

全国人大常委会法制工作委员会民法室 编

中华人民共和国 物权法

条文说明、立法理由及相关规定



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼

更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接

<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店

内容不排斥 转载、转发、转卖 行为

但请勿去除文件广告宣传页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼

更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接

<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



中华人民共和国
物权法

条文说明·立法理由·相关规定

ISBN 978-7-301-11703-3



9 787301 117033 >

定价：29.00元

全国人大常委会法制工作委员会民法室 编

中华人民共和国 物权法

条文说明、立法理由及相关规定



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼

更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接

<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店

内容不排斥 转载、转发、转卖 行为

但请勿去除文件广告宣传页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼

更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接

<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



图书在版编目(CIP)数据

《中华人民共和国物权法》条文说明、立法理由及相关规定/全国人大常委会法制工作委员会民法室编. —北京:北京大学出版社,2007.3

ISBN 978 - 7 - 301 - 11703 - 3

I. 中… II. 全… III. 物权法 - 法律解释 - 中国 IV. D923.25

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第034728号

书 名:《中华人民共和国物权法》条文说明、立法理由及相关规定

著作责任者:全国人大常委会法制工作委员会民法室 编

责任编辑:杨剑虹

标准书号:ISBN 978 - 7 - 301 - 11703 - 3/D · 1715

出版发行:北京大学出版社

地 址:北京市海淀区成府路205号 100871

网 址:<http://www.pup.cn>

电 话:邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62117788

出版部 62754962

电子邮箱:law@pup.pku.edu.cn

印刷者:北京汇林印务有限公司

经 销 者:新华书店

650毫米³×980毫米 16开本 28印张 466千字

2007年3月第1版 2007年6月第4次印刷

定 价:29.00元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子邮箱:fd@pup.pku.edu.cn

《中华人民共和国物权法》条文说明、立法理由及相关规定

118

编写说明

《中华人民共和国物权法》已经十届全国人大五次会议通过，自2007年10月1日起施行。为了更好地宣传物权法，使社会各界了解《中华人民共和国物权法》的规定，保证物权法的顺利实施，全国人大常委会法制工作委员会民法室编写了这本《〈中华人民共和国物权法〉条文说明、立法理由及相关规定》，对《中华人民共和国物权法》逐条作了说明，并附上立法理由和相关规定，便于准确理解和把握立法原意。

参加本书撰写工作的作者有：姚红、贾东明、杨明仑、扈纪华、何山、陈佳林、杜涛、段京连、李文阁、王瑞娣、郝作成、石宏、李倩、水淼、庄晓泳、孙娜娜、严冬枫等。

编著者

2007年3月16日

目录 | Contents

第一编 总则

第一章 基本原则	1
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	12
第一节 不动产登记	12
第二节 动产交付	36
第三节 其他规定	42
第三章 物权的保护	48

第二编 所有权

第四章 一般规定	55
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	66
第六章 业主的建筑物区分所有权	107
第七章 相邻关系	133
第八章 共有	163
第九章 所有权取得的特别规定	193

第三编 用益物权

第十章 一般规定	211
第十一章 土地承包经营权	228

第十二章	建设用地使用权	254
第十三章	宅基地使用权	279
第十四章	地役权	284
第四编	担保物权	
第十五章	一般规定	297
第十六章	抵押权	319
	第一节 一般抵押权	319
	第二节 最高额抵押权	367
第十七章	质权	378
	第一节 动产质权	378
	第二节 权利质权	402
第十八章	留置权	413
第五编	占有	
第十九章	占有	427
附 则		437

第一编 总 则

第一章 基本原则

第一条 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。

【说明】

按照本条规定,立法目的有四:

1. 维护国家基本经济制度。法律属于上层建筑,是由经济基础决定并服务于经济基础的。我国在社会主义初级阶段,坚持以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。这一基本经济制度决定了我国物权法的社会主义性质。物权包括所有权、用益物权和担保物权。物权的归属、范围和内容,都与我国基本经济制度密切相关。如果不反映、不体现我国的基本经济制度,就不可能制定出符合我国国情的、具有中国特色的物权法。因此,物权法必须体现我国的基本经济制度并以维护我国的基本经济制度为根本目的。

2. 维护社会主义市场经济秩序。民法是调整平等主体之间关系的法律,是伴随市场经济的发展而逐步完备的。改革开放以来,我国实行社会主义市场经济,而规范市场经济关系的基本法律就是民法。物权法作为民法的重要组成部分,其作用就是规范市场主体因物的归属和利用而产生的财产关系,保障市场主体的权利,维护社会主义市场经济秩序。

3. 明确物的归属,发挥物的效用。这一目的与物权法的作用密切相关。物权法的作用主要体现在两方面:一是定分止争。物权法确定物的归属规则,简单讲就是不动产看登记,动产看占有,依靠此规则就能够明确归属,定分息争,稳定经济秩序。二是物尽其用。物可以自己用,也可以交给他人使用。物权法规定了所有权人占有、使用、收益、处分的权利,也规定了他人利用物的权利,如用益物权、担保物权等。制定物权法,就是要充分发挥物权法

定分止争和物尽其用这两个方面的作用,为权利人充分利用财产创造一个良好的法制环境,鼓励权利人创造财富,积累财富,使“有恒产者有恒心”,保障安居乐业,促进经济发展和社会进步。

4. 保护权利人的物权。这主要体现在:一是通过一系列确定物权归属的规则明确物权属于谁。二是通过规定物权保护的途径与方式使物权受到侵害的权利人可以保护自己的合法权利。三是通过规定国有财产、集体财产和私人的合法财产,保护国家、集体和私人的财产;通过规定土地承包经营权、宅基地使用权等用益物权和担保物权保护权利人对物的利用的权利。总之,制定物权法的目的之一,就是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。

宪法是国家的根本大法,是母法,其他法律都是由宪法派生的。宪法规定大政方针,其他法律都必须体现宪法精神,不得与宪法相抵触。宪法当然也是物权法的立法根据,物权法必须体现宪法的精神。物权法将宪法规定的我国的基本经济制度作为立法目的,将基本经济制度和实行社会主义市场经济规定为物权法的基本原则,将宪法规定的保护公私财产的精神落实在对国有资产、集体财产和私人合法财产保护的具体规定上。物权法的这些规定充分体现了宪法的精神。

【相关规定】

《中华人民共和国民法通则》第1条

为了保障公民、法人的合法的民事权益,正确调整民事关系,适应社会主义现代化建设事业发展的需要,根据宪法和我国实际情况,总结民事活动的实践经验,制定本法。

《中华人民共和国合同法》第1条

为了保护合同当事人的合法权益,维护社会经济秩序,促进社会主义现代化建设,制定本法。

第二条 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。

【说明】

本条第1款规定了物权法的调整范围。

物的归属是指物的所有人是谁,物的归属关系就是所有权关系。物的利用是所有权人对其所有物自己使用或者交他人使用。物的利用关系就是物在利用中产生的关系,是所有权人与利用人的关系以及利用人和其他人的关系。物权法通过确定归属和利用的规则来规范或者调整民事主体之间物的归属关系和利用关系。民事主体之间的物的归属和利用关系都适用物权法。物权法并不一般性地调整所有的物的归属和利用的关系,而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,也就是本款规定的“民事关系”。按照法律部门的划分,物权法属于民法,调整横向的社会关系;经济社会管理活动中管理者与被管理者之间的纵向关系,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,不属物权法调整的范围。

物权法规范的物,包括不动产和动产。不动产是指土地以及房屋、林木等土地定着物;动产是指不动产以外的物,比如汽车、电视机。物权法上的物通常讲是有体物或者有形物,指物理上的物,包括固体、液体、气体、电等,能够作为物权法规范对象的必须是人力所能控制并有利用价值的物。所谓有体物或者有形物主要是与精神产品相对而言的,著作、商标、专利等是精神产品,是无体物或者无形物,由专门法律如著作权法、商标法、专利法调整,不属于物权法的调整范围。但是,在有些情况下,物权法也涉及这些精神产品。《中华人民共和国物权法》第223条规定知识产权中的财产权可以出质作为权利质权。在这种特定情况下,权利也成为了物权的客体。

物权是一种财产权,是权利人在法律规定的范围内对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利。由于物权是直接支配物的权利,因而物权又称为“绝对权”;物权的权利人享有物权,任何其他人都不得非法干预,物权的义务人是物权的权利人以外的任何其他的人,因此物权又称为“对世权”。在权利性质上,物权与债权不同。债权的权利义务限于当事人之间,如合同的权利义务限于订立合同的各方当事人。债权是债权人要求债务人作为或者不作为的权利,不能要求与其债权债务关系无关的人作为或者不作为,正因如此,债权被称为“对人权”、“相对权”。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。

【相关规定】**《中华人民共和国民法通则》第2条**

中华人民共和国民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系。

《中华人民共和国担保法》第92条

本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。

本法所称动产是指不动产以外的物。

《德国民法典》第90条

法律意义上的物，只是有体的标的。

《日本民法典》第85条

本法所称物，谓有体物。

第三条 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。

【说明】

本条第1款、第2款规定了坚持基本经济制度的原则。

理由是：我国是社会主义国家，处于社会主义初级阶段，实行以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。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。作为反映我国社会主义生产关系和维护社会主义经济制度的物权法，必须全面、准确地体现现阶段我国社会主义基本经济制度，体现党的十六大提出的“必须毫不动摇地巩固和发展公有制经济”、“必须毫不动摇地鼓励、支持和引导非公有制经济发展”这两个“毫不动摇”的精神。因此，物权法把宪法规定的社会主义基本经济制度和党的十六大提出的两个“毫不动摇”作为基本原则，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。

本条第3款规定了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的原则。理由是：实行社会主义市场经济与我国基本经济制度密切相关。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。要坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展，要巩固和

发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展,就要求实行社会主义市场经济。多种所有制经济只有在市场经济中才能得到共同发展。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。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。没有平等关系就没有民法,没有平等的财产关系就没有物权法。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。

【相关规定】

《中华人民共和国宪法》第6条第2款

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,坚持按劳分配为主体、多种分配方式并存的分配制度。

《中华人民共和国宪法》第7条

国有经济,即社会主义全民所有制经济,是国民经济中的主导力量。国家保障国有经济的巩固和发展。

《中华人民共和国宪法》第11条第2款

国家保护个体经济、私营经济等非公有制经济的合法的权利和利益。国家鼓励、支持和引导非公有制经济的发展,并对非公有制经济依法实行监督和管理。

《中华人民共和国宪法》第15条第1款

国家实行社会主义市场经济。

《中华人民共和国民法通则》第3条

当事人在民事活动中的地位平等。

第四条 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。

【说明】

本条是对平等保护国家、集体和私人物权原则的规定。

民法是调整平等主体之间的财产关系和人身关系的法律,作为民法重要组成部分的物权法,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。对于民法的平等原则,民法通则已有明确规定:当事人在民事活动中的地位平等。民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

【立法理由】

我国实行社会主义市场经济。公平竞争、平等保护、优胜劣汰是市场经济的基本法则。在社会主义市场经济条件下,各种所有制经济形成的市场主体都在统一的市场上运作并发生相互关系,各种市场主体都处于平等地位,享有相同权利,遵守相同规则,承担相同责任。如果对各种市场主体不给予平等保护,解决纠纷的办法、承担的法律不一样,那就不可能发展社会主义市场经济,也不可能坚持和完善社会主义基本经济制度。为适应社会主义市场经济发展的要求,党的十六届三中全会进一步明确要“保障所有市场主体的平等法律地位和发展权利”。作为物权主体,不论是国家的、集体的物权,还是私人的物权,都应当给予平等保护,否则,不同权利人的物权受到同样的侵害,国家的、集体的应当多赔,私人的可以少赔,势必损害群众依法创造、积累财富的积极性,不利于民富国强、社会和谐。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 and 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,对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,而这些在经济法、行政法中都有明确的规定。

【相关规定】

《中华人民共和国民法通则》第5条

公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。

第五条 物权的种类和内容,由法律规定。**【说明】**

本条是对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。物权是一项重要的民事权利,物权制度属于民事基本制度。依照立法法的规定,民事基本制度只能由法律规定。而且,物权不同于债权,债权的权利义务发生在当事人之间,遵循自愿原则,具体内容是由当事人约定的。物权是“绝对权”、“对世权”,物权的权利人行使权利是排他性的,对所有其他人都有约束力,物权调整的权利人和义务人之间的关系与合同当事人之间的权利义务关系不同,物权的义务人有成千上万,物权内容不能由权利人一个人说了算,也不能由一个权利人和几个

义务人说了算,对权利人和成千上万义务人之间的规范只能由法律规定。

【相关规定】

《日本民法典》第175条

物权,除本法或其他法律规定者外,不能创设。

《韩国民法典》第185条

物权,除依法律或习惯法外,不得任意创设。

我国台湾地区“民法”第757条

物权,除本法或其他法律有规定外,不得创设。

第六条 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。

【说明】

本条是对物权公示原则的规定。

物权公示原则说的是两个方面的问题:第一个方面,物权人享有物权、物权的内容变更或者物权消灭以什么方式确定。比如买房屋或者电视,买主什么时候拥有所有权,以什么方式确定?一人所有变为两人共有,以什么方式确定共有权?这些都是物权的设立、变更、转让和消灭的方式问题,称为物权变动。第二个方面,由于物权是排他的“绝对权”、“对世权”,要求成千上万的义务人负有不作为的义务,因此必须让广大的义务人清楚地知道谁是权利人,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,让大家很容易、很明白地知道该物是谁的,以维护权利人和社会公众的合法权益。这是物权的公信问题。

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。物权变动的关节点,不动产就是登记,动产就是交付。要了解一项不动产属于谁所有,就要查登记簿,要了解动产属于谁,看谁占有它。简单地讲就是不动产看登记,动产看占有。物权法有关财产归属的规定是人类文明的优秀成果,各国有关财产归属的规定大同小异,方法简单,一目了然。如果不采取这种方法,而采取别的什么方法,必然使经济秩序混乱不堪,最终影响经济的发展和社会的进步。

【相关规定】

《中华人民共和国民法通则》第72条第2款

按照合同或者其他合法方式取得财产的,财产所有权从财产交付时起转移,法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

《中华人民共和国合同法》第133条

标的物的所有权自标的物交付时起转移,但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

《中华人民共和国土地管理法》第11条

农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

《中华人民共和国土地管理法》第12条

依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

《瑞士民法典》第656条

取得土地所有权,须在不动产登记簿登记。

《瑞士民法典》第714条

动产所有权的转移,应将占有移转与取得人。

我国台湾地区“民法”第758条

不动产物权,依法律行为而取得、设定、丧失即变更者,非经登记,不生效力。

我国台湾地区“民法”第761条第1款

动产物权之让与,非将动产交付,不生效力。

第七条 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。

【说明】

本条是对取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则的规定。

在民法的传统理论上,本条规定的原则也称为不得违反公序良俗的原则。这一原则在民法中作为原则规定通常只有一条,但民法和其他相关法律中有许多规定都具体体现了这一原则,主要表现为对物权的限制。现从物权的取得与行使两个方面对这一原则说明如下:

1. 物权的取得。物权的取得有两个方面:一是取得物权应当符合法定方式。取得不动产物权,法律要求登记的必须登记,否则法律不承认享有物权。比如取得房屋等不动产所有权必须依法登记,取得不动产及不动产权利的抵押权必须办理登记。取得一般动产必须通过交付才能取得所有权。二是对于特定的物,自然人、法人不能取得所有权。如我国土地只能国家或

者集体所有,个人、单位不能取得土地所有权。法律禁止流通的物通常个人不能取得所有权,如国家保护的珍稀动植物、特定的文物、军用品等。

2. 物权的行使。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:① 征收征用。如本法第42条、第44条规定。② 没收财产或者收回用益物权。没收财产多发生在当事人违法犯罪的情况下,国家对其财产予以没收,直接剥夺其所有权。收回用益物权通常发生在当事人违法行使权利的情况下,如取得建设用地使用权而不进行建设,怠于行使权利或者违法行使权利,国家可将其建设用地收回。③ 自卫和紧急避险。在自卫和紧急避险的情况下,可能损害他人的财产,但如果进行自卫和紧急避险的人没有过错,则不承担赔偿责任。如《民法通则》第129条规定,因紧急避险造成损害的,由引起险情发生的人承担民事责任。如果危险是由自然原因引起的,紧急避险人不承担民事责任或者承担适当的民事责任。因紧急避险采取措施不当或者超过必要的限度,造成不应有的损害的,紧急避险人应当承担适当的民事责任。

(2) 对权利人行使权利的限制:① 对土地所有权的客体范围和效力范围的限制。国外通常规定土地所有权的效力范围包括地下及地上空,但是如果土地权利无限延伸则有损公共利益,因此,不少国家对土地所有权的行使予以限制。我国实行土地公有制,通常不发生此类问题,但集体土地并不属于国家所有,从理论上讲,集体所有的土地,也不得妨碍国家在其土地的上空或者土地地层中为公益目的的使用。② 对不动产权利行使的限制。这一类通常称为相邻关系,也就是本法第七章规定的内容。不动产权利人应当对相邻的不动产权利人行使权利提供必要的便利,并要求其容忍来自相邻不动产权利人的轻微的伤害。③ 对行使处分权的限制。对于一些特定的物,法律虽不限制其公民拥有所有权,但以其关系国计民生、文化价值或者国防安全而限制其流通,通常规定禁止出口或者限制出口。我国文物法规定,具有重要历史、艺术、科学价值的文物,除经国务院批准运往国外展览的以外,一律禁止出境。

【立法理由】

物权是排他性的支配权,被称为“绝对权”,这在一定程度上是与其他权利如债权等相对而言的,并不是说物权是绝对的、不受限制的权利。所谓权利就是做法律许可之事。现代社会不承认有不受限制的权利,并且随着社会化的发展,物权因公共利益的需要受到越来越多的限制。我国是社会主义国

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件广告宣传页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



家,处于社会主义初级阶段,实行改革开放和社会主义市场经济。我们经历过忽视个人利益,忽视私人权利的历史阶段,而只强调公共利益忽视个人利益,不能调动广大人民群众生产和创造的积极性,最终还是损害公共利益,使国家无法摆脱贫穷落后的面貌。现在我们要强调保护私人权利,维护个人利益,充分发挥广大人民群众生产和创造的积极性,但同时也应当强调,权利不能滥用,取得或者行使物权要遵守法律,尊重社会公德,不能损害公共利益和他人合法权益。这是民法的原则,当然也是物权法的原则。

对于这一原则,大陆法系国家在民法典中一般均有规定。主要表现为对物权利限制的原则性规定和权利行使原则的规定。对物权利限制的原则性规定,如《德国民法典》规定“在不违反法律和第三人利益的范围内”,《瑞士民法典》规定“在法律规范的限制范围内”,《日本民法典》规定“于法令限制的范围内”。对权利行使原则的规定,如《德国民法典》规定“权利的行使不得以损害他人之目的”,《瑞士民法典》规定“任何人都必须以诚实、信用的方式行使权利和履行其义务,显系滥用权利时,不受法律保护。”

【相关规定】

《中华人民共和国民法通则》第6条

民事活动必须遵守法律,法律没有规定的,应当遵守国家政策。

《中华人民共和国民法通则》第7条

民事活动应当尊重社会公德,不得损害社会公共利益,破坏国家经济计划,扰乱社会经济秩序。

《中华人民共和国民法通则》第72条第1款

财产所有权的取得,不得违反法律规定。

《法国民法典》第544条

所有权是最绝对地享有和处分物的权利,但法律或条例禁止的使用除外。

《意大利民法典》第833条

所有权人不得从事旨在损害或者干扰他人的活动。

第八条 其他相关法律对物权另有特别规定的,依照其规定。

【说明】

本条是对物权法与其他法律关系的规定。

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

承包法等对物权都作了规定。这些单行法律是就某一方面的物权的作规定,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。

【立法理由】

在立法过程中,有的提出,物权法是基本法,其他法律与物权法规定不一致的,应当适用物权法。这一意见表明对于法律的分类和效力不太了解。按照法律的效力范围,法律可分为一般法与特别法,特别法优先于一般法。一般法是指在一国的范围内,对一般的人和事都有效力的法,特别法是指特定地区、特定人、特定事、特定时间内有效的法。一般法与特别法的区别在于,就地域来说,一般法适用于一国的全部地域,而特别法适用于局部地域,如民族区域自治法;就人而论,一般法适用于所有的人,而特别法适用于特定的人,如兵役法;就时间而论,一般法适用于平时,特别法适用于特别时期,如戒严法;就事而论,一般法适用于一般的事,而特别法适用于特别的事。由于特别法是对特别的人、事等特别规定的,当然必须要优先适用特别法,否则就失去了制定特别法的意义了。物权法是规范物的一般法,相对于物权法来说,其他规范物权的法都是特别法。如土地管理法、城市房地产管理法、农村土地承包法、文物法等许多法律的规定都涉及物权,都是对特定领域的物权所作的特别规定,当然要优先适用。

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。

【说明】

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的所有权可以不登记的规定。

本法第一章规定了物权公示的基本原则,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。本条的规定,是对不动产公示原则的具体体现。

不动产,即土地以及房屋、林木等土地附着物,对整个社会都具有重大的政治意义、经济意义,不动产的物权,在各国都是物权法最重要的内容。不动产物权的重要意义和作用,又与不动产登记制度有着紧密的联系。本条规定,除法律另有规定外,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。这表明,原则上不动产物权登记是不动产物权的法定公示手段,是不动产物权设立、变更、转让和消灭的生效要件,也是不动产物权依法获得承认和保护的依据。

不动产物权登记,最基本的效力表现为,除法律另有规定外,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。例如,当事人订立了合法有效的买卖房屋合同后,只有依法办理了房屋所有权转让登记后,才发生房屋所有权变动的法律后果;不经登记,法律不认为发生了房屋所有权的变动。在不动产物权登记的这个核心效力的基础上,还可以派生出不动产物权登记推定真实的效力,即除有相反证据证明外,法律认为记载于不动产登记簿的人是该不动产的权利人。这既是不动产物权交易安全性和公正性的需要,也是不动产物权公示原则的必然要求。因此,对信

任不动产登记簿记载的权利为正确权利而取得该项权利的第三人,法律认可其权利取得有效而予以保护,但对明知不动产登记簿记载的权利有瑕疵而取得该项权利的人,法律则不予以保护。正因为不动产物权登记具有这样的效力,本章才规定有异议登记的制度,在发生登记上的不动产物权和事实上的不动产物权不一致的情况下,事实上的权利人可以进行异议登记,将不动产登记可能有瑕疵的情况记入登记簿,以对抗第三人,防止自己利益受到损害。

本条规定,“未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。”这里的“法律另有规定的除外”,主要包括三方面的内容,一是本条第2款所规定的,依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。二是本章第三节规定的物权设立、变更、转让或者消灭的一些特殊情况,即主要是非依法律行为而发生的物权变动的情形:第一,因人民法院、仲裁委员会的法律文书,人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书生效或者人民政府的征收决定等行为生效时发生效力。第二,因继承或者受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生效力。第三,因合法建造、拆除房屋等事实行为设立和消灭物权的,自事实行为成就时发生效力。三是,考虑到现行法律的规定以及我国的实际情况尤其是农村的实际情况,本法并没有对不动产物权的设立、变更、转让和消灭,一概规定必须经依法登记才发生效力。例如,在土地承包经营权一章中规定,“土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立”。同时还规定,“土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让,当事人要求登记的,应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记;未经登记,不得对抗善意第三人。”这里规定的是“未经登记,不得对抗善意第三人”,而不是“不发生效力”。地役权一章规定,“地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的,可以向登记机构申请地役权登记;未经登记,不得对抗善意第三人。”在宅基地使用权一章,也没有规定宅基地使用权必须登记才发生效力,只是规定“已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的,应当及时办理变更登记或者注销登记。”也就是说,宅基地使用权不以登记为生效要件。

本条第2款规定,依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。本法规定,法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有即全民所有。同时,在现行法律相关内容的基础上规定,矿藏、水流、海域属于国家所有;城市的土地,属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地,属于国家所有;森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,属于国家所有,但法律规定属于集体所有的除外;野生动物资源属于国家所有。本款作这样的规

定,主要是出于两方面的考虑,第一,规定不动产物权登记生效,是物权公示原则的体现。法律明确规定哪些自然资源属于国家所有,比如权利记载于登记机构管理的不动产登记簿有着更强的公示力,也就无需再通过不动产登记来达到生效的法律效果。第二,不动产物权登记生效,针对的主要是当事人通过法律行为进行物权变动的情况。本款所规定的国家依照法律规定对自然资源享有所有权,不属于因法律行为而产生物权变动的情况,因此也就无需进行登记来享有所有权。因而,进一步需要说明的是,本款只是规定依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记,至于在国家所有的土地、森林、海域等自然资源上设立用益物权、担保物权,则需要依法登记生效。

【立法理由】

关于不动产物权登记对不动产物权变动的效力,基本有两种立法体例。一种是登记生效主义,另一种是登记对抗主义。所谓登记生效主义,即登记决定不动产物权的设立、移转、变更和消灭是否生效,即不动产物权的各项变动都必须登记,不登记者不生效。这种体例为德国、中国台湾地区等法律所采纳。登记对抗主义,即不动产物权的设立、变更、移转、消灭的生效,仅仅以当事人的法律行为作为生效的必要充分条件,登记与否不决定物权变动的效力。但是为交易安全的考虑,法律规定不经登记的不动产物权不得对抗第三人。这种体例,为日本法律所采纳。我国民法学界一般认为,这两种体例相比,不论是在法理上,还是在实践效果上,登记生效主义都更为合理。在法理上,因物权的本质特征就是排他性,如果权利人获得的物权不能排他,就不能认为其是物权,因此而发生的物权变动自然应该无效。因此,不动产物权变动不登记就能够生效,不合法理。从实践意义上讲,不经登记的不动产物权变动对权利人和相对人均具有极大的风险,对交易的安全非常不利。物权法起草过程中,立法机关对这个问题广泛征求过意见。大多数认为应当采用不动产物权登记生效的立法体例,同时,考虑到我国现行有关不动产物权的法律法规也体现了这一原则,社会各方面在实践中对这一原则也较为熟悉,因此,本条作出了上述规定,这也有利于保持法律的连续性。

关于本条第2款,在立法征求意见的过程中,有一种意见认为,这样规定不利于对国家所有的自然资源的管理,也不利于对自然资源的利用。建议将其修改为国家所有的自然资源也应登记,并具体规定由哪个部门登记、管理、开发和利用。应当指出,在实践中,为了加强对国有自然资源的管理和有效利用,有关管理部门在进行对国有自然资源的资产性登记。一些法律法规也有这方面的规定,如草原法规定,未确定使用权的国家所有的草原,由县级以

上人民政府登记造册,并负责保护管理。土地管理法实施条例规定,未确定使用权的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,负责保护管理。土地登记规则规定,尚未确定土地使用权、所有权的土地,由土地管理部门进行登记造册,不发土地证书。但这种资产性登记,与物权法规定的作为公示方法的不动产物权登记性质上是不同的,它只是管理部门为“摸清家底”而从事的一种管理行为,并不产生物权法上效力。

【相关规定】

《中华人民共和国城市房地产管理法》第 59 条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第 60 条第 3 款

房地产转让或者变更时,应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记,经同级人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

《中华人民共和国土地管理法》第 12 条

依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第 6 条

土地所有权、使用权的变更,自变更登记之日起生效。

《德国民法典》第 873 条

(1) 转让土地所有权、对土地设定权利以及转让此种权利或者对此种权利设定其他权利,需有权利人与相对人关于权利变更的协议,并应将权利变更在土地登记簿中登记注册,但法律另有其他规定的除外。

我国台湾地区“民法”第 758 条

不动产物权,依法律行为而取得、设定、丧失及变更者,非经登记,不生效力。

《瑞士民法典》第 656 条

(1) 取得土地所有权,须在不动产登记簿登记。

《日本民法典》第 177 条

不动产物权的取得、丧失及变更,除非依不动产登记法[平成 16(2004)年第 123 号法律]及其他关于登记的法律规定登记,不能对抗第三人。

第十条 不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登

记办法,由法律、行政法规规定。

【说明】

本条是关于不动产登记机构和国家实行统一登记制度的规定。

从现行有关法律、法规的规定看,不动产登记主要由不动产所在地的县级以上人民政府的相关不动产管理部门负责。本条第 2 款的规定指出了国家实行不动产统一登记制度的发展方向,并规定将来由法律、行政法规具体落实统一登记的范围、登记机构和登记办法等具体制度。

【立法理由】

在立法过程中,不少部门、专家认为,登记机构特别是不动产登记机构不统一,必然出现重复登记、登记资料分散、增加当事人负担、资源浪费等弊端,不利于健全登记制度,应当统一登记机构。立法机关经研究,赞成上述意见,同时又要考虑统一登记涉及行政管理体制改革,实行统一登记需要有一个过程。因此,本条第 2 款在规定“国家对不动产实行统一登记制度”的同时,又规定“统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。”

一些发达国家和地区都规定在一国之内或一个统一司法区域内实行不动产统一登记的制度,即不论是土地、房屋还是其他不动产,也不论是何种不动产物权,均由统一的机构登记。至于具体的登记机构设置,则不尽相同,如德国的不动产登记机构为属于地方法院的土地登记局,瑞士大多为各州的地方法院,日本为司法行政机关法务局、地方法务局及其派出所,中国台湾地区的登记机关是属于行政机构的地政局。

目前,我国各地方在不动产行政管理和不动产登记体制方面存在不同的做法。以房屋和土地来说,有的地方在房产和土地管理部门分别设立,房屋和土地分别由这两个部门进行管理和登记;有的地方,如上海、广州、深圳等实现了房屋和土地管理机构的统一,同时也实行房地产统一登记;还有的地方,虽然房屋、土地的管理机构实现了统一,但在管理机构合并之前,房屋管理与土地管理作为两个独立的管理部门,各自按房屋、土地登记的程序、内容、要求和方法进行了房屋所有权登记和土地登记,已分别向权利人颁发了大量证书,由于对房产、土地登记程序、方法和内容的整合上有相当大的难度,目前仍然实行房屋和土地分别登记。考虑到这些情况,本法在附则中对不动产统一登记的问题又作了补充规定:“法律、行政法规对不动产统一登记的范围、登记机构和登记办法作出规定前,地方性法规可以依照本法有关规定作出规定。”

【相关规定】**《中华人民共和国土地管理法》第 11 条**

农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权;其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。

《中华人民共和国担保法》第 42 条

办理抵押物登记的部门如下:

(一) 以无地上定着物的土地使用权抵押的,为核发土地使用权证书的土地管理部门;

(二) 以城市房地产或者乡(镇)、村企业的厂房等建筑物抵押的,为县级以上地方人民政府规定的部门;

(三) 以林木抵押的,为县级以上林木主管部门;

(四) 以航空器、船舶、车辆抵押的,为运输工具的登记部门;

(五) 以企业的设备和其他动产抵押的,为财产所在地的工商行政管理部门。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第 60 条

以出让或者划拨方式取得土地使用权,应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记,经县级以上地方人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的,应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记,由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时,应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记,经同级人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的,依照有关法律的规定办理。

《中华人民共和国农村土地承包法》第 23 条

县级以上地方人民政府应当向承包方颁发土地承包经营权证或者林权证等证书,并登记造册,确认土地承包经营权。

《中华人民共和国草原法》第 11 条

依法确定给全民所有制单位、集体经济组织等使用的国家所有的草原，由县级以上人民政府登记，核发使用权证，确认草原使用权。

《中华人民共和国森林法》第 3 条

国家所有的和集体所有的森林、林木、林地，个人所有的林木和使用的林地，由县级以上地方人民政府登记造册，发放证书，确认所有权或者使用权。

第十一条 当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

【说明】

本条是关于当事人申请登记应当提供的必要材料的规定。

本条规定的权属证明材料可以包括权属证书、合同书、法院判决或者征收决定等。

【立法理由】

本条是关于当事人申请登记应当提供的必要材料的规定。关于申请登记需要向登记机构提供哪些材料这些问题，有些国家是由专门的不动产登记法去作规定的。物权法在此只是原则性地作出一个衔接性的规定，当事人申请登记所需要提供的具体材料，还需要专门法律法规，包括将来可能制订的不动产登记法去进一步明确。此外，关于登记申请的其他一些问题，也需要专门法律法规明确，如具体的不动产物权登记申请，是共同申请，还是单方申请，注销登记是否要权利人申请，不申请怎么办，利害关系人能否申请等等。

【相关规定】**《中华人民共和国担保法》第 44 条**

办理抵押物登记，应当向登记部门提供下列文件或者其复印件：

- (一) 主合同和抵押合同；
- (二) 抵押物的所有权或者使用权证书。

《日本不动产登记法》第 35 条

(一) 申请登记，应提出下列书面：

1. 申请书；
2. 证明登记原因的书面；
3. 关于登记义务人权利的登记证明书；
4. 就登记原因需要第三人许可、同意或承诺时，证明已得其许可、同意

或承诺的书面；

5. 依代理人申请登记时，证明其权限的书面。

(二) 证明登记原因的书面为有执行力的判决时，无须提出前款第3项和第4项所载书面。

(三) 就属于官厅管理的不动产权利为登记嘱托时，以命令或规则指定的官厅或公署的职员，无须提出第(一)款第5项所载书面。

第十二条 登记机构应当履行下列职责：

(一) 查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；

(二) 就有关登记事项询问申请人；

(三) 如实、及时登记有关事项；

(四) 法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

【说明】

本条是关于登记机构应当履行的职责的规定。

物权法制定以前，法律对不动产权利的登记要件和登记审查标准没有明确的规定，各地登记机构掌握的尺度宽严不一，法院在审理有关房地产登记的行政案件中审判标准也不尽相同。据在立法过程中调研了解，房产登记机构一般只是对登记申请人提供的有关必要材料是否齐备进行审核，各城市基本都没有将询问当事人纳入登记程序，大部分城市登记时不去现场查看。土地登记机构对登记申请的审查较为严格。主管部门的同志认为，实质审查登记错误率低，但效率也低，登记机关也承担一定风险。形式审查效率高，登记机关不承担风险，但存在着不安全因素。

关于不动产权利登记机构职责其他国家和地区有不同的规定，德国法律规定不动产登记机关除有审查当事人的申请材料是否齐备的权力之外，对当事人申请登记的内容只有消极的登记义务。登记机关既没有权力也没有义务对当事人申请登记的涉及实质权利义务的内容进行调查，也无权对当事人的财产法律关系进行变更。中国台湾地区“土地登记规则”也只规定了登记机关审查当事人的申请材料的职能。日本《不动产登记法》规定，登记官在有土地或者建筑物标示登记的申请时，或依职权进行其登记时，如有必要，可以调查土地或建筑物标示事项。

【立法理由】

物权法立法过程中,关于本条的意见主要集中在登记审查应当采用何种方式上,主要有形式审查和实质审查两种意见的争论。有的学者认为,登记机构应当对登记申请进行实质审查,以避免错误登记;有的学者认为,登记机构的审查主要是形式审查,实质审查是没有能力做到的。然而,对于何谓形式审查,何谓实质审查,也存在争论。有学者从登记审查的范围对此二者进行界定,认为形式审查就是登记机构不审查登记申请是否与实体法上的权利关系一致,而仅审查登记申请在登记手续、提供材料等方面是否合法、齐备;实质审查则是不仅审查登记申请在登记手续等方面是否合法,还要审查其是否与实体法上的权利关系一致,实体法上的权利关系是否有效。有学者则从登记机构的调查权限上界定实质审查,即登记机构接受了登记申请之后,应当对登记内容进行询问和调查,以确保登记内容的真实性。还有学者认为登记机构的审查权限及于不动产物权变动的原因关系的,就是实质审查,反之,就是形式审查。

本条的规定,既没有试图界定什么是实质审查,什么是形式审查,更不去回答物权法要求不动产登记机构进行实质审查还是形式审查。本条的规定,是在调研我国不动产登记实际情况并听取各方面意见的基础上作出的,目的是使登记机构在各自的职权范围内,充分履行职责,尽可能地保证如实、准确、及时地登记不动产物权有关事项,避免登记错误。实践中,不动产登记机构也在总结经验,积极探索改进登记工作的新思路。例如,目前土地登记主管部门正在探索建立中介代理制度,把登记中大量的实质审查工作由中介代理机构承担,通过中介代理机构的行业规范和行业自律,对资料进行实质审查,保证真实性。登记机关对有资质的中介机构的资料进行形式审查,对登记错误造成的损失,由登记机关承担责任;对由于中介代理机构造成的登记错误,国家可向中介代理机构追偿。本条内容只是物权法在现阶段作出的一个原则性规定,随着行政管理体制改革,不动产统一登记制度的建立,法律还将在总结实践经验的基础上对登记机构履行职责问题上作出更为具体的规定。

【相关规定】

《日本不动产登记法》第50条

(一) 登记官在有土地或建筑物标示登记的申请时,或依职权进行其登记时,如有必要,可以调查土地或建筑物标示事项。

(二) 登记官进行前款调查时,如有必要,限于日出至日落的时间内,可

以检查土地或建筑物,要求土地或建筑物的所有人提交文书,或对上述人进行询问。于此情形,应携带身份证明书。关系人有请求时,应出示身份证明书。

第十三条 登记机构不得有下列行为:

- (一) 要求对不动产进行评估;
- (二) 以年检等名义进行重复登记;
- (三) 超出登记职责范围的其他行为。

【说明】

本条是关于登记机构禁止从事的行为的规定。

本章在前条规定登记机构应当履行的职责的基础上,又作出本条的规定,明确禁止登记机构从事超出登记职责的这些行为。

【立法理由】

本条的规定主要是针对在立法调研过程中发现的一些问题。一些地方的不动产登记机构,履行职责态度不端正,管理不严格,不思如何准确及时登记申请事项,如何为当事人提供便利,而是挖空心思,利用手中职权给当事人设置重重障碍,在为单位和个人谋取私利上做足功夫,炮制出评估、年检等诸多名目,收取高额费用。这些现象在抵押登记领域尤为突出,群众的意见很大。这种情况从另一面也反映出在不动产登记方面法律法规还有待完善。因此,本条作出上述规定,对这些行为予以明确禁止,在明确列举“要求对不动产进行评估”和“以年检等名义进行重复登记”这两项反应较多的问题的同时,又规定了一项兜底内容,即“超出登记职责范围的其他行为”,以防止这些登记机构改头换面,钻法律的空子,同时,也为当事人在权益受到侵害时提供法律武器。

第十四条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生效力。

【说明】

本条是关于依法应当登记的不动产物权的设立、变更、转让和消灭何时发生效力的规定。

本法第9条规定,除法律另有规定外,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,确立了不动产物权登记

生效的原则。本条则具体明确了不动产物权设立、变更、转让和消灭登记生效的时间,即“自记载于不动产登记簿时发生效力”,也就是说,不动产物权登记,自登记机构将不动产物权有关事项记载于不动产登记簿时,始告完成。

【立法理由】

不动产登记簿是法律规定的不动产物权登记机构管理的不动产物权登记档案。一般认为,根据物权公示原则的要求,不动产登记簿应当具有这样一些特征:一是统一性,一个登记区域内的不动产登记簿只能有一个,这样该区域内的不动产物权变动的各种情况才能准确地得到反映,物权交易的秩序才能良好建立;二是权威性,不动产登记簿是国家建立的档案簿册,其公信力以国家的行为担保,并依此为不动产物权变动的可信性提供保障;三是持久性,不动产登记簿将由登记机构长期保存,以便于当事人和利害关系人的利益获得长期的保障;四是公开性,不动产登记簿不应是秘密档案,登记机构不但应当允许权利人和利害关系人查阅复制,而且还要为他们的查阅复制提供便利。正因为不动产登记簿具有这些特征,不动产物权的设立、变更、转让和消灭只有在记载于不动产登记簿之后,才具有了公示力和排他力,因此,本条作出了上述规定。

【相关规定】

《瑞士民法典》第 972 条

(1) 物权在不动产登记簿主簿登记后,始得成立,并依次排列顺序及日期。

《德国民法典》第 873 条

转让土地所有权,对土地设定权以及转让此种权利或者对此种权利上设定其他权利,需有权利人与相对人关于变更的协议,并应将权利变更在土地登记簿中登记注册,但法律另有其他规定的除外。

第十五条 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。

【说明】

本条是关于合同效力和物权效力区分的规定。

本条规定的内容,在民法学中称为物权变动与其基础关系或者说原因关系的区分原则。以发生物权变动为目的的基础关系,主要是合同,它属于债

权法律关系的范畴,成立以及生效应该依据合同法来判断。民法学将这种合同看成是物权变动的行为。不动产物权的变动只能在登记时生效,依法成立生效的合同也许不能发生物权变动的结果。这可能是因为物权因客观情势发生变迁,使得物权的变动成为不可能;也可能是物权的出让人“一物二卖”,其中一个买受人先行进行了不动产登记,其他的买受人便不可能取得合同约定转让的物权。有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同和物权的设立、变更、转让和消灭本身是两个应当加以区分的情况。除非法律有特别规定,合同一经成立,只要不违反法律的强制性规定和社会公共利益,就可以发生效力。合同只是当事人之间的一种合意,并不必然与登记联系在一起。登记是针对民事权利的变动而设定的,它是与物权的变动联系在一起的,是一种物权变动的公示方法。登记并不是针对合同行为,而是针对物权的变动所采取的一种公示方法,如果当事人之间仅就物权的变动达成合意,而没有办理登记,合同仍然有效。例如,当事人双方订立了房屋买卖合同之后,合同就已经生效,如果没有办理登记手续,房屋所有权不能发生移转,但买受人基于有效合同而享有的占有权仍然受到保护。违约的合同当事人一方应该承担违约责任。依不同情形,买受人可以请求债务人实际履行合同,即请求出卖人办理不动产转让登记,或者请求债务人赔偿损失。

【立法理由】

区分合同效力和登记的效力为我国民法学界普遍赞同,有的学者提出,区分原则具有如下几个方面的实际意义:第一,有利于保护买受人依据合同所享有的占有权。在不动产买卖合同成立以后,即使没有办理不动产权利移转的登记手续,但是,因为合同已经生效,所以依据有效合同而交付之后,买受人因此享有的占有权仍然受到保护。即使买受人不享有物权,但是可以享有合法的占有权,针对第三人的侵害不动产的行为,可以提起占有之诉。第二,有利于确立违约责任。如果一方在合同成立之后没有办理登记,或者拒绝履行登记义务,由于合同已经成立并生效,此种拒不履行登记的行为构成违约,应当承担相应的违约责任。第三,有利于保护无过错一方当事人。当事人之间买卖房屋未经登记的情况错综复杂,如果以登记为合同生效要件,则在因出卖人的原因而未办理登记手续的情况下,在房屋价格上涨之后,出卖人有可能以未办理登记将导致合同无效为理由,要求确认合同无效并返还房屋,这有可能鼓励一些不法行为人规避法律,甚至利用房屋买卖欺诈他人,而损害的却是善意买受人的利益。特别是在房屋已经交付使用,买受人对房屋已进行了重大修缮的情况下,如果因未登记而确认合同无效并返还房屋,