

中华人民共和国

物权法 文书范本

注解版

Property Law
of the People's Republic of China
&
Sample Documents

03



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

中华人民共和国

物权法 文书范本

注解版



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文书范本:注解版/法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,2011.3

(中华人民共和国法律·文书应用本)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 1907 - 9

I. ①中… II. ①法… III. ①物权法—法律文书—范文—中国 IV. ①D926.13

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 033600 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/世纪千禧印刷(北京)有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/12.375 字数/290 千

版本/2011 年 4 月第 1 版

印次/2011 年 4 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 - 1907 - 9

定价:32.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

《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。该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一万多件,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五次会议审议的决定。十届全国人大五次会议经审议,表决通过了《中华人民共和国物权法》。

制定物权法总的原则是: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。物权法第三条第一款、第二款明确规定:“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现象,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,物权法第四十二条第二款、第三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。

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

第一章 基本原则	3
----------	---

第一条 立法目的及依据	3
-------------	---

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
-----------------------	---

第四条 平等保护原则	5
------------	---

第五条 物权法定原则	6
------------	---

第六条 物权公示原则	7
------------	---

第七条 公序良俗原则	8
------------	---

第八条 物权法与其他法律关系	9
----------------	---

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	10
--------------------	----

第一节 不动产登记	10
-----------	----

第九条 不动产物权登记生效及其例外	10
-------------------	----

[文书范本 01]房屋所有权初始登记申请书	11
-----------------------	----

第十条 登记机构和统一登记制度	13
-----------------	----

[文书范本 02]房屋所有权变更登记申请书	14
-----------------------	----

[文书范本 03]房屋所有权转移登记申请书	16
-----------------------	----

第十一条	申请登记应提供的必要材料	17
第十二条	登记机构应当履行的职责	17
第十三条	登记机构禁止从事的行为	19
第十四条	登记效力	20
第十五条	合同效力和物权效力区分	20
第十六条	不动产登记簿效力及其管理机构	21
	[文书范本 04] 土地房屋登记簿	22
第十七条	不动产登记簿与不动产权属证书关系	23
第十八条	不动产登记资料查询、复制	24
第十九条	不动产更正登记和异议登记	25
第二十条	预告登记	27
第二十一条	登记错误赔偿责任	28
第二十二条	登记收费问题	29
第二节 动产交付		30
第二十三条	动产物权的设立和转让生效时间	30
第二十四条	船舶等物权登记	31
	[文书范本 05] 机动车登记证	31
第二十五条	动产物权受让人先行占有	35
第二十六条	动产物权指示交付	36
第二十七条	动产物权占有改定	37
第三节 其他规定		38
第二十八条	法律文书、征收决定等导致的物权变动	38
	[文书范本 06] 物权消灭法律文书	39
第二十九条	因继承或受遗赠取得物权	40
	[文书范本 07] 遗赠扶养协议	41
第三十条	因事实行为而设立或消灭物权	44

32	第三十一条	非依法律行为享有的不动产	
82		物权的变动	44
8	第三章	物权的保护	45
92	第三十二条	物权争议解决途径	45
92	第三十三条	物权确认请求权	46
96	第三十四条	返还原物请求权	47
16	第三十五条	排除妨害、消除危险请求权	47
10	第三十六条	修理、重作、更换或者恢复原状	
50		请求权	47
2	第三十七条	损害赔偿与其他民事责任	
50		请求权	48
40	第三十八条	物权保护方式的适用及其他	
20		法律责任	48
20			
60		第二编 所有权	
7	第四章	一般规定	49
80	第三十九条	所有权的基本内容	49
90	第四十条	所有权人设定他物权	50
90	第四十一条	国家专属所有权	51
10	第四十二条	征收	52
15	第四十三条	保护耕地、禁止违法征地	53
15	第四十四条	征用	54
1	第五章	国家所有权和集体所有权、私人所有权	55
55	第四十五条	国有财产的范围、性质及其行使	55
55	第四十六条	矿藏、水流、海域的国家所有权	56
55	第四十七条	国有土地的范围	57
65	第四十八条	属于国家所有的自然资源	57
75	第四十九条	野生动植物资源的国家	
85		所有权	57

第五十条	无线电频谱资源的国家所有权	57
第五十一条	属于国家所有的文物	58
第五十二条	属于国家所有的资产和基础设施	58
第五十三条	国家机关的物权	59
第五十四条	国家举办的事业单位的物权	59
第五十五条	国家出资的企业出资人制度	60
第五十六条	国有财产的保护	61
第五十七条	国有财产损失的法律責任	61
第五十八条	集体财产的范围	62
第五十九条	农民集体所有财产归属以及重大 事项决定程序	63
第六十条	农民集体所有权的行使及其代表	64
第六十一条	城镇集体财产权利	65
第六十二条	集体财产状况的公布	65
第六十三条	集体财产权的保护	66
第六十四条	私有财产范围	67
第六十五条	保护私人合法权益	68
第六十六条	私有财产权保护	69
第六十七条	企业出资人及其权利	69
第六十八条	法人财产权	70
第六十九条	社团财产的保护	71
第六章	业主的建筑物区分所有权	71
第七十条	建筑物区分所有权的概念	71
第七十一条	业主对专有部分所有权的行使	72
第七十二条	业主对共有部分的权利义务	73
第七十三条	建筑区划内共有的范围	75
第七十四条	车位、车库的归属与利用	76
第七十五条	业主大会、业主委员会的设立	77
第七十六条	业主共同决定的事项	78

第七十七条	住宅变经营性用房的限制与条件	81
第七十八条	业主大会、业主委员会决定的效力	82
	[文书范本 08] 业主公约	83
第七十九条	建筑物及其附属设施的维修基金	103
第八十条	建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配	104
第八十一条	建筑物及其附属设施的管理	105
第八十二条	物业服务企业或者其他管理人与业主关系	106
	[文书范本 09] 物业管理责任书	107
第八十三条	业主义务与权益维护	111
	[文书范本 10] 城市住宅区业主管理委员会章程	112
第七章	相邻关系	130
第八十四条	相邻关系的处理原则	130
第八十五条	相邻关系的处理依据	131
第八十六条	用水、排水相邻关系	132
第八十七条	相邻关系中的通行权	133
第八十八条	相邻土地、建筑物的利用	133
第八十九条	通风、采光和日照	134
第九十条	禁止弃置固体废物、排放有害物质	135
第九十一条	维护相邻不动产安全	135
第九十二条	损害的避免与赔偿	136
第八章	共有	137
第九十三条	共有的概念和形式	137
	[文书范本 11] 房屋产权共有协议书	137

第九十四条	按份共有	140
第九十五条	共同共有	141
第九十六条	共有物的管理	141
第九十七条	共有物的处分或者重大修缮	142
第九十八条	共有物管理费用的负担	143
第九十九条	共有物的分割原则	143
第一百条	共有物的分割方式	144
第一百零一条	共有份额的转让与优先 购买权	146
第一百零二条	因共有财产产生的债权债务 关系的效力	147
第一百零三条	共有关系性质不明的推定	148
第一百零四条	按份共有人份额不明时的 份额确定规则	148
第一百零五条	他物权的准共有	148
第九章	所有权取得的特别规定	149
第一百零六条	善意取得的概念及其要件	149
第一百零七条	遗失物的转让与善意取得	150
第一百零八条	善意取得的动产上的原有 权利	151
第一百零九条	拾得遗失物的返还与送交 义务	152
第一百一十条	收到遗失物的通知及公告 义务	153
第一百一十一条	遗失物保管义务	153
第一百一十二条	保管费用和报酬请求权	153
第一百一十三条	无人认领的遗失物	154
第一百一十四条	拾得漂流物、发现埋藏物 或者隐藏物	154

第一百一十五条	从物随主物转让	155
第一百一十六条	孳息的归属	156
第三编 用益物权		
第十章	一般规定	157
第一百一十七条	用益物权人的基本权利	157
第一百一十八条	国家集体自然资源的用益物权	157
第一百一十九条	自然资源有偿使用制度	158
第一百二十条	用益物权人的权利行使	159
第一百二十一条	用益物权人因征收、征用 有权获得补偿	159
第一百二十二条	海域使用权	160
第一百二十三条	合法探矿权、采矿权、取水权 和渔业养殖权受法律保护	160
第十一章	土地承包经营权	161
第一百二十四条	双层经营体制	161
第一百二十五条	土地承包经营权人享有的 基本权利	162
第一百二十六条	土地承包期	164
第一百二十七条	土地承包经营权的设立与 登记	165
[文书范本 12]	土地承包经营合同书	165
第一百二十八条	土地承包经营权的流转	168
[文书范本 13]	农村土地承包经营权转让合同	169
第一百二十九条	互换、转让土地承包经营权 的登记	172
第一百三十条	承包地调整	173
第一百三十一条	承包地收回	175

121	第一百三十二条	承包地被征收的补偿	175
121	第一百三十三条	以招标、拍卖、公开协商等 方式的承包及其流转	176
	第一百三十四条	国有农用地承包经营的 法律适用	177
121	第十二章	建设用地使用权	178
	第一百三十五条	建设用地使用权的概念	178
121	第一百三十六条	建设用地使用权分层设立 与限制	179
121	第一百三十七条	建设用地使用权出让方式	179
	第一百三十八条	建设用地使用权出让合同 [文书范本 14] 国有建设用地使用权出让合同	181
101	第一百三十九条	建设用地使用权登记	190
	第一百四十条	土地用途及其变更	191
101	第一百四十一条	土地出让金等费用的支付	192
101	第一百四十二条	建筑物、构筑物及其附属 设施的权属	193
101	第一百四十三条	建设用地使用权的流转 方式	193
101	第一百四十四条	处分建设用地使用权的 合同形式和期限	194
101	第一百四十五条	建设用地使用权流转的 变更登记	195
101	第一百四十六条	建筑物等设施随建设用地 使用权的流转而一并处分	195
101	第一百四十七条	建设用地使用权随建筑物等 设施的流转而一并处分	196
101	第一百四十八条	建设用地使用权提前收回 及其补偿	197

第一百四十九条	建设用地使用权续期与地上 物归属	197
第一百五十条	建设用地使用权注销登记	198
第一百五十一条	集体所有的土地作为建设 用地的规定	198
第十三章 宅基地使用权		199
第一百五十二条	宅基地使用权的概念	199
第一百五十三条	宅基地使用权的取得、行使 和转让的法律适用	200
第一百五十四条	宅基地灭失后的重新分配	201
第一百五十五条	宅基地使用权的变更登记 和注销登记	202
第十四章 地役权		202
第一百五十六条	地役权的概念	202
第一百五十七条	地役权的设立与地役权 合同	203
	[文书范本 15] 地役权合同	204
第一百五十八条	地役权效力与登记	205
第一百五十九条	供役地权利人的允许与 不作为义务	206
第一百六十条	地役权人的义务	206
第一百六十一条	地役权的期限	207
第一百六十二条	在享有或负担地役权的土地 上设立承包经营权、宅基地 使用权	207
第一百六十三条	在已设立用益物权的土地 上设立地役权的限制	208
第一百六十四条	地役权不得与需役地分离而 单独转让	209

第一百六十五条	地役权不得单独抵押	209
第一百六十六条	需役地上的土地承包经营 权、建设用地使用权	
	部分转让	210
第一百六十七条	供役地上的土地承包经营 权、建设用地使用权部分	
	转让	210
第一百六十八条	地役权的消灭	211
第一百六十九条	地役权变动后的变更登记 或注销登记	212

第四编 担保物权

第十五章	一般规定	212
第一百七十条	担保物权的概念	212
第一百七十一条	担保物权适用范围与反担保	214
第一百七十二条	担保合同的从属性及担保 合同无效后的法律责任	215
第一百七十三条	担保物权的担保范围	215
第一百七十四条	担保物权物上代位性	216
第一百七十五条	未经担保人同意的债务转移 及其法律后果	218
第一百七十六条	物的担保与人的担保的关系	219
第一百七十七条	担保物权消灭的原因	220
第一百七十八条	担保法与本法的效力衔接	221
第十六章	抵押权	222
第一节	一般抵押权	222
第一百七十九条	一般抵押权的概念	222
第一百八十条	抵押财产的范围	224
	[文书范本 16] 房屋借款抵押合同	225