是规定对国有财产负有管理、监督职责的机构及其工作人员,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。

(四)关于集体财产

关于农村集体财产,物权法根据宪法和现阶段党在农村的基

本政策,明确规定农村集体经济组织实行土地承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,并以专章分别规定了“土地承包经营权”和“宅基地使用权”。

关于城镇集体财产,物权法规定可以依照法律、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,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

(五) 关于私有财产

物权法对私人所有权的规定主要有:一是私人不仅依法对生活资料享有所有权,而且对“生产工具、原材料”等生产资料享有所有权;二是私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护;三是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。

关于业主的建筑物区分所有权,物权法规定,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,对道路、绿地等共有部分享有共有和共同管理的权利。而且还对业主和物业服务机构之间的关系作了规定。

(六) 关于公共利益和征收补偿

物权法规定为了公共利益的需要,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。何为公共利益,可以由土地管理法、城市房地产管理法等单行法律作出具体规定。对征收补偿,物权法第42条第2款、第3款就补偿原则和补偿内容作了明确规定,考虑到各地发展不平衡,具体的补偿标准和补偿办法,由土地管理法等有关法律依照物权法规定的补偿原则和补偿内容,根据不同情况作出具体规定。针对现实生活中补偿不到位和侵占补偿费用的行为,物权法规定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。

(七) 关于建设用地使用权

根据国家实行最严格的耕地保护制度的要求,物权法就严格控制建设用地,建设用地的出让方式,建设用地使用权人的权利和

义务,作了明确规定。

(八)关于担保物权

物权法第四编“担保物权”,是在担保法的基础上制定的,增加了以下规定:一是经当事人书面协议,企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押;二是正在建造的建筑物、船舶、航空器可以抵押;三是基金份额可以质押;四是应收账款可以质押。

(九)关于物权的保护

加强对物权的保护,是维护权利人合法权益的必然要求。物权法专章对物权的保护途径、保护方法作了规定。物权法在第三章规定: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;并规定:当事人可以通过请求确认权利、返还原物、消除危险、排除妨害、修理、重作、更换或者恢复原状、损害赔偿等方式保护自己的权利。上述保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

1995年我国就已经颁布了担保法,2000年最高人民法院出台了《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》,担保法及其司法解释中都规定了担保物权制度。2007年出台的物权法对于担保物权制度作了最新规定,担保法及其司法解释当中的有些规定可能与物权法中的相关规定不一致,根据新法优于旧法的原则,此时应适用物权法的最新规定。此外,涉及物权登记的部门规章有《土地登记办法》与《房屋登记办法》等;涉及所有权的法律法规还有城市房地产管理法、土地管理法、农村土地承包法以及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,司法文件有建筑物区分所有权纠纷案件司法解释(法释〔2009〕7号)、农村土地承包纠纷案件司法解释(法释〔2005〕6号),都在正文及附录部分有所体现。

目 录

《中华人民共和国物权法》适用提要	1
------------------------	---

中华人民共和国物权法

第一编 总则	1
第一章 基本原则	1
第一条 立法目的及依据 *	1
第二条 调整范围 *	2
第三条 基本经济制度与社会主义市场经济原则 *	2
第四条 平等保护国家、集体和私人的物权 *	3
第五条 物权法定原则 *	3
第六条 物权公示原则 *	3
第七条 取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则 *	4
第八条 物权法与其他法律关系 *	4
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	5
第一节 不动产登记	5
第九条 不动产物权登记生效以及所有权可不登记的规定 *	5
第十条 不动产登记机构和国家统一登记制度 *	6
第十一条 申请登记应提供的必要材料 *	6
第十二条 登记机构应当履行的职责	7
第十三条 登记机构禁止从事的行为	7

第十四条	登记效力 *	7
第十五条	合同效力和物权效力区分 *	8
第十六条	不动产登记簿效力及其管理机构	8
第十七条	不动产登记簿与不动产权属证书 关系 *	9
第十八条	不动产登记资料查询、复制 *	9
第十九条	不动产更正登记和异议登记 *	9
第二十条	预告登记 *	10
第二十一条	登记错误赔偿责任 *	11
第二十二条	登记收费问题 *	11
第二节	动产交付	11
第二十三条	动产物权的设立和转让生效时间 *	11
第二十四条	船舶等物权登记 *	12
第二十五条	动产物权受让人先行占有 *	13
第二十六条	动产物权指示交付 *	13
第二十七条	动产物权占有改定 *	14
第三节	其他规定	14
第二十八条	特殊原因导致物权设立、变更、转让 或者消灭的规定 *	14
第二十九条	因继承或者受遗赠等而取得物权 *	15
第三十条	因事实行为而设立或者消灭物权 *	15
第三十一条	非依法律行为享有的不动产物权 变动 *	16
第三章	物权的保护	16
第三十二条	物权保护争讼程序 *	16
第三十三条	物权确认请求权 *	16
第三十四条	返还原物权请求权 *	16
第三十五条	排除妨害、消除危险请求权 *	17

第三十六条	修理、重作、更换或者恢复原状 请求权 *	17
第三十七条	损害赔偿和其他民事责任请求权 *	18
第三十八条	物权保护方式的单用和并用以及 三大法律责任的适用 *	18
第二编 所有权		18
第四章 一般规定		18
第三十九条	所有权基本内容 *	18
第四十条	所有权人设定他物权 *	20
第四十一条	国家专有 *	20
第四十二条	征收 *	21
第四十三条	保护耕地、禁止违法征地 *	22
第四十四条	征用 *	22
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权		23
第四十五条	国有财产范围、国家所有的性质和 国家所有权行使 *	23
第四十六条	矿藏、水流、海域的国家所有权 *	24
第四十七条	国家所有土地范围 *	24
第四十八条	属于国家所有的自然资源 *	25
第四十九条	野生动植物资源的国家所有权 *	25
第五十条	无线电频谱资源的国家所有权 *	26
第五十一条	属于国家所有的文物 *	26
第五十二条	属于国家所有的资产和基础设施 *	27
第五十三条	国家机关的物权 *	27
第五十四条	国家举办的事业单位的物权 *	28
第五十五条	国家出资的企业出资人制度 *	28
第五十六条	国有财产保护 *	29
第五十七条	国有财产管理法律责任	29

第五十八条	集体财产范围 *	29
第五十九条	农民集体所有财产归属以及重大 事项集体决定 *	30
第六十条	农民集体所有权的行使 *	31
第六十一条	城镇集体财产权利 *	32
第六十二条	公布集体财产状况 *	32
第六十三条	集体财产权保护 *	33
第六十四条	私有财产范围 *	34
第六十五条	保护私人合法权益 *	34
第六十六条	私有财产保护 *	34
第六十七条	企业出资人权利 *	35
第六十八条	法人财产权 *	35
第六十九条	保护社会团体财产 *	36
第六章	业主的建筑物区分所有权	37
第七十条	建筑物区分所有权 *	37
第七十一条	业主对专有部分行使所有权 *	37
第七十二条	业主对共有部分的权利义务 *	38
第七十三条	建筑区划内的场所归属 *	39
第七十四条	车位、车库的规定 *	40
第七十五条	业主大会、业主委员会设立 *	40
第七十六条	业主决定建筑区划内重大事项及 表决权 *	41
第七十七条	将住宅改变为经营性用房的规定 *	42
第七十八条	业主大会、业主委员会决定效力 *	43
第七十九条	建筑物及其附属设施的维修基金的 归属、用途以及筹集与使用 *	43
第八十条	建筑物及其附属设施的费用分摊、 收益分配 *	44

第八十一条	建筑物及其附属设施的管理 *	45
第八十二条	物业服务企业或者其他管理人与 业主关系 *	45
第八十三条	业主义务与权益维护 *	46
第七章	相邻关系	47
第八十四条	处理相邻关系的原则 *	47
第八十五条	处理相邻关系的依据	47
第八十六条	用水、排水相邻关系 *	47
第八十七条	相邻关系中通行权 *	48
第八十八条	利用相邻土地 *	49
第八十九条	通风、采光和日照 *	49
第九十条	相邻不动产之间禁止排放、施放污染物	50
第九十一条	维护相邻不动产安全 *	50
第九十二条	使用相邻不动产时避免造成损害 *	51
第八章	共有	51
第九十三条	共有概念和共有形式 *	51
第九十四条	按份共有 *	52
第九十五条	共同共有 *	53
第九十六条	共有物管理 *	53
第九十七条	共有物处分或者重大修缮 *	54
第九十八条	共有物管理费用负担 *	54
第九十九条	共有财产分割原则 *	55
第一百条	共有物分割方式 *	55
第一百零一条	共有人的优先购买权 *	56
第一百零二条	因共有财产产生的债权债务 关系的效力 *	57
第一百零三条	共有关系不明对共有关系性质 推定 *	57

第一百零四条	按份共有人份额不明的确定	
原则 *		58
第一百零五条	用益物权和担保物权的准共有 *	58
第九章	所有权取得的特别规定	58
第一百零六条	善意取得 *	58
第一百零七条	遗失物的善意取得	59
第一百零八条	善意受让人取得动产后的原有	
权利消灭 *		60
第一百零九条	拾得遗失物返还 *	60
第一百一十条	收到遗失物的处理 *	61
第一百一十一条	遗失物保管 *	61
第一百一十二条	拾金不昧 *	61
第一百一十三条	无人认领的遗失物归国家	
所有 *		62
第一百一十四条	拾得漂流物、发现埋藏物或者	
隐藏物的规定 *		62
第一百一十五条	从物随主物转让 *	62
第一百一十六条	天然孳息及法定孳息归属 *	63
第三编	用益物权	64
第十章	一般规定	64
第一百一十七条	用益物权人享有的基本权利 *	64
第一百一十八条	国有和集体所有的自然资源,单位	
和个人可以取得用益物权 *		65
第一百一十九条	自然资源有偿使用制度 *	65
第一百二十条	用益物权人的权利行使 *	65
第一百二十一条	用益物权人因征收、征用有权获	
得补偿 *		66
第一百二十二条	海域使用权 *	67

第一百二十三条	合法探矿权等受法律保护 *	68
第十一章	土地承包经营权	68
第一百二十四条	双层经营体制 *	68
第一百二十五条	土地承包经营权人享有的基本 权利 *	69
第一百二十六条	土地承包期 *	70
第一百二十七条	土地承包经营权设立和登记 *	70
第一百二十八条	家庭承包的土地承包经营权 流转 *	71
第一百二十九条	互换、转让土地承包经营权进行 登记 *	73
第一百三十条	承包地调整 *	73
第一百三十一条	承包地收回 *	74
第一百三十二条	承包地被征收的补偿 *	74
第一百三十三条	以招标等方式承包的土地承包 经营权流转 *	75
第一百三十四条	国有农用地实行承包经营的 法律适用 *	76
第十二章	建设用地使用权	76
第一百三十五条	建设用地使用权概念 *	76
第一百三十六条	建设用地使用权分层设立与 限制 *	76
第一百三十七条	建设用地使用权出让方式 *	77
第一百三十八条	建设用地使用权出让合同 内容 *	78
第一百三十九条	建设用地使用权登记 *	79
第一百四十条	土地用途 *	80
第一百四十一条	支付出让金等费用 *	80
第一百四十二条	建筑物、构筑物及其附属设施	