



中华人民共和国 物权法 一本通

法规应用研究中心 编

· 以法释法 · 专业权威 ·
· 办案所需 · 教学所用 ·

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国
物权法
一本通

法规应用研究中心 编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法一本通/法规应用研究中心编. —4 版.

—北京: 中国法制出版社, 2013. 12

(法律一本通)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5035 - 5

I. ①物… II. ①法… III. ①物权法 - 基本知识 - 中国 IV. ①D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 311886 号

责任编辑 赵 宏

封面设计 李 宁

物权法一本通

WUQUANFA YIBENTONG

经销/新华书店

印刷/ 河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2014 年 1 月第 4 版

印张/7 字数/172 千

2014 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5035 - 5

定价: 20.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010483

市场营销部电话: 66033296

邮购部电话: 66033288

编辑说明

“法律一本通”系列丛书自2005年出版以来，以其科学的体系、实用的内容，深受广大读者的喜爱。2007年、2011年，我们对其进行了两次改版，丰富了其内容，增强了其实用性，再次博得了广大读者的赞誉。

我们秉承“以法释法”的宗旨，在保持原有的体例之上，再次对“法律一本通”系列丛书进行改版，以达到“应办案所需，适教学所用”的目标。新版丛书具有以下特点：

1. 丛书以主体法的条文为序，逐条穿插关联的现行有效的法律、行政法规、部门规章、司法解释、请示答复和部分地方规范性文件，以方便读者理解和适用。尤其是请示答复，因其往往是针对个案而抽象出来的一般性规则，实践中具有操作指导意义。

2. 丛书紧扣教学和实践两个主题，在目录上标注了重点法条，并在某些重点法条的相关规定之前，对收录的相关文件进行分类，再按分类归纳核心要点，以便读者最便捷地查找使用。

3. 丛书紧扣法律条文，在主法条的相关规定之后附上案例指引，收录最高人民法院指导案例、公报案例以及最高人民法院相关机构公布的典型案例的裁判摘要。通过相关案例，可以进一步领会和把握法律条文的适用，从而作为解决实际问题的参考。并对案例指引制作索引目录，方便读者查找。

4. 丛书以脚注的形式，对各类法律文件之间或者同一法律文件不同条文之间的适用关系、重点法条疑难之处进行说明，以便读者系统地理解我国现行各个法律部门的规则体系，从而更好地指导教学工作和司法实践。

中国法制出版社

2014年1月

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

第 一 条【立法目的】	1
第 二 条【适用范围】	2
第 三 条【社会主义基本经济制度】	2
第 四 条【平等保护】	2
第 五 条【物权法定】	3
★ 第 六 条【物权公示原则】	3
第 七 条【遵守法律、尊重社会公德】	5
第 八 条【其他适用的规定】	5

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】	5
第 十 条【登记机构及统一登记制度】	39
第 十 一 条【登记申请材料】	40
第 十 二 条【登记机构的职责】	40
第 十 三 条【登记机构禁止从事的行为】	40
第 十 四 条【不动产物权登记生效的时间】	41
★ 第 十 五 条【合同效力与物权效力区分】	41
第 十 六 条【不动产登记簿】	42
第 十 七 条【不动产登记簿与权属证书关系】	42

第十八条【查询、复制登记资料】	43
第十九条【更正登记、异议登记】	43
★ 第二十条【预告登记】	43
第二十一条【登记错误的责任】	44
第二十二条【登记费用】	45

第二节 动产交付

★ 第二十三条【动产物权交付生效】	45
★ 第二十四条【特定动产物权的登记】	46
第二十五条【简易交付】	47
第二十六条【指示交付】	47
第二十七条【占有改定】	47

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】	48
第二十九条【继承、受遗赠取得物权】	48
第三十条【合法的事实行为导致物权变动】	49
第三十一条【处分非依法律行为取得的不动产】	49

第三章 物权的保护

第三十二条【物权保护的途径】	49
★ 第三十三条【物权确认请求权】	50
第三十四条【返还原物请求权】	51
第三十五条【排除妨害、消除危险请求权】	51
第三十六条【修理、重作、更换、恢复原状请求权】	52
★ 第三十七条【损害赔偿请求权】	52
第三十八条【请求权的适用、行政及刑事责任】	52

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条【所有权权能】	55
第四十条【设立他物权】	55
第四十一条【国家专有】	55
★ 第四十二条【征收】	55
第四十三条【耕地保护】	66
★ 第四十四条【征用】	67

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】	69
第四十六条【矿藏、水流、海域的国家所有】	70
★ 第四十七条【国有的土地范围】	71
第四十八条【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】	71
第四十九条【野生动植物资源】	71
第五十条【无线电频谱资源】	71
第五十一条【国有文物】	72
第五十二条【国有基础设施】	72
第五十三条【国家机关的物权】	73
第五十四条【国家举办的事业单位的物权】	73
第五十五条【国有出资人权益的行使】	73
第五十六条【国家所有权保护】	74
第五十七条【国有资产监管】	74
★ 第五十八条【集体所有权】	75
★ 第五十九条【农民集体所有权及重大事项决定程序】	75
第六十条【农民集体所有权的行使】	77
第六十一条【城镇集体所有权】	78

第六十二条【公布集体财产状况】	79
第六十三条【集体所有权保护】	81
★ 第六十四条【私人所有权范围】	81
第六十五条【储蓄、投资及其收益与继承权】	82
第六十六条【私有财产保护】	82
第六十七条【企业出资人】	82
第六十八条【法人所有权】	82
第六十九条【社会团体所有权】	83

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】	85
第七十一条【专有部分的权能】	86
第七十二条【共有部分的权利义务】	87
第七十三条【建筑区划内共有的范围】	88
第七十四条【车位、车库的归属与使用】	89
第七十五条【设立业主大会、选举业主委员会】	89
★ 第七十六条【业主共同决定的事项】	92
第七十七条【住宅改为经营性用房的条件】	93
★ 第七十八条【业主大会、业主委员会决定的效力】	94
第七十九条【建筑物及其附属设施维修资金】	94
第八十条【费用分摊、收益分配】	95
第八十一条【建筑物及其附属设施管理】	95
第八十二条【委托管理】	96
第八十三条【业主义务及权益维护】	98

第七章 相邻关系

★ 第八十四条【相邻关系处理原则】	99
第八十五条【相邻关系处理依据】	100
第八十六条【用水、排水】	100

第八十七条【通行权】	101
第八十八条【利用相邻土地、建筑物】	101
第八十九条【通风、采光和日照】	102
第九十条【有害物质排放】	102
第九十一条【维护相邻不动产安全】	102
第九十二条【相邻权行使时的义务】	102

第八章 共有

第九十三条【共有】	103
★ 第九十四条【按份共有】	103
★ 第九十五条【共同共有】	103
第九十六条【共有物管理】	104
第九十七条【共有物处分】	104
第九十八条【管理费用等的负担】	105
第九十九条【共有物分割】	105
第一百条【分割方式】	105
第一百零一条【优先购买权】	106
第一百零二条【共有物上的债权债务】	107
★ 第一百零三条【共有关系性质不明时的推定】	108
第一百零四条【按份共有份额的确定】	108
★ 第一百零五条【他物权的准共有】	108

第九章 所有权取得的特别规定

★ 第一百零六条【善意取得】	108
第一百零七条【遗失物转让】	109
第一百零八条【善意取得之动产上的原有权利】	110
第一百零九条【拾得遗失物】	110
第一百一十条【领取与招领】	110
第一百一十一条【遗失物保管义务】	110

第一百一十二条【保管费用、悬赏广告】	110
第一百一十三条【无人认领的遗失物】	111
第一百一十四条【拾得漂流物、发现埋藏物或隐藏物】	111
第一百一十五条【从物随主物转让】	111
★ 第一百一十六条【孳息】	112

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第一百一十七条【用益物权权能】	112
第一百一十八条【国有、集体自然资源用益物权】	113
第一百一十九条【自然资源有偿使用制度】	113
第一百二十条【用益物权人、所有权人义务】	113
★ 第一百二十一条【用益物权人因征收、征用获得补偿】	113
第一百二十二条【海域使用权】	115
第一百二十三条【探矿权、采矿权、取水权等】	117

第十一章 土地承包经营权

第一百二十四条【农村集体经济组织经营体制】	118
★ 第一百二十五条【土地承包经营权】	119
第一百二十六条【承包期】	119
第一百二十七条【土地承包经营权的设立与登记】	120
第一百二十八条【土地承包经营权流转】	121
第一百二十九条【互换、转让登记】	124
第一百三十条【承包地调整】	124
第一百三十一条【承包地收回】	125
★ 第一百三十二条【承包地征收补偿】	125
第一百三十三条【其他方式的承包】	125
第一百三十四条【国有农用地承包】	125

第十二章 建设用地使用权

- ★ 第一百三十五条【建设用地使用权】 126
- 第一百三十六条【分层设立】 127
- 第一百三十七条【设立方式】 127
- 第一百三十八条【出让合同】 129
- 第一百三十九条【建设用地使用权的登记】 130
- 第一百四十条【土地用途变更】 131
- 第一百四十一条【土地出让金】 132
- 第一百四十二条【建筑物、构筑物及其附属设施归属】 ... 133
- 第一百四十三条【建设用地使用权流转】 133
- ★ 第一百四十四条【流转合同】 135
- 第一百四十五条【建设用地使用权变更登记】 135
- ★ 第一百四十六条【建筑物等随建设用地使用权一并
 处分】 135
- ★ 第一百四十七条【建筑物等范围内的建设用地使用
 权随建筑物等一并处分】 136
- ★ 第一百四十八条【提前收回的补偿】 136
- 第一百四十九条【续期】 137
- 第一百五十条【注销登记】 138
- 第一百五十一条【集体土地用作建设用地】 138

第十三章 宅基地使用权

- ★ 第一百五十二条【宅基地使用权】 138
- 第一百五十三条【取得、行使和转让依据】 138
- 第一百五十四条【宅基地使用权因自然灾害等消灭】 139
- 第一百五十五条【变更、注销登记】 139

第十四章 地役权

- ★ 第一百五十六条【地役权】 139
- 第一百五十七条【地役权约定取得】 139

第一百五十八条【地役权登记】	140
第一百五十九条【供役地权利人的义务】	140
第一百六十条【地役权人的义务】	140
第一百六十一条【地役权期限】	140
第一百六十二条【地役权法定取得】	140
第一百六十三条【已有其他用益物权之土地地役权的 设立】	141
★ 第一百六十四条【地役权转让】	141
★ 第一百六十五条【地役权抵押】	141
第一百六十六条【需役地及其上土地承包经营权、建 设用地使用权部分转让】	141
第一百六十七条【供役地及其上土地承包经营权、建 设用地使用权部分转让】	141
第一百六十八条【解除地役权的情形】	141
第一百六十九条【地役权变更登记、注销登记】	142

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第一百七十条【担保物权】	142
第一百七十一条【担保物权适用范围、反担保】	143
第一百七十二条【担保合同】	143
第一百七十三条【担保范围】	145
第一百七十四条【担保物上的代位性】	145
★ 第一百七十五条【未经担保人同意的债务转移】	146
第一百七十六条【物的担保与人的担保之关系】	147
第一百七十七条【担保物权消灭的情形】	148
★ 第一百七十八条【担保法与物权法效力衔接】	148

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第一百七十九条【抵押权】	148
★ 第一百八十条【抵押财产的范围】	149
★ 第一百八十一条【浮动抵押】	150
第一百八十二条【建筑物抵押】	150
第一百八十三条【乡镇、村企业的建筑物和建设用地使用权抵押】	151
★ 第一百八十四条【不得抵押的财产】	151
第一百八十五条【抵押合同】	152
第一百八十六条【禁止流押】	153
第一百八十七条【不动产抵押】	153
第一百八十八条【动产抵押】	154
第一百八十九条【动产浮动抵押登记】	156
★ 第一百九十条【抵押权和租赁的关系】	156
第一百九十一条【抵押财产转让】	157
第一百九十二条【抵押权不得单独转让或为其他债权担保】	158
第一百九十三条【抵押财产价值保全】	158
★ 第一百九十四条【抵押权、抵押权顺位的放弃及抵押权变更】	159
第一百九十五条【抵押权的实现】	160
第一百九十六条【浮动抵押财产确定】	160
第一百九十七条【抵押物孳息】	161
第一百九十八条【抵押财产变现价款超过或不足债权数额】	162
★ 第一百九十九条【同一物上的抵押权受偿顺序】	162
第二百条【建设用地使用权抵押的特别规定】	162
第二百零一条【土地承包经营权或者乡镇、村企业的建设用地使用权抵押特别规定】	163

第二百零二条【抵押权行使期间】	163
-----------------------	-----

第二节 最高额抵押权

第二百零三条【最高额抵押的概念】	163
★ 第二百零四条【主债权及最高额抵押权转让】	165
第二百零五条【协议变更】	165
第二百零六条【债权确定】	165
第二百零七条【最高额抵押适用依据】	166

第十七章 质 权

第一节 动产质权

第二百零八条【动产质押】	166
★ 第二百零九条【不得出质的动产】	167
★ 第二百一十条【质押合同】	167
第二百一十一条【禁止流质】	168
第二百一十二条【交付生效】	168
★ 第二百一十三条【质物的孳息】	168
第二百一十四条【质物使用、处分的限制】	168
第二百一十五条【质权人的保管义务】	168
第二百一十六条【质物保全】	168
第二百一十七条【转质】	169
第二百一十八条【质权放弃】	170
第二百一十九条【质物返还、质权实现】	170
第二百二十条【出质人请求及时行使质权】	170
第二百二十一条【质物变现价款超出或不足债权数额】	171
第二百二十二条【最高额质权】	171

第二节 权利质权

★ 第二百二十三条【可以出质的权利范围】	172
----------------------------	-----

第二百二十四条【以票据权利等出质的权利质权的设立】	172
第二百二十五条【以票据权利等出质的权利质权的实现】	172
第二百二十六条【以基金份额、股权出质的权利质权】 ...	177
第二百二十七条【以知识产权出质的权利质权】	177
★ 第二百二十八条【以应收账款出质的权利质权】	184
第二百二十九条【权利质权的适用依据】	188

第十八章 留置权

★ 第二百三十条【留置权】	188
第二百三十一条【可留置的动产】	190
第二百三十二条【不得留置的动产】	190
第二百三十三条【可分物的留置】	190
第二百三十四条【留置权人的保管义务】	191
第二百三十五条【留置物的孳息】	191
第二百三十六条【留置权的实现】	191
第二百三十七条【债务人请求行使留置权】	191
第二百三十八条【留置物变现价款超出或不足债权数额】	191
★ 第二百三十九条【留置权优先】	192
第二百四十条【留置权消灭】	192

第五编 占有

第十九章 占有

第二百四十一条【有权占有】	192
第二百四十二条【恶意占有人的损害赔偿责任】	192
第二百四十三条【善意管理人的保管费用】	193

第二百四十四条【占有物毁损、灭失】	193
★ 第二百四十五条【占有保护】	193

附 则

第二百四十六条【不动产登记制度立法】	193
第二百四十七条【实施日期】	193

附录:

一、物权法担保物权编实施中的几个重要问题	
——在“物权法担保物权国际研讨会”上的讲话	194
二、本书所涉法律文件目录	199
三、常用文书	203
1. 民事起诉状	
2. 民事反诉状	
3. 民事撤诉申请书	
4. 民事上诉状	
5. 执行申请书	

案例索引目录

1. 财保北京支公司诉铜河公司等海上货物运输合同代位求偿权纠纷案 4
2. 大连羽田钢管有限公司与大连保税区弘丰钢铁工贸有限公司、株式会社羽田钢管制造所、大连高新技术产业园区龙王塘街道办事处物权确认纠纷案 4
3. 廖昌颐与廖抡万房产纠纷案 39
4. 陆丰市陆丰典当行与陈卫平、陈淑铭、陆丰市康乐奶品有限公司清算组、张其心土地抵债合同纠纷案 41
5. 文昌市龙楼镇全美村第十二东经济合作社、文昌市龙楼镇全美村第十二西经济合作社与文昌市龙楼镇宝陵村民委员会 42
6. 中国银行江西分行诉南昌市房管局违法办理抵押登记案 45
7. 中国长城资产管理公司乌鲁木齐办事处与新疆华电工贸有限公司、新疆华电红雁池发电有限责任公司、新疆华电苇湖梁发电有限责任公司等借款合同纠纷案 45
8. 肯考帝亚农产品贸易（上海）有限公司与广东富虹油品有限公司、第三人中国建设银行股份有限公司湛江市分行所有权确认纠纷案 46
9. 青岛源宏祥纺织有限公司诉港润（聊城）印染有限公司取回权确认纠纷案 48
10. 两人出资建房对房屋归属发生争议案 51
11. 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 69
12. 苏某与呈贡县吴家营街道办事处前卫营社区居民委员会财产所有权纠纷上诉案 77
13. 村民委员会依法享有集体土地使用权案 78
14. 李显志诉长春建工集团界定产权、返还财产纠纷案 83
15. 杨尔特诉礼泉县教育局、礼泉县教育工会给付募捐款纠