

注释本·民法典物权编

中华人民共和国
民法典物权编

Real Right of Civil Code
of the People's Republic of China

注释本



法律出版社
LAW PRESS CHINA

中华人民共和国 民法典物权编 注释本

Real Right of Civil Code
of the People's Republic of China

法律出版社法规中心 编

 法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国民法典物权编注释本 / 法律出版社
法规中心编. -- 北京 : 法律出版社, 2020
(法律单行本注释本系列)
ISBN 978 - 7 - 5197 - 4583 - 7

I. ①中… II. ①法… 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 087131 号

中华人民共和国民法典物权编注释本
ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO
MINFADIAN WUQUANBIAN ZHUSHIBEN

法律出版社
法规中心 编

责任编辑 张发靖 陈昱希
装帧设计 李 瞻

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 三河市兴达印务有限公司
责任印制 张建伟

编辑统筹 法规出版分社
开本 850 毫米 × 1168 毫米 1/32
印张 9.25
字数 235 千
版本 2020 年 8 月第 1 版
印次 2020 年 8 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)

网址 / www.lawpress.com.cn

投稿邮箱 / info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱 / jbwq@lawpress.com.cn

销售热线 / 400 - 660 - 8393

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、子公司销售电话:

统一销售客服 / 400 - 660 - 8393/6393

第一法律书店 / 010 - 83938432/8433 西安分公司 / 029 - 85330678 重庆分公司 / 023 - 67453036

上海分公司 / 021 - 62071639/1636 深圳分公司 / 0755 - 83072995

书号: ISBN 978 - 7 - 5197 - 4583 - 7

定价: 26.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

现代社会是法治社会,社会发展离不开法治护航,百姓福祉少不了法律保障。遇到问题依法解决,已经成为人们处理矛盾、解决纠纷的不二之选。然而,面对纷繁复杂的法律问题,如何精准、高效地找到法律依据,如何完整、准确地理解和运用法律,日益成为人们“学法、用法”的关键所在。

为了帮助读者快速准确地掌握“学法、用法”的本领,我社开创性地推出了“法律单行本注释本系列”丛书。本丛书自首次出版至今已十余年,历经多次修订完善,现已出版近百个品种,涵盖了社会生活的重要领域,已经成为广大读者学习法律、应用法律之必选图书。

本丛书具有以下特点:

1. 出版机构权威。成立于1954年的法律出版社,是全国首家法律专业出版机构,始终秉承“为人民传播法律”的宗旨,完整记录了中国法治建设发展的全过程,享有“社会科学类国家一级出版社”“全国百佳图书出版单位”等荣誉称号。

2. 编写人员专业。本丛书皆由相关法律领域内的专业人士编写,并引入匿名审稿评估制度,确保图书内容始终紧跟法治进程,反映最新立法动态,体现条文本义内涵。

3. 法律文本标准。作为专业的法律出版机构,多年来,我社始终使用全国人民代表大会常务委员会公报刊登的法律文本,积淀了丰富的标准法律文本资源,并根据立法进度及时更新相关内容。

4. 条文注解精准。本丛书以立法机关的解读为蓝本,对每个条文提炼出条文主旨,并对重点条文进行注释,使读者能精准掌握立法意图,轻松理解条文内容。

5. 配套附录实用。书末“附录”部分收录的均为重要的相关法律、法规和司法解释,使读者在使用中更为便捷,使全书更为实用。

需要说明的是,本丛书中“适用提要”“条文主旨”“条文注释”等内容皆是编者为方便读者阅读、理解而编写,不同于国家正式通过、颁布的法律文本,不具有法律效力。本丛书不足之处,恳请读者批评指正。

我们用心打磨本丛书,以期为法律相关专业的学生释法解疑,致力于帮助每个公民撑起法律的保护伞。

法律出版社法规中心

2020年8月

第二百一十四条	不动产物权变动的生效时间·····	11
第二百一十五条	合同效力与物权变动区分·····	12
第二百一十六条	不动产登记簿的效力和管理·····	12
第二百一十七条	不动产登记簿与不动产权属证 书的关系·····	13
第二百一十八条	不动产登记资料的查询、复制·····	13
第二百一十九条	保护权利人个人信息·····	14
第二百二十条	更正登记与异议登记·····	15
第二百二十一条	预告登记·····	16
第二百二十二条	不动产登记错误的赔偿·····	16
第二百二十三条	不动产登记的费用·····	17
第二节	动产交付·····	17
第二百二十四条	动产交付的效力·····	17
第二百二十五条	特殊动产登记的效力·····	18
第二百二十六条	动产物权受让人先行占有·····	18
第二百二十七条	指示交付·····	19
第二百二十八条	占有改定·····	20
第三节	其他规定·····	20
第二百二十九条	法律文书或征收决定导致的物 权变动·····	20
第二百三十条	因继承取得物权·····	22
第二百三十一条	因事实行为发生物权变动·····	22
第二百三十二条	处分非因民事法律行为享有的 不动产物权·····	23
第三章	物权的保护·····	23
第二百三十三条	物权纠纷解决方式·····	23
第二百三十四条	物权确认请求权·····	24

第二百三十五条	返还原物请求权·····	24
第二百三十六条	排除妨害请求权·····	25
第二百三十七条	物权复原请求权·····	25
第二百三十八条	物权损害赔偿请求权·····	25
第二百三十九条	物权保护方式的单用与并用·····	26
第二分编 所有权 ·····		26
第四章 一般规定 ·····		26
第二百四十条	所有权的基本内容·····	26
第二百四十一条	所有权人设立他物权·····	27
第二百四十二条	国家专属所有权·····	27
第二百四十三条	征收·····	28
第二百四十四条	耕地保护·····	28
第二百四十五条	征用·····	30
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 ·····		31
第二百四十六条	国有财产的范围、国家所有的 性质和国家所有权的行使·····	31
第二百四十七条	矿藏、水流、海域的国家所有权·····	32
第二百四十八条	无居民海岛的国家所有权·····	32
第二百四十九条	国家所有土地的范围·····	33
第二百五十条	自然资源的国家所有权·····	33
第二百五十一条	野生动植物资源的国家所有权·····	34
第二百五十二条	无线电频谱资源的国家所有权·····	34
第二百五十三条	文物的国家所有权·····	34
第二百五十四条	国防资产和基础设施的国家所 有权·····	35
第二百五十五条	国家机关的物权·····	35
第二百五十六条	国家举办的事业单位的物权·····	36

第二百五十七条	国家出资的企业出资人制度·····	36
第二百五十八条	国有财产的保护·····	37
第二百五十九条	国有财产管理的法律责任·····	38
第二百六十条	集体财产的范围·····	39
第二百六十一条	农民集体所有财产归属及重大 事项集体决定·····	40
第二百六十二条	集体所有的不动产所有权行使·····	42
第二百六十三条	城镇集体所有的财产权利行使·····	43
第二百六十四条	集体成员对集体财产的知情权·····	44
第二百六十五条	集体所有财产保护·····	45
第二百六十六条	私有财产的范围·····	45
第二百六十七条	私有财产的保护·····	46
第二百六十八条	企业出资人权利·····	46
第二百六十九条	法人财产权·····	47
第二百七十条	社会团体法人、捐助法人合法财 产的保护·····	48
第六章	业主的建筑物区分所有权·····	49
第二百七十一条	建筑物区分所有权·····	49
第二百七十二条	业主对专有部分的权利和义务·····	49
第二百七十三条	业主对共有部分的权利和义务·····	50
第二百七十四条	建筑区划内道路、绿地等的权 利归属·····	52
第二百七十五条	车位、车库的归属·····	53
第二百七十六条	车位、车库的首要用途·····	53
第二百七十七条	业主自治管理组织的设立及指 导和协助·····	54
第二百七十八条	业主共同决定事项及表决·····	55

第二百七十九条	业主改变住宅用途的限制条件·····	57
第二百八十条	业主大会、业主委员会决定的效力·····	58
第二百八十一条	建筑物及其附属设施维修资金的归属和处分·····	58
第二百八十二条	共有部分的收入分配·····	59
第二百八十三条	建筑物及其附属设施的费用分担和收益分配·····	60
第二百八十四条	建筑物及其附属设施的管理主体·····	60
第二百八十五条	业主和物业服务企业或其他管理人的关系·····	61
第二百八十六条	业主的相关义务及责任·····	62
第二百八十七条	业主合法权益的保护·····	63
第七章	相邻关系·····	64
第二百八十八条	处理相邻关系的原则·····	64
第二百八十九条	处理相邻关系的依据·····	65
第二百九十条	用水、排水相邻关系·····	65
第二百九十一条	通行相邻关系·····	66
第二百九十二条	相邻土地的利用·····	67
第二百九十三条	相邻通风、采光和日照·····	67
第二百九十四条	相邻不动产之间不可量物侵害·····	67
第二百九十五条	维护相邻不动产安全·····	68
第二百九十六条	使用相邻不动产避免造成损害·····	68
第八章	共有·····	69
第二百九十七条	共有及其形式·····	69
第二百九十八条	按份共有·····	69

第二百九十九条	共同共有	70
第三百条	对共有物的管理	70
第三百零一条	共有物的处分、重大修缮和性质、用途变更	72
第三百零二条	共有物管理费用分担	72
第三百零三条	共有财产分割原则	73
第三百零四条	共有物的分割方式	74
第三百零五条	按份共有人的优先购买权	75
第三百零六条	优先购买权的实现方式	76
第三百零七条	因共同财产产生的债权债务关系的对外、对内效力	78
第三百零八条	按份共有的推定	79
第三百零九条	按份共有人份额的确定	79
第三百一十条	用益物权、担保物权的准共有	79
第九章	所有权取得的特别规定	80
第三百一十一条	善意取得	80
第三百一十二条	遗失物的善意取得	83
第三百一十三条	善意取得的动产上原有权利的消灭	84
第三百一十四条	拾得遗失物的返还	84
第三百一十五条	有关部门收到遗失物的处理	84
第三百一十六条	遗失物保管	85
第三百一十七条	权利人在领取遗失物时应尽义务	85
第三百一十八条	公告期满无人认领的遗失物归属	86
第三百一十九条	拾得漂流物、发现埋藏物或隐	

	藏物	86
第三百二十条	从物随主物转让	87
第三百二十一条	天然孳息和法定孳息的归属	88
第三百二十二条	添附	89
第三分编 用益物权		90
第十章 一般规定		90
第三百二十三条	用益物权人享有的基本权利	90
第三百二十四条	国有和集体所有自然资源的用 益物权	92
第三百二十五条	自然资源使用制度	93
第三百二十六条	用益物权人权利的行使	93
第三百二十七条	用益物权人因征收、征用有 获得补偿	93
第三百二十八条	海域使用权的法律保护	94
第三百二十九条	合法探矿权等权利的法律保护	95
第十一章 土地承包经营权		95
第三百三十条	双层经营体制与土地承包经营 度	95
第三百三十一条	土地承包经营权人享有的基本 权利	97
第三百三十二条	土地承包期限	98
第三百三十三条	土地承包经营权的设立和登记	99
第三百三十四条	土地承包经营权的互换、转让	100
第三百三十五条	土地承包经营权互换、转让的 登记	100
第三百三十六条	承包地的调整	101
第三百三十七条	承包地的收回	102

第三百三十八条	承包地的征收补偿·····	103
第三百三十九条	土地经营权的流转·····	103
第三百四十条	土地经营权人享有的基本权利·····	107
第三百四十一条	土地经营权的设立及登记·····	109
第三百四十二条	其他方式承包的土地经营权流 转·····	110
第三百四十三条	国有农用地实行承包经营的法 律适用·····	111
第十二章	建设用地使用权·····	111
第三百四十四条	建设用地使用权的概念·····	111
第三百四十五条	建设用地使用权的分层设立·····	112
第三百四十六条	建设用地使用权的设立原则·····	112
第三百四十七条	建设用地使用权的设立方式·····	113
第三百四十八条	建设用地使用权出让合同·····	114
第三百四十九条	建设用地使用权的登记·····	116
第三百五十条	土地用途·····	117
第三百五十一条	建设用地使用权人支付出让金 等费用的义务·····	117
第三百五十二条	建设用地使用权人建造的建筑 物等设施的权属·····	118
第三百五十三条	建设用地使用权的流转方式·····	119
第三百五十四条	处分建设用地使用权的合同形 式和期限·····	120
第三百五十五条	建设用地使用权流转后变更登 记·····	120
第三百五十六条	建筑物等设施随建设用地使用 权的流转而一并处分·····	121

第三百五十七条	建设用地使用权随建筑物等设 施的流转而一并处分·····	121
第三百五十八条	建设用地使用权提前收回及其 补偿·····	122
第三百五十九条	建设用地使用权的续期·····	123
第三百六十条	建设用地使用权注销登记·····	124
第三百六十一条	集体所有土地作为建设用地的 法律适用·····	124
第十三章	宅基地使用权·····	124
第三百六十二条	宅基地使用权的内容·····	124
第三百六十三条	宅基地使用权取得、行使和转 让的法律适用·····	125
第三百六十四条	宅基地的灭失和重新分配·····	126
第三百六十五条	宅基地使用权变更和注销登记·····	126
第十四章	居住权·····	127
第三百六十六条	居住权的概念·····	127
第三百六十七条	居住权合同·····	128
第三百六十八条	居住权的设立·····	130
第三百六十九条	居住权的限制·····	130
第三百七十条	居住权的消灭·····	131
第三百七十一条	以遗嘱方式设立居住权的参照 适用·····	131
第十五章	地役权·····	132
第三百七十二條	地役权的概念·····	132
第三百七十三条	地役权合同·····	133
第三百七十四条	地役权的设立与登记·····	135
第三百七十五条	供役地权利人的义务·····	136

第三百七十六条	地役权人的权利义务	137
第三百七十七条	地役权期限	139
第三百七十八条	地役权的承继	139
第三百七十九条	在先用益物权对地役权的限制	140
第三百八十条	地役权的转让	140
第三百八十一条	地役权的抵押	141
第三百八十二条	地役权对需役地及其上权利的 不可分性	142
第三百八十三条	地役权对供役地及其上权利的 不可分性	143
第三百八十四条	地役权消灭	143
第三百八十五条	地役权变动后登记	145
第四分编 担保物权		146
第十六章 一般规定		146
第三百八十六条	担保物权的概念	146
第三百八十七条	担保物权的适用范围和反担保	146
第三百八十八条	担保合同	148
第三百八十九条	担保物权的担保范围	149
第三百九十条	担保物权的物上代位性	150
第三百九十一条	未经担保人同意转移债务的法 律后果	151
第三百九十二条	人保和物保并存时担保权的实 行规则	151
第三百九十三条	担保物权消灭原因	152
第十七章 抵押权		153
第一节 一般抵押权		153
第三百九十四条	抵押权的概念	153

第三百九十五条	抵押财产的范围·····	154
第三百九十六条	浮动抵押·····	155
第三百九十七条	建筑物与建设用地使用权同时 抵押规则·····	156
第三百九十八条	乡镇、村企业的建设用地使用 权抵押限制·····	157
第三百九十九条	禁止抵押的财产范围·····	158
第四百条	抵押合同·····	160
第四百零一条	流押·····	161
第四百零二条	不动产抵押登记·····	161
第四百零三条	动产抵押的效力·····	162
第四百零四条	动产抵押权对抗效力的限制·····	163
第四百零五条	抵押权与租赁权的关系·····	164
第四百零六条	抵押财产的转让·····	164
第四百零七条	抵押权处分的从属性·····	165
第四百零八条	抵押权的保护·····	166
第四百零九条	抵押权及其顺位的处分·····	167
第四百一十条	抵押权的实现·····	168
第四百一十一条	浮动抵押财产的确定·····	169
第四百一十二条	抵押权对抵押财产孳息的效力·····	170
第四百一十三条	抵押财产变价后的处理·····	171
第四百一十四条	数个抵押权的清偿顺序·····	172
第四百一十五条	抵押权与质权的清偿顺序·····	173
第四百一十六条	动产购买价款抵押担保的优先 权·····	173
第四百一十七条	抵押权对新增建筑物的效力·····	175
第四百一十八条	集体所有土地使用权抵押权的	

	实行效果·····	176
第四百一十九条	抵押权存续期间·····	176
第二节	最高额抵押权·····	177
第四百二十条	最高额抵押权的定义·····	177
第四百二十一条	最高额抵押权担保的债权转让·····	178
第四百二十二条	最高额抵押合同条款变更·····	178
第四百二十三条	最高额抵押权所担保的债权确定·····	179
第四百二十四条	最高额抵押权的法律适用·····	182
第十八章	质权·····	182
第一节	动产质权·····	182
第四百二十五条	动产质权的基本权利·····	182
第四百二十六条	禁止质押的动产范围·····	183
第四百二十七条	质押合同·····	184
第四百二十八条	流质·····	184
第四百二十九条	质权设立·····	185
第四百三十条	质权人孳息收取权及孳息首要清偿用途·····	185
第四百三十一条	质权人擅自使用、处分质押财产的责任·····	186
第四百三十二条	质权人的保管义务和赔偿责任·····	186
第四百三十三条	质权的保护·····	187
第四百三十四条	责任转质·····	188
第四百三十五条	质权的放弃·····	189
第四百三十六条	质物返还及质权实现·····	189
第四百三十七条	质权的及时行使·····	190
第四百三十八条	质押财产变价后的处理·····	191