最新版·物权法

实用版



中华人民共和国
物权法

根据物权法司法解释一修订

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

需要全本请访问 www.ertongbook.com

中华人民共和国物权法

（实用版）

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：实用版／中国法制出版社编. —5版. —北京：中国法制出版社，2016.1（2018.8重印）
ISBN 978-7-5093-6791-9

Ⅰ.①中… Ⅱ.①中… Ⅲ.①物权法-中国
Ⅳ.①D923.2

中国版本图书馆CIP数据核字（2015）第242511号

策划编辑　舒丹　　责任编辑　朱丹颖　　封面设计　蒋怡

中华人民共和国物权法（实用版）
ZHONGHUARENMINGONGHEGUO WUQUANFA（SHIYONGBAN）

经销/新华书店
印刷/北京海纳百川印刷有限公司
开本/850毫米×1168毫米 32开　　印张/8　字数/212千
版次/2016年2月第5版　　2018年8月第7次印刷

中国法制出版社出版
书号 ISBN 978-7-5093-6791-9　　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：66067369**
市场营销部电话：66033393　　**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）

■实用版

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。“实用版”法律图书至今已行销多年，因其权威、实用、易懂的优点，成为广大读者理解、掌握法律的首选工具。

“实用版系列”独具四重法律价值：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了本社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文解读专业、权威。**本书中的【理解与适用】均是从庞杂的相互关联的法律条文以及全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读中精选、提炼而来；【典型案例指引】来自最高人民法院公报、各高级人民法院判决书等，点出适用要点，展示解决法律问题的实例。

4. **附录实用。**书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据（如损害赔偿金额标准）等内容，帮助提高处理法律纠纷的效率。

中国法制出版社

2016 年 2 月

《中华人民共和国物权法》理解与适用

物权法是规范财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。

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和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

需要全本请访问 www.ertongbook.com

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。针对当前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，物权法第184条和担保法第37条规定了耕地、宅基地等集体所有的土地使用权不得抵押。由此，这两项农民赖以生存的生产资料和重要财产并没有金融功能，不能有效流转，不能抵押融资，制约了农业和农村的发展，限制了农民的财产自由。国务院于2015年8月10日发布了《关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》（国发（2015）45号）明确了"农村承包土地的经营权和农民住房财产权"抵押贷款试点方案。其后，全国人民代表大会常务委员会于2015年12月27日发布了《关于授权国务院在北京市大兴区等232个试点县（市、区）、天津市蓟县等59个试点县（市、区）行政区域分别暂时调整实施有关法律规定的决定》，授权国务院在北京市大兴区等

232个试点县（市、区）行政区域，暂时调整实施《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》关于集体所有的耕地使用权不得抵押的规定；在天津市蓟县等59个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》关于集体所有的宅基地使用权不得抵押的规定。

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，关系广大人民群众的切身利益，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

中华人民共和国物权法

第一编　总　则

第一章　基本原则

1　第一条　【立法目的】
1　第二条　【适用范围】
　　[物]
　　[物权]
3　第三条　【社会主义基本经济制度】
3　第四条　【平等保护】
3　第五条　【物权法定】
4　第六条　【物权公示原则】
　　[物权公示原则]
　　[物权公示方法]
4　第七条　【遵守法律、尊重社会公德】
4　第八条　【其他适用的规定】

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及例外】
7　第十条　【登记机构及统一登记制度】
7　第十一条　【登记申请材料】

7 第十二条 【登记机构的职责】
8 第十三条 【登记机构禁止从事的行为】
8 第十四条 【不动产物权登记生效的时间】
8 第十五条 【合同效力与物权效力区分】
10 第十六条 【不动产登记簿】
10 第十七条 【不动产登记簿与权属证书关系】
11 第十八条 【查询、复制登记资料】
11 第十九条 【更正登记、异议登记】
[更正登记]
[异议登记]
13 第二十条 【预告登记】
[预告登记]
[预告登记的适用范围]
14 第二十一条 【登记错误的责任】
14 第二十二条 【登记费用】
15 第二节 动产交付
15 第二十三条 【动产物权交付生效】
15 第二十四条 【特定动产物权的登记】
16 第二十五条 【简易交付】
16 第二十六条 【指示交付】
[指示交付]
[指示交付适用的情形]
[第三人]
[指示交付的公示力]
18 第二十七条 【占有改定】
[占有改定的含义]
[占有改定的效力]
18 第三节 其他规定
18 第二十八条 【法律文书、征收导致的物权变动】
20 第二十九条 【继承、受遗赠取得物权】

需要全本请访问 www.ertongbook.com

20 第三十条 【合法的事实行为导致物权变动】
21 第三十一条 【处分非依法律行为取得的不动产】

第三章 物权的保护

21 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】
22 第三十四条 【返还原物请求权】
22 第三十五条 【排除妨害、消除危险请求权】
23 第三十六条 【修理、重作、更换、恢复原状请求权】
23 第三十七条 【损害赔偿请求权】
23 第三十八条 【请求权的适用、行政及刑事责任】

第二编 所 有 权

第四章 一般规定

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

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

26 第四十五条 【国家所有权及其行使】
26 第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有】
26 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】

28 第五十二条 【国有基础设施】
28 第五十三条 【国家机关的物权】
28 第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】
28 第五十五条 【国有出资人权益的行使】
［国家机关对其占有财产的行使］
［国家举办的事业单位对其占有财产的行使］
［国家出资的企业中国有财产权的行使］
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】
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】
32 第六十二条 【公布集体财产状况】
32 第六十三条 【集体所有权保护】
32 第六十四条 【私人所有权范围】
［私人的含义］
［私有财产的范围］
33 第六十五条 【储蓄、投资及其收益与继承权】
34 第六十六条 【私有财产保护】
34 第六十七条 【企业出资人】
34 第六十八条 【法人所有权】
［法人］
［企业法人财产权］
［企业法人以外的法人财产权］
35 第六十九条 【社会团体所有权】

第六章 业主的建筑物区分所有权

35 第七十条 【建筑物区分所有权】
36 第七十一条 【专有部分的权能】

37 第七十二条 【共有部分的权利义务】
39 第七十三条 【建筑区划内共有的范围】
39 第七十四条 【车位、车库的归属与使用】
40 第七十五条 【设立业主大会、选举业主委员会】
[业主大会]
[业主委员会]
40 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 第七十八条 【业主大会、业主委员会决定的效力】
42 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 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】

第七章 相邻关系

46 第八十四条 【相邻关系处理原则】
[相邻关系]
[相邻权利人]
47 第八十五条 【相邻关系处理依据】
47 第八十六条 【用水、排水】
48 第八十七条 【通行权】
48 第八十八条 【利用相邻土地、建筑物】
49 第八十九条 【通风、采光和日照】
49 第九十条 【有害物质排放】
49 第九十一条 【维护相邻不动产安全】
50 第九十二条 【相邻权行使时的义务】

第八章 共 有

50 第九十三条 【共有】

[共有的概念]
[共有的形式]
51 第九十四条 【按份共有】
[按份共有的概念]
[按份共有的特征]
51 第九十五条 【共同共有】
[共同共有的概念]
[共同共有的特征]
[共同共有的形式]
52 第九十六条 【共有物管理】
52 第九十七条 【共有物处分】
52 第九十八条 【管理费用等的负担】
53 第九十九条 【共有物分割】
54 第一百条 【分割方式】
[分割方式]
[瑕疵担保责任]
54 第一百零一条 【优先购买权】
[共有份额转让权]
[优先购买权]
55 第一百零二条 【共有物上的债权债务】
[因共有财产产生的债权债务关系的对外效力]
[因共有财产产生的债权债务关系的对内效力]
56 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】

第九章 所有权取得的特别规定

57 第一百零六条 【善意取得】
[善意取得的概念]
[善意取得的条件]

［不适用善意取得的情形］
59 第一百零七条 【遗失物转让】
［遗失物］
［遗失物善意取得的限制］
60 第一百零八条 【善意取得之动产上的原有权利】
60 第一百零九条 【拾得遗失物】
60 第一百一十条 【领取与招领】
60 第一百一十一条 【遗失物保管义务】
60 第一百一十二条 【保管费用、悬赏广告】
61 第一百一十三条 【无人认领的遗失物】
61 第一百一十四条 【拾得漂流物、发现埋藏物或隐藏物】
［漂流物、埋藏物、隐藏物同文物保护法的适用］
62 第一百一十五条 【从物随主物转让】
［主物］
［从物］
［主物与从物的区分］
63 第一百一十六条 【孳息】
［天然孳息］
［法定孳息］

第三编 用益物权

第十章 一般规定

63 第一百一十七条 【用益物权权能】
65 第一百一十八条 【国有、集体自然资源用益物权】
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、所有权人义务】
65 第一百二十一条 【用益物权人因征收、征用获得补偿】
65 第一百二十二条 【海域使用权】
65 第一百二十三条 【探矿权、采矿权、取水权等】

第十一章　土地承包经营权

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

第十二章　建设用地使用权

69　第一百三十五条　【建设用地使用权】
69　第一百三十六条　【分层设立】
69　第一百三十七条　【设立方式】
70　第一百三十八条　【出让合同】
70　第一百三十九条　【建设用地使用权的登记】
71　第一百四十条　【土地用途变更】
71　第一百四十一条　【土地出让金】
71　第一百四十二条　【建筑物、构筑物及其附属设施归属】
72　第一百四十三条　【建设用地使用权流转】
72　第一百四十四条　【流转合同】
73　第一百四十五条　【建设用地使用权变更登记】
73　第一百四十六条　【建筑物等随建设用地使用权一并处分
73　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】
74　第一百四十八条　【提前收回的补偿】
74　第一百四十九条　【续期】

需要全本请访问 www.ertongbook.com