

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

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

第二编 所有权

第四章 一般规定

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七章 相邻关系

第八章 共有

第九章 所有权取得的特别规定

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第十一章 土地承包经营权

第十二章 建设用地使用权

第十三章 宅基地使用权

第十四章 地役权

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第二节 最高额抵押权

第十七章 质权

第一节 动产质权

第二节 权利质权

第十八章 留置权

第五编 占有

第十九章 占有

附 则

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。

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。法律规定的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。

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。

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擅自侵犯。

第五条 物权的种类和内容,由法律规定。

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。

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。

第八条 其他相关法律对物权另有特别规定的,依照其规定。

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。

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。

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。

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。

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。

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法律效力。

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。

第十六条 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

第十八条 权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料,登记机构应当提供。

第十九条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的,申请人在异议登记之日起十五日内不起诉,异议登记失效。异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条 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。

预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的,预告登记失效。

第二十一条 当事人提供虚假材料申请登记,给他人造成损害的,应当承担赔偿责任。

因登记错误,给他人造成损害的,登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的当事人追偿。

第二十二条 当事人申请登记,应当按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

第二节 动产交付

第二十三条 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。

第二十四条 船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭,未经登记,不得对抗善意第三人。

第二十五条 动产物权设立和转让前,权利人已经依法占有该动产的,物权自法律行为生效时发生法律效力。

第二十六条 动产物权设立和转让前,第三人依法占有该动产的,负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 动产物权转让时,双方又约定由出让人继续占有该动产的,物权自该约定生效时发生法律效力。

第三节 其他规定

第二十八条 因人民法院、仲裁委员会的

法律文书或者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,自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。

第二十九条 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法律效力。

第三十条 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的,自事实行为成就时发生法律效力。

第三十一条 依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的,处分该物权时,依照法律规定需要办理登记的,未经登记,不发生物权效力。

第三章 物权的保护

第三十二条 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。

第三十三条 因物权的归属、内容发生争议的,利害关系人可以请求确认权利。

第三十四条 无权占有不动产或者动产的,权利人可以请求返还原物。

第三十五条 妨害物权或者可能妨害物权的,权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第三十六条 造成不动产或者动产毁损的,权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。

第三十七条 侵害物权,造成权利人损害的,权利人可以请求损害赔偿,也可以请求承担其他民事责任。

第三十八条 本章规定的物权保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

侵害物权,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。

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 所有权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。

第四十条 所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。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。

第四十一条 法律规定的专属于国家所有的不动产和动产,任何单位和个人不得取得所有权。

第四十二条 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。

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。

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。

第四十三条 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。

第四十四条 因抢险、救灾等紧急情况,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。

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条 法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有即全民所有。

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。

第四十六条 矿藏、水流、海域属于国家所有。

第四十七条 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。

第四十八条 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。

第四十九条 法律规定属于国家所有的野生动植物资源,属于国家所有。

第五十条 无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条 法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。

第五十二条 国防资产属于国家所有。铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施,依照法律规定为国家所有的,属于国家所有。

第五十三条 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 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。

第五十五条 国家出资的企业,由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责,享有出资人权益。

第五十六条 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。

第五十七条 履行国有资产管理、监督职责的机构及其工作人员,应当依法加强对国有财产的管理、监督,促进国有财产保值增值,防止国有财产损失;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。

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。

第五十八条 集体所有的不动产和动产包括:

(一)法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂;

(二)集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施;

(三)集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施;

(四)集体所有的其他不动产和动产。

第五十九条 农民集体所有的不动产和动产,属于本集体经济组织成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定:

(一)土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包;

(二)个别土地承包经营权人之间承包地的调整;

(三)土地补偿费、安置补助费的使用、分配办法;

(四)集体出资的企业的所有权变动等事项;

(五)法律规定的其他事项。

第六十条 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等,依照下列规定行使所有权:

(一)属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权;

(二)分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权;

(三)属于乡镇农民集体所有的,由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第六十一条 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。

第六十二条 集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依

照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

第六十三条 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。

集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的,受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。

第六十四条 私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

第六十五条 私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。

国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。

第六十六条 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。

第六十七条 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。

第六十八条 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。

企业法人以外的法人,对其不动产和动产的权利,适用有关法律、行政法规以及章程的规定。

第六十九条 社会团体依法所有的不动产和动产,受法律保护。

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十条 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,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第七十一条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

第七十二条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房,其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第七十三条 建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

第七十四条 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。

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。

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。

(下转第三版)

2007第十二届(春季)河北国际

医疗器械展览会

本届展览会汇集了国内外600多家知名厂商参展,展品涵盖了各种医用电子、影像、超声设备、口腔设备及材料、各种医用诊断及治疗设备、交互治疗设备、医院信息管理系统、医用耗材及消毒设备等。展会期间将召开丰富的学术交流会,欢迎新老朋友前来参观、洽谈、学习。

址: 河北省人民大会堂

主办单位: 河北省卫生厅

中国国际贸易促进委员会河北省分会
河北省卫生厅对外技术交流协会
河北省医疗器械行业协会

协办单位: 河北省人口和计划生育委员会 河北医科大学
中华医学会河北分会 天津市医疗器械工业公司

监督单位: 河北省食品药品监督管理局

承办单位: 河北省国际展览中心

地点: 石家庄国际博览中心 电话: 0311-85285581/82
时间: 2007年3月27日-29日 网址: www.iechb.com

郑州市公安局交通巡逻警察支队

关于在一个计分周期内交通违法行为累积记分满12分的机动车驾驶人名单的公告

以下驾驶人在一个计分周期内累积记分已达到12分,根据《中华人民共和国道路交通安全法》第24条的有关规定,请于公告之日起六十日内到郑州市公安局交通巡逻警察支队道路交通安全教育培训处(郑上路须水桥向西三公里)参加为期7日的道路交通安全法律、法规教育,并重新考试。对无正当理由在规定期限内不参加教育、考试的,视为公告送达。送达之日起十五日内,仍不接受处理的,根据《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》第25条的有关规定,其驾驶证停止使用。

附:累积记分达到12分机动车驾驶人名单

郑州市公安局交通巡逻警察支队

姓名	档案号														
何明	410100190655	海彦潮	410100423688	张发旺	410100661190	卢俊泉	410100626099	杨进武	410186019654	张战旗	410100619872	赵景云	410100284481	丁松杰	410100538916
杜毅	410100679639	董志超	410100546581	贾晓东	410100584273	刘松林	410100640032	王志军	410100667787	刘云	410100702023	陈建忠	410100357484	赵宗荣	410186046319
孙小芳	410100223711	吕建士	410100522981	蒋广志	410100651048	杨从恩	410100708406	尹升基	410100864788	张青霞	410100521003	周广新	410100471893	聂亚信	410100962092
薛军生	410100498831	张晓玲	410100611302	翟文奇	410100639448	吕哲添	410100674167	魏国臣	410187001464	王红军	410100732270	刘河山	410100081819	解国正	410100029148
王庆春	410100306811	杨超军	410100181712	樊二位	410100693824	谷国宇	410100767458	李胜红	410186038493	芦卫卫	410100642902	郑伏矩	410100301312	王义均	410188022970
孙瑞虎	410100631589	余鹏	410100244265	张青杰	410100553446	李海洋	410100624225	徐爱儒	410100600287	张永力	410100578763	廖建强	410100574936	李俊敏	410100587723
黄浦	410100655686	陈金套	410100380114	米占峰	410100587374	曹洪亮	410100552775	吕金兰	410100563366	孙保同	410186037326	吕献忠	410100427412	张丙文	410100270297
卢谦	410100165073	李友进	41012053249	朱保斌	410100354269	张建锋	410100755321	周登傲	410100615113	刘涛明	410100667283	张继华	410100640009	张继华	410100508102
申冠军	410100671993	于田平	410100697452	王桂霞	410100561745	于田平	410100681307	徐善军	410100790407	徐善军	410100693932	韩二伟	410188031645	张波	410192056896
赵德涛	410100555314	郝均林	410100429636	成光明	410100306826	李书林	410100291373	李书林	410100291373	王治松	410100791200	刘显臣	410100502929	李星星	410100596667
赵世广	410100469708	刘治锋	410100563638	王顺卿	410100584809	杨敏中	410100553446	周文法	410100262897	杜浩	410100058120	高青国	410188037366	赖伟意	410100510464
王耿	410100430536	杨华超	410100664652	李凯凯	410100668692	马本中	410100670391	黄德令	410100746031	王志强	410100427580	宋有杰	410100711066	张永利	410100827458
马继龙	410100689043	杜彦涛	410100683608	张纪栋	410100630974	李志辉	410100660567	宋留太	410100504462	关凯	410100204639	石银坤	410100643673	张青辉	410100502267
胡永祥	410100553635	孙新生	410100450850	李德强	410100723174	冯合海	410100633353	宋向阳	410100862289	杜学军	410192054016	邱少波	410100780981	刘景朝	410188036828
吕杰	410100018244	陈东方	410100702759	杨振云	410100685394	陈国俊	410100566505	王智	410100703023	李明	410100484647	王永胜	410100805916	王新建	410192054176
王克豪	410100141605	吴盼	410100526669	冯华超	410100526669	王伟	410100779956	任协翰	410100816049	马洪飞	410100629332	刘振江	410100278443	刘建民	410100293814
刘发林	410188023355	申建恒	410100692731	王书才	410192052196	王晓东	410100569715	崔瑞	410100452044	赵运留	410100620319	陈章平	410100524828	陈章平	410100524828
李洪	410100538595	孟凡林	410100466630	吴发喜	410100500266	张海超	410100740606	李言钢	410186046105	贺沛然	410100383798	白西安	410100817889	朱国明	410100514332
齐向光	410100521056	谈恩珠	410100664652	祝遵学	410100664652	张德印	410100336499	张爱兰	410100747621	张爱兰	410100747621	付建卫	410100658256	金新智	410100529365
李书文	410100123993	王西涛	410100197650	范代青	410100525820	王全兵	410100781231	丁腊军	410100200117	王建翎	410100667875	王志强	410100596275	张永军	410185038104
范景洲	410100744025	王天顺	410100417489	姬国良	410100375325	郑宛军	410100272882	张丙新	410100398272	李喜建	410192053879	薛东升	410100161916	时言顺	410100739727
孙宝杰	410100463758	赵剑瑞	410100583333	赵洪文	410100723175	吴成成	410100917267	王钢	410100596889	刘喜群	410188033579	翁玉华	410100723113	李永杰	410100666332
史炳辉	410187041520	陈海峰	410100632905	李玉宝	410100482722	皇甫成	410100501280	曹永钢	410100811683	李铁	410100563538	王政	410100656400	李永杰	410100330474
陈永亮	410100613220	何国强	410100537207	董志勇	410100563727	郑志青	410100618682	夏强	410185034327	李仁吾	410192058506	李照松	410100714413	季元	410100711607
田国国	410188954930	王建新	410100470436	林小超	410192055061	梁正伟	410100674128	王自方	410100395963	宋桂琪	410100105142	于颖	410100598938	李光	410100593251
时保国	410100184272	郭新华	410100469663	张四轩	410100240188	董存章	410100240188	胡存章	410100629209	孙欣磊	410100694122	张国君	410100681835	王春和	410100538845
陈建国	410100630814	杜双喜	410100482119	赵俊生	410100323146	王用林	410100690517	张建国	410100233319	阎银环	410100632276	祝航航	410100527876	吴国甫	410188026121
谷志强	410100787094	纪军	410100660302	陈敏	410100594951	关刘群	41010055630	肖金木	410100465634	邵建	410100754944	黄伟宾	410100897128	沈黎辉	410100153396