

权威读本

中华人民共和国 物权法 解读

主编 王胜明

副主编 姚红 杨明仑

全国人大常委会法制工作委员会民法室 / 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO
WU QUAN FA JIE DU

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>



目 录

导言 物权法的基本原则及其主要内容 胡康生 (1)

第一编 总 则

第一章 基本原则 (1)

- 第一条 【立法目的】
- 第二条 【适用范围】
- 第三条 【社会主义基本经济制度】
- 第四条 【平等保护】
- 第五条 【物权法定】
- 第六条 【物权公示原则】
- 第七条 【遵守法律、尊重社会公德】
- 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 (21)

第一节 不动产登记 (21)

- 第 九 条 【不动产物权登记生效及例外】
- 第 十 条 【登记机构及统一登记制度】
- 第 十 一 条 【登记申请材料】
- 第 十 二 条 【登记机构的职责】
- 第 十 三 条 【登记机构禁止从事的行为】
- 第 十 四 条 【不动产物权登记生效的时间】
- 第 十 五 条 【合同效力与物权效力区分】
- 第 十 六 条 【不动产登记簿】
- 第 十 七 条 【不动产登记簿与权属证书关系】
- 第 十 八 条 【查询、复制登记资料】

第十九条	【更正登记、异议登记】	
第二十条	【预告登记】	
第二十一条	【登记错误的责任】	
第二十二条	【登记费用】	
第二节 动产交付	.....	(52)
第二十三条	【动产物权交付生效】	
第二十四条	【特定动产物权的登记】	
第二十五条	【简易交付】	
第二十六条	【指示交付】	
第二十七条	【占有改定】	
第三节 其他规定	.....	(63)
第二十八条	【法律文书、征收导致的物权变动】	
第二十九条	【继承、受遗赠取得物权】	
第三十条	【合法的事实行为导致物权变动】	
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	.....	(70)
第三十二条	【物权保护的程序】	
第三十三条	【物权确认请求权】	
第三十四条	【返还原物请求权】	
第三十五条	【排除妨碍、消除危险请求权】	
第三十六条	【修理、重做、更换、恢复原状请求权】	
第三十七条	【损害赔偿请求权】	
第三十八条	【请求权的适用及行政、刑事责任】	

第二编 所有权

第四章 一般规定	.....	(78)
第三十九条	【所有权权能】	
第四十条	【设立他物权】	
第四十一条	【国家专有】	
第四十二条	【征收】	

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>



- 第四十三条 【耕地保护】
- 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…………… (95)
 - 第四十五条 【国家所有权及其行使】
 - 第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有】
 - 第四十七条 【国有的土地范围】
 - 第四十八条 【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】
 - 第四十九条 【野生动植物资源】
 - 第五十条 【无线电频谱资源】
 - 第五十一条 【国有文物】
 - 第五十二条 【国有基础设施】
 - 第五十三条 【国家机关的物权】
 - 第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】
 - 第五十五条 【国有出资人权益的行使】
 - 第五十六条 【国家所有权保护】
 - 第五十七条 【国有资产监管】
 - 第五十八条 【集体所有权】
 - 第五十九条 【农民集体所有权及重大事项决定程序】
 - 第六十条 【农民集体所有权的行使】
 - 第六十一条 【城镇集体所有权】
 - 第六十二条 【公布集体财产状况】
 - 第六十三条 【集体所有权保护】
 - 第六十四条 【私人所有权范围】
 - 第六十五条 【储蓄、投资及其收益 继承权】
 - 第六十六条 【私有财产保护】
 - 第六十七条 【企业出资人】
 - 第六十八条 【法人所有权】
 - 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 …………… (151)
 - 第七十条 【建筑物区分所有】
 - 第七十一条 【专有部分的权能】

第七十二条	【共有部分的权利义务】	
第七十三条	【建筑区划内共有的范围】	
第七十四条	【车位、车库的归属与使用】	
第七十五条	【设立业主大会、选举业主委员会】	
第七十六条	【业主共同决定的事项】	
第七十七条	【住宅改为经营性用房的条件】	
第七十八条	【业主大会、业主委员会决定的效力】	
第七十九条	【建筑物及其附属设施维修资金】	
第八十条	【费用分摊、收益分配】	
第八十一条	【建筑物及其附属设施管理】	
第八十二条	【委托管理】	
第八十三条	【业主义务及权益维护】	
第七章 相邻关系		(178)
第八十四条	【相邻关系处理原则】	
第八十五条	【相邻关系处理依据】	
第八十六条	【用水、排水】	
第八十七条	【通行权】	
第八十八条	【利用相邻土地、建筑物】	
第八十九条	【通风、采光和日照】	
第九十条	【有害物质排放】	
第九十一条	【维护相邻不动产安全】	
第九十二条	【相邻权行使时的义务】	
第八章 共有		(201)
第九十三条	【共有】	
第九十四条	【按份共有】	
第九十五条	【共同共有】	
第九十六条	【共有物管理】	
第九十七条	【共有物处分】	
第九十八条	【管理费用等的负担】	
第九十九条	【共有物分割】	
第一百条	【分割方式】	

第一百零一条	【优先购买权】	
第一百零二条	【共有物上的债权债务】	
第一百零三条	【共有关系性质不明时的推定】	
第一百零四条	【按份共有份额的确定】	
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		(229)
第一百零六条	【善意取得】	
第一百零七条	【遗失物转让】	
第一百零八条	【善意取得之动产上的原有权利】	
第一百零九条	【拾得遗失物】	
第一百一十条	【领取与招领】	
第一百一十一条	【遗失物保管义务】	
第一百一十二条	【保管费用、悬赏广告】	
第一百一十三条	【无人认领的遗失物】	
第一百一十四条	【拾得漂流物、发现埋藏物或隐藏物】	
第一百一十五条	【从物随主物转让】	
第一百一十六条	【孳息】	

第三编 用益物权

第十章 一般规定		(244)
第一百一十七条	【用益物权权能】	
第一百一十八条	【国有、集体自然资源用益物权】	
第一百一十九条	【自然资源有偿使用制度】	
第一百二十条	【用益物权人、所有权人义务】	
第一百二十一条	【用益物权人因征收、征用获得补偿】	
第一百二十二条	【海域使用权】	
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		(266)
第一百二十四条	【农村集体经济组织经营体制】	
第一百二十五条	【土地承包经营权】	

- 第一百二十六条 【承包期】
- 第一百二十七条 【土地承包经营权的设立与登记】
- 第一百二十八条 【土地承包经营权流转】
- 第一百二十九条 【互换、转让登记】
- 第一百三十条 【承包地调整】
- 第一百三十一条 【承包地收回】
- 第一百三十二条 【承包地征收补偿】
- 第一百三十三条 【其他方式的承包】
- 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** (294)
- 第一百三十五条 【建设用地使用权】
- 第一百三十六条 【分层设立】
- 第一百三十七条 【设立方式】
- 第一百三十八条 【出让合同】
- 第一百三十九条 【建设用地使用权的登记】
- 第一百四十条 【土地用途变更】
- 第一百四十一条 【土地出让金】
- 第一百四十二条 【建筑物、构筑物及其附属设施归属】
- 第一百四十三条 【建设用地使用权流转】
- 第一百四十四条 【流转合同】
- 第一百四十五条 【建设用地使用权变更登记】
- 第一百四十六条 【建筑物等随建设用地使用权一并处分】
- 第一百四十七条 【建筑物等范围内的建设用地随建筑物等一并处分】
- 第一百四十八条 【提前收回的补偿】
- 第一百四十九条 【续期】
- 第一百五十条 【注销登记】
- 第一百五十一条 【集体土地用作建设用地】
- 第十三章 宅基地使用权** (328)
- 第一百五十二条 【宅基地使用权】
- 第一百五十三条 【取得、行使和转让依据】

第一百五十四条	【宅基地使用权因自然灾害等消灭】
第一百五十五条	【变更、注销登记】
第十四章 地役权	(336)
第一百五十六条	【地役权】
第一百五十七条	【地役权约定取得】
第一百五十八条	【地役权登记】
第一百五十九条	【供役地权利人的义务】
第一百六十条	【地役权人的义务】
第一百六十一条	【地役权期限】
第一百六十二条	【地役权法定取得】
第一百六十三条	【已有其他用益物权之土地地役权的设立】
第一百六十四条	【地役权转让】
第一百六十五条	【地役权抵押】
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】
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】
第一百六十八条	【解除地役权的情形】
第一百六十九条	【地役权变更登记、注销登记】

第四编 担保物权

第十五章 一般规定	(354)
第一百七十条	【担保物权】
第一百七十一条	【担保物权适用范围、反担保】
第一百七十二条	【担保合同】
第一百七十三条	【担保范围】
第一百七十四条	【担保物上的代位性】
第一百七十五条	【未经担保人同意的债务转移】
第一百七十六条	【物的担保与人的担保之关系】
第一百七十七条	【担保物权消灭的情形】

第一百七十八条	【担保法与物权法效力衔接】	
第十六章 抵 押 权	.....	(379)
第一节 一般抵押权	.....	(379)
第一百七十九条	【抵押权】	
第一百八十条	【抵押财产的范围】	
第一百八十一条	【浮动抵押】	
第一百八十二条	【建筑物抵押】	
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】	
第一百八十四条	【不得抵押的财产】	
第一百八十五条	【抵押合同】	
第一百八十六条	【禁止流押】	
第一百八十七条	【不动产抵押】	
第一百八十八条	【动产抵押】	
第一百八十九条	【动产浮动抵押登记】	
第一百九十条	【抵押权和租赁的关系】	
第一百九十一条	【抵押财产转让】	
第一百九十二条	【抵押权不得单独转让或为其他债权担保】	
第一百九十三条	【抵押财产毁损或价值减少】	
第一百九十四条	【抵押权、抵押权顺位的放弃及抵押权变更】	
第一百九十五条	【抵押权的实现】	
第一百九十六条	【抵押财产确定】	
第一百九十七条	【抵押物孳息】	
第一百九十八条	【抵押财产变现价款超过或不足债权数额】	
第一百九十九条	【同一物上的抵押权受偿顺序】	
第二百条	【建设用地使用权抵押的特别规定】	
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】	
第二百零二条	【抵押权存续期间】	
第二节 最高额抵押权	.....	(438)

第二百零三条	【最高额抵押的概念】	
第二百零四条	【主债权及最高额抵押权转让】	
第二百零五条	【协议变更】	
第二百零六条	【债权确定】	
第二百零七条	【最高额抵押适用依据】	
第十七章 质 权		(452)
第一节 动产质押		(452)
第二百零八条	【动产质押】	
第二百零九条	【不得出质的动产】	
第二百一十条	【质押合同】	
第二百一十一条	【禁止流质】	
第二百一十二条	【交付生效】	
第二百一十三条	【质物的孳息】	
第二百一十四条	【质物使用、出租、处分的限制】	
第二百一十五条	【质权人的保管义务】	
第二百一十六条	【质物保全】	
第二百一十七条	【转质】	
第二百一十八条	【质权放弃】	
第二百一十九条	【质物返还、质权实现】	
第二百二十条	【出质人请求及时行使质权】	
第二百二十一条	【质物变现价款超出或不足债权数额】	
第二百二十二条	【最高额质权】	
第二节 权利质权		(476)
第二百二十三条	【可以出质的权利范围】	
第二百二十四条	【以票据权利等出质的权利质权的设立】	
第二百二十五条	【以票据权利等出质的权利质权的实现】	
第二百二十六条	【以基金份额、股权出质权利质权】	
第二百二十七条	【以知识产权出质的权利质权】	
第二百二十八条	【以应收账款出质的权利质权】	
第二百二十九条	【权利质权的适用依据】	

第十八章 留置权 (493)

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

第五编 占有

第十九章 占有 (512)

- 第二百四十一条 【有权占有】
- 第二百四十二条 【恶意占有人的损害赔偿责任】
- 第二百四十三条 【善意管理人的保管费用】
- 第二百四十四条 【占有物毁损、灭失】
- 第二百四十五条 【占有保护】

附 则

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

附录：

- 中华人民共和国物权法 (529)
(2007年3月16日)
- 关于《中华人民共和国物权法(草案)》的说明 (564)
(2007年3月8日)

第十届全国人民代表大会法律委员会关于《中华人民共和国物权法（草案）》审议结果的报告	(573)
(2007年3月12日)	
第十届全国人民代表大会法律委员会关于《中华人民共和国物权法（草案修改稿）》修改意见的报告	(576)
(2007年3月15日)	
后记	(578)

导 言

物权法的基本原则及其主要内容

全国人大常委会法制工作委员会主任

胡康生

2007年3月16日，十届全国人民代表大会第五次会议通过了《中华人民共和国物权法》。制定物权法，政治性、政策性很强，专业性也很强。为了便于大家学习掌握物权法的基本原则和主要内容，正确贯彻实施物权法，现就物权法的有关情况介绍如下。

一、制定物权法的必要性

物权法是规范财产关系的民事基本法律。物权法上讲的物，主要指不动产和动产，不动产是指土地以及房屋、林木等土地附着物；动产是指不动产以外的物，比如汽车、电视机等。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，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。用益物权是指权利人依法对他人的物享有占有、使用和收益的权利，比如土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等。担保物权是指为了确保债务履行而设立的物权，包括抵押权、质权、留置权，当债务人不履行债务时，债权人依法享有就担保财产优先受偿的权利。物权法主要从民事角度明确物的归属即确认物是属于谁的，明确物的权利人对物的利用享有哪些权利，明确

对物权如何保护。总之，因物的归属和利用而产生的民事关系都适用物权法。

我国的民法通则、土地管理法、城市房地产管理法、担保法、农村土地承包法等法律对物作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。为了适应改革的深化、开放的扩大和社会主义现代化建设的发展，顺应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，对涉及物权制度的共性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。

（一）制定物权法是坚持社会主义基本经济制度的需要。物权法通过明确国有财产和集体财产的范围、国家所有权和集体所有权的行使、加大对国有财产的保护力度等规定，以巩固和发展公有制经济；通过明确私有财产的范围、依法对私有财产的保护等规定，以鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

（二）制定物权法是规范社会主义市场经济秩序的需要。产权明晰、公平竞争是发展社会主义市场经济的基本要求，物权法通过确认物的归属，明确所有权和用益物权、担保物权的内容，保障市场主体的平等法律地位，依法保护权利人的物权等规定，为发展社会主义市场经济提供法律保障。

（三）制定物权法是维护广大人民群众切身利益的需要。随着改革开放和经济发展，人民群众生活普遍改善，要求切实保护他们通过辛勤劳动积累的合法财产、保护依法享有的土地承包经营权、宅基地使用权等合法权益。物权法通过私人所有权、业主的建筑物区分所有权、土地承包经营权、宅基地使用权等规定，以保护他们的切身利益，激发人们创造财富的活力，促进社会和谐。

（四）制定物权法是实现 2010 年形成中国特色社会主义法律体系目标的需要。物权法是民法的重要组成部分，是在中国特色社会主义法律体系中起支架作用、不可或缺的重要法律。制定物

物权法是本届全国人大任期内基本形成中国特色社会主义法律体系的重要步骤。

二、制定物权法总的原则

物权法的起草工作始于1993年。2002年12月，九届全国人大常委会对物权法草案进行了初次审议。本届全国人大常委会对制定物权法高度重视，花了很大精力，做了大量工作，进行了六次审议。为了把这部法律制定好，全国人大常委会坚持民主立法、科学立法。2005年7月将物权法草案向社会全文公布，共收到人民群众提出的意见1万多件，并先后召开100多次座谈会和几次论证会，还到一些地方进行专题调研，充分听取部分全国人大代表、基层群众、专家学者、中央有关部门等各方面的意见。在征求意见过程中，社会各方面提出了许多意见和建议。广大干部群众对向社会公布的物权法草案的主要内容是认同的、肯定的。

制定物权法总的原则是：以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻落实科学发展观，坚持正确的政治方向，从我国的国情和实际出发，全面准确地体现社会主义基本经济制度；依据宪法和法律规定，对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则，同时加大对国有财产的保护力度，防止国有财产流失；全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策，维护农民利益；针对现实生活中迫切需要规范的问题，统筹协调各种利益关系，促进社会和谐。总之，在修改完善物权法草案过程中，始终坚持正确的政治方向，坚持物权法的中国特色，坚持一切从实际出发。遵循以上原则，吸收各方面的合理意见和建议，经对草案反复研究修改，修改后的草案比最初的草案有了较大改动。十届全国人大常委会第二十五次会议通过了将草案提请十届全国人大五次会议审议的决定。经十届全国人大第五次会议审议，表决通过了中华人民共和国物权法。

三、物权法的基本框架

物权法共5编，19章，247条。

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>



第一编“总则”，共3章。第一章“基本原则”，对立法目的，适用范围，维护国家基本经济制度，保护国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权，物权法定和物权的取得、行使的原则，物权法和其他法律的关系等作了规定。物权法调整因物的归属和利用而产生的民事关系，这种财产关系的基础是社会主义基本经济制度。第二章“物权的设立、变更、转让和消灭”，对确认物权的规则区分不动产和动产作了规定。不动产物权的设立、变更、转让和消灭，除法律另有规定外，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力。动产物权的设立和转让，除法律另有规定外，自交付时发生法律效力。第三章“物权的保护”，对权利人可以通过确认权利、返还原物、消除危险、排除妨害、损害赔偿等多种方法保护物权作了规定。

第二编“所有权”，自第四章至第九章，共6章。第四章“一般规定”，对所有权人的权利，征收、征用等作了规定。所有权是物权的基础，用益物权和担保物权都是由所有权派生的。第五章“国家所有权和集体所有权、私人所有权”，对国有财产的范围，行使国家所有权的主体，加大对国有资产的保护等作了规定，以保障国有经济在国民经济中的主导地位。对集体财产的范围和归属作了规定，以巩固和发展集体经济。对私人所有权的内容和对私人所有权的保护作了规定，以鼓励、支持和引导非公有制经济的发展，切实保护公民的合法财产。第六章至第九章，分别对业主的建筑物区分所有权、相邻关系、共有等作了规定。

第三编“用益物权”，自第十章至第十四章，共5章。第十章“一般规定”，对用益物权人的权利，自然资源有偿使用制度，用益物权人应当保护和合理开发利用资源等作了规定。第十一章至第十四章，分别对土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权等用益物权作了规定。

第四编“担保物权”，自第十五章至第十八章，共4章。第十五章“一般规定”，对担保物权共同适用的规则作了规定。第十六

章至第十八章，分别对抵押权、质权、留置权等担保物权作了规定。

第五编“占有”，第十九章，对占有的保护和无权占有人的侵权责任作了规定。

四、物权法的主要内容

(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。所有权是所有制在法律上的表现，是物权的核心和基础。为了制定一部中国特色社会主义物权法，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”作为物权法的基本原则，第三条第一款、第二款明确规定：“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。”这一基本原则规定作为物权法的核心，贯穿并体现在整部物权法的始终。

(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。物权法第四条规定：“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。”

宪法规定：“国家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，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。”即使不进入市场交易的财产，宪法也已经明确规定：“公民的合法的私

有财产不受侵犯。”“国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。”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，对他们的物权也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。国家保护的私人财产，当然是合法的财产，非法取得的财产不但不受法律保护，还要承担相应的法律责任，物权法也是这样规定的。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，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，而这些是由经济法、行政法予以规定的。

宪法第十二条规定：“社会主义的公共财产神圣不可侵犯。”“国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家的和集体的财产。”在现实生活中，受到侵害最严重的是国有财产。对此，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。一是第四十五条第一款规定：“法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。”并在物权法中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。二是第四十一条规定：“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。”第四十条中规定：“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。”三是第五十六条规定：“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，第五十七条第二款规定：“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，第五十七条第一款规定：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。”物权法这些规定，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。贯彻实施宪法的上述规定，不仅是物权法的任务，也是经济法、行政法、刑法等相关法律的共同任务，各个部门法律通过各自的调整范围和规范，来实现宪法的规定。

（三）关于国有财产

对国有财产的保护问题，前面已经作了介绍。这里再讲一下国有财产的范围、国家所有权的行使以及国家机关、国家举办的事业单位和国有企业的物权问题。

1. 国有财产的范围。物权法依据宪法和法律明确列举了“矿产、水流、海域”、“城市的土地”等财产属于国家所有。在征求意见过程中，有的认为，物权法具体列举的国有财产不够全面，建议增加规定空域、航道、无居民岛屿、种质资源等属于国家所有。考虑到国有财产的范围很宽，难以逐项列全，物权法第四十五条第一款作了概括性的规定：“法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。”这样，物权法没有明确列举的，可以在制定或者修改有关法律时作出具体规定。

2. 由谁代表国家行使国家所有权。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。土地管理法、矿产资源法、草原法、海域使用管理法等法律已经明确规定由国务院代表国家行使所有权，这也是现行的管理体制。物权法第四十五条第二款规定：“国有财产由国务院代表国家行使所

有权；法律另有规定的，依照其规定。”这样规定，既符合人民代表大会制度的特点，也体现了党的十六大关于国家要制定法律法规，建立中央政府和地方政府分别代表国家履行出资人职责，享有所有者权益的国有资产管理体制的要求。全国人民代表大会通过立法授权国务院代表国家行使国家所有权，体现了全国人民代表大会的性质及其行使职权的特点。当然，政府代表国家行使所有权，应当依法对人大负责，受人大监督。

3. 国家机关、国家举办的事业单位的物权。物权法第五十三条规定：“国家机关对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。”第五十四条规定：“国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。”国家机关和国家举办的事业单位应当依照民法通则、事业单位登记管理暂行条例的有关规定，对其直接支配的财产行使占有、使用、收益和处分的权利，不得擅自处置国有财产。

4. 国家出资的企业的物权。物权法对国家出资的企业，从两个方面作了规定。一是第六十八条第一款规定：“企业法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。”这是从企业法人作为市场主体的角度，对不同市场主体之间的关系作出的规定。企业法人包括国有企业作为市场主体，应当有独立的财产，独立承担民事责任。同时，企业法人应当依照法律和章程的规定对其财产行使占有、使用、收益和处分的权利，不能损害国家作为出资人享有的权益。二是第六十七条规定：“国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产，投到企业的，由出资人按照约定或者出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。”这是从出资人的角度作出的规定。国家作为出资人，享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。也就是说，国家出

资的企业，企业经营者无权决定依照有关法律和企业章程的规定应当由国家作为出资人决定的事项，不得擅自处分企业财产。

（四）关于集体财产

1. 农村集体财产。物权法第一百二十四条第一款根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”。在农村实行土地承包经营制度是我国将长期坚持的一项基本制度。为了赋予农民长期而有保障的土地使用权，让农民吃“定心丸”，物权法第一百二十六条第二款规定，耕地、草地或者林地的承包期届满，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能否放开的问题，现行法律和国家有关加强土地调控的文件中对土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押区别不同情况作了不同规定。我国地少人多，应当实行最严格的土地管理制度。目前，我国农村社会保障体系尚未全面建立，土地承包经营权和宅基地使用权是农民安身立命之本，从全国范围看，现在放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押的条件尚不成熟。特别是农民一户只有一处宅基地，这一点与城市居民是不同的。农民一旦失去住房及其宅基地，将会丧失基本生存条件，影响社会稳定。为了维护现行法律和现阶段国家有关农村土地政策，也为今后修改有关法律或者调整有关政策留有余地，物权法第一百二十八条中规定：“土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定，有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。”第一百五十三条规定：“宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。”

2. 城镇集体财产。在征求意见过程中，有的要求明确城镇集体财产归本集体成员集体所有，并加强对集体财产的保护。经反复研究认为，我国的城镇集体企业是从上世纪五十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

国有企业为安排子女就业、知识青年回城设立的，有些是在国企改革中为分离辅业、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。目前，按照党的十六大以来的精神，城镇集体企业改革还在继续深化。鉴于这种历史的和现实的情况，而且城镇集体财产不象农村集体财产属于本集体成员集体所有那样清晰、稳定，城镇集体企业成员也不象农村集体经济组织成员那样相对固定，因而对城镇集体财产难以不加区别地规定为属于本集体成员集体所有。物权法第六十一条对城镇集体财产从物权的角度作出原则规定：“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。”这样规定，符合当前实际情况，也为今后深化改革留下空间。为了保护集体财产，物权法第六十三条第一款规定：“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。”

（五）关于私有财产

宪法规定：“公民的合法的私有财产不受侵犯。”物权法依据宪法对私有财产的范围和归属作了规定，以完善保护私有财产的法律制度。物权法对私人所有权的规定主要有：1. 私人不仅依法对生活资料享有所有权，而且，对“生产工具、原材料”等生产资料享有所有权。2. 私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。3. 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。

关于业主的建筑物区分所有权。随着住房制度改革和高层建筑物的大量出现，住宅小区越来越多，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，对道路、绿地等共有部分享有共有和共同管理的权利。物权法还对业主和物业服务机构之间的关系作了规定。在征求意见过程中，许多业主关心车库、车位的归属问题。经对我国房地产市场的实际做法和

存在的问题进行调查研究的，并借鉴国外的通常做法，认为：属于业主共有的财产，应是那些不可分割、不宜也不可能归任何业主专有的财产，如电梯等公用设施、绿地等公用场所。从房地产市场的情况看，一般来说，专门用来停放汽车的车库、车位的归属，是由当事人通过出售、出租或者附赠等方式约定归业主专有或者专用的。这样，既容易操作，也可以避免纠纷。据此，物权法第七十四条第二款规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”同时，现实生活中有的开发商将车位、车库高价出售、出租给小区外的人停放；不少小区没有车位、车库或者车位、车库严重不足，占用共有的道路或者其他场地作为车位。针对这些情况，物权法第七十四条第一款、第三款规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”“占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。”

（六）关于公共利益和征收补偿

当前在征收集体所有土地和城乡居民房屋的过程中，侵害群众利益的问题时有发生，社会普遍关注。

关于公共利益。物权法第四十二条第一款规定：“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。”在征求意见过程中，有的认为，应在物权法中明确界定公共利益的范围，以限制有的地方政府滥用征收权力，侵害群众利益。经研究，曾将“为了公共利益的需要”修改为“为了发展公益事业、维护国家安全等公共利益的需要”，但有关部门和专家认为这样规定仍不清楚。法律委员会、法制工作委员会同国务院法制办、国土资源部等部门以及专家反复研究，一致认为：在不同领域内，在不同情形下，公共利益是不同的，情况相当复杂，物权法难以对公共利益作出统一的具体界定，还是分别由土地管理法、城市房地产管理法等单行法律作出具体规定较为切合实际。现行有的法律如信托法、测绘法

已经对公共利益的范围作了一些具体界定。针对现实生活中滥用征收权力、违法征地的行为，物权法第四十三条明确规定：“国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。”

关于征收补偿。在征求意见过程中，有的认为，在现实生活中，存在征收土地的补偿标准过低、补偿不到位的问题，侵害群众利益，建议对补偿问题作出具体规定。有的建议规定为“相应补偿”，有的建议规定为“合理补偿”，有的建议规定为“充分补偿”，有的建议规定“根据市场价格予以补偿”。针对群众反映较大的问题，物权法第四十二条第二款、第三款就补偿原则和补偿内容作了明确规定：“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。”“征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，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，还是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，根据不同情况作出具体规定较为切合实际。针对现实生活中补偿不到位和侵占补偿费用的行为，物权法第四十二条第四款明确规定：“任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。”

物权法还对征用问题作了规定。物权法第四十四条规定：“因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。”

（七）关于建设用地使用权

根据国家实行最严格的耕地保护制度的要求，物权法就严格

控制建设用地，建设用地的出让方式，建设用地使用权人的权利和义务，作了明确规定。

在征求意见过程中，群众关心的是住宅建设用地使用期届满后是否要申请续期以及支付使用费的问题。考虑到群众的普遍要求，物权法第一百四十九条第一款规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”至于住宅建设用地续期后是否支付土地使用费的问题，由于关系广大群众切身利益，需要慎重对待，目前本法以不作规定为宜。届时，可以根据实际情况再作慎重研究。

关于非住宅建设用地使用权的续期问题，物权法第一百四十九条第二款依据城市房地产管理法、中外合作经营企业法等法律，规定：“非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”

（八）关于担保物权

1995年制定的担保法分别对抵押权、质权和留置权作了规定。物权法第四编“担保物权”，是在担保法的基础上制定的，以进一步完善我国担保物权制度。增加的规定主要是：1. 经当事人书面协议，企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押。2. 正在建造的建筑物、船舶、航空器可以抵押。3. 基金份额可以质押。4. 应收账款可以质押。增加这些规定，有利于促进融资，发展经济。此外，物权法根据我国担保实践的发展，并借鉴国外的有益经验，还对担保法有些条款作了修改。为了妥善处理物权法与担保法的关系，物权法第一百七十八条规定：担保法与本法的规定不一致的，适用本法。

（九）关于物权的保护

加强对物权的保护，是维护权利人合法权益的必然要求。物权法专章对物权的保护途径、保护方法作了规定。物权法第三章

规定：物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。并规定：当事人可以通过请求确认权利、返还原物、消除危险、排除妨害、修理、重作、更换或者恢复原状、损害赔偿等方式保护自己的权利。上述保护方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

在征求意见过程中，有的认为，许多法律都有关于法律责任的规定，物权法也应对法律责任作出专章规定。我们认为，物权法第三章“物权的保护”是从物权受到侵害如何保护权利人作出规定，权利人依照规定有权要求侵权人“返还原物”、“排除妨害”、“损害赔偿”等，也就是侵权人应当承担的法律责任。物权法第三十八条第二款明确规定了侵害物权要承担民事责任，并规定“除承担民事责任外，违反行政管理规定的，依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任”。

此外，还有几个问题简要介绍如下：

1. 关于本法的名称。本法的名称是“物权法”。有的建议改为“财产权法”，认为“物权”不容易懂，“财产权”容易懂。考虑到财产权比物权内涵广，不仅包括物权，还包括债权、知识产权等。债权主要是由合同法规范的，知识产权主要是由商标法、专利法和著作权法规范的。因此，不宜把本法的名称改为财产权法。有的建议改为“财产所有权法”。考虑到物权法所说的物权，不仅包括所有权，还包括用益物权和担保物权，后两种权利也是相对独立的物权。因此，本法的名称还是采用物权法比较准确。

2. 关于确认物权的基本准则。主要是两个方面：一是物权法定原则。物权不同于债权，债权的权利义务发生在当事人之间，因此债权遵循自愿原则，具体内容是由当事人约定的。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，因此物权实行法定原则，物权法第五条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”二是物权公示原则。为了使其他人知道物属于谁，需要采取公示的办法，不动产原则上经过登记发生效力，动产原则上通

过交付发生效力。据此，物权法第九条第一款规定：“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。”第二十三条规定：“动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。”同时，物权法第九条第二款和第二十八条至第三十一条对“法律另有规定的除外”的条款作了规定。

3. 关于预告登记制度。物权法设立预告登记制度主要是为了保障债权人的合法权益。比如，在商品房预售过程中，为了防止有的开发商利用强势违反约定将商品房再次出卖给出价更高的人，先购房人依据预告登记制度，可以将已预售的商品房暂作登记，以保护自己的合法权益。物权法第二十条第一款规定：“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。”

4. 关于占有。物权法第十九章“占有”，主要规定了对占有的保护和无权占有人的侵权责任。占有是指占有人对物的实际控制。从现实生活看，对占有作出规范是必要的，如张某把汽车租给李某，王某擅自将汽车开走。张某是汽车的所有权人，张某和李某之间是合同租赁关系，如果没有占有保护制度，李某就不能要求王某将汽车归还，只能由张某要求王某将汽车归还，而依据物权法第二百四十五条有关占有保护的规定，李某就可以要求王某返还汽车，这样就能够及时地保护权利人的合法权益。

解 读

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。

● 条文主旨

本条是关于立法目的和立法依据的规定。

● 立法背景

按照改革开放的要求，我国的民法通则、土地管理法、城市房地产管理法、担保法、农村土地承包法等法律对物物权作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥着重要作用。但这些规定，今天看来是不够的。要适应改革开放和社会主义现代化建设的深入发展，顺应构建社会主义和谐社会的要求，不仅要有较为完备的财产流通制度，还要有较为完备的财产归属和利用制度，否则，人们在社会生活中有关财产的许多行为就无所适从，审判实践中有关财产的许多纠纷就无法可依。因此，有必要依据宪法，在总结实践经验的基础上制定物权法，对涉及物权制度的共性问题 and 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，