

案例数据库免费获取

# 民法典

## 物权编释论

条文缕析、法条关联与案例评议

全面细致解构 **民法典** 系统立体学习

杨垠红 许小琴◎编著

本章概要·条文主旨

本条来源·立法演变

条文释义·法条关联·案例评议

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

民法典物权编释论：  
条文缕析、法条关联与案例评议

杨垠红，许小琴 编著

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目（CIP）数据

民法典物权编释论：条文缕析、法条关联与案例评议/杨垠红，许小琴编著. —北京：中国法制出版社，2020

ISBN 978-7-5216-1069-7

I. ①民… II. ①杨…②许… 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080187号

责任编辑：李璞娜      封面设计：李宁

民法典物权编释论：条文缕析、法条关联与案例评议

MINFADIAN WUQUANBIAN SHILUN : TIAOWEN LÜXI 、 FATIAO  
GUANLIAN YU ANLI PINGYI

编著/杨垠红，许小琴

经销/新华书店

印刷/

开本/710毫米×1000毫米 16开    印张/48.75    字数/620千

版次/2020年9月第1版

2020年9月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5216-1069-7 定价：142.00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：010-66066627

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

2017年10月1日起正式施行的《民法总则》<sup>[1]</sup>拉开了中国民法典登上历史舞台的序幕。近三年来，我国民法典的编纂工作一直在紧锣密鼓地进行。2020年5月通过《民法典》，是中国法治史上一件具有划时代意义的事件。编纂一部新中国的民法典是几代国人的夙愿，而今终于实现。民法即生活本身，民法典即社会生活的百科全书，它是一部固根本、稳预期、利长远的基础性法律。其中，物权编反映出中国特色社会主义基本经济制度和市场经济体制的内在要求，坚持国家所有权、集体所有权的基本制度，同时更全面地保护私人的合法财产，从而为市场经济注入强大的可持续发展动力，实现物尽其用。

我国民法典物权编的编纂，是在对《物权法》适度修正的基础上完成的，这也是全面审视我国《物权法》实施成效的过程。对于《物权法》及相关法律和司法解释中的规定，经实践检验是先进的、科学的规则、制度和经验，在民法典中予以保留。同时，顺应社会的发展，删除那些不符合时代发展需要的规则，针对社会经济生活中发生的新问题，作出相应的规范。最终呈现的从《物权法》到“物权编”的立法过程，一方面是纠偏，即纠正《物权法》的不当之处；另一方面是补缺，即补充完善《物权法》规定的某些制度及其规则的不足之处。例如，物权编将改革开放以来与物权相关的重大改革政策法律化，新设置了居住权；吸收农村土地“三权分置”的改革经验，进一步完善了农村土地权利；权利质权章节删除重复规定，为动产统一登记制度的推行做好立法铺垫等。

本书逐条释评民法典物权编，设五个基本栏目：本条来源、立法演变、条文释义、法条关联、案例评议。具有如下特色：

第一，条文概述。本书将从【本条来源】、【立法演变】、【条文释义】中去探究每个条文的法源及立法过程，解释条文含义，阐述相关的物权制度和规则。【本条来源】栏目列出民法典物权编条文的立法来源，并简要说明对相关法律法规的借鉴之处。【立法演变】栏目介绍相关物权制度和规则在物权法立法及修订过程中的变化，并梳理每个条文在民法典物权编历次草案中的演变。【条文释义】栏目从规范意义、适用范围、构成要件、法律效果等各个方面解析各条文，同时评述国内学说和实务见解，比较域外相关立法规定及理论发展。

第二，现行法整理。《物权法》施行至今，其与我国现行民事基本法、民事特别法和相关司法解释、法规政策等，共同建立起较为完备的物权制度和规则。【法条关联】栏目尽可能梳理与民法典物权编条文有所关联的宪法、法律、行政法规与司法解释等法律渊源，阐明它们与民法典物权编条文的关联性，以便读者查阅。

第三，案例评议。我国虽是大陆法系国家，但从司法实践来看，最高人民法院指导案例因其法定参照效力，在类似案件的裁判中发挥着极其重要的作用。此外，最高人民法院公报案例、各地高级人民法院发布的参阅案例等裁判例，亦对法官在裁判类似案件时有一定参考意义。因此，设置【案例评议】栏目，整理出与民法典物权编条文相关的我国法院代表性裁判，梳理典型案例的裁判规则，辅以作者评议，构建起连接抽象法条与具体案件的桥梁。

此外，为了方便读者阅读，现对物权编涉及审议稿作一说明：

1. 物权编一审稿。2018年8月27日，第十三届全国人大常委会第五次会议首次审议了《民法典各分编（草案）》（全国人大常委会委员长会议审议稿），其中《民法典各分编（草案）》中的“物权编”即为本书中的物权编一审稿。

2. 物权编二审稿。本书中的物权编二审稿，是指2019年4月20日由第十三届全国人大常委会第十次会议审议的《民法典物权编（草案）》（二次审议稿）。在民法典各分编草案的第二次审议中，没有像第一次审议那样对民法典草案全文同时进行审议，而是分编进行的二次审议。其中，《民法典合同编（草案）》《民法典侵权责任编（草案）》于2018年12月23日由第十三届全国人大常委会第七次会议进行了审议；《民法典物权编（草案）》《民法典人格权编（草案）》于2019年4月20日由第十三届全国人大常委会第十次会议进行了审议；《民法典婚姻家庭编（草案）》《民法典继承编（草案）》于2019年6月25日由第十三届全国人大常委会第十一次会议进行了审议。

3. 物权编征求意见稿。根据民法典编纂工作计划，到2019年12月，将2017年3月通过的《民法总则》同经过全国人大常委会审议和修改完善的民法典各分编草案合并为一部完整的民法典草案。2019年12月23日，第十三届全国人大常委会第十五次会议审议了“合体”而成的完整版民法典草案，并于2019年12月28日向全社会发布了《中华人民共和国民法典（草案）》以征求意见，其中《中华人民共和国民法典（草案）》中的“物权编”即为本书中的物权编征求意见稿。

4. 终稿。2020年5月28日，十三届全国人大三次会议高票表决通过了《民法典》，并由国家主席习近平签署第四十五号中华人民共和国主席令，予以公布。《民法典》中的“物权编”即为本书中的终稿。

最后，感谢研究生陈利娟、林敏喆、黄文超、韩燕玲、王雪薇（排名不分先后）对写作资料收集等提供的帮助。

民法典物权编的颁布是我国社会主义市场经济法治建设的一个重要里程碑，对相关具体规则的深入理解和准确把握是一个不断进步的过程，所以对于本书的疏漏和瑕疵之处，尚祈各位读者朋友不吝指正，以促推本书不断修改完善。

杨垠红、许小琴

2020年6月6日

---

[1] 为便于阅读，本书相关法律文件名称中的“中华人民共和国”字样均予以省略。



- 第一分编 通则
  - 第一章 一般规定
    - 第二百零五条 【调整对象】
    - 第二百零六条 【坚持基本经济制度】
    - 第二百零七条 【平等保护原则】
    - 第二百零八条 【物权公示原则】
  - 第二章 物权的设立、变更、转让和消灭
    - 第一节 不动产登记
    - 第二节 动产交付
    - 第三节 其他规定
  - 第三章 物权的保护
    - 第二百三十三条 【物权的保护途径】
    - 第二百三十四条 【确认物权请求权】
    - 第二百三十五条 【返还原物请求权】
    - 第二百三十六条 【排除妨害与消除危险请求权】
    - 第二百三十七条 【修理、重作、更换或者恢复原状的请求权】
    - 第二百三十八条 【损害赔偿请求权】
    - 第二百三十九条 【物权保护方式的适用】
- 第二分编 所有权
  - 第四章 一般规定
    - 第二百四十条 【所有权的权能】
    - 第二百四十一条 【他物权的设立】
    - 第二百四十二条 【国家专有的物】
    - 第二百四十三条 【征收】
    - 第二百四十四条 【耕地的特殊保护】
    - 第二百四十五条 【征用】
  - 第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

- [第二百四十六条 【国家所有权】](#)
- [第二百四十七条 【国家对矿藏、水流和海域的所有权】](#)
- [第二百四十八条 【无居民海岛所有权】](#)
- [第二百四十九条 【国家所有的土地范围】](#)
- [第二百五十条 【自然资源国家所有权】](#)
- [第二百五十一条 【野生动植物资源的国家所有权】](#)
- [第二百五十二条 【无线电频谱资源的国家所有权】](#)
- [第二百五十三条 【文物的国家所有权】](#)
- [第二百五十四条 【属于国家所有的国防资产和基础设施】](#)
- [第二百五十五条 【国家机关支配的动产与不动产】](#)
- [第二百五十六条 【国家举办的事业单位的物权】](#)
- [第二百五十七条 【国家出资的企业出资人代表制度】](#)
- [第二百五十八条 【国有财产的保护】](#)
- [第二百五十九条 【国有财产管理、监督的法律责任】](#)
- [第二百六十条 【集体财产范围】](#)
- [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】](#)
- [第二百六十二条 【农民集体所有权的行使】](#)
- [第二百六十三条 【城镇集体财产权利】](#)
- [第二百六十四条 【公布集体财产状况】](#)
- [第二百六十五条 【集体财产权保护】](#)
- [第二百六十六条 【私人所有权】](#)
- [第二百六十七条 【私有财产保护】](#)
- [第二百六十八条 【企业出资人权利】](#)
- [第二百六十九条 【法人财产权】](#)
- [第二百七十条 【社会团体所有权】](#)
- [第六章 业主的建筑物区分所有权](#)

- [第二百七十一条 【建筑物区分所有权的内容】](#)
- [第二百七十二条 【业主对专有部分行使所有权】](#)
- [第二百七十三条 【业主对共有部分的权利义务】](#)
- [第二百七十四条 【建筑区划内的场所归属】](#)
- [第二百七十五条 【车位、车库的归属】](#)
- [第二百七十六条 【车位、车库的规定】](#)
- [第二百七十七条 【业主大会、业主委员会设立】](#)
- [第二百七十八条 【业主决定建筑区划内重大事项及表决权】](#)
- [第二百七十九条 【将住宅改变为经营性用房的规定】](#)
- [第二百八十条 【业主大会、业主委员会决定效力】](#)
- [第二百八十一条 【建筑物及其附属设施的维修基金的归属和用途】](#)
- [第二百八十二条 【业主的共有部分产生的收入归属】](#)
- [第二百八十三条 【建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配】](#)
- [第二百八十四条 【建筑物及其附属设施的管理】](#)
- [第二百八十五条 【物业服务企业或者其他管理人与业主的关系】](#)
- [第二百八十六条 【业主义务】](#)
- [第二百八十七条 【业主合法权益的保护】](#)
- [第七章 相邻关系](#)
  - [第二百八十八条 【处理相邻关系的原则】](#)
  - [第二百八十九条 【处理相邻关系的依据】](#)
  - [第二百九十条 【用水、排水相邻关系】](#)
  - [第二百九十一条 【相邻关系中的通行权】](#)
  - [第二百九十二条 【利用相邻不动产的相邻关系】](#)
  - [第二百九十三条 【通风、采光和日照的相邻关系】](#)

- [第二百九十四条 【禁止违规弃置固体废物、排放有害物质】](#)
- [第二百九十五条 【维护相邻不动产安全】](#)
- [第二百九十六条 【使用相邻不动产时避免造成损害】](#)
- [第八章 共有](#)
  - [第二百九十七条 【共有概念和共有形式】](#)
  - [第二百九十八条 【按份共有】](#)
  - [第二百九十九条 【共同共有】](#)
  - [第三百条 【共有物管理】](#)
  - [第三百零一条 【共有物处分或者重大修缮、变更性质或者用途】](#)
  - [第三百零二条 【共有物管理费用负担】](#)
  - [第三百零三条 【共有财产分割原则】](#)
  - [第三百零四条 【共有物分割方式】](#)
  - [第三百零五条 【共有人的优先购买权】](#)
  - [第三百零六条 【共有人的优先购买权】](#)
  - [第三百零七条 【因共有财产产生的债权债务关系的效力】](#)
  - [第三百零八条 【共有关系不明时对共有关系性质推定】](#)
  - [第三百零九条 【按份共有人份额不明的确定原则】](#)
  - [第三百一十条 【用益物权和担保物权的准共有】](#)
- [第九章 所有权取得的特别规定](#)
  - [第三百一十一条 【善意取得】](#)
  - [第三百一十二条 【遗失物的善意取得】](#)
  - [第三百一十三条 【善意受让人取得动产后的原有权利消灭】](#)
  - [第三百一十四条 【拾得遗失物返还】](#)
  - [第三百一十五条 【收到遗失物的处理】](#)

- [第三百一十六条 【遗失物保管】](#)
- [第三百一十七条 【拾金不昧】](#)
- [第三百一十八条 【无人认领的遗失物归国家所有】](#)
- [第三百一十九条 【拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的规定】](#)
- [第三百二十条 【从物随主物转让】](#)
- [第三百二十一条 【天然孳息及法定孳息归属】](#)
- [第三百二十二条 【因添附而产生的物的归属】](#)
- [第三分编 用益物权](#)
  - [第十章 一般规定](#)
    - [第三百二十三条 【用益物权人的基本权利】](#)
    - [第三百二十四条 【国有和集体所有的自然资源，组织和个人可以取得用益物权】](#)
    - [第三百二十五条 【自然资源有偿使用制度】](#)
    - [第三百二十六条 【用益物权的行使】](#)
    - [第三百二十七条 【征收、征用时对用益物权人的补偿】](#)
    - [第三百二十八条 【海域使用权受法律保护】](#)
    - [第三百二十九条 【合法探矿权等受法律保护】](#)
  - [第十一章 土地承包经营权](#)
    - [第三百三十条 【农村集体经济组织实行双层经营体制】](#)
    - [第三百三十一条 【土地承包经营权人的权利】](#)
    - [第三百三十二条 【土地承包期限】](#)
    - [第三百三十三条 【土地承包经营权的设立和登记】](#)
    - [第三百三十四条 【土地承包经营权互换、转让】](#)
    - [第三百三十五条 【土地承包经营权互换、转让登记】](#)
    - [第三百三十六条 【承包地调整】](#)
    - [第三百三十七条 【承包地收回】](#)
    - [第三百三十八条 【承包地被征收的补偿】](#)

- [第三百三十九条 【土地经营权的流转】](#)
- [第三百四十条 【土地经营权人的权利】](#)
- [第三百四十一条 【土地经营权的设立与登记】](#)
- [第三百四十二条 【以其他方式承包的土地经营权流转】](#)
- [第三百四十三条 【国有农用地实行承包经营的法律适用】](#)
- [第十二章 建设用地使用权](#)
  - [第三百四十四条 【建设用地使用权的定义】](#)
  - [第三百四十五条 【建设用地使用权分层设立】](#)
  - [第三百四十六条 【设立建设用地使用权的限制】](#)
  - [第三百四十七条 【建设用地使用权出让方式】](#)
  - [第三百四十八条 【建设用地使用权出让合同内容】](#)
  - [第三百四十九条 【建设用地使用权设立登记】](#)
  - [第三百五十条 【土地用途】](#)
  - [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】](#)
  - [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】](#)
  - [第三百五十三条 【建设用地使用权流转方式】](#)
  - [第三百五十四条 【处分建设用地使用权的合同形式和期限】](#)
  - [第三百五十五条 【建设用地使用权流转后变更登记】](#)
  - [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】](#)
  - [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】](#)
  - [第三百五十八条 【建设用地使用权提前收回】](#)
  - [第三百五十九条 【建设用地使用权的续期】](#)

- [第三百六十条 【建设用地使用权的注销登记】](#)
- [第三百六十一条 【集体建设用地使用权的法律适用】](#)
- [第十三章 宅基地使用权](#)
  - [第三百六十二条 【宅基地使用权人的权利】](#)
  - [第三百六十三条 【宅基地使用权的法律适用】](#)
  - [第三百六十四条 【宅基地使用权的消灭】](#)
  - [第三百六十五条 【宅基地使用权的变更登记与注销登记】](#)
- [第十四章 居住权](#)
  - [第三百六十六条 【居住权的含义】](#)
  - [第三百六十七条 【居住权合同】](#)
  - [第三百六十八条 【居住权的无偿性及其生效要件】](#)
  - [第三百六十九条 【居住权行使的限制】](#)
  - [第三百七十条 【居住权的期限】](#)
  - [第三百七十一条 【以遗嘱方式设立居住权的法律适用】](#)
- [第十五章 地役权](#)
  - [第三百七十二條 【地役权的含义】](#)
  - [第三百七十三条 【地役权合同】](#)
  - [第三百七十四条 【地役权的设立登记】](#)
  - [第三百七十五条 【供役地权利人的义务】](#)
  - [第三百七十六条 【地役权人的义务】](#)
  - [第三百七十七条 【地役权的期限】](#)
  - [第三百七十八条 【用益物权人直接享有或负担地役权】](#)
  - [第三百七十九条 【未经用益物权人同意不得设立地役权】](#)
  - [第三百八十条 【地役权转让的从属性】](#)
  - [第三百八十一条 【地役权抵押上的从属性】](#)

- [第三百八十二条 【地役权在需役地部分转让时的不可分性】](#)
- [第三百八十三条 【地役权在供役地部分转让时的不可分性】](#)
- [第三百八十四条 【地役权合同的解除】](#)
- [第三百八十五条 【地役权的变更登记与注销登记】](#)
- [第四分编 担保物权](#)
  - [第十六章 一般规定](#)
    - [第三百八十六条 【担保物权的含义】](#)
    - [第三百八十七条 【担保物权的适用范围与反担保】](#)
    - [第三百八十八条 【担保合同与主合同的关系及担保合同无效后的法律责任】](#)
    - [第三百八十九条 【担保物权的担保范围】](#)
    - [第三百九十条 【担保物权的物上代位性】](#)
    - [第三百九十一条 【主债务转移与第三人的担保责任】](#)
    - [第三百九十二条 【混合共同担保实现规则】](#)
    - [第三百九十三条 【担保物权的消灭】](#)
  - [第十七章 抵押权](#)
    - [第一节 一般抵押权](#)
    - [第二节 最高额抵押权](#)
  - [第十八章 质权](#)
    - [第一节 动产质权](#)
    - [第二节 权利质权](#)
  - [第十九章 留置权](#)
    - [第四百四十七条 【留置权的含义】](#)
    - [第四百四十八条 【留置的限制】](#)
    - [第四百四十九条 【不得留置的动产】](#)
    - [第四百五十条 【作为可分物的留置物】](#)



- [第四百五十一条 【留置权人的义务与赔偿责任】](#)
- [第四百五十二条 【留置权人收取孳息的权利】](#)
- [第四百五十三条 【留置权的实现程序】](#)
- [第四百五十四条 【债务人有权请求留置权人行使权利】](#)
- [第四百五十五条 【留置物变价后价款的归属】](#)
- [第四百五十六条 【留置权与抵押权或者质权竞合】](#)
- [第四百五十七条 【留置权的消灭】](#)
- [第五分编 占有](#)
  - [第二十章 占有](#)
    - [第四百五十八条 【有权占有的规则】](#)
    - [第四百五十九条 【恶意占有人的赔偿责任】](#)
    - [第四百六十条 【无权占有人的返还义务及善意占有人的必要费用返还请求权】](#)
    - [第四百六十一条 【占有物毁损、灭失的赔偿责任】](#)
    - [第四百六十二条 【占有保护请求权】](#)

# 第一分编 通则

## 第一章 一般规定

### 本章概要

编纂一部“体例科学、结构严谨、规范合理、内容协调的法典”是民法典编纂的基本目标。<sup>[1]</sup>本章为物权编通则中的一般规定章节，为实现该基本目标奠定了基础。本章主要确定了物权编的调整对象，确定了平等保护原则、物权公示原则，并强调了我国当前的社会主义基本经济制度。这也体现了物权编的立法价值所在，作为上层建筑的法律由经济基础决定，同时也服务于经济基础，所以物权编应该体现我国基本经济制度，而且应该维护我国基本经济制度，维护我国的社会主义市场经济秩序。同时物权法律规范重点在于“物”，物权编通过制度明确物的归属，定分止争，以实现物的效用的充分发挥。从体例结构上看，本章基本承继了《物权法》的体例结构。但通则分编的一般规定有其特殊的体系地位，同时又考虑到总则编的既有规定，所以本章删除了《物权法》关于立法目的和依据、物及物权定义的规定。本章无论是在内容上还是体例结构上都更好地处理了物权编与民法典的衔接适应问题，更好地回答了物权编的调整对象是什么，基本原则有哪些，对当代中国社会又有什么意义。立法者也着眼于《物权法》施行至今我国经济、社会、法律等领域发展面临的新挑战，与时俱进地修改了物权法律规范的内容，全面提升了民法典物权编的实效性；同时将物权编置于民法体系和科学立法维度中，着力优化了民法典物权编的体系性。

第二百零五条 【调整对象】<sup>[2]</sup>