


中国物权法 草案建议稿

条文、说明、理由与参考立法例



中国物权法研究课题组
课题组负责人

梁慧星

社会科学文献出版社

梁慧星 中国社会科学院法学研究所研究员。1944年1月出生，四川青神人。

1966年毕业于西南政法学院，1981年毕业于中国社会科学院研究生院，民法硕士；1985—1988年担任《法学研究》杂志副主编；1988年晋升研究员，担任民法研究室主任；1990年国家人事部授予有突出贡献中青年专家称号。现任《法学研究》杂志主编；中国社会科学院研究生院教授。



主要著作

- 《合同法》（合著）
- 《经济法的理论问题》（合著）
- 《民法》
- 《民法债权》（合著）
- 《中国民法经济法诸问题》
- 《民法学说判例与立法研究》
- 《民法解释学》
- 《民法总论》
- 《物权法》（合著）
- 《中国物权法研究》（合著）
- 《民商法论丛》（主编）
- 《中国民商法专题研究丛书》（主编）

ISBN 7-80149-275-7



9 787801 492753 >

ISBN 7-80149-275-7/D·039 定价：58.00元

中国物权法 草案建议稿

条文、说明、理由与参考立法例

中国物权法研究课题组

课题组负责人

梁慧星



社会科学文献出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国物权法草案建议稿:条文、说明、理由与参考立法例/中国物权法研究课题组著. 北京:社会科学文献出版社,2001.1
ISBN 7-80149-275-7

I. 中… II. 中… III. 物权法-草案 中国 建议书
IV. D923.24

中国版本图书馆CIP数据核字(1999)第74081号

中国物权法草案建议稿: 条文、说明、理由与参考立法例

著者:中国物权法研究课题组
课题组负责人 梁慧星

责任编辑:路卫军

责任校对:同文飞音

责任印制:盖永东

出版发行:社会科学文献出版社

(北京建国门内大街5号 电话 65139963 邮编 100732)

网址: <http://www.ssdlib.com.cn>

经 销:新华书店总店北京发行所

排 版:北京中文天地文化艺术有限公司

印 刷:北京隆华印刷厂

开 本:889×1194毫米 1/32开

印 张:26.5

字 数:738千字

版 次:2000年3月第1版 2001年2月第3次印刷

印 数:10001-15000

ISBN 7-80149-275-7/D·039

定价:58.00元

版权所有 翻印必究

课题组成员简介

- 梁慧星 中国社会科学院法学研究所研究员、《法学研究》杂志主编
- 孙宪忠 中国社会科学院法学研究所研究员、民法研究室主任
- 崔建远 清华大学教授、法学院副院长
- 邹海林 中国社会科学院法学研究所副研究员、民法研究室副主任
- 张广兴 中国社会科学院法学研究所副编审、《法学研究》杂志副主编
- 陈华彬 中国社会科学院法学研究所副研究员
- 陈 甦 中国社会科学院法学研究所副研究员、经济法研究室主任
- 渠 涛 中国社会科学院法学研究所副研究员
- 侯利宏 中国社会科学院法学研究所助理研究员

本书作者

课题组负责人：梁慧星

课题组成员：孙宪忠 邹海林 张广兴

陈华彬 陈 甦 侯利宏

崔建远 梁慧星 渠 涛

作者分工

孙宪忠	第一章	总则		
侯利宏	第二章	所有权	第一节	一般规定
渠涛	第二章	所有权	第二节	土地所有权
陈华彬	第二章	所有权	第三节	建筑物区分所有权
陈华彬	第二章	所有权	第四节	不动产相邻关系
崔建远	第二章	所有权	第五节	动产所有权
崔建远	第二章	所有权	第六节	共有
侯利宏				
陈甦	第三章	基地使用权		
陈甦	第四章	农地使用权		
陈甦	第五章	邻地利用权		
梁慧星	第六章	典权		
邹海林	第七章	抵押权	第一节	一般规定
邹海林	第七章	抵押权	第二节	最高额抵押
邹海林	第七章	抵押权	第三节	企业财产集合抵押
陈华彬	第七章	抵押权	第四节	企业担保
邹海林	第八章	质权		
邹海林	第九章	留置权		
陈华彬	第十章	让与担保		
张广兴	第十一章	占有		
梁慧星	全部条文及说明、理由的修改定稿			

序 言

按照大陆法系民法理论，规范财产关系的法律，为财产法。财产法分为物权法和债权法两大部分。物权法是规范财产归属关系的法律，债权法是规范财产流转关系（主要是市场交易关系）的法律。中国的改革开放是从发展市场交易开始的，当时的口号叫“搞活流通”，因此规范财产流转关系的法律较早受到重视。现行民事立法体系中，规范市场交易关系的法律法规，相对而言，要完善一些。规范财产归属关系的法律未受到应有的重视，造成物权立法的滞后。

进入90年代后，社会生活中发生了严重的“三角债”问题。政府曾采用行政手段，两次“清理三角债”，均未获得成功。为解决“三角债”问题的法律对策，决定制定担保法。由于当时统一合同法的制定成为学术界和实务界关注的焦点，担保法的制定被误认为属于临时的对策，无论所受到的重视或所投入的精力均逊于统一合同法，致颁布的担保法存在诸多缺陷。更重要的是，由于物权法基本规则和基本制度的缺位，担保法也难以发挥应有的作用。

迄今，有关物权的法律法规尚不能形成一个完整的体系，主要是缺乏关于物权的最基本的规则和制度。经济学界一再讨论的所谓“企业产权界限不清”、“国有资产流失”等严重社会问题，均与社会生活中缺乏规范财产归属关系的基本法律规则有关。虽说1994年的立法规划就已列入物权法一项，但迟迟没有着手起草。制定物权法的一个困难是理论研究不足，不能为立法提供理论基础和立法建议。有鉴于此，民法学界为了配合物权法的起草，

开始将研究的重心逐渐转向物权法基本理论，于是有若干重要的物权法著作的相继出版。我领导的中国物权法研究课题组成立于1993年，于1995年提出《关于制定中国物权法的基本思路》，于1996年提出《关于实现农地使用关系物权化的建议》，于1997年完成《中国物权法研究》（上、下册）约80余万字，对于制定物权法应当规定的各项重要制度和有关的重要问题，在理论研究的基础上提出了系统的立法建议和对策意见。

1998年3月，立法机关委托江平、王家福、王保树、魏振瀛、梁慧星、王利明、费宗祯、肖峒、魏耀荣九人成立民法起草工作小组，负责中国民法典的编纂和物权法草案准备工作。民法起草工作小组3月25~26日会议，讨论了由我提出的《中国物权法立法方案（草案）》。会议最后作出决议，委托我按照该方案起草物权法草案。我所领导的中国物权法研究课题组即着手起草，至1999年5月完成物权法草案初稿，于10月最后定稿，计12章435条，加上立法说明、理由和参考立法例，共约70余万言。

我和课题组全体同志，虽本于对科学、民主与法治之追求，对人民、民族和国家负责之精神，倾力以赴，谨慎从事，但限于学业未精，眼界不广，对社会问题的理解、把握不准，加之物权法与经济体制关系密切，各项制度事关重大，不是学者所能决断，所提出的设计和对策不敢说都切合实际。更何况国家立法之权柄，操在立法机关，所谓委托学者起草，不过是为立法机关提供一个参考方案而已。我和课题组全体同志，岂敢奢望此建议草案中所有建议均为立法机关采纳?!因此，在提交立法机关的同时，将全稿公开出版，接受各界人士批评。

是为序。

梁慧星于北京
1999年10月19日

目 录

中国物权法草案建议稿	1
中国物权法草案建议稿：条文、说明、理由与参考立法例	89
第一章 总 则	93
第一节 一般规定	95
第二节 物	117
第三节 物权变动	136
第一目 不动产登记	137
第二目 动产的占有与交付	180
第三目 不必公示的物权变动	188
第四节 物权请求权	196
第二章 所有权	212
第一节 一般规定	213
第二节 土地所有权	266
第三节 建筑物区分所有权	274
第四节 不动产相邻关系	315
第五节 动产所有权	363
第一目 善意取得	363
第二目 先 占	372
第三目 拾得遗失物	378
第四目 发现埋藏物	395
第五目 添 附	401

第六目 货币与有价证券所有权	414
第六节 共有	415
第三章 基地使用权	446
第四章 农地使用权	510
第五章 邻地利用权	550
第六章 典 权	580
第七章 抵押权	599
第一节 一般规定	601
第二节 最高额抵押	671
第三节 企业财产集合抵押	681
第四节 企业担保	686
第八章 质 权	695
第一节 一般规定	697
第二节 动产质权	718
第三节 权利质权	741
第九章 留置权	751
第十章 让与担保	776
第十一章 占 有	787
第十二章 附 则	833

中国物权法 草案建议稿



第一章 总 则

第一节 一般规定

第一条 (立法目的)

为保护民事主体的合法权益，维护社会经济秩序，稳定物权关系，促进社会主义市场经济的发展，特制定本法。

第二条 (物权的定义)

物权，是指权利人直接支配物并排除他人干涉的权利。

除法律、法规另有规定以外，无体物准用本法关于物权的规定。

第三条 (物权法定原则)

当事人非依本法和其他法律的规定，不得创设物权。

非依本法或者其他法律规定的物权种类、内容而设定的权利，不具有物权的效力。

依法规、司法解释而形成的物权，如具有相应的公

目 录

第一章 总 则

第一节 一般规定

第二节 物

第三节 物权变动

第一目 不动产登记

第二目 动产的占有与交付

第三目 不必公示的物权变动

第四节 物权请求权

第二章 所有权

第一节 一般规定

第二节 土地所有权

第三节 建筑物区分所有权

第四节 不动产相邻关系

第五节 动产所有权

第一目 善意取得

第二目 先 占

第三目 拾得遗失物

第四目 发现埋藏物

第五目 添 附

第六目 货币与有价证券所有权

第六节 共 有

第三章 基地使用权

第四章 农地使用权

第五章 邻地利用权

第六章 典 权

第七章 抵押权

第一节 一般规定

第二节 最高额抵押

第三节 企业财产集合抵押

第四节 企业担保

第八章 质 权

第一节 一般规定

第二节 动产质权

第三节 权利质权

第九章 留置权

第十章 让与担保

第十一章 占 有

第十二章 附 则

第一章 总 则

第一节 一 般 规 定

第一条 [立法目的]

为了保护民事主体的合法权益，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 [物权的定义]

物权是指直接支配特定的物并排除他人干涉的权利。依照法律的特别规定，权利也可以作为物权的标的。

第三条 [物权法定原则]

除本法和其他法律有明确规定者外，不得创设物权。

第四条 [违反物权法定原则的后果]

非依本法或者其他法律规定的物权种类而设定的物权，不得认可其为物权。

非依本法规定的物权内容而设定的物权，无物权的效力。

物权的设定虽然无效，但该行为符合其他法律行为的生效条件的，许可其产生相应的法律后果。

本法施行前依原来的物权法规设定的物权，至原设定期限届满之前有效。

第五条 [物权排他性的限制]

物权的行使不得妨害他人利益，不得妨害公共利益的发展。为公共利益而对物权的行使设置限制，必须有明确的法律依据。

第六条 [物权公示原则]

依法律行为设立、移转、变更和废止不动产物权，不经登记者无效。依法律行为设立、移转、变更和废止船舶、飞行器和汽车的物权，未经登记的，不得对抗第三人。

依法律行为设立、移转、变更和废止其他动产物权，经交付生效。

第七条 [物权变动与其原因行为的区分原则]

以发生物权变动为目的的原因行为，自合法成立之时生效。在不能发生物权变动的结果时，有过错的当事人应当承担违约责任。

第八条 [物权的优先效力]

一物之上既有物权又有债权时，物权优先。但法律另有规定的除外。

第九条 [物权的解释]

对物权的争议，应以维护物的经济价值和发挥物的效用为基准解释。

因前款的规定而丧失正当利益者，有权要求损害赔偿。

第二节 物

第十条 [物的定义]

本法所称物，指能够为人力控制并具有价值的有体物。

能够为人力控制并具有价值的特定空间视为物。人力控制之下的电气，亦视为物。

第十一条 [不动产的定义]

不动产，指依自然性质或者法律的规定不可移动的物，包括土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。

第十二条 [动产的定义]

动产，指不动产之外的其他物。

货币，为特别动产。

物权之外的其他财产权利为不记名权利时，视为动产。

第十三条 [重要成分]

对物的整体性质和效能发挥决定作用的组成部分，为物的重要成分、重要成分，不得脱离物的整体而独立成为权利的标的。

第十四条 [主物、从物]

独立发挥效用的物，为主物。

非主物的组成部分而附着于主物，并对主物发挥辅助效用的物，为从物。但交易习惯不认为是从物者，依习惯。

从物随主物处分，但有特别约定的除外。

从物暂时与主物分离的，不改变其从物的性质。

第十五条 [临时性附着物]

为一物效用的发挥而临时性附着于该物的物，非该物的从物。

依所有权之外的其他权利占有某物，为行使此项权利而添加在该物上的物，不是该物的从物，而是该项权利的从物。

第十六条 [不动产上的临时附着物]

对他人不动产享有权利、为行使该项权利而附着于该不动产的物，为该不动产的临时附着物。

第十七条 [孳 息]

天然孳息，指物依自然而产生的出产物、收获物。

法定孳息，指物依法律关系而产生的收益，包括利息、租金等。

第十八条 [孳息的归属]

天然孳息，自脱离原物时起，由享有取得权利的人取得。

法定孳息，由享有取得权利的人按法定方式、约定方式或者交易习惯取得。

第十九条 [动 物]

对动物、尤其是野生动物的处分，不得违反自然资源法和动物保护法的规定。