
中华人民共和国

物权法典

应用版

03

PROPERTY LAWS
AND REGULATIONS
OF CHINA

法律出版社

中华人民共和国

物权法典

应用版

| 第二版 |

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法典:应用版 / 法律出版社法规中心编. —2 版. —北京:法律出版社,2011.1
(中华人民共和国分类法典)
ISBN 978-7-5118-1297-1

I. ①中… II. ①法… III. ①物权法—汇编—中国
IV. ①D923.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 196099 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京外文印刷厂

编辑统筹/法规出版社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/720×960 毫米 1/16
版本/2011 年 1 月第 2 版

印张/38.25 字数/930 千
印次/2011 年 1 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 978-7-5118-1297-1

定价:68.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

第二版说明

“中华人民共和国分类法典”系列,是法律出版社应社会各界对权威法律法规汇编以及在实践中如何具体应用法律的需要,精心编纂的一套应用型法规工具书。本套图书兼具权威性和应用性两大特点,是超越目前市场上常规工具书的创新产品。本次再版,增补和修订了 2008 年以来最新公布的法律、行政法规、司法解释以及常用的部门规章,并对导读、参见、条文注释、文书范本和典型案例等内容进行了更新和补充。

“中华人民共和国分类法典”系列具有以下特色:

1. 权威编纂。法律出版社创社五十余年,是中国著名的法律图书权威出版机构,拥有丰富的法律法规资源、最新的立法司法动态、专业的编辑人员队伍,十几年来成功推出了数十套法律法规工具书,集专业和经验于一身。本套“分类法典”即是集数十年法规编纂之经验,总结梳理、融会贯通数千个法律知识点,采用法规编辑检索技术最新成果,跟踪最新立法进程,收录最新法律文件,科学分类、精心编辑出版的一套创新型、应用型法律工具书。

2. 全面便捷。“分类法典”系列共有 35 个分册,这些分册涵盖了所有的法律种类与社会生活的方方面面,包括宪法、民事法、商事法、刑事法、经济法、行政法、社会法、国际法八大领域以及各领域下的若干具体部门。丛书全面收录各部门法所有法律、行政法规、司法解释,以及常用的部门规章、司法文件和请示复函。编排体例上按照各法律文件之间的逻辑关系和发布的时间顺序双重原则进行分类、整合,具有体例清晰、查询方便的特点。

3. 重在应用。“分类法典”系列特别突出法律法规应用性的特点,作出以下创新:

(1) 重点法律附加“导读”,全面指引读者了解、掌握法律概貌;

(2) 重点法律附加“参见”,将核心法律和与之相关的法规、规章、司法解释横向联系起来,使读者在使用时得以相互参考,结合相关法律文件,全面正确理解法

条内容;

(3)重点法律重点法条附加“条文注释”,对该条文进行详细阐释,有助于读者在实践中理解运用;

(4)特别加收“文书范本”,提供实务中常用法律文书的格式范本;

(5)特别加收“典型案例”,提供实际发生过的典型案例和判决结果、判案理由、适用法条,将法条和实际案例结合起来。

4. 动态增补。结合法律出版社的资源优势,向每一位购买“分类法典”的读者提供一次免费的法规增补服务(电子版),只要填写书末的“读者服务回执”即可。对于一次性购买多册的读者,还可免费赠送相关法规资讯产品(详见书末读者服务回执)。

由于编者水平有限,本套“分类法典”一定还存在着一些不足之处,恳请读者提出宝贵意见,以便本书不断完善。

法律出版社法规中心
2010年11月

总 目 录

一、综合	(1)	5. 所有权取得的特别规定	(361)
二、物权公示	(133)	6. 征地与拆迁补偿	(365)
1. 不动产登记	(133)	(1) 征地补偿	(365)
(1) 土地登记	(133)	(2) 拆迁补偿	(390)
(2) 房屋产权登记	(157)	四、用益物权	(413)
(3) 其他登记	(180)	1. 土地承包经营权	(413)
2. 动产交付	(205)	2. 建设用地使用权	(460)
三、所有权	(235)	(1) 国有土地使用权出让	(460)
1. 一般规定	(235)	(2) 国有土地使用权划拨	(488)
2. 国家所有权和集体所有权、私人		(3) 国有土地使用权租赁	(502)
所有权	(245)	(4) 农村集体土地出让、转让、出租与	
(1) 国有财产	(245)	建设	(505)
(2) 集体财产	(256)	3. 宅基地使用权	(506)
(3) 私人财产	(268)	五、担保物权	(511)
3. 业主的建筑物区分所有权	(273)	1. 一般规定	(511)
(1) 一般规定	(273)	2. 抵押权	(544)
(2) 专有部分与共有部分	(275)	(1) 一般规定	(544)
(3) 业主自治	(290)	(2) 不动产抵押	(549)
(4) 物业服务	(305)	(3) 动产抵押	(573)
4. 共有和相邻关系	(354)	3. 质权	(587)
(1) 共有	(354)	4. 留置权	(597)
(2) 相邻关系	(357)		

目 录

一、综 合

《中华人民共和国物权法》导读	(1)
中华人民共和国物权法(2007. 3. 16)	
.....	(3)
《中华人民共和国土地管理法》导读	(66)
中华人民共和国土地管理法(2004.	
8. 28 修正)	(68)
中华人民共和国土地管理法实施条	
例(1998. 12. 27)	(105)
《中华人民共和国城市房地产管理	
法》导读	(111)
中华人民共和国城市房地产管理法	
(2009. 8. 27 修正)	(112)

二、物 权 公 示

1. 不动产登记

(1) 土地登记

土地登记办法(2007. 12. 30)	(133)
土地登记规则(1995. 12. 28 修正)	(139)
在京中央国家机关用地土地登记办	
法(2000. 10. 23)	(146)
林木和林地权属登记管理办法	
(2000. 12. 31)	(148)
国家土地管理局、国家测绘局、国家	
物价局、财政部关于土地登记收费	
及其管理办法(1990. 7. 27)	(149)
土地登记资料公开查询办法(2002.	
12. 4)	(151)
国家土地管理局关于变更土地登记	
的若干规定(1993. 2. 23)	(152)
国土资源部关于进一步规范土地登	
记工作的通知(2003. 11. 14)	(155)

(2) 房屋产权登记

房屋登记办法(2008. 2. 15)	(157)
房屋登记簿管理试行办法(2008. 5.	
6)	(166)
房屋权属登记信息查询暂行办法	
(2006. 10. 8)	(170)
城市房地产权属档案管理办法	
(2001. 8. 29)	(171)
房屋权属证书印制管理办法(2002.	
6. 6)	(174)
简化房地产交易与房屋权属登记程	
序的指导意见(2000. 9. 18)	(175)
建设部关于房改售房权属登记发证	
若干规定的通知(1995. 8. 16)	(177)
建设部关于颁布全国统一房屋权属	
证书的公告(1997. 11. 12)	(178)
建设部关于房屋建筑面积计算与房	
屋权属登记有关问题的通知	
(2002. 3. 27)	(179)
国家发展改革委、财政部关于规范房	
屋登记费计费方式和收费标准等	
有关问题的通知(2008. 4. 15)	(180)

(3) 其他登记

中华人民共和国船舶登记条例	
(1994. 6. 2)	(180)
中华人民共和国民用航空器权利登	
记条例(1997. 10. 21)	(187)
机动车登记规定(2008. 5. 27 修订) ..	(189)
企业国有资产产权登记管理办法	
(1996. 1. 25)	(200)
企业国有资产产权登记业务办理规	
则(2004. 10. 30)	(201)

2. 动产交付

中华人民共和国合同法(节录)

(1999.3.15)	(205)
中华人民共和国拍卖法(节录)	
(2004.8.28 修正)	(210)
拍卖管理办法(节录)(2004.12.2)	(213)
二手车流通管理办法(2005.8.29)	(214)
最高人民法院研究室关于如何认定买 卖合同中机动车财产所有权转移时 间问题的复函(2000.12.25)	(217)

文书范本

买卖合同	(218)
商品房买卖合同	(219)
汽车买卖合同	(225)

典型案例

张成银诉徐州市人民政府房屋登记 行政复议决定案	(231)
----------------------------------	-------

三、所 有 权

1. 一般规定

中华人民共和国物权法(节录)	
(2007.3.16)	(235)
中华人民共和国土地管理法(节录)	
(2004.8.28 修正)	(235)
中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)(2009.8.27 修正)	(237)
确定土地所有权和使用权的若干规 定(1995.3.11)	(237)
土地权属争议调查处理办法(2003. 1.3)	(242)

2. 国家所有权和集体所有权、私人所 有权

(1) 国有财产	
中华人民共和国企业国有资产法 (2008.10.28)	(245)
企业国有资产监督管理暂行条例 (2003.5.27)	(252)
(2) 集体财产	
中华人民共和国村民委员会组织法 (节录)(2010.10.28 修订)	(256)
中华人民共和国乡镇企业法(节录) (1996.10.29)	(257)

中华人民共和国乡村集体所有制企 业条例(1990.6.3)	(258)
中华人民共和国城镇集体所有制企 业条例(1991.9.9)	(261)

(3) 私人财产

中华人民共和国归侨侨眷权益保护 法(节录)(2009.8.27 修正)	(268)
中华人民共和国台湾同胞投资保护 法(节录)(1994.3.5)	(268)
中华人民共和国个人独资企业法(节 录)(1999.8.30)	(269)
中华人民共和国外资企业法(节录) (2000.10.31 修正)	(269)
中华人民共和国中外合资经营企业 法(节录)(2001.3.15 修正)	(269)

典型案例

刘志兵诉卢志成财产权属纠纷案	(270)
----------------------	-------

3. 业主的建筑物区分所有权

(1) 一般规定

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(2009.5.14)	(273)
--	-------

(2) 专有部分与共有部分

城市异产毗连房屋管理规定(2001. 8.15 修正)	(275)
住宅室内装饰装修管理办法(2002. 3.5)	(276)
高层居民住宅楼防火管理规则 (1992.10.12)	(280)
房屋建筑工程质量保修办法(2000. 6.30)	(281)
住宅专项维修资金管理办法(2007. 12.4)	(283)

典型案例

大成物业管理公司与长安新城业主 因封闭阳台引起的物业管理纠纷 案	(288)
(3) 业主自治	
业主大会规程(2003.6.26)	(290)

文书范本

业主公约	(294)
业主大会议事规则	(301)

(4) 物业服务

《物业管理条例》导读	(305)
物业管理条例(2007.8.26 修订)	(306)
前期物业管理招标投标管理暂行办 法(2003.6.26)	(325)
物业服务企业资质管理办法(2007. 11.26 修正)	(329)
物业服务收费管理办法(2003.11. 13)	(332)
物业服务收费明码标价规定(2004. 7.19)	(334)
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(2009.5.15)	(334)

文书范本

物业管理委托合同	(336)
物业管理服务合同	(341)
物业服务合同	(347)

实用图表

物业管理法律操作流程圖	(350)
-------------------	-------

典型案例

青岛中南物业管理有限公司南京分 公司诉徐献太、陆素侠物业管理合 同纠纷案	(351)
--	-------

4. 共有和相邻关系**(1) 共有**

中华人民共和国婚姻法(节录) (2001.4.28 修正)	(354)
中华人民共和国民法通则(节录) (2009.8.27 修正)	(354)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人 民共和国民法通则》若干问题的意 见(试行)(节录)(1988.4.2)	(354)

典型案例

杜海生、杜满生诉杜喜生房产确权纠 纷案	(355)
------------------------------	-------

(2) 相邻关系

中华人民共和国民法通则(节录) (2009.8.27 修正)	(357)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人 民共和国民法通则》若干问题的意 见(试行)(节录)(1988.4.2)	(357)

典型案例

南京市鼓楼区房产经营公司、钟宝强 等诉江苏盛名实业有限公司房屋 侵权纠纷案	(358)
---	-------

5. 所有权取得的特别规定

最高人民法院关于审理诈骗案件具 体应用法律的若干问题的解释 (1996.12.16)	(361)
最高人民法院、最高人民检察院、公 安部、国家工商行政管理局关于依 法查处盗窃、抢劫机动车案件的规 定(1998.5.8)	(364)

6. 征地与拆迁补偿**(1) 征地补偿**

中华人民共和国土地管理法(节录) (2004.8.28 修正)	(365)
中华人民共和国土地管理法实施条 例(节录)(1998.12.27)	(367)
中华人民共和国农村土地承包法(节 录)(2009.8.27 修正)	(369)
征用土地公告办法(2001.10.22)	(369)
大中型水利水电工程建设征地补偿 和移民安置条例(2006.7.7)	(371)
国土资源部关于印发《关于完善征地 补偿安置制度的指导意见》的通知 (2004.11.3)	(378)
国土资源部关于加快推进征地补偿 安置争议协调裁决制度的通知 (2006.6.21)	(379)

文书范本

集体土地征用补偿安置协议	(382)
建设工程征用土地合同	(383)

实用图表

土地征用流程图	(386)
---------------	-------

典型案例

- 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会
征地补偿款分配纠纷案 (386)
- (2) 拆迁补偿
- 城市房屋拆迁管理条例(2001. 6. 13)
..... (390)
- 城市房屋拆迁工作规程(2005. 10.
31) (393)
- 城市房屋拆迁估价指导意见(2003.
12. 1) (395)
- 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细
则(1992. 10. 9) (397)
- 房屋拆迁证据保全公证细则(1993.
12. 1) (399)
- 城市房屋拆迁行政裁决工作规程
(2003. 12. 30) (401)
- 最高人民法院关于当事人达不成拆
迁补偿安置协议就补偿安置争议
提起民事诉讼人民法院应否受理
问题的批复(2005. 8. 1) (403)

文书范本

- 房屋拆迁安置补偿合同 (404)
- 建设工程拆迁房屋合同 (405)

实用图表

- 房屋拆迁法律流程操作示意图 (407)
- 征地、拆迁、安置补偿计算公式 (409)

典型案例

- 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补
偿安置裁决案 (409)

四、用益物权**1. 土地承包经营权**

- 《中华人民共和国农村土地承包法》
导读 (413)
- 中华人民共和国农村土地承包法
(2009. 8. 27 修正) (415)
- 中华人民共和国农村土地承包经营
纠纷调解仲裁法(2009. 6. 27) (443)
- 中华人民共和国农村土地承包经营

- 权证管理办法(2003. 12. 1) (448)
- 农村土地承包经营权流转管理办法
(2005. 1. 19) (450)
- 最高人民法院关于审理涉及农村土
地承包纠纷案件适用法律问题的
解释(2005. 7. 29) (453)

文书范本

- 土地联产经营承包合同 (456)

实用图表

- 农村土地承包操作流程示意图 (458)
- 农村土地承包纠纷仲裁流程图 (459)

2. 建设用地使用权

- (1) 国有土地使用权出让
- 中华人民共和国城镇国有土地使用
权出让和转让暂行条例(1990. 5.
19) (460)
- 城市国有土地使用权出让转让规划
管理办法(1992. 12. 4) (463)
- 招标投标挂牌出让国有土地使用权
规定(2002. 5. 9) (464)
- 招标投标挂牌出让国有建设用地使
用权规定(2007. 9. 28) (467)
- 协议出让国有土地使用权规定
(2003. 6. 11) (470)
- 最高人民法院关于审理涉及国有土
地使用权合同纠纷案件适用法律
问题的解释(2005. 6. 18) (472)

文书范本

- 国有土地使用权出让合同 (475)
- 外商投资企业土地使用合同(划拨土
地使用权合同) (479)

典型案例

- 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 (481)
- (2) 国有土地使用权划拨
- 划拨土地使用权管理暂行办法
(1992. 3. 8) (488)
- 国有企业改革中划拨土地使用权管

理暂行规定(1998.2.17)	(491)	最高人民法院关于涉及担保纠纷案件 的司法解释的适用和保证责任 方式认定问题的批复(2002.11. 23)	(543)
最高人民法院关于破产企业国有划 拨土地使用权应否列入破产财产 等问题的批复(2003.4.16)	(493)	国务院办公厅关于严禁行政机关为 经济活动提供担保的通知(1993. 2.23)	(543)
划拨用地目录(2001.10.22)	(494)	2. 抵押权	
文书范本		(1) 一般规定	
国有土地使用权出让合同(划拨土地 使用权出让)	(497)	公证机构办理抵押登记办法(2002. 2.20)	(544)
(3) 国有土地使用权租赁		森林资源资产抵押登记办法(试行) (2004.5.25)	(545)
国土资源部关于印发《规范国有土地 租赁若干意见》的通知(1999.7. 27)	(502)	最高人民法院关于财产保险单能否 用于抵押的复函(1992.4.2)	(548)
文书范本		最高人民法院经济庭关于同一抵押 物设立数个抵押权依次受偿问题 的函(1992.4.18)	(548)
土地使用权租赁合同	(504)	最高人民法院关于债务人有多個債 权人将其全部财产抵押给其中一 个债权人是否有效问题的批复 (1994.3.26)	(548)
(4) 农村集体土地出让、转让、出租与建设 农村集体土地使用权抵押登记的若 干规定(1995.9.11)	(505)	(2) 不动产抵押	
3. 宅基地使用权		城市房地产抵押管理办法(2001.8. 15修正)	(549)
中华人民共和国土地管理法(节录) (2004.8.28修正)	(506)	住房置业担保管理试行办法(2000. 5.11)	(553)
中华人民共和国村民委员会组织法 (节录)(2010.10.28修订)	(507)	中央国家机关个人住房担保委托贷 款办法(试行)(1998.6.12)	(555)
中华人民共和国妇女权益保障法(节 录)(2005.8.28修正)	(508)	国家土地管理局关于土地使用权抵 押登记有关问题的通知(1997.1. 3)	(560)
村庄和集镇规划建设管理条例(节 录)(1993.5.7)	(508)	最高人民法院关于人民法院执行设 定抵押的房屋的规定(2005.12. 14)	(561)
国土资源部关于进一步加快宅基地 使用权登记发证工作的通知 (2008.7.8)	(508)	最高人民法院关于审理房地产管理 法施行前房地产开发经营案件若 干问题的解答(节录)(1995.12. 27)	(562)
实用图表		最高人民法院关于能否将国有土地	
宅基地申请、审批法律流程图	(510)		
五、担保物权			
1. 一般规定			
《中华人民共和国担保法》导读	(511)		
中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(513)		
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 (2000.12.8)	(533)		

- 使用权折价抵偿给抵押权人问题的批复(1998.9.3) (563)
- 最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释(节录)(2003.4.28) (563)
- 最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误的注销抵押登记行为问题的批复(2003.10.17) (564)
- 最高人民法院关于转发国土资源部《关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知》的通知(2004.3.23) (565)
- 附:国土资源部关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知(2004.1.15) (565)
- 典型案例**
- 桂馨源公司诉全威公司等土地使用权转让合同纠纷案 (565)
- (3) 动产抵押
- 动产抵押登记办法(2007.10.17) (573)
- 国家国有资产管理局关于国有企业办理抵押贷款若干问题的批复(1994.3.16) (575)
- 国家工商行政管理局关于企业动产抵押物登记中抵押权人资格问题的答复(2001.2.8) (576)
- 国家工商行政管理总局关于有限责任公司以公司动产为个人债务提供抵押担保办理抵押物登记的答复(2001.5.28) (577)
- 最高人民法院关于国有工业企业以机器设备等财产为抵押物与债权人签订的抵押合同的效力问题的批复(2002.6.18) (577)
- 文书范本**
- 财产抵押合同 (577)
- 典型案例**
- 中国长城资产管理公司济南办事处与中国重汽集团济南卡车股份有限公司、山东小鸭集团有限责任公司借款抵押合同纠纷案 (579)
- 3. 质权**
- 个人定期存单质押贷款办法(2007.7.3) (587)
- 单位定期存单质押贷款管理规定(2007.7.3) (589)
- 应收账款质押登记办法(2007.9.30) (592)
- 文书范本**
- 质押合同 (594)
- 典型案例**
- 中国投资银行天津分行诉天津市轻工业对外贸易公司票据质押纠纷案 (595)
- 4. 留置权**
- 最高人民法院关于能否对连带责任保证人所有的船舶行使留置权的请示的复函(2001.8.17) (597)
- 文书范本**
- 财产留置通知书 (598)
- 财产留置异议书 (598)
- 典型案例**
- 玛丽娜维法航运公司与中国五金矿产进出口总公司滞期费纠纷案 (598)

一、综合

《中华人民共和国物权法》导读

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》。

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,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。

中华人民共和国物权法

1. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布
3. 自2007年10月1日起施行

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二节 动产交付

第三节 其他规定

第三章 物权的保护

第二编 所有权

第四章 一般规定

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七章 相邻关系

第八章 共有

第九章 所有权取得的特别规定

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第十一章 土地承包经营权

第十二章 建设用地使用权

第十三章 宅基地使用权

第十四章 地役权

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第二节 最高额抵押权

第十七章 质 权

第一节 动产质权

第二节 权利质权

第十八章 留置权

第五编 占 有

第十九章 占 有

附 则

第一编 总 则

第一章 基 本 原 则

第一条 【立法目的及依据】^①为了维护国家基本经济制度,维护社会主义市场经济秩序,明确物的归属,发挥物的效用,保护权利人的物权,根据宪法,制定本法。

〔条文注释〕

本条是关于立法目的和立法依据的规定。

制定物权法最直接的目的是可以明确物的归属,充分发挥物的效用。主要体现在两方面:(1)定纷止争。依靠物权法确定的规则能够明确归属,定纷止争,稳定经济秩序。(2)物尽其用。物权法不仅有物的所有权人占有、使用、收益权利的规定,也有他人利用物的权利的规定,如用益物权、担保物权等。

同时,切实保护权利人的物权,维护广大人民群众切身利益,激发人们创造财富的活力,促进社会和谐也是物权法的目的之一。

〔参见〕

《民法通则》第1条

《合同法》第1条

《担保法》第1条

第二条 【调整范围】因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。

本法所称物,包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。

本法所称物权,是指权利人依法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。

〔条文注释〕

本条是关于物权法调整范围的规定。

^① 条文主旨为编者所加,下同。

物的归属是指物的所有人是谁,这是对物进行利用的前提。因物的归属和利用而产生的民事关系都适用物权法。但是,物权法只调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系,也就是“民事关系”。而在经济社会管理活动中管理者与被管理者之间的纵向关系,虽然也涉及财产的归属和利用问题,但此类关系主要是由行政法、经济法调整,不属于物权法调整的范围。

不动产是指土地、房屋、林木等土地定着物;动产是指不动产以外的物,比如汽车、洗衣机等。而精神产品虽不是物权法规范的对象,其主要由专门法律如著作权法、商标法、专利法来调整,但在有些情况下,物权法也涉及这些精神产品。如著作权、商标权和专利权中的财产权可以作为担保物权的标的。

物权包括所有权、用益物权和担保物权。所有权是指权利人依法对自己的物享有全面支配的权利;用益物权是指依法对他人的物享有使用和收益的权利,比如农村土地承包经营权、建设用地使用权等;担保物权是指为了确保债务履行而设立的物权,当债务人不履行债务时,债权人依法有权就担保物的价值优先受偿,比如抵押权、质权、留置权等。

第三条 【基本经济制度与社会主义市场经济原则】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。

国家实行社会主义市场经济,保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

[条文注释]

本条是关于我国基本经济制度与社会主义市场经济原则的规定。

宪法规定,国家实行社会主义市场经济。实行社会主义市场经济最重要的一条就是要保障市场主体的平等地位和发展权利,这是实行市场经济的前提。作为规范平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系的物权

法,物权关系的主体具有平等的法律地位是物权法调整的平等财产关系存在的前提,这也是物权法乃至民法存在的前提。因此,物权法将实行社会主义市场经济与保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利作为基本原则。

[参见]

《宪法》第6-8、11、15条

《农业法》第5条

《民族区域自治法》第26条

第四条 【平等保护国家、集体和私人的物权】

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。

[条文注释]

本条是关于平等保护国家、集体和私人的物权原则的规定。

物权法是调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系的法律。物权法平等保护各个民事主体的物权是民法调整的社会关系的性质决定的。

在财产归属依法确定的前提下,作为物权主体,不论是国家的、集体的物权,还是私人的物权,也都应当给予平等保护。需要说明的是,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。

[参见]

《宪法》第8、11-13条

《民法通则》第5、73-75、77、80-82条

《土地管理法》第13、14条

《城市房地产管理法》第5条

《农业法》第7、10条

《草原法》第4、12条

《森林法》第3条

《矿产资源法》第3条

《水法》第6条

《野生动物保护法》第3、8条

《文物保护法》第6条

《外资企业法》第4条

《中外合资经营企业法》第2、3条

《工会法》第46条

《公益事业捐赠法》第7条

第五条 【物权法定原则】物权的种类和内容，由法律规定。

〔条文注释〕

本条是关于物权法定原则的规定。

物权法定原则，指的是能设立哪些种类的物权，各种物权有哪些基本内容，只能由法律规定，当事人之间不能创立。

第六条 【物权公示原则】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

〔条文注释〕

本条是关于物权公示原则的规定。

物权公示包括两方面的内容：(1)物权人享有物权、物权的内容变更或者物权消灭等，需要以某种方式确定。(2)物权具有排他性，要求义务人负有不作为的义务，因此必须让其知道权利人是谁，不应该妨碍谁。而且，权利人转让自己的物时，也要让买主知道他有无资格转让该物。这都要求以令公众信服的特定方式确定，以维护权利人和社会公众的合法权益。

物权公示的主要方法是：不动产物权的设立、变更、转让和消灭经过登记发生法律效力，动产物权的设立、转让通过交付发生法律效力。

第七条 【取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则】物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

〔条文注释〕

本条是关于取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则的规定。

物权的取得包括两个方面：(1)取得物权应当符合法定的方式。取得不动产物权，法律要求登记的必须登记；取得汽车、船舶、航空器等大型动产必须办理登记才可取得对抗善意第三人的效力，取得一般动产必须通过交付才能取得所有权。(2)对于特定的物，自然人、法人不能取得所有权。

法律对权利人享有的物权或者权利人行使权利有诸多限制，大致可归为两个方面：(1)使权利人丧失权利或者受到损害。如征收征用、没收财产或者收回用益物权、自卫和紧急避险等情况。(2)对权利人行使权利的限制。如对土地所有权的客体范围和效力范围的限制、对不动产权利行使的限制、对行使处分权的限制等情况。

〔参见〕

《宪法》第51条

《民法通则》第72条

《文物保护法》第6条

第八条 【物权法与其他法律关系】其他相关法律对物权另有特别规定的，依照其规定。

〔条文注释〕

本条是关于物权法与其他相关法律关系的规定。

物权法是规范财产关系的民事基本法律，主要规定物权的基本原则和基本制度。除物权法外，许多法律如土地管理法、城市房地产管理法、农村土地承包法、草原法等对物权都作了规定。这些单行法律是就某一方面的物权作的规定，比物权法规定得更具体，针对性更强，按照特别法优先的原则，本条作了上述规定。当然，物权法作为基本法律，对单行法律有关物权的制定和适用，有指导和补充作用。

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以及所有权可不登记的规定】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

〔条文注释〕

本条是关于不动产物权登记生效以及依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登