

第三版



中华人民共和国 物权法

注解与配套

WUQUANFA
ZHUJIE YU PEITAO

(含最新司法解释)

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国 物 权 法 注解与配套

第三版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国物权法 (含最新司法解释) 注解与
配套/国务院法制办公室编. —3 版. —北京: 中国法制
出版社, 2014. 10

(法律注解与配套丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5485 - 8

I. ①中… II. ①国… 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 156080 号

策划编辑: 袁笋冰

责任编辑 林林

封面设计 杨泽江

中华人民共和国物权法 (含最新司法解释) 注解与配套

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO WUQUANFA (HAN ZUIXIN SIFA JIESHI)

ZHUJIE YU PEITAO

经销/新华书店

印刷/北京海纳百川印刷有限公司

开本/850×1168 毫米 32

版次/2014 年 10 月第 3 版

印张/9 字数/219 千

2014 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5485 - 8

定价: 26.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66067369

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)

出版说明

中国法制出版社一直致力于出版适合大众需求的法律图书。为了帮助读者准确理解与适用法律，我社于2008年9月推出“法律注解与配套丛书”，深受广大读者的认同与喜爱，此后推出的第二版也持续热销。为了更好地服务读者，及时反映国家最新立法动态及法律文件的多次清理结果，我社决定推出“法律注解与配套丛书”（第三版）。

本丛书具有以下特点：

1. 由相关领域的具有丰富实践经验和学术素养的法律专业人士撰写适用导引，对相关法律领域作提纲挈领的说明，重点提示立法动态及适用重点、难点。
2. 对主体法中的重点法条及专业术语进行注解，帮助读者把握立法精神，理解条文含义。
3. 根据司法实践提炼疑难问题，由相关专家运用法律规定及原理进行权威解答。
4. 在主体法律文件之后择要收录与其实施相关的配套规定，便于读者查找、应用。

此外，为了凸显丛书简约、实用的特色，分册根据需要附上实用图表、办事流程等，方便读者查阅使用。

真诚希望本丛书的出版能给您在法律的应用上带来帮助和便利，同时也恳请广大读者对书中存在的不足之处提出批评和建议。

中国法制出版社

2014年10月

适用导引

《中华人民共和国物权法》是一部对国家、集体和私人的物权实行平等保护的法律，它符合完善社会主义基本经济制度、实现宪法原则，以及构建社会主义和谐社会的需要，物权法是一部具有里程碑意义的法律。我国的民法通则、土地管理法、城市房地产管理法、农村土地承包法、担保法等法律对物权作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。随着改革的深化、开放的扩大和社会主义经济、政治、文化、社会建设的发展，为了适应全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的要求，有必要依据宪法，在总结实践经验的基础上制定物权法，对物权制度的共性问题 and 现实生活中迫切需要规范的问题作出规定，进一步明确物的归属，定分止争，发挥物的效用，保护权利人的物权，完善中国特色社会主义物权制度。

物权法起草工作始于1993年。从2002年12月起，全国人大及其常委会先后进行了8次审议，期间向社会全文公布征求意见，并召开了100多次座谈会、立法论证会听取各方意见。物权立法的过程，既是向广大百姓普及物权概念的过程，也是各方面不同意见通过民主协商最终取得一致的过程。它的出台，被看做是中国最高立法机关坚持民主立法、科学立法的典范。物权法分为总则、所有权、用益物权、担保物权、占有等五编，共247条，于2007年10月1日起施行。

物权法的主要内容包括：

（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，与资本主义物权制度有本质区别。第一，物权法把坚持国家基本经济制度作为物权法的基本原则，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。”这一基本原则作为物权法的核心，贯穿并体现在整部物权法的始终。第二，所有权是所有制在法律上的表现，是物权制度的基础。物权法对国家所有权和集体所有权、私人所有权作了明确规定，其中用较多条款对国家所有权作了规定，有利于坚持和完善社会主义基本经济制度，有利于各种所有制经济充分发挥各自优势，相互促进，共同发展。第三，发展社会主义市场经济是坚持和完善社会主义基本经济制度的必然要求。物权法在明确规定“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”的前提下，对用益物权和担保物权作了规定，有利于充分发挥物的效用，有利于维护市场交易秩序，促进经济发展。

（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。物权法规定：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”

在财产归属依法确定的前提下，作为物权主体，不论是国家、集体，还是私人，对他们的物权都应当给予平等保护。平等保护不是说不同所有制经济在国民经济中的地位和作用是相同的。依据宪法规定，公有制经济是主体，国有经济是主导力量，非公有制经济是社会主义市场经济的重要组成部分，他们在国民经济中的地位和作用是不同的。这主要体现在国家宏观调控、公共资源配置、市场准入等方面，在关系国家安全和国民经济命脉的重要行业和关键领域，必须确保国有经济的控制力，而这些主要是由经济法、行政法予以规定的。

（三）关于国有财产

物权法对国有财产的范围、国家所有权的行使和加强对国有

财产的保护等作了明确规定。

关于国有财产的范围。物权法依据宪法和有关法律，明确规定国有财产包括：属于国家所有的自然资源，属于国家所有的基础设施，国家机关和国家举办的事业单位的财产，等等；并规定，国家出资的企业，由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益。从法律上进一步明确属于国家所有的资源性、经营性财产的范围，对于发展壮大国有经济，增强国家的经济实力，发挥社会主义制度的优越性，具有关键性作用。

关于国家所有权的行使问题。依据宪法规定，全国人民代表大会是最高国家权力机关，国务院是最高国家权力机关的执行机关。全国人民代表大会代表全国人民行使国家权力，体现在依法就关系国家全局的重大问题作出决定，而具体执行机关是国务院。因此，具体行使国家所有权的是政府，而不是人大。物权法规定：“国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照规定。”

关于对国有财产的保护问题。针对某些国有财产流失的实际情况，物权法在坚持平等保护原则的基础上，从五个方面强化了对国有财产的保护。一是规定：“法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。”并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。二是规定：“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。”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问题，规定：“违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。”五是针对国有财产监管中存在的问题，规定：履行国有财产管理

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。”这些规定体现了宪法关于加强对社会主义公共财产保护的精神，具有重要的现实意义。

（四）关于集体财产

物权法依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家庭承包经营为基础、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”。

为了赋予农民长期而有保障的土地使用权，物权法规定：耕地、草地、林地的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

关于土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押能否放开的问题。考虑到目前我国农村社会保障体系尚未全面建立，土地承包经营权和宅基地使用权是农民安身立命之本，从全国范围看，现在放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押的条件尚不成熟。为了维护现行法律和现阶段国家有关农村土地政策，并为今后修改有关法律或者调整有关政策留有余地，物权法规定：“土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定，有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。”“宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。”

关于城镇集体财产。我国的城镇集体企业是从上世纪 50 年代以来逐步形成的。在几十年的进程中，几经发展变化，有些集体企业是由国有企业为安排职工子女就业、知识青年回城设立的，有些是国有企业在改制中为分离辅业、安置富余人员设立的。近些年来，城镇集体企业通过改制又发生了很大变化。按照党的十六大以来的精神，目前城镇集体企业改革还在继续深化。

物权法对城镇集体财产从物权的角度作了原则规定：“城镇集体所有的不动产和动产，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。”并规定：“集体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、破坏。”这符合当前实际情况，也为今后深化改革留下空间。

（五）关于私有财产

改革开放以来，经济快速发展，人民生活不断提高，私有财产日益增加。切实保护公民的私有财产，既是宪法的规定和党的主张，也是人民群众的普遍愿望和迫切要求。物权法规定：“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”“私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。”“国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。”“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。”这些规定，进一步完善了保护私有财产的法律制度，有利于激发人民群众创造、积累财富的积极性，促进社会和谐。

随着住房制度改革，越来越多的城镇居民拥有自己的房屋，而且大量集中在住宅小区内，业主的建筑物区分所有权已经成为私人不动产物权中的重要权利。物权法从维护业主的合法权益出发，明确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，对专有部分以外的共有部分如电梯等公用设施和绿地等公用场所享有共有和共同管理的权利。物权法还对小区内的车库、车位的归属，业主委员会的职能，业主和物业服务机构的关系等，作了规定。

（六）关于征收补偿

征收集体所有的土地和城乡居民的房屋，关系到广大人民群众切身利益，受到社会普遍关注。

依据宪法、物权法规定，为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序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。同时，对征收补偿的原则和内容作了规定。

关于征收集体所有的土地问题，物权法规定：“征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。”这一规定体现了党和国家关于征地补偿安置必须确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的原则。关于征收单位、个人的房屋及其他不动产的问题，物权法规定：“征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。”考虑到各地的发展很不平衡，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，根据不同情况作出规定。

此外，物权法还有几项内容：一是关于正确处理相邻关系问题，物权法对用水、排水、通行、通风、采光等产生的相邻关系作了规定，以利于发展生产、方便生活，维护相邻权利人的权益，促进邻里关系和谐。二是关于担保物权问题，物权法在担保法的基础上，增加了可以用作担保的财产的规定，进一步完善担保制度，以促进融资，发展经济。三是关于对物权的保护问题，物权法对物权的保护途径、保护方法作了全面规定，并规定侵害物权的，除承担民事责任外，还应当依法承担行政责任、刑事责任，健全了物权保护制度。四是关于占有问题，物权法主要规定了对占有的保护和无权占有人的侵权责任，以维护社会秩序和权利人的合法权益。

目 录

适用导引	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】	2
第二条 【适用范围】	3
1. 物权法上的物具有哪些特征?	4
第三条 【社会主义基本经济制度】	4
第四条 【平等保护】	5
第五条 【物权法定】	5
第六条 【物权公示原则】	5
第七条 【遵守法律、尊重社会公德】	6
第八条 【其他适用的规定】	6

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第九条 【不动产物权登记生效及例外】	6
2. 本条规定的“法律另有规定的除外”是指什么?	7
3. 对于发生在房屋登记制度尚不完善时的案件,	

如何确认房屋买卖关系是否存在？	7
4. 人民法院可否直接判决确认不动产的权属？	7
第十条 【登记机构及统一登记制度】	8
第十一条 【登记申请材料】	8
第十二条 【登记机构的职责】	8
5. 法院在审理房屋登记行政案件中发现涉嫌刑事	
犯罪问题应如何处理？	9
第十三条 【登记机构禁止从事的行为】	9
第十四条 【不动产物权登记生效的时间】	9
6. “一房二卖”，应该如何应对？	10
第十五条 【合同效力与物权效力区分】	10
7. 如何区分合同效力与物权效力？	10
第十六条 【不动产登记簿】	11
第十七条 【不动产登记簿与权属证书关系】	11
8. 房产证与房产登记簿上的内容不一致时，如何处理？	12
第十八条 【查询、复制登记资料】	12
第十九条 【更正登记、异议登记】	12
第二十条 【预告登记】	13
9. 预告登记与一般的不动产登记有哪些区别？	14
第二十一条 【登记错误的责任】	15
第二十二条 【登记费用】	15
第二节 动产交付	
第二十三条 【动产物权交付生效】	16
10. 本条规定的“法律另有规定的除外”，是指什么？	16
第二十四条 【特定动产物权的登记】	16
第二十五条 【简易交付】	17
第二十六条 【指示交付】	17
11. 提货单的交付是否构成指示交付？	18

第二十七条 【占有改定】	18
12. 如何理解占有改定构成要件?	18

第三节 其他规定

第二十八条 【法律文书、征收导致的物权变动】	19
第二十九条 【继承、受遗赠取得物权】	19
13. 继承的房屋是否需要办理登记?	20
第三十条 【合法的事实行为导致物权变动】	20
第三十一条 【处分非依法律行为取得的不动产】	20

第三章 物权的保护

第三十二条 【物权保护的途径】	21
第三十三条 【物权确认请求权】	21
第三十四条 【返还原物请求权】	21
第三十五条 【排除妨害、消除危险请求权】	21
第三十六条 【修理、重作、更换、恢复原状请求权】	21
第三十七条 【损害赔偿请求权】	21
第三十八条 【请求权的适用、行政及刑事责任】	21
14. 如何行使“物权请求权”?	22

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 【所有权权能】	22
第四十条 【设立他物权】	23
第四十一条 【国家专有】	23
第四十二条 【征收】	24
15. 集体土地征收一般应履行哪些程序?	25
第四十三条 【耕地保护】	25

第四十四条	【征用】	25
16.	征收与征用存在哪些区别？	26

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条	【国家所有权及其行使】	27
第四十六条	【矿藏、水流、海域的国家所有】	27
第四十七条	【国有的土地范围】	27
第四十八条	【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】	27
第四十九条	【野生动植物资源】	27
第五十条	【无线电频谱资源】	27
第五十一条	【国有文物】	27
第五十二条	【国有基础设施】	28
第五十三条	【国家机关的物权】	29
第五十四条	【国家举办的事业单位的物权】	29
第五十五条	【国有出资人权益的行使】	29
第五十六条	【国家所有权保护】	30
第五十七条	【国有资产监管】	30
第五十八条	【集体所有权】	30
第五十九条	【农民集体所有权及重大事项决定程序】	30
17.	如何确定农村集体经济组织成员的资格？	31
第六十条	【农民集体所有权的行使】	32
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】	33
第六十三条	【集体所有权保护】	33
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】	35
第六十六条	【私有财产保护】	35
第六十七条	【企业出资人】	35

第六十八条	【法人所有权】	36
第六十九条	【社会团体所有权】	36

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十条	【建筑物区分所有权】	36
18.	业主的身份如何认定？	36
19.	小区内商业广告由谁获利？	36
第七十一条	【专有部分的权利】	37
第七十二条	【共有部分的权利义务】	37
20.	如何理解建筑物区分所有权的集合性？	38
21.	公有住房售出单位约定买受人不得实施有碍公 有住房共用部分安全的行为，是否合法？	38
第七十三条	【建筑区划内共有的范围】	39
22.	业主对于庭院绿地的使用与小区公共利益发生 矛盾，如何处理？	39
第七十四条	【车位、车库的归属与使用】	39
23.	当事人没有对车位、车库的归属作出约定的， 谁享有该车位、车库的所有权？	40
第七十五条	【设立业主大会、选举业主委员会】	40
24.	业主可否单独与开发商解除供热合同？	41
第七十六条	【业主共同决定的事项】	41
第七十七条	【住宅改为经营性用房的条件】	42
25.	如何认定有利害关系业主对“住改商”的同意？	42
第七十八条	【业主大会、业主委员会决定的效力】	43
第七十九条	【建筑物及其附属设施维修资金】	43
第八十条	【费用分摊、收益分配】	43
26.	底层住户是否需交电梯运行维修费？	44
第八十一条	【建筑物及其附属设施管理】	44

第八十二条	【委托管理】	45
第八十三条	【业主义务及权益维护】	45

第七章 相邻关系

第八十四条	【相邻关系处理原则】	46
第八十五条	【相邻关系处理依据】	46
27.	如何理解作为审案依据的“习惯”？	46
第八十六条	【用水、排水】	47
第八十七条	【通行权】	47
28.	相邻方在何种情形下可以行使相邻通行权？	47
29.	基于相邻关系而在他人不动产上享有的权利能否成为转让标的？	47
第八十八条	【利用相邻土地、建筑物】	48
第八十九条	【通风、采光和日照】	48
30.	侵犯相邻一方通风权有哪些表现？	48
第九十条	【有害物质排放】	48
第九十一条	【维护相邻不动产安全】	48
31.	业主在物业使用中哪些行为应禁止？	49
第九十二条	【相邻权行使时的义务】	49

第八章 共有

第九十三条	【共有】	49
第九十四条	【按份共有】	50
第九十五条	【共同共有】	51
32.	共同共有之人之间的权利义务如何分配？	51
第九十六条	【共有物管理】	51
第九十七条	【共有物处分】	51
第九十八条	【管理费用等的负担】	52

第九十九条 【共有物分割】	52
第一百条 【分割方式】	53
第一百零一条 【优先购买权】	54
33. 如何理解“同等条件”?	54
第一百零二条 【共有物上的债权债务】	55
34. 因共有财产产生的债权债务关系的对外效力如何?	55
35. 因共有财产产生的债权债务关系的对内效力如何?	55
第一百零三条 【共有关系性质不明时的推定】	56
第一百零四条 【按份共有份额的确定】	56
第一百零五条 【他物权的准共有】	56

第九章 所有权取得的特别规定

第一百零六条 【善意取得】	56
36. 善意取得有何种效力?	57
37. 机动车如何适用善意取得?	57
第一百零七条 【遗失物转让】	57
38. 遗失物必须具备哪些条件?	58
39. 拾得人将遗失物据为己有而加以处分的, 如何处理?	58
第一百零八条 【善意取得之动产上的原有权利】	58
第一百零九条 【拾得遗失物】	59
第一百一十条 【领取与招领】	59
第一百一十一条 【遗失物保管义务】	59
第一百一十二条 【保管费用、悬赏广告】	59
第一百一十三条 【无人认领的遗失物】	60
第一百一十四条 【拾得漂流物、发现埋藏物或 隐藏物】	60
40. 如何确定埋藏物、隐藏物的权利归属?	60