

法律法规

· 新解读 ·

民法典 物权编 解读与应用

条文解读 紧扣条文内涵 解读精炼到位 实务应用 对标热点难点 精准答疑解惑
案例指引 拣选经典案例 权威准确实用 多重速查 实务案例术语 检索方便快捷

冷爽 编著

电子增值服务【法融】数据库支持

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规

· 新解读 ·

民法典 物权编 解读与应用

条文解读 紧扣条文内涵 解读精炼到位 实务应用 对标热点难点 精准答疑解惑

案例指引 拣选经典案例 权威准确实用 多重速查 实务案例术语 检索方便快捷

冷爽 编著

电子增值服务【法融】数据库支持

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

版权信息 COPYRIGHT

书名：民法典物权编解读与应用

作者：冷爽 编著

出版社：中国法制出版社

出版时间：2023年4月

ISBN：9787521633566

字数：205千字

本书由中国法制出版社有限公司制作与发行

版权所有·侵权必究

全新升级第五版出版说明

“法律法规新解读”丛书作为一套实用型法律图书，历经四版，以其专业、实用、易懂的优点，赢得了广大读者的认可。自第四版后，相关法律规定已发生较大变化，司法实践中也出现了不少新的法律问题，第五版立足“实用”，以关注民生、服务大众为宗旨，切实提升内容实用性；致力“易懂”，使本丛书真正成为“遇事找法者”运用法律维护权利和利益的利器。本丛书选取与日常生活密切相关的法律领域，将各领域的核心法律作为“主体法”，并且将与主体法密切相关的法律规定汇编收录。

“法律法规新解读”丛书独家打造七重法律价值：

1. 出版专业

中国法制出版社是中华人民共和国司法部主管主办的中央级法律类专业出版社，是国家法律法规标准文本的权威出版机构。

2. 条文解读精炼到位

重难点法条以【条文解读】形式进行阐释，解读内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、最高人民法院等部门对条文的权威解读的基础上，结合实际编写，简单明了、通俗易懂。

3. 实务应用精准答疑

根据日常生活中经常遇到的纠纷与难题，以【实务应用】形式提炼归纳出问题点，对标热点难点，精准答疑解惑。

4. 案例指引权威实用

专设【案例指引】板块，选取最高人民法院公报案例、典型案例、各地区法院公布的经典案例以及中国裁判文书网的终审案例等，以案说法，生动地展示解决法律问题的实例。同时，原文收录一部分最高人民法院、最高人民检察院公布的指导性案例，指导实践更准确、更有力。

5.关联参见检索便捷

除精选与主体法相关联的法律规定外，在主体法中以【关联参见】的方式链接相关重要条文，帮助读者全方位理解相关规定内容。

6.附录内容实用丰富

书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据、重要法律术语速查表等内容，帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

中国法制出版社

2023年4月

《中华人民共和国民法典》物权编法律适用提示

物权是民事主体依法享有的重要财产权。物权法律制度调整因物的归属和利用产生的民事关系，是最重要的民事基本制度之一。2007年第十届全国人民代表大会第五次会议通过了物权法，在明晰权利归属、实现物权平等保护等方面发挥了重要作用。民法典物权编在物权法的基础上，按照党中央提出的完善产权保护制度，健全归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度的要求，结合现实需要，进一步完善了物权法律制度。

物权编共5个分编、20章、258条，主要内容包括：

（一）关于通则

第一分编为通则，规定了物权制度基础性规范，包括平等保护等物权基本原则，物权变动的具体规则，以及物权保护制度。党的十九届四中全会通过的《中共中央关于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若干重大问题的决定》对社会主义基本经济制度有了新的表述，物权编对此作了相应规定，明确“国家坚持和完善公有制为主体、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。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”。

（二）关于所有权

所有权是物权的基础，是所有人对自己的不动产或者动产依法享有占有、使用、收益和处分的权利。第二分编规定了所有权制度，包括所有权人的权利，征收和征用规则，国家、集体和私人的所有权，业主的建筑物区分所有权，相邻关系、共有等所有权基本制度。

针对征收集体土地的补偿问题，物权编与土地管理法相衔接，在征收补偿费用中明确增加了农村村民住宅补偿费用，明确“征收集体所有的土地，应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并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”。这一规定体现了党和国家关于征地补偿安置必须确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的原则。关于征收组织、个人的房屋及其他不动产的问题，物权编规定：“征收组织、个人的房屋以及其他不动产，应当依法给予征收补偿，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，由土地管理法等有关法律根据不同情况作出规定。

针对近年来群众反映业主大会成立难、公共维修资金使用难等问题，并结合应急处置工作，物权编在物权法规定的基础上，进一步完善了业主的建筑物区分所有权制度：一是明确规定“地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助”。二是适当降低业主共同决定事项，特别是使用建筑物及其附属设施维修资金的表决门槛，并增加规定紧急情况下使用维修资金的特别程序，规定“紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金”。三是明确物业服务企业和业主的相关责任和义务，增加规定“物业服务企业或者其他管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作”。“对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。”

（三）关于用益物权

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。第三分编规定了用益物权制度，明确了用益物权人的基本权利和义务，以及建设用地使用权、宅基地使用权、地役权等用益物权。

物权编在物权法的基础上，对用益物权制度作了进一步完善：一是落实党中央关于完善产权保护制度依法保护产权的要求，对建设用地使用权期限届满后的续期作出了规定：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以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。”二是完善农村集体产权相关制度，落实农村承包地“三权分置”改革的要求，对土地承包经营权的相关规定作了完善，增加土地经营权的规

定，并删除耕地使用权不得抵押的规定，以适应“三权分置”后土地经营权入市的需要。在土地经营权的流转方面，规定“土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权”。在土地经营权的使用、收益方面，规定“土地经营权人有权在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益”。在土地经营权的登记方面，规定“流转期限为五年以上的土地经营权，自流转合同生效时设立。当事人可以向登记机构申请土地经营权登记；未经登记，不得对抗善意第三人”。考虑到农村集体建设用地和宅基地制度改革正在推进过程中，物权编还与土地管理法等作了衔接性规定，规定集体所有土地作为建设用地的，应当依照土地管理的法律规定办理；宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理的法律和国家有关规定。三是为贯彻党的十九大提出的加快建立多主体供给、多渠道保障住房制度的要求，增加规定“居住权”这一新型用益物权，明确居住权原则上无偿设立，居住权人有权按照合同约定或者遗嘱，经登记占有、使用他人的住宅，以满足其稳定的生活居住需要。

（四）关于担保物权

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、质权和留置权。第四分编对担保物权作了规定，明确了担保物权的含义、适用范围、担保范围等共同规则，以及抵押权、质权和留置权的具体规则。物权编在物权法规定的基础上，进一步完善了担保物权制度，为优化营商环境提供法治保障：一是扩大担保合同的范围，明确融资租赁、保理、所有权保留等非典型担保合同的担保功能，增加规定“担保合同包括抵押合同、质押合同和其他具有担保功能的合同”。二是删除有关担保物权具体登记机构的规定，为建立统一的动产抵押和权利质押登记制度留下空间。三是简化抵押合同和质押合同的一般条款。四是明确实现担保物权的统一受偿规则。

（五）关于占有

占有是指对不动产或者动产事实上的控制与支配。第五分编对占有的调整范围、无权占有情形下的损害赔偿、原物及孳息的返还以及占有保护等作了规定，以维护社会秩序和权利人的合法权益。

实务应用速查表

- 01.在物权确权纠纷案中，人民法院能否直接通过判决确定物权的归属？ /8
- 02.国有土地使用权转让法律关系中的转让人能否以国有土地使用证被注销、其不再享有土地使用权为由主张解除合同？ /15
- 03.预告登记与一般的不动产登记有什么区别？ /19
- 04.继承的房屋是否需要办理登记？ /28
- 05.不动产确权争议与房屋买卖合同纠纷的区别是什么？ /31
- 06.如何行使“物权请求权”？ /35
- 07.所有权权能分离的情况有哪些？ /36
- 08.征收与征用的区别是什么？ /40
- 09.如何确定农村集体经济组织成员的资格？ /53
- 10.非营利性学校的出资人对学校财产享有特殊财产权吗？ /64
- 11.如何认定业主的身份？ /65
- 12.谁是小区内商业广告的获利主体？ /65
- 13.业主能否单独转让其对建筑物专有部分的所有权？ /68
- 14.建筑物专有部分以外的共有部分在物业管理期间产生的收益归谁所有？ /69
- 15.开发商在小区内建造的房屋是否属于全体业主所有？ /70
- 16.与业主所购房屋毗邻庭院绿地的归属如何确定？ /71

- 17.物业管理用房归业主共有吗？ /71
- 18.有利害关系的业主同意“住改商”的，应当采“一致决”还是“多数决”？ /80
- 19.房屋承租人将住宅改变为经营性用房的，是否应当经过有利害关系的业主同意？ /80
- 20.小区业主大会或者业主委员会选举中出现的争议，是否属于法院受理民事诉讼的范围？ /81
- 21.业主能否请求公布、查阅建筑物及其附属设施的维修基金使用、业委会的决定及会议记录、共有部分的收益、物业服务合同等情况和资料？ /83
- 22.出卖人出卖不动产时，其基于相邻关系而在他人不动产上享有的通行等权利能否成为转让标的？ /97
- 23.动产善意取得的注意事项有哪些？ /115
- 24.遗失物善意取得有什么限制？ /118
- 25.如何区分主物与从物？ /123
- 26.在他人享有使用权之土地上建造房屋而形成附合的，房屋所有权归属于谁？ /125
- 27.农户内的家庭成员共同享有承包地上的土地承包经营权是否可分割？ /133
- 28.没有土地承包经营权证书是否就无法取得承包经营权？ /135
- 29.依法成立的土地经营权流转合同，承包方能否单独解除？ /138
- 30.为什么非住宅建设用地使用权没有采取自动续期的规定？ /159
- 31.地役权与其他用益物权的区别是什么？ /185

32.在抵押人不是主债务人的情况下，抵押权人可以就拍卖、变卖抵押财产优先受偿吗？ /203

33.浮动抵押与固定抵押的区别是什么？ /207

34.实现抵押权的方式有哪些？ /221

35.“流质条款”与折价行使质权有什么区别？ /242

36.劳动者能否以用人单位拖欠劳动报酬为由，主张对用人单位供其使用的工具、物品等行使留置权？ /270

案例指引速查表

- 01.亲属之间，一方主张全额出资所购房产登记于另一方名下时，房屋所有权如何认定？ /8
- 02.预告登记是否能保障预告登记人物权变动请求权之外的其他请求权的实现？ /20
- 03.邻居挖沟可能造成雨水淤积、房屋坍塌等危险，能否请求排除妨害？ /33
- 04.女子离婚后，户口尚未从原居民小组迁出，是否享有平等分配土地补偿费的权利？ /54
- 05.埋藏于公民祖宅内的文物，法院应如何判定其归属？ /60
- 06.放在楼道里的收藏品被清理，业主能否要求物业公司赔偿？ /66
- 07.小区内的通信管道是否属于业主共有？ /71
- 08.开发商能否将物业服务用房作为商品房进行预售？ /73
- 09.司法拍卖房屋时，没有对车库权属进行处理，后手房屋买受人能否根据“从物附属于主物”的原则享有车库权属？ /74
- 10.非小区业主能否取得小区车位使用权？ /75
- 11.物业公司在搬离某小区后，能否带走利用业主的共有部分产生的收入？ /84
- 12.电梯广告收益，物业公司能否私自处分？ /86
- 13.经民主决策以合理方式在老旧小区加装电梯受法律保护吗？ /91
- 14.在建筑物相邻关系制度中，如何判断是否构成采光、日照妨碍？ /92
- 15.邻居擅自改变入户门朝向，影响自家通行，能否起诉？ /93

- 16.离婚双方同住一院因砌墙引纠纷，能否请求拆除？ /95
- 17.分割已确定财产价值和共有比例的共有物时是否应该考虑被分割财产价值变动等因素？ /103
- 18.老丈人与女婿共同出资购买婚房，并签订购房协议，分手后如何处理？ /106
- 19.情侣共同出资购买房屋，房屋登记在双方名下，分手后如何处理？ /107
- 20.情侣共同出资购买房屋，房屋仅登记在一方名下，分手后如何处理？ /107
- 21.情侣之间借名买房，分手后如何处理？ /108
- 22.房屋出卖人有配偶，但房屋所有权登记在其一人名下时，房屋买受人主观善意的认定标准是什么？ /115
- 23.因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，是否应当给予赔偿或者补偿？ /126
- 24.房屋作为建筑物转让后，占用范围内的建设用地使用权是否一并处分？ /156
- 25.相邻宅基地权属不清，应当如何处理？ /161
- 26.祖母赠与孙子房产后是否有权继续居住？ /166
- 27.父母有权拒绝成年子女“啃老”吗？ /167
- 28.在《民法典》生效之前取得的居住权，能否申请登记在自己名下？ /171
- 29.小区内加建别墅影响自家视野，能否以眺望权被侵害请求拆除加建别墅？ /177
- 30.担保条款无效，担保人一定能免责吗？ /195

- 31.抵押合同中载明“抵押不包含土地”，债权人是否享有设押建筑物占用范围内的建设用地使用权抵押权？ /208
- 32.当事人另行达成协议将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入该最高额抵押担保的债权范围，是否有效？ /232
- 33.当事人依约为出质的金钱开立的保证金专门账户内资金余额发生浮动，是否影响该金钱质权的设立？ /243
- 34.出质人在没有履行债务的情形下，能否要求质权人返还质物？ /252
- 35.特许经营权的收益权可以质押吗？ /256
- 36.开证行对信用证项下单据中的提单以及提单项下的货物折价、变卖、拍卖后所得价款是否享有优先受偿权？ /262
- 37.留置权人是否负有妥善保管留置财产的义务？ /272
- 38.占有保护制度是否审查占有是否存在本权？ /281

中华人民共和国民法典物权编

- 2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过
- 2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布
- 自2021年1月1日起施行

第二编 物权

第一分编 通则

第一章 一般规定

本书条文主旨为编者所加，为方便读者检索使用，仅供参考，下同。

第二百零五条 【物权编的调整范围】^①

本编调整因物的归属和利用产生的民事关系。

条文解读

物权编的调整范围 本条是对物权编调整范围的规定。物权法律关系，是因对物的归属和利用在民事主体之间产生的权利义务关系。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。物权是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。

物 物权编规范的物，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。物权编上的物通常是指与精神产品相对而言的有体物或者有形物，即物理上的物，包括固体、液体、气体等。著作、商标、专利等精神产品，是无体物或者无形物，不是物权编规范的对象，主要由专门法律如著作权法、商标法、专利法调整。精神产品不属于物权编的调整范围，但在有些情况下，物权编也涉及这些精神产品，这主要是指，著作权、商标权和专利权中的财产权可以作为担保物权的标的。

物的归属是指物的所有人是谁，谁是物的主人，确定物的归属即是确定在民事上财产权属于谁，这是对物进行利用的前提。物的利用是指所有权人对其所有物自己使用或交他人使用。因物的归属和利用而产生的民事关系都适用物权编。

关联参见

为便于阅读，本书中相关法律文件名称中的“中华人民共和国”字样都予以省略。

《民法典》^①第2条、第114条、第115条；《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释（一）》（以下简称《民法典物权编解释（一）》）第1条

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】

国家坚持和完善公有制为主体、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。

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。

条文解读

党的十九届四中全会通过的《中共中央关于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若干重大问题的决定》提出：“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，既体现了社会主义制度优越性，又同我国社会主义初级阶段社会生产力发展水平相适应，是党和人民的伟大创造。”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编，必须全面、准确地体现现阶段我国社会主义基本经济制度。因此，物权编把宪法规定的社会主义基本经济制度和党的十九届四中全会决定精神作为物权编的基本原则，贯穿并体现在物权编的始终。

关联参见

《宪法》第6条、第11条、第15条

第二百零七条 【平等保护原则】

国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护，任何组织或者个人不得侵犯。

条文解读

物权平等保护原则 本条是对物权平等保护原则的规定。物权平等保护原则表现为：（1）物权的主体平等，不得歧视非公有物权的主体；（2）物权平等，无论是国家的、集体的、私人的还是其他权利人的物权，都是平等的物权，受物权法律规则的约束，不存在高低之分；（3）平等受到保护，当不同的所有权受到侵害时，在法律保护上一律平等，不得对私人的物权歧视对待。

其他权利人 本条中规定的“其他权利人”是指，无法完全纳入“国家”、“集体”和“私人”的权利人，如公益性基金会等。

关联参见

《宪法》第12条、第13条；《民法典》第3条、第113条

第二百零八条 【物权公示原则】

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。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

条文解读

物权公示公信原则 物权公示，是指在物权变动时，必须将物权变动的事实通过一定的公示方法向社会公开，使第三人知道物权变动的情况，以避免第三人遭受损害并保护交易安全。

物权公信，是指物权变动经过公示以后所产生的公信力，即物权变动按照法定方法公示以后，不仅正常的物权变动产生公信后果，而且即

使物的出让人事实上无权处分，善意受让人基于对公示的信赖，仍能取得物权。

物权公示公信原则包括两方面内容：（1）物权变动规则，即物权人享有物权、物权的内容变更或者消灭以什么方式确定。（2）物权的公信，即物权变动必须以令公众信服的特定方式让广大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。

物权公示方法 根据本条规定，不动产物权变动的公示方法是登记，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，才能取得公信力。动产物权变动的公示方法是交付，动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付，动产交付产生动产物权变动的公信力。

关联参见

《城市房地产管理法》第60条、第61条；《不动产登记暂行条例》

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二百零九条 【不动产物权的登记生效原则及其例外】

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，但是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。

条文解读

不动产物权的登记生效原则及其例外 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，统称为不动产物权变动。不动产物权变动必须依照法律规定进行登记，只有经过登记，才能够发生物权变动的效果，才具有发生物权变动的外部特征，才能取得不动产物权变动的公信力。除法律另有规定外，不动产物权变动未经登记，不发生物权变动的法律效果，法律不承认其物权已经发生变动，也不予以法律保护。