

高端
释法

权威读本

中华人民共和国民法典

物权编

解读

主编
黄薇

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

权威读本

中华人民共和国民法典 物权编 解读

主编

黄薇

(全国人大常委会法制工作委员会民法室主任)

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国民法典物权编解读 / 黄薇主编.
—北京: 中国法制出版社, 2020
ISBN 978 - 7 - 5216 - 0860 - 1

I. ①中… II. ①黄… 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 (2020) 第 076713 号

责任编辑 刘晓霞

封面设计 蒋怡

中华人民共和国民法典物权编解读

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO MINFADIAN WUQUANBIAN JIEDU

主编/黄薇

经销/新华书店

印刷/保定市中画美凯印刷有限公司

开本/880 毫米 × 1230 毫米 32 开

版次/2020 年 7 月第 1 版

印张/27.5 字数/554 千

2020 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5216 - 0860 - 1

定价: 95.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

传真: 010 - 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 010 - 66067369

市场营销部电话: 010 - 66033393

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社印务部联系调换。电话: 010 - 66032926)

前 言

一、编纂民法典的重大意义

编纂民法典是党的十八届四中全会确定的一项重大政治任务和立法任务，是以习近平同志为核心的党中央作出的重大法治建设部署。编纂民法典，就是通过对我国现行的民事法律制度规范进行系统整合、编订纂修，形成一部适应新时代中国特色社会主义发展要求，符合我国国情和实际，体例科学、结构严谨、规范合理、内容完整并协调一致的法典。这是一项系统的、重大的立法工程。

编纂一部真正属于中国人民的民法典，是新中国几代人的夙愿。党和国家曾于1954年、1962年、1979年和2001年先后四次启动民法制定工作。第一次和第二次，由于多种原因而未能取得实际成果。1979年第三次启动，由于刚刚进入改革开放新时期，制定一部完整民法典的条件尚不具备。因此，当时领导全国人大法制委员会立法工作的彭真、习仲勋等同志深入研究后，在八十年代初决定按照“成熟一个通过一个”的工作思路，确定先制定民事单行法律。现行的继承法、民法通则、担保法、合同法就是在这种工作思路下先后制定的。2001年，九届全国人大常委会组织起草《中华人民共和国民法（草案）》，并于2002年12月进行了一次审议。经讨论和研究，仍确定继续采取分别制定单行法的办法推进我国民事法律制度建设。

2003年十届全国人大以来，又陆续制定了物权法、侵权责任法、涉外民事关系法律适用法等。总的看，经过多年来努力，我国民事立法是富有成效的，逐步形成了比较完备的民事法律规范体系，民事司法实践积累了丰富经验，民事法律服务取得显著进步，民法理论研究也达到较高水平，全社会民事法治观念普遍增强，为编纂民法典奠定了较好的制度基础、实践基础、理论基础和社会基础。随着我国社会主义现代化事业不断发展和全面依法治国深入推进，人民群众和社会各方面对编纂和出台民法典寄予很大的期盼。

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央把全面依法治国摆在突出位置，推动党和国家事业发生历史性变革、取得历史性成就，中国特色社会主义已经进入新时代。在坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化的新征程中，编纂民法典具有重大而深远的意义。

（一）编纂民法典是坚持和完善中国特色社会主义制度的现实需要

回顾人类文明史，编纂法典是具有重要标志意义的法治建设工程，是一个国家、一个民族走向繁荣强盛的象征和标志。新中国成立70多年特别是改革开放40多年来，中国共产党团结带领中国人民不懈奋斗，成功开辟了中国特色社会主义道路，取得了举世瞩目的发展成就，中国特色社会主义制度展现出强大生命力和显著优越性。我国民事法律制度正是伴随着新时期改革开放和社会主义现代化建设的历史进程而形成并不断发展完善的，是中国特色社会主义法律制度的重要组成部分。在系统总结制度建设成果和实践经验的基础上，编纂一部具有中国特色、体现时代特点、反映人民意愿的民法典，不仅能充

分彰显中国特色社会主义法律制度成果和制度自信，促进和保障中国特色社会主义事业不断发展，也能为人类法治文明的发展进步贡献中国智慧和方案。

（二）编纂民法典是推进全面依法治国、推进国家治理体系和治理能力现代化的重大举措

民法是中国特色社会主义法律体系的重要组成部分，是民事领域的基础性、综合性法律，它规范各类民事主体的各种人身关系和财产关系，涉及社会和经济生活的方方面面，被称为“社会生活的百科全书”。建立健全完备的法律规范体系，以良法保障善治，是全面依法治国的前提和基础。民法通过确立民事主体、民事权利、民事法律行为、民事责任等民事总则制度，确立物权、合同、人格权、婚姻家庭、继承、侵权责任等民事分则制度，来调整各类民事关系。民法与国家其他领域法律规范一起，支撑着国家制度和国家治理体系，是保证国家制度和国家治理体系正常有效运行的基础性法律规范。编纂民法典，就是全面总结我国的民事立法和司法的实践经验，对现行民事单行法律进行系统编订纂修，将相关民事法律规范编纂成一部综合性法典，不断健全完善中国特色社会主义法律体系。这对于以法治方式推进国家治理体系和治理能力现代化，更好地发挥法治固根本、稳预期、利长远的保障作用，具有重要意义。

（三）编纂民法典是坚持和完善社会主义基本经济制度、推动经济高质量发展的客观要求

公有制为主体、多种所有制经济共同发展，按劳分配为主体、多种分配方式并存，社会主义市场经济体制等社会主义基本经济制度，是以法治为基础、在法治轨道上运行、受法治规

则调整的经济制度，社会主义市场经济本质上是法治经济。我国民事主体制度中的法人制度，规范民事活动的民事法律行为制度、代理制度，调整各类财产关系的物权制度，调整各类交易关系的合同制度，保护和救济民事权益的侵权责任制度，都是坚持和完善社会主义基本经济制度不可或缺的法律制度规范和行为规则。同时，我国民事法律制度建设一直秉持“民商合一”的传统，把许多商事法律规范纳入民法之中。编纂民法典，进一步完善我国民商事领域基本法律制度和行为规则，为各类民商事活动提供基本遵循，有利于充分调动民事主体的积极性和创造性、维护交易安全、维护市场秩序，有利于营造各种所有制主体依法平等使用资源要素、公开公平公正参与竞争、同等受到法律保护的市场环境，推动经济高质量发展。

（四）编纂民法典是增进人民福祉、维护最广大人民根本利益的必然要求

中国特色社会主义法治建设的根本目的是保障人民权益。改革开放以来，我国民事法律制度逐步得到完善和发展，公民的民事权利也得到越来越充分的保护。中国特色社会主义进入新时代，随着我国社会主要矛盾的变化，随着经济发展和国民财富的不断积累，随着信息化和大数据时代的到来，人民群众在民主、法治、公平、正义、安全、环境等方面的要求日益增长，希望对权利的保护更加充分、更加有效。党的十九大明确提出，要保护人民人身权、财产权、人格权。而现行民事立法中的有些规范已经滞后，难以适应人民日益增长的美好生活需要。编纂民法典，健全和充实民事权利种类，形成更加完备的民事权利体系，完善权利保护和救济规则，形成规范有效的权

利保护机制，对于更好地维护人民权益，不断增加人民群众获得感、幸福感和安全感，促进人的全面发展，具有十分重要的意义。

二、编纂民法典的指导思想和基本原则

民法典是新中国第一部以法典命名的基本法律，开创了我国法典编纂立法的先河，具有里程碑意义。以习近平同志为核心的党中央高度重视民法典编纂工作，将编纂民法典列入党中央重要工作议程，并对编纂民法典工作任务作出总体部署、提出明确要求。

根据党中央的指示和要求，编纂民法典的指导思想是：高举中国特色社会主义伟大旗帜，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观、习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，全面贯彻党的十八大、十九大和有关中央全会精神，坚持党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，紧紧围绕建设中国特色社会主义法治体系、建设社会主义法治国家，总结实践经验，适应时代要求，对我国现行的、制定于不同时期的民法通则、物权法、合同法、担保法、婚姻法、收养法、继承法、侵权责任法和人格权方面的民事法律规范进行全面系统的编订纂修，连同民法典编纂第一步出台的民法总则，一并形成一部具有中国特色、体现时代特点、反映人民意愿的民法典，为新时代坚持和完善中国特色社会主义制度、实现“两个一百年”奋斗目标、实现中华民族伟大复兴中国梦提供完备的民事法治保障。

为落实好党中央的决策部署，切实做好民法典编纂工作，在编纂民法典工作过程中还始终贯彻和遵循以下基本原则：

一是坚持正确政治方向。提高政治站位和政治自觉，全面贯彻习近平总书记全面依法治国新理念新思想新战略，充分发挥民法典在坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化中的重要作用。民法典确立国家的民事基本制度。这些制度，有的关系到国家的基本经济制度，有的关系到改革开放的大政方针，有的关系到国计民生的顶层设计。民法典编纂工作，必须始终坚持党的领导，坚决贯彻党中央的决策部署，坚持服务党和国家工作大局，以法典化方式确认、巩固和发展改革开放取得的法治成果，充分发挥立法的引领和推动作用。

二是坚持以人民为中心。每个人的生、老、病、死，衣、食、住、行都与民法密切相关，民法关系到每个人的切身利益。编纂民法典必须坚持以人民为中心的发展理念，始终贯彻立法为民，深入了解、切实回应人民群众的法治需求，切实做到“民有所呼，立法有所应”，做好民事法律制度的顶层设计，更好地满足人民日益增长的美好生活需要，充分实现好、维护好、发展好人民群众的根本权益，努力让民法典成为新时代保护人民民事权利的权利法典。

三是坚持立足国情和实际。必须坚持问题导向，立足我国仍处于并将长期处于社会主义初级阶段这个基本国情，全面总结我国改革开放40多年来民事立法和实践经验，深入分析现阶段经济社会发展的实际情况，以实践需求指引立法方向，用实践智慧破解立法难题，积极回应、妥善解决民事法治实践中的问题，创设符合经济社会发展需要的民事法律规范，提高民事

法律制度的针对性、有效性、适应性，努力发挥引领、推动、保障作用。

四是坚持依法治国与以德治国相结合。习近平总书记指出，“治理国家、治理社会必须一手抓法治、一手抓德治，既重视发挥法律的规范作用，又重视发挥道德的教化作用，实现法律和道德相辅相成、法治和德治相得益彰”。民法不仅调整规范物权等财产关系和合同等交易关系，还调整规范婚姻、家庭、继承等具有诸多道德伦理因素的民事关系。而调整规范民事关系不仅要依靠法律规则，还要依靠道德约束。很多民法原则与道德规范是一脉相承的，很多民法规范与价值观念是相辅相成的。因此，必须坚持法治与德治并重，既要注重法律制度和规则的合理安排，又要将社会主义核心价值观融入民法典编纂全过程，大力弘扬传统美德和社会公德，强化规则意识，倡导契约精神，维护公序良俗。

五是坚持科学立法、民主立法、依法立法。宪法是国家的根本法，是治国安邦的总章程。编纂民法典必须体现宪法精神、符合宪法要求，充分体现中国特色社会主义的本质属性和特征。民法典关系到我们每一个人，关系到社会生活的方方面面，我们必须坚持立法为民、问法于民，充分反映社情民意，使人民群众在民法典编纂中感受到公平正义。同时，民法制度源远流长，民法理论博大精深，我们不仅要遵循立法的一般规律，还要体现民法的基本原理和基本精神，体现民商事活动的内在规律；既保持民事法律制度的连续性、稳定性，又保持适度的前瞻性、开放性，并处理好、衔接好法典化民事法律制度下各类规范之间的关系。我们还要善于学习他国的民事立法经验，积极借鉴人类法治文明成果。

三、民法典编纂工作情况

根据党中央的工作部署，编纂民法典的起草工作由全国人大常委会法制工作委员会牵头，最高人民法院、最高人民检察院、司法部、中国社会科学院、中国法学会为参加单位。为做好民法典编纂工作，全国人大常委会法制工作委员会与五家参加单位成立了民法典编纂工作协调小组，并成立了民法典编纂工作专班。

编纂民法典不是制定全新的民事法律，也不是简单的法律汇编，而是对现行的民事法律规范进行编订纂修，对已经不适应现实情况的规定进行修改完善，对经济社会生活中出现的新情况、新问题作出有针对性的新规定。编纂民法典采取“两步走”的工作思路进行：第一步，制定民法总则，作为民法典的总则编；第二步，编纂民法典各分编，经全国人大常委会审议和修改完善后，再与民法总则合并为一部完整的民法典草案。

2015年3月，全国人大常委会法制工作委员会启动民法典编纂工作，着手第一步的民法总则制定工作，以1986年制定的民法通则为基础，系统梳理总结有关民事法律的实践经验，提炼民事法律制度中具有普遍适用性和引领性的规则，形成民法总则草案。2016年6月、10月、12月，全国人大常委会先后3次审议了民法总则草案，并且先后3次于会后将草案审议稿在中国人大网公布征求社会公众意见，两次将草案印送全国人大代表征求意见，还将草案印发中央有关部门、地方人大、法学教学科研机构征求意见。与此同时，全国人大常委会于2016年10月和11月在北京、四川、宁夏和上海召开4次座谈会，由张德江委员长和李建国副委员长分别主持，直接听取中央有关部门，各省、自治区、直辖市人大常委会和部分全国人大代

表、基层立法联系点代表、法律实务工作者和专家学者等各方面的意见，并到基层进行实地调研。2017年3月由第十二届全国人民代表大会第五次会议审议通过。制定民法总则，完成了民法典编纂工作的第一步，为民法典编纂奠定了坚实基础。

民法总则通过后，十二届、十三届全国人大常委会接续努力、抓紧开展作为民法典编纂第二步的各分编编纂工作。法制工作委员会与民法典编纂工作各参加单位全力推进民法典各分编编纂工作，系统梳理、研究历年来有关方面提出的意见，开展立法调研，广泛听取意见建议，以现行物权法、合同法、担保法、婚姻法、收养法、继承法、侵权责任法等为基础，结合我国经济社会发展对民事法律提出的新需求，形成了包括物权、合同、人格权、婚姻家庭、继承、侵权责任等6个分编在内的民法典各分编草案，提请2018年8月召开的第十三届全国人大常委会第五次会议审议。其后，2018年12月，2019年4月、6月、8月、10月，第十三届全国人大常委会第七次、第十次、第十一次、第十二次、第十四次会议对民法典各分编草案进行了拆分审议，对全部6个分编草案进行了二审，对各方面比较关注的人格权、婚姻家庭、侵权责任3个分编草案进行了三审。在此基础上，将民法总则与经过常委会审议和修改完善的民法典各分编草案合并，形成《中华人民共和国民法典（草案）》，提请2019年12月召开的第十三届全国人大常委会第十五次会议审议。经审议，全国人大常委会作出决定，将民法典草案提请第十三届全国人民代表大会第三次会议审议。

民法典草案经全国人大常委会审议后，2020年1月10日，全国人大常委会办公厅、全国人大宪法和法律委员会和法制工作委员会在京联合组织召开31个省（自治区、直辖市）人大

常委会负责同志和法制工作部门、代表联络工作部门负责人同志，以及中央军委政治工作部、全国台联、香港中联办、澳门中联办有关负责同志参加的部署组织全国人大代表研读讨论民法典草案工作会议，王晨同志出席并作部署讲话，对组织代表研读讨论、做好大会审议准备工作提出明确要求。全国人大宪法和法律委员会主任委员李飞同志作了辅导报告。2020年1月中下旬及2月初，各省、自治区、直辖市人大常委会和有关单位先后组织代表研读讨论民法典草案工作，并反馈了代表研读讨论的意见。同时，法制工作委员会还将草案印发地方人大、基层立法联系点、中央有关部门征求意见，并在中国人大网公布征求社会公众意见。法制工作委员会还在北京召开多个座谈会，听取有关部门、专家的意见。

2020年4月20日、21日，全国人大宪法和法律委员会召开会议，根据全国人大常委会的审议意见、代表研读讨论中提出的意见和各方面的意见，对民法典草案作了进一步修改完善；认为经过全国人大常委会多次审议和广泛征求意见，草案充分吸收各方面的意见建议，已经比较成熟，形成了提请审议的《中华人民共和国民法典（草案）》。

2020年4月29日，第十三届全国人大常委会第十七次会议决定，第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月22日在北京召开。考虑到第十三届全国人民代表大会第三次会议是在十分特殊情况下召开的一次特殊会议，为进一步做好会议审议民法典草案的准备工作，更充分听取全国人大代表的意见，法制工作委员会于4月29日将修改后的民法典草案再次发送给各省、自治区、直辖市人大常委会，请各地以适当方式组织有关全国人大代表研读讨论，并将代表所提意见及时整理反

馈给法制工作委员会。

2020年5月22日，第十三届全国人民代表大会第三次会议在北京召开。5月24日下午、5月25日上午，各代表团小组会议审议了民法典草案。5月28日下午，在第三次全体会议上，表决并高票通过了《中华人民共和国民法典》（其中赞成2879票、反对2票、弃权5票）。2020年5月28日，国家主席习近平签发第四十五号主席令，公布《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行。

目 录

中华人民共和国民法典物权编

第一分编 通 则

第一章 一般规定	5
第二百零五条 【物权编的调整范围】	5
第二百零六条 【我国基本经济制度与社会主义 市场经济原则】	6
第二百零七条 【平等保护原则】	8
第二百零八条 【物权公示原则】	11
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	14
第一节 不动产登记	14
第二百零九条 【不动产物权的登记生效原则及 其例外】	14
第二百一十条 【不动产登记机构和不动产统一 登记】	20
第二百一十一条 【申请不动产登记应提供的必要 材料】	21
第二百一十二条 【不动产登记机构应当履行的职责】	22
第二百一十三条 【不动产登记机构的禁止行为】	25
第二百一十四条 【不动产物权变动的生效时间】	26

第二百一十五条	【合同效力和物权效力区分】	27
第二百一十六条	【不动产登记簿效力及管理机构】	30
第二百一十七条	【不动产登记簿与不动产权属证书的关系】	32
第二百一十八条	【不动产登记资料的查询、复制】	33
第二百一十九条	【利害关系人的非法利用不动产登记资料禁止义务】	35
第二百二十条	【更正登记和异议登记】	36
第二百二十一条	【预告登记】	39
第二百二十二条	【不动产登记错误损害赔偿责任】	42
第二百二十三条	【不动产登记收费标准的确定】	44
第二节 动产交付		46
第二百二十四条	【动产物权变动生效时间】	46
第二百二十五条	【船舶、航空器和机动车物权变动采取登记对抗主义】	48
第二百二十六条	【简易交付】	49
第二百二十七条	【指示交付】	51
第二百二十八条	【占有改定】	55
第三节 其他规定		57
第二百二十九条	【法律文书、征收决定导致物权变动效力发生时间】	58
第二百三十条	【因继承取得物权的生效时间】	60
第二百三十一条	【因事实行为设立或者消灭物权的生效时间】	62
第二百三十二条	【非依民事法律行为享有的不动产物权变动】	64

第三章 物权的保护	66
第二百三十三条 【物权保护争讼程序】	66
第二百三十四条 【物权确认请求权】	67
第二百三十五条 【返还原物请求权】	68
第二百三十六条 【排除妨害、消除危险请求权】	70
第二百三十七条 【修理、重作、更换或者恢复原 状请求权】	71
第二百三十八条 【物权损害赔偿请求权】	73
第二百三十九条 【物权保护方式的单用和并用】	74
第二分编 所有权	
第四章 一般规定	76
第二百四十条 【所有权的定义】	76
第二百四十一条 【所有权人设立他物权】	81
第二百四十二条 【国家专有】	84
第二百四十三条 【征收】	85
第二百四十四条 【保护耕地与禁止违法征地】	88
第二百四十五条 【征用】	94
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	97
第二百四十六条 【国家所有权】	97
第二百四十七条 【矿藏、水流和海域的国家所有 权】	102
第二百四十八条 【无居民海岛的国家所有权】	106
第二百四十九条 【国家所有土地的范围】	107
第二百五十条 【国家所有的自然资源】	110
第二百五十一条 【国家所有的野生动植物资源】	112
第二百五十二条 【无线电频谱资源的国家所有权】	113