【[更新](https://www.6laws.net/update.htm)】⏰2021/5/31【[編輯著作權者](http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=89386)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列--〉檢視--〉文件引導模式/[功能窗格](file:///D%3A%5CGoogledrive%5C%21%21s6law.net%5C6lawword%5Clawgb%5C%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E7%89%A9%E6%9D%83%E6%B3%95.docx)）

‧[S-link總索引](../S-link%E9%9B%BB%E5%AD%90%E5%85%AD%E6%B3%95%E7%B8%BD%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx)**〉〉**[S-link大陸法規索引](../S-link%E5%A4%A7%E9%99%B8%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx#中華人民共和國物權法)**〉〉**[線上網頁版](https://www.6laws.net/6law/law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E7%89%A9%E6%AC%8A%E6%B3%95.htm)**〉〉**

**【****法律法規】**中華人民共和國物權法

**【發布單位】**全國人民代表大會

**【****發布/修正】**2007年3月16日

**【實施日期】**2007年10月1日

## 【法規沿革】

**‧**2007年3月16日中華人民共和國第十屆全國人民代表大會第五次會議通過，自2007年10月1日起施行

# 【章節索引】

**第一編　總則**

**》**第一章　[基本原則](#_第一編__總則)　§1

**》**第二章　物權的設立、變更、轉讓和消滅

**》》**第一節　[不動產登記](#_第一編__總則__第二章_物權的設立、變更、轉讓和消滅__第一節_不動)　§9

**》》**第二節　[動產交付](#_第一編__總則__第二章_物權的設立、變更、轉讓和消滅__第二節_動產)　§23

**》》**第三節　[其他規定](#_第一編__總則__第二章_物權的設立、變更、轉讓和消滅__第三節_其他)　§28

**》**第三章　[物權的保護](#_第一編__總)　§32

**第二編　所有權**

**》**第四章　[一般規定](#_第二編__所有權)　§39

**》**第五章　[國家所有權和集體所有權、私人所有權](#_第二編__所有權__第五章__國家所有權和集體所有權、私人所有權)　§45

**》**第六章　[業主的建築物區分所有權](#_第二編__所有權__第六章__業主的建築物區分所有權)　§70

**》**第七章　[相鄰關係](#_第二編__所有權__第七章__相_鄰_關_係)　§84

**》**第八章　[共有](#_第二編__所有權__第八章_共有)　§93

**》**第九章　[所有權取得的特別規定](#_第二編__所有權__第九章_所有權取得的特別規定)　§106

**第三編　用益物權**

**》**第十章　[一般規定](#_第三編__用益物權)　§117

**》**第十一章　[土地承包經營權](#_第三編__用益物權__第十一章__土地承包經營權)　§124

**》**第十二章　[建設用地使用權](#_第三編__用益物權__第十二章_建設用地使用權)　§135

**》**第十三章　[宅基地使用權](#_第三編__用益物權__第十三章_宅基地使用權)　§152

**》**第十四章　[地役權](#_第三編__用益物權__第十四章_地役權)　§156

**第四編　擔保物權**

**》**第十五章　[一般規定](#_第四編__擔保物權)　§170

**》**第十六章　抵押權

**》》**第一節　[一般抵押權](#_第四編__擔保物權__第十六章__抵押權__第一節__一般抵押權)　§179

**》》**第二節　[最高額抵押權](#_第四編__擔保物權__第十六章__抵押權__第二節_最高額抵押權)　§203

**》**第十七章　質權

**》》**第一節　[動產質權](#_第四編__擔保物權__第十七章__質權__第一節__動產質權)　§208

**》》**第二節　[權利質權](#_第四編__擔保物權__第十七章__質權__第二節__權利質權)　§223

**》**第十八章　[留置權](#_第四編__擔保物權__第十八章__留_置_權)　§230

**第五編　佔有**

**》**第十九章　[佔有](#_第五編__佔)　§241

**》**[附則](#_附則)　§246

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引)〉〉

# 【法規內容】

# 第一編　　總則　　第一章　　基本原則

## 第1條

　　為了維護國家基本經濟制度，維護社會主義市場經濟秩序，明確物的歸屬，發揮物的效用，保護權利人的物權，根據[憲法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E6%86%B2%E6%B3%95.docx)，制定本法。

## 第2條

　　因物的歸屬和利用而產生的民事關係，適用本法。

　　本法所稱物，包括不動產和動產。法律規定權利作為物權客體的，依照其規定。

　　本法所稱物權，是指權利人依法對特定的物享有直接支配和排他的權利，包括所有權、用益物權和擔保物權。

## 第3條

　　國家在社會主義初級階段，堅持公有制為主體、多種所有制經濟共同發展的基本經濟制度。

　　國家鞏固和發展公有制經濟，鼓勵、支持和引導非公有制經濟的發展。

　　國家實行社會主義市場經濟，保障一切市場主體的平等法律地位和發展權利。

## 第4條

　　國家、集體、私人的物權和其他權利人的物權受法律保護，任何單位和個人不得侵犯。

## 第5條

　　物權的種類和內容，由法律規定。

## 第6條

　　不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，應當依照法律規定登記。動產物權的設立和轉讓，應當依照法律規定交付。

## 第7條

　　物權的取得和行使，應當遵守法律，尊重社會公德，不得損害公共利益和他人合法權益。

## 第8條

　　其他相關法律對物權另有特別規定的，依照其規定。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第一編　　總則　　第二章　　物權的設立、變更、轉讓和消滅　　第一節　不動產登記

## 第9條

　　不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，經依法登記，發生效力；未經登記，不發生效力，但法律另有規定的除外。

　　依法屬於國家所有的自然資源，所有權可以不登記。

## 第10條

　　不動產登記，由不動產所在地的登記機構辦理。

　　國家對不動產實行統一登記制度。統一登記的範圍、登記機構和登記辦法，由法律、行政法規規定。

## 第11條

　　當事人申請登記，應當根據不同登記事項提供權屬證明和不動產界址、面積等必要材料。

## 第12條

　　登記機構應當履行下列職責：

　　（一）查驗申請人提供的權屬證明和其他必要材料；

　　（二）就有關登記事項詢問申請人；

　　（三）如實、及時登記有關事項；

　　（四）法律、行政法規規定的其他職責。

　　申請登記的不動產的有關情況需要進一步證明的，登記機構可以要求申請人補充材料，必要時可以實地查看。

## 第13條

　　登記機構不得有下列行為：

　　（一）要求對不動產進行評估；

　　（二）以年檢等名義進行重複登記；

　　（三）超出登記職責範圍的其他行為。

## 第14條

　　不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，依照法律規定應當登記的，自記載於不動產登記簿時發生效力。

## 第15條

　　當事人之間訂立有關設立、變更、轉讓和消滅不動產物權的合同，除法律另有規定或者合同另有約定外，自合同成立時生效；未辦理物權登記的，不影響合同效力。

## 第16條

　　不動產登記簿是物權歸屬和內容的根據。不動產登記簿由登記機構管理。

## 第17條

　　不動產權屬證書是權利人享有該不動產物權的證明。不動產權屬證書記載的事項，應當與不動產登記簿一致；記載不一致的，除有證據證明不動產登記簿確有錯誤外，以不動產登記簿為准。

## 第18條

　　權利人、利害關係人可以申請查詢、複製登記資料，登記機構應當提供。

## 第19條

　　權利人、利害關係人認為不動產登記簿記載的事項錯誤的，可以申請更正登記。不動產登記簿記載的權利人書面同意更正或者有證據證明登記確有錯誤的，登記機構應當予以更正。

　　不動產登記簿記載的權利人不同意更正的，利害關係人可以申請異議登記。登記機構予以異議登記的，申請人在異議登記之日起十五日內不起訴，異議登記失效。異議登記不當，造成權利人損害的，權利人可以向申請人請求損害賠償。

## 第20條

　　當事人簽訂買賣房屋或者其他不動產物權的協議，為保障將來實現物權，按照約定可以向登記機構申請預告登記。預告登記後，未經預告登記的權利人同意，處分該不動產的，不發生物權效力。

　　預告登記後，債權消滅或者自能夠進行不動產登記之日起三個月內未申請登記的，預告登記失效。

## 第21條

　　當事人提供虛假材料申請登記，給他人造成損害的，應當承擔賠償責任。

　　因登記錯誤，給他人造成損害的，登記機構應當承擔賠償責任。登記機構賠償後，可以向造成登記錯誤的人追償。

## 第22條

　　不動產登記費按件收取，不得按照不動產的面積、體積或者價款的比例收取。具體收費標準由國務院有關部門會同價格主管部門規定。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第一編　　總則　　第二章　物權的設立、變更、轉讓和消滅　　第二節　動產交付

## 第23條

　　動產物權的設立和轉讓，自交付時發生效力，但法律另有規定的除外。

## 第24條

　　船舶、航空器和機動車等物權的設立、變更、轉讓和消滅，未經登記，不得對抗善意第三人。

## 第25條

　　動產物權設立和轉讓前，權利人已經依法佔有該動產的，物權自法律行為生效時發生效力。

## 第26條

　　動產物權設立和轉讓前，第三人依法佔有該動產的，負有交付義務的人可以通過轉讓請求第三人返還原物的權利代替交付。

## 第27條

　　動產物權轉讓時，雙方又約定由出讓人繼續佔有該動產的，物權自該約定生效時發生效力。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第一編　　總則　　第二章　物權的設立、變更、轉讓和消滅　　第三節　其他規定

## 第28條

　　因人民法院、仲裁委員會的法律文書或者人民政府的徵收決定等，導致物權設立、變更、轉讓或者消滅的，自法律文書或者人民政府的徵收決定等生效時發生效力。

## 第29條

　　因繼承或者受遺贈取得物權的，自繼承或者受遺贈開始時發生效力。

## 第30條

　　因合法建造、拆除房屋等事實行為設立或者消滅物權的，自事實行為成就時發生效力。

## 第31條

　　依照本法第[二十八](#a28)條至第三十條規定享有不動產物權的，處分該物權時，依照法律規定需要辦理登記的，未經登記，不發生物權效力。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第一編　　總　則　　第三章　　物權的保護

## 第32條

　　物權受到侵害的，權利人可以通過和解、調解、仲裁、訴訟等途徑解決。

## 第33條

　　因物權的歸屬、內容發生爭議的，利害關係人可以請求確認權利。

## 第34條

　　無權佔有不動產或者動產的，權利人可以請求返還原物。

## 第35條

　　妨害物權或者可能妨害物權的，權利人可以請求排除妨害或者消除危險。

## 第36條

　　造成不動產或者動產毀損的，權利人可以請求修理、重作、更換或者恢復原狀。

## 第37條

　　侵害物權，造成權利人損害的，權利人可以請求損害賠償，也可以請求承擔其他民事責任。

## 第38條

　　本章規定的物權保護方式，可以單獨適用，也可以根據權利被侵害的情形合併適用。

　　侵害物權，除承擔民事責任外，違反行政管理規定的，依法承擔行政責任；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引02)〉〉

# 第二編　　所有權　　第四章　　一般規定

## 第39條

　　所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利。

## 第40條

　　所有權人有權在自己的不動產或者動產上設立用益物權和擔保物權。用益物權人、擔保物權人行使權利，不得損害所有權人的權益。

## 第41條

　　法律規定專屬於國家所有的不動產和動產，任何單位和個人不能取得所有權。

## 第42條

　　為了公共利益的需要，依照法律規定的權限和程序可以徵收集體所有的土地和單位、個人的房屋及其它不動產。

　　徵收集體所有的土地，應當依法足額支付土地補償費、安置補助費、地上附著物和青苗的補償費等費用，安排被徵地農民的社會保障費用，保障被徵地農民的生活，維護被徵地農民的合法權益。

　　徵收單位、個人的房屋及其它不動產，應當依法給予拆遷補償，維護被徵收人的合法權益；徵收個人住宅的，還應當保障被徵收人的居住條件。

　　任何單位和個人不得貪污、挪用、私分、截留、拖欠徵收補償費等費用。

## 第43條

　　國家對耕地實行特殊保護，嚴格限制農用地轉為建設用地，控制建設用地總量。不得違反法律規定的權限和程序徵收集體所有的土地。

## 第44條

　　因搶險、救災等緊急需要，依照法律規定的權限和程序可以徵用單位、個人的不動產或者動產。被徵用的不動產或者動產使用後，應當返還被徵用人。單位、個人的不動產或者動產被徵用或者徵用後毀損、滅失的，應當給予補償。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引02)〉〉

# 第二編　　所有權　　第五章　　國家所有權和集體所有權、私人所有權

## 第45條

　　法律規定屬於國家所有的財產，屬於國家所有即全民所有。

　　國有財產由國務院代表國家行使所有權；法律另有規定的，依照其規定。

## 第46條

　　礦藏、水流、海域屬於國家所有。

## 第47條

　　城市的土地，屬於國家所有。法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，屬於國家所有。

## 第48條

　　森林、山嶺、草原、荒地、灘塗等自然資源，屬於國家所有，但法律規定屬於集體所有的除外。

## 第49條

　　法律規定屬於國家所有的野生動植物資源，屬於國家所有。

## 第50條

　　無線電頻譜資源屬於國家所有。

## 第51條

　　法律規定屬於國家所有的文物，屬於國家所有。

## 第52條

　　國防資產屬於國家所有。

　　鐵路、公路、電力設施、電信設施和油氣管道等基礎設施，依照法律規定為國家所有的，屬於國家所有。

## 第53條

　　國家機關對其直接支配的不動產和動產，享有佔有、使用以及依照法律和國務院的有關規定處分的權利。

## 第54條

　　國家舉辦的事業單位對其直接支配的不動產和動產，享有佔有、使用以及依照法律和國務院的有關規定收益、處分的權利。

## 第55條

　　國家出資的企業，由國務院、地方人民政府依照法律、行政法規規定分別代表國家履行出資人職責，享有出資人權益。

## 第56條

　　國家所有的財產受法律保護，禁止任何單位和個人侵佔、哄搶、私分、截留、破壞。

## 第57條

　　履行國有財產管理、監督職責的機構及其工作人員，應當依法加強對國有財產的管理、監督，促進國有財產保值增值，防止國有財產損失；濫用職權，怠忽職守，造成國有財產損失的，應當依法承擔法律責任。

　　違反國有財產管理規定，在企業改制、合併分立、關聯交易等過程中，低價轉讓、合謀私分、擅自擔保或者以其他方式造成國有財產損失的，應當依法承擔法律責任。

## 第58條

　　集體所有的不動產和動產包括：

　　（一）法律規定屬於集體所有的土地和森林、山嶺、草原、荒地、灘塗；

　　（二）集體所有的建築物、生產設施、農田水利設施；

　　（三）集體所有的教育、科學、文化、衛生、體育等設施；

　　（四）集體所有的其他不動產和動產。

## 第59條

　　農民集體所有的不動產和動產，屬於本集體成員集體所有。

　　下列事項應當依照法定程序經本集體成員決定：

　　（一）土地承包方案以及將土地發包給本集體以外的單位或者個人承包；

　　（二）個別土地承包經營權人之間承包地的調整；

　　（三）土地補償費等費用的使用、分配辦法；

　　（四）集體出資的企業的所有權變動等事項；

　　（五）法律規定的其他事項。

## 第60條

　　對於集體所有的土地和森林、山嶺、草原、荒地、灘塗等，依照下列規定行使所有權：

　　（一）屬於村農民集體所有的，由村集體經濟組織或者村民委員會代表集體行使所有權；

　　（二）分別屬於村內兩個以上農民集體所有的，由村內各該集體經濟組織或者村民小組代表集體行使所有權；

　　（三）屬於鄉鎮農民集體所有的，由鄉鎮集體經濟組織代表集體行使所有權。

## 第61條

　　城鎮集體所有的不動產和動產，依照法律、行政法規的規定由本集體享有佔有、使用、收益和處分的權利。

## 第62條

　　集體經濟組織或者村民委員會、村民小組應當依照法律、行政法規以及章程、村規民約向本集體成員公布集體財產的狀況。

## 第63條

　　集體所有的財產受法律保護，禁止任何單位和個人侵佔、哄搶、私分、破壞。

　　集體經濟組織、村民委員會或者其負責人作出的決定侵害集體成員合法權益的，受侵害的集體成員可以請求人民法院予以撤銷。

## 第64條

　　私人對其合法的收入、房屋、生活用品、生產工具、原材料等不動產和動產享有所有權。

## 第65條

　　私人合法的儲蓄、投資及其收益受法律保護。

　　國家依照法律規定保護私人的繼承權及其它合法權益。

## 第66條

　　私人的合法財產受法律保護，禁止任何單位和個人侵佔、哄搶、破壞。

## 第67條

　　國家、集體和私人依法可以出資設立有限責任公司、股份有限公司或者其他企業。國家、集體和私人所有的不動產或者動產，投到企業的，由出資人按照約定或者出資比例享有資產收益、重大決策以及選擇經營管理者等權利並履行義務。

## 第68條

　　企業法人對其不動產和動產依照法律、行政法規以及章程享有佔有、使用、收益和處分的權利。

　　企業法人以外的法人，對其不動產和動產的權利，適用有關法律、行政法規以及章程的規定。

## 第69條

　　社會團體依法所有的不動產和動產，受法律保護。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引02)〉〉

# 第二編　　所有權　　第六章　　業主的建築物區分所有權

## 第70條

　　業主對建築物內的住宅、經營性用房等專有部分享有所有權，對專有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的權利。

## 第71條

　　業主對其建築物專有部分享有佔有、使用、收益和處分的權利。業主行使權利不得危及建築物的安全，不得損害其他業主的合法權益。

## 第72條

　　業主對建築物專有部分以外的共有部分，享有權利，承擔義務；不得以放棄權利不履行義務。

　　業主轉讓建築物內的住宅、經營性用房，其對共有部分享有的共有和共同管理的權利一併轉讓。

## 第73條

　　建築區劃內的道路，屬於業主共有，但屬於城鎮公共道路的除外。建築區劃內的綠地，屬於業主共有，但屬於城鎮公共綠地或者明示屬於個人的除外。建築區劃內的其他公共場所、公用設施和物業服務用房，屬於業主共有。

## 第74條

　　建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫應當首先滿足業主的需要。

　　建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。

　　佔用業主共有的道路或者其他場地用於停放汽車的車位，屬於業主共有。

## 第75條

　　業主可以設立業主大會，選舉業主委員會。

　　地方人民政府有關部門應當對設立業主大會和選舉業主委員會給予指導和協助。

## 第76條

　　下列事項由業主共同決定：

　　（一）制定和修改業主大會議事規則；

　　（二）制定和修改建築物及其附屬設施的管理規約；

　　（三）選舉業主委員會或者更換業主委員會成員；

　　（四）選聘和解聘物業服務企業或者其他管理人；

　　（五）籌集和使用建築物及其附屬設施的維修資金；

　　（六）改建、重建建築物及其附屬設施；

　　（七）有關共有和共同管理權利的其他重大事項。

　　決定前款第五項和第六項規定的事項，應當經專有部分占建築物總面積三分之二以上的業主且占總人數三分之二以上的業主同意。決定前款其他事項，應當經專有部分占建築物總面積過半數的業主且占總人數過半數的業主同意。

## 第77條

　　業主不得違反法律、法規以及管理規約，將住宅改變為經營性用房。業主將住宅改變為經營性用房的，除遵守法律、法規以及管理規約外，應當經有利害關係的業主同意。

## 第78條

　　業主大會或者業主委員會的決定，對業主具有約束力。

　　業主大會或者業主委員會作出的決定侵害業主合法權益的，受侵害的業主可以請求人民法院予以撤銷。

## 第79條

　　建築物及其附屬設施的維修資金，屬於業主共有。經業主共同決定，可以用於電梯、水箱等共有部分的維修。維修資金的籌集、使用情況應當公布。

## 第80條

　　建築物及其附屬設施的費用分攤、收益分配等事項，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，按照業主專有部分占建築物總面積的比例確定。

## 第81條

　　業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。

　　對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。

## 第82條

　　物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

## 第83條

　　業主應當遵守法律、法規以及管理規約。

　　業主大會和業主委員會，對任意棄置垃圾、排放污染物或者雜訊、違反規定飼養動物、違章搭建、侵佔通道、拒付物業費等損害他人合法權益的行為，有權依照法律、法規以及管理規約，要求行為人停止侵害、消除危險、排除妨害、賠償損失。業主對侵害自己合法權益的行為，可以依法向人民法院提起訴訟。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引02)〉〉

# 第二編　　所有權　　第七章　　相鄰關係

## 第84條

　　不動產的相鄰權利人應當按照有利生產、方便生活、團結互助、公平合理的原則，正確處理相鄰關係。

## 第85條

　　法律、法規對處理相鄰關係有規定的，依照其規定；法律、法規沒有規定的，可以按照當地習慣。

## 第86條

　　不動產權利人應當為相鄰權利人用水、排水提供必要的便利。

　　對自然流水的利用，應當在不動產的相鄰權利人之間合理分配。對自然流水的排放，應當尊重自然流向。

## 第87條

　　不動產權利人對相鄰權利人因通行等必須利用其土地的，應當提供必要的便利。

## 第88條

　　不動產權利人因建造、修繕建築物以及鋪設電線、電纜、水管、暖氣和燃氣管線等必須利用相鄰土地、建築物的，該土地、建築物的權利人應當提供必要的便利。

## 第89條

　　建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照。

## 第90條

　　不動產權利人不得違反國家規定棄置固體廢物，排放大氣污染物、水污染物、雜訊、光、電磁波輻射等有害物質。

## 第91條

　　不動產權利人挖掘土地、建造建築物、鋪設管線以及安裝設備等，不得危及相鄰不動產的安全。

## 第92條

　　不動產權利人因用水、排水、通行、鋪設管線等利用相鄰不動產的，應當儘量避免對相鄰的不動產權利人造成損害；造成損害的，應當給予賠償。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引02)〉〉

# 第二編　　所有權　　第八章　共有

## 第93條

　　不動產或者動產可以由兩個以上單位、個人共有。共有包括按份共有和共同共有。

## 第94條

　　按份共有人對共有的不動產或者動產按照其份額享有所有權。

## 第95條

　　共同共有人對共有的不動產或者動產共同享有所有權。

## 第96條

　　共有人按照約定管理共有的不動產或者動產；沒有約定或者約定不明確的，各共有人都有管理的權利和義務。

## 第97條

　　處分共有的不動產或者動產以及對共有的不動產或者動產作重大修繕的，應當經占份額三分之二以上的按份共有人或者全體共同共有人同意，但共有人之間另有約定的除外。

## 第98條

　　對共有物的管理費用以及其他負擔，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，按份共有人按照其份額負擔，共同共有人共同負擔。

## 第99條

　　共有人約定不得分割共有的不動產或者動產，以維持共有關係的，應當按照約定，但共有人有重大理由需**要**分割的，可以請求分割；沒有約定或者約定不明確的，按份共有人可以隨時請求分割，共同共有人在共有的基礎喪失或者有重大理由需要分割時可以請求分割。因分割對其他共有人造成損害的，應當給予賠償。

## 第100條

　　共有人可以協商確定分割方式。達不成協議，共有的不動產或者動產可以分割並且不會因分割減損價值的，應當對實物予以分割；難以分割或者因分割會減損價值的，應當對折價或者拍賣、變賣取得的價款予以分割。

　　共有人分割所得的不動產或者動產有瑕疵的，其他共有人應當分擔損失。

## 第101條

　　按份共有人可以轉讓其享有的共有的不動產或者動產份額。其他共有人在同等條件下享有優先購買的權利。

## 第102條

　　因共有的不動產或者動產產生的債權債務，在對外關係上，共有人享有連帶債權、承擔連帶債務，但法律另有規定或者第三人知道共有人不具有連帶債權債務關係的除外；在共有人內部關係上，除共有人另有約定外，按份共有人按照份額享有債權、承擔債務，共同共有人共同享有債權、承擔債務。償還債務超過自己應當承擔份額的按份共有人，有權向其他共有人追償。

## 第103條

　　共有人對共有的不動產或者動產沒有約定為按份共有或者共同共有，或者約定不明確的，除共有人具有家庭關係等外，視為按份共有。

## 第104條

　　按份共有人對共有的不動產或者動產享有的份額，沒有約定或者約定不明確的，按照出資額確定；不能確定出資額的，視為等額享有。

## 第105條

　　兩個以上單位、個人共同享有用益物權、擔保物權的，參照本章規定。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引02)〉〉

# 第二編　　所有權　　第九章　所有權取得的特別規定

## 第106條

　　無處分權人將不動產或者動產轉讓給受讓人的，所有權人有權追回；除法律另有規定外，符合下列情形的，受讓人取得該不動產或者動產的所有權：

　　（一）受讓人受讓該不動產或者動產時是善意的；

　　（二）以合理的價格轉讓；

　　（三）轉讓的不動產或者動產依照法律規定應當登記的已經登記，不需要登記的已經交付給受讓人。

　　受讓人依照前款規定取得不動產或者動產的所有權的，原所有權人有權向無處分權人請求賠償損失。

　　當事人善意取得其他物權的，參照前兩款規定。

## 第107條

　　所有權人或者其他權利人有權追回遺失物。該遺失物通過轉讓被他人佔有的，權利人有權向無處分權人請求損害賠償，或者自知道或者應當知道受讓人之日起二年內向受讓人請求返還原物，但受讓人通過拍賣或者向具有經營資格的經營者購得該遺失物的，權利人請求返還原物時應當支付受讓人所付的費用。權利人向受讓人支付所付費用後，有權向無處分權人追償。

## 第108條

　　善意受讓人取得動產後，該動產上的原有權利消滅，但善意受讓人在受讓時知道或者應當知道該權利的除外。

## 第109條

　　拾得遺失物，應當返還權利人。拾得人應當及時通知權利人領取，或者送交公安等有關部門。

## 第110條

　　有關部門收到遺失物，知道權利人的，應當及時通知其領取；不知道的，應當及時發布招領公告。

## 第111條

　　拾得人在遺失物送交有關部門前，有關部門在遺失物被領取前，應當妥善保管遺失物。因故意或者重大過失致使遺失物毀損、滅失的，應當承擔民事責任。

## 第112條

　　權利人領取遺失物時，應當向拾得人或者有關部門支付保管遺失物等支出的必要費用。

　　權利人懸賞尋找遺失物的，領取遺失物時應當按照承諾履行義務。

　　拾得人侵佔遺失物的，無權請求保管遺失物等支出的費用，也無權請求權利人按照承諾履行義務。

## 第113條

　　遺失物自發布招領公告之日起六個月內無人認領的，歸國家所有。

## 第114條

　　拾得漂流物、發現埋藏物或者隱藏物的，參照拾得遺失物的有關規定。文物保護法等法律另有規定的，依照其規定。

## 第115條

　　主物轉讓的，從物隨主物轉讓，但當事人另有約定的除外。

## 第116條

　　天然孳息，由所有權人取得；既有所有權人又有用益物權人的，由用益物權人取得。當事人另有約定的，按照約定。

　　法定孳息，當事人有約定的，按照約定取得；沒有約定或者約定不明確的，按照交易習慣取得。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引03)〉〉

# 第三編　　用益物權　　第十章　　一般規定

## 第117條

　　用益物權人對他人所有的不動產或者動產，依法享有佔有、使用和收益的權利。

## 第118條

　　國家所有或者國家所有由集體使用以及法律規定屬於集體所有的自然資源，單位、個人依法可以佔有、使用和收益。

## 第119條

　　國家實行自然資源有償使用制度，但法律另有規定的除外。

## 第120條

　　用益物權人行使權利，應當遵守法律有關保護和合理開發利用資源的規定。所有權人不得干涉用益物權人行使權利。

## 第121條

　　因不動產或者動產被徵收、徵用致使用益物權消滅或者影響用益物權行使的，用益物權人有權依照本法第[四十二](#a42)條、第[四十四](#a44)條的規定獲得相應補償。

## 第122條

　　依法取得的海域使用權受法律保護。

## 第123條

　　依法取得的探礦權、採礦權、取水權和使用水域、灘塗從事養殖、捕撈的權利受法律保護。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引03)〉〉

# 第三編　　用益物權　　第十一章　　土地承包經營權

## 第124條

　　農村集體經濟組織實行家庭承包經營為基礎、統分結合的雙層經營體制。

　　農民集體所有和國家所有由農民集體使用的耕地、林地、草地以及其他用於農業的土地，依法實行土地承包經營制度。

## 第125條

　　土地承包經營權人依法對其承包經營的耕地、林地、草地等享有佔有、使用和收益的權利，有權從事種植業、林業、畜牧業等農業生產。

## 第126條

　　耕地的承包期為三十年。草地的承包期為三十年至五十年。林地的承包期為三十年至七十年；特殊林木的林地承包期，經國務院林業行政主管部門批准可以延長。

　　前款規定的承包期屆滿，由土地承包經營權人按照國家有關規定繼續承包。

## 第127條

　　土地承包經營權自土地承包經營權合同生效時設立。

　　縣級以上地方人民政府應當向土地承包經營權人發放土地承包經營權證、林權證、草原使用權證，並登記造冊，確認土地承包經營權。

## 第128條

　　土地承包經營權人依照[農村土地承包法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E8%BE%B2%E6%9D%91%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E6%89%BF%E5%8C%85%E6%B3%95.docx)的規定，有權將土地承包經營權採取轉包、互換、轉讓等方式流轉。流轉的期限不得超過承包期的剩餘期限。未經依法批准，不得將承包地用於非農建設。

## 第129條

　　土地承包經營權人將土地承包經營權互換、轉讓，當事人要求登記的，應當向縣級以上地方人民政府申請土地承包經營權變更登記；未經登記，不得對抗善意第三人。

## 第130條

　　承包期內發包人不得調整承包地。

　　因自然災害嚴重毀損承包地等特殊情形，需要適當調整承包的耕地和草地的，應當依照[農村土地承包法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E8%BE%B2%E6%9D%91%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E6%89%BF%E5%8C%85%E6%B3%95.docx)等法律規定辦理。

## 第131條

　　承包期內發包人不得收回承包地。[農村土地承包法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E8%BE%B2%E6%9D%91%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E6%89%BF%E5%8C%85%E6%B3%95.docx)等法律另有規定的，依照其規定。

## 第132條

　　承包地被徵收的，土地承包經營權人有權依照本法第[四十二](#a42)條第二款的規定獲得相應補償。

## 第133條

　　通過招標、拍賣、公開協商等方式承包荒地等農村土地，依照[農村土地承包法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E8%BE%B2%E6%9D%91%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E6%89%BF%E5%8C%85%E6%B3%95.docx)等法律和國務院的有關規定，其土地承包經營權可以轉讓、入股、抵押或者以其他方式流轉。

## 第134條

　　國家所有的農用地實行承包經營的，參照本法的有關規定。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引03)〉〉

# 第三編　　用益物權　　第十二章　建設用地使用權

## 第135條

　　建設用地使用權人依法對國家所有的土地享有佔有、使用和收益的權利，有權利用該土地建造建築物、構築物及其附屬設施。

## 第136條

　　建設用地使用權可以在土地的地表、地上或者地下分別設立。新設立的建設用地使用權，不得損害已設立的用益物權。

## 第137條

　　設立建設用地使用權，可以採取出讓或者劃撥等方式。

　　工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一土地有兩個以上意向用地者的，應當採取招標、拍賣等公開競價的方式出讓。

　　嚴格限制以劃撥方式設立建設用地使用權。採取劃撥方式的，應當遵守法律、行政法規關於土地用途的規定。

## 第138條

　　採取招標、拍賣、協議等出讓方式設立建設用地使用權的，當事人應當採取書面形式訂立建設用地使用權出讓合同。

　　建設用地使用權出讓合同一般包括下列條款：

　　（一）當事人的名稱和住所；

　　（二）土地界址、面積等；

　　（三）建築物、構築物及其附屬設施佔用的空間；

　　（四）土地用途；

　　（五）使用期限；

　　（六）出讓金等費用及其支付方式；

　　（七）解決爭議的方法。

## 第139條

　　設立建設用地使用權的，應當向登記機構申請建設用地使用權登記。建設用地使用權自登記時設立。登記機構應當向建設用地使用權人發放建設用地使用權證書。

## 第140條

　　建設用地使用權人應當合理利用土地，不得改變土地用途；需要改變土地用途的，應當依法經有關行政主管部門批准。

## 第141條

　　建設用地使用權人應當依照法律規定以及合同約定支付出讓金等費用。

## 第142條

　　建設用地使用權人建造的建築物、構築物及其附屬設施的所有權屬於建設用地使用權人，但有相反證據證明的除外。

## 第143條

　　建設用地使用權人有權將建設用地使用權轉讓、互換、出資、贈與或者抵押，但法律另有規定的除外。

## 第144條

　　建設用地使用權轉讓、互換、出資、贈與或者抵押的，當事人應當採取書面形式訂立相應的合同。使用期限由當事人約定，但不得超過建設用地使用權的剩餘期限。

## 第145條

　　建設用地使用權轉讓、互換、出資或者贈與的，應當向登記機構申請變更登記。

## 第146條

　　建設用地使用權轉讓、互換、出資或者贈與的，附著於該土地上的建築物、構築物及其附屬設施一併處分。

## 第147條

　　建築物、構築物及其附屬設施轉讓、互換、出資或者贈與的，該建築物、構築物及其附屬設施佔用範圍內的建設用地使用權一併處分。

## 第148條

　　建設用地使用權期間屆滿前，因公共利益需要提前收回該土地的，應當依照本法第[四十二](#a42)條的規定對該土地上的房屋及其它不動產給予補償，並退還相應的出讓金。

## 第149條

　　住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。

　　非住宅建設用地使用權期間屆滿後的續期，依照法律規定辦理。該土地上的房屋及其它不動產的歸屬，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，依照法律、行政法規的規定辦理。

## 第150條

　　建設用地使用權消滅的，出讓人應當及時辦理註銷登記。登記機構應當收回建設用地使用權證書。

## 第151條

　　集體所有的土地作為建設用地的，應當依照[土地管理法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx)等法律規定辦理。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引03)〉〉

# 第三編　　用益物權　　第十三章　　宅基地使用權

## 第152條

　　宅基地使用權人依法對集體所有的土地享有佔有和使用的權利，有權依法利用該土地建造住宅及其附屬設施。

## 第153條

　　宅基地使用權的取得、行使和轉讓，適用[土地管理法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx)等法律和國家有關規定。

## 第154條

　　宅基地因自然災害等原因滅失的，宅基地使用權消滅。對失去宅基地的村民，應當重新分配宅基地。

## 第155條

　　已經登記的宅基地使用權轉讓或者消滅的，應當及時辦理變更登記或者註銷登記。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引03)〉〉

# 第三編　　用益物權　　第十四章　　地役權

## 第156條

　　地役權人有權按照合同約定，利用他人的不動產,以提高自己的不動產的效益。

　　前款所稱他人的不動產為供役地，自己的不動產為需役地。

## 第157條

　　設立地役權，當事人應當採取書面形式訂立地役權合同。

　　地役權合同一般包括下列條款：

　　（一）當事人的姓名或者名稱和住所；

　　（二）供役地和需役地的位置；

　　（三）利用目的和方法；

　　（四）利用期限；

　　（五）費用及其支付方式；

　　（六）解決爭議的方法。

## 第158條

　　地役權自地役權合同生效時設立。當事人要求登記的，可以向登記機構申請地役權登記；未經登記，不得對抗善意第三人。

## 第159條

　　供役地權利人應當按照合同約定，允許地役權人利用其土地，不得妨害地役權人行使權利。

## 第160條

　　地役權人應當按照合同約定的利用目的和方法利用供役地，儘量減少對供役地權利人物權的限制。

## 第161條

　　地役權的期限由當事人約定，但不得超過土地承包經營權、建設用地使用權等用益物權的剩餘期限。

## 第162條

　　土地所有權人享有地役權或者負擔地役權的，設立土地承包經營權、宅基地使用權時，該土地承包經營權人、宅基地使用權人繼續享有或者負擔已設立的地役權。

## 第163條

　　土地上已設立土地承包經營權、建設用地使用權、宅基地使用權等權利的，未經用益物權人同意，土地所有權人不得設立地役權。

## 第164條

　　地役權不得單獨轉讓。土地承包經營權、建設用地使用權等轉讓的，地役權一併轉讓，但合同另有約定的除外。

## 第165條

　　地役權不得單獨抵押。土地承包經營權、建設用地使用權等抵押的，在實現抵押權時，地役權一併轉讓。

## 第166條

　　需役地以及需役地上的土地承包經營權、建設用地使用權部分轉讓時，轉讓部分涉及地役權的，受讓人同時享有地役權。

## 第167條

　　供役地以及供役地上的土地承包經營權、建設用地使用權部分轉讓時，轉讓部分涉及地役權的，地役權對受讓人具有約束力。

## 第168條

　　地役權人有下列情形之一的，供役地權利人有權解除地役權合同，地役權消滅：

　　（一）違反法律規定或者合同約定，濫用地役權；

　　（二）有償利用供役地，約定的付款期間屆滿後在合理期限內經兩次催告未支付費用。

## 第169條

　　已經登記的地役權變更、轉讓或者消滅的，應當及時辦理變更登記或者註銷登記。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引04)〉〉

# 第四編　　擔保物權　　第十五章　　一般規定

## 第170條

　　擔保物權人在債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物權的情形，依法享有就擔保財產優先受償的權利，但法律另有規定的除外。

## 第171條

　　債權人在借貸、買賣等民事活動中，為保障實現其債權，需要擔保的，可以依照本法和其他法律的規定設立擔保物權。

　　第三人為債務人向債權人提供擔保的，可以要求債務人提供反擔保。反擔保適用本法和其他法律的規定。

## 第172條

　　設立擔保物權，應當依照本法和其他法律的規定訂立擔保合同。擔保合同是主債權債務合同的從合同。主債權債務合同無效，擔保合同無效，但法律另有規定的除外。

　　擔保合同被確認無效後，債務人、擔保人、債權人有過錯的，應當根據其過錯各自承擔相應的民事責任。

## 第173條

　　擔保物權的擔保範圍包括主債權及其利息、違約金、損害賠償金、保管擔保財產和實現擔保物權的費用。當事人另有約定的，按照約定。

## 第174條

　　擔保期間，擔保財產毀損、滅失或者被徵收等，擔保物權人可以就獲得的保險金、賠償金或者補償金等優先受償。被擔保債權的履行期未屆滿的，也可以提存該保險金、賠償金或者補償金等。

## 第175條

　　第三人提供擔保，未經其書面同意，債權人允許債務人轉移全部或者部分債務的，擔保人不再承擔相應的擔保責任。

## 第176條

　　被擔保的債權既有物的擔保又有人的擔保的，債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物權的情形，債權人應當按照約定實現債權；沒有約定或者約定不明確，債務人自己提供物的擔保的，債權人應當先就該物的擔保實現債權；第三人提供物的擔保的，債權人可以就物的擔保實現債權，也可以要求保證人承擔保證責任。提供擔保的第三人承擔擔保責任後，有權向債務人追償。

## 第177條

　　有下列情形之一的，擔保物權消滅：

　　（一）主債權消滅；

　　（二）擔保物權實現；

　　（三）債權人放棄擔保物權；

　　（四）法律規定擔保物權消滅的其他情形。

## 第178條

　　[擔保法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E6%93%94%E4%BF%9D%E6%B3%95.docx)與本法的規定不一致的，適用本法。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引04)〉〉

# 第四編　　擔保物權　　第十六章　　抵押權　　第一節　　一般抵押權

## 第179條

　　為擔保債務的履行，債務人或者第三人不轉移財產的佔有，將該財產抵押給債權人的，債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現抵押權的情形，債權人有權就該財產優先受償。

　　前款規定的債務人或者第三人為抵押人，債權人為抵押權人，提供擔保的財產為抵押財產。

## 第180條

　　債務人或者第三人有權處分的下列財產可以抵押：

　　（一）建築物和其他土地附著物；

　　（二）建設用地使用權；

　　（三）以招標、拍賣、公開協商等方式取得的荒地等土地承包經營權；

　　（四）生產設備、原材料、半成品、產品；

　　（五）正在建造的建築物、船舶、航空器；

　　（六）交通運輸工具；

　　（七）法律、行政法規未禁止抵押的其他財產。

　　抵押人可以將前款所列財產一併抵押。

## 第181條

　　經當事人書面協議，企業、個體工商戶、農業生產經營者可以將現有的以及將有的生產設備、原材料、半成品、產品抵押，債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現抵押權的情形，債權人有權就實現抵押權時的動產優先受償。

## 第182條

　　以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。

　　抵押人未依照前款規定一併抵押的，未抵押的財產視為一併抵押。

## 第183條

　　鄉鎮、村企業的建設用地使用權不得單獨抵押。以鄉鎮、村企業的廠房等建築物抵押的，其佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。

## 第184條

　　下列財產不得抵押：

　　（一）土地所有權；

　　（二）耕地、宅基地、自留地、自留山等集體所有的土地使用權，但法律規定可以抵押的除外；

　　（三）學校、幼稚園、醫院等以公益為目的的事業單位、社會團體的教育設施、醫療衛生設施和其他社會公益設施；

　　（四）所有權、使用權不明或者有爭議的財產；

　　（五）依法被查封、扣押、監管的財產；

　　（六）法律、行政法規規定不得抵押的其他財產。

## 第185條

　　設立抵押權，當事人應當採取書面形式訂立抵押合同。

　　抵押合同一般包括下列條款：

　　（一）被擔保債權的種類和數額；

　　（二）債務人履行債務的期限；

　　（三）抵押財產的名稱、數量、品質、狀況、所在地、所有權歸屬或者使用權歸屬；

　　（四）擔保的範圍。

## 第186條

　　抵押權人在債務履行期屆滿前，不得與抵押人約定債務人不履行到期債務時抵押財產歸債權人所有。

## 第187條

　　以本法第[一百八十](#a180)條第一款第一項至第三項規定的財產或者第五項規定的正在建造的建築物抵押的，應當辦理抵押登記。抵押權自登記時設立。

## 第188條

　　以本法第[一百八十](#a180)條第一款第四項、第六項規定的財產或者第五項規定的正在建造的船舶、航空器抵押的，抵押權自抵押合同生效時設立；未經登記，不得對抗善意第三人。

## 第189條

　　企業、個體工商戶、農業生產經營者以本法第[一百八十一](#a181)條規定的動產抵押的，應當向抵押人住所地的工商行政管理部門辦理登記。抵押權自抵押合同生效時設立；未經登記，不得對抗善意第三人。

　　依照本法第[一百八十一](#a181)條規定抵押的，不得對抗正常經營活動中已支付合理價款並取得抵押財產的買受人。

## 第190條

　　訂立抵押合同前抵押財產已出租的，原租賃關係不受該抵押權的影響。抵押權設立後抵押財產出租的，該租賃關係不得對抗已登記的抵押權。

## 第191條

　　抵押期間，抵押人經抵押權人同意轉讓抵押財產的，應當將轉讓所得的價款向抵押權人提前清償債務或者提存。轉讓的價款超過債權數額的部分歸抵押人所有，不足部分由債務人清償。

　　抵押期間，抵押人未經抵押權人同意，不得轉讓抵押財產，但受讓人代為清償債務消滅抵押權的除外。

## 第192條

　　抵押權不得與債權分離而單獨轉讓或者作為其他債權的擔保。債權轉讓的，擔保該債權的抵押權一併轉讓，但法律另有規定或者當事人另有約定的除外。

## 第193條

　　抵押人的行為足以使抵押財產價值減少的，抵押權人有權要求抵押人停止其行為。抵押財產價值減少的，抵押權人有權要求恢復抵押財產的價值，或者提供與減少的價值相應的擔保。抵押人不恢復抵押財產的價值也不提供擔保的，抵押權人有權要求債務人提前清償債務。

## 第194條

　　抵押權人可以放棄抵押權或者抵押權的順位。抵押權人與抵押人可以協議變更抵押權順位元以及被擔保的債權數額等內容，但抵押權的變更，未經其他抵押權人書面同意，不得對其他抵押權人產生不利影響。

　　債務人以自己的財產設定抵押，抵押權人放棄該抵押權、抵押權順位或者變更抵押權的，其他擔保人在抵押權人喪失優先受償權益的範圍內免除擔保責任，但其他擔保人承諾仍然提供擔保的除外。

## 第195條

　　債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現抵押權的情形，抵押權人可以與抵押人協議以抵押財產折價或者以拍賣、變賣該抵押財產所得的價款優先受償。協議損害其他債權人利益的，其他債權人可以在知道或者應當知道撤銷事由之日起一年內請求人民法院撤銷該協議。

　　抵押權人與抵押人未就抵押權實現方式達成協議的，抵押權人可以請求人民法院拍賣、變賣抵押財產。

　　抵押財產折價或者變賣的，應當參照市場價格。

## 第196條

　　依照本法第[一百八十一](#a181)條規定設定抵押的，抵押財產自下列情形之一發生時確定：

　　（一）債務履行期屆滿，債權未實現；

　　（二）抵押人被宣告破產或者被撤銷；

　　（三）當事人約定的實現抵押權的情形；

　　（四）嚴重影響債權實現的其他情形。

## 第197條

　　債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現抵押權的情形，致使抵押財產被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押權人有權收取該抵押財產的天然孳息或者法定孳息，但抵押權人未通知應當清償法定孳息的義務人的除外。

　　前款規定的孳息應當先充抵收取孳息的費用。

## 第198條

　　抵押財產折價或者拍賣、變賣後，其價款超過債權數額的部分歸抵押人所有，不足部分由債務人清償。

## 第199條

　　同一財產向兩個以上債權人抵押的，拍賣、變賣抵押財產所得的價款依照下列規定清償：

　　（一）抵押權已登記的，按照登記的先後順序清償；順序相同的，按照債權比例清償；

　　（二）抵押權已登記的先於未登記的受償；

　　（三）抵押權未登記的，按照債權比例清償。

## 第200條

　　建設用地使用權抵押後，該土地上新增的建築物不屬於抵押財產。該建設用地使用權實現抵押權時，應當將該土地上新增的建築物與建設用地使用權一併處分，但新增建築物所得的價款，抵押權人無權優先受償。

## 第201條

　　依照本法第[一百八十](#a180)條第一款第三項規定的土地承包經營權抵押的，或者依照本法第[一百八十三](#a183)條規定以鄉鎮、村企業的廠房等建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押的，實現抵押權後，未經法定程序，不得改變土地所有權的性質和土地用途。

## 第202條

　　抵押權人應當在主債權訴訟時效期間行使抵押權；未行使的，人民法院不予保護。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引04)〉〉

# 第四編　　擔保物權　　第十六章　　抵押權　　第二節　最高額抵押權

## 第203條

　　為擔保債務的履行，債務人或者第三人對一定期間內將要連續發生的債權提供擔保財產的，債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現抵押權的情形，抵押權人有權在最高債權額限度內就該擔保財產優先受償。

　　最高額抵押權設立前已經存在的債權，經當事人同意，可以轉入最高額抵押擔保的債權範圍。

## 第204條

　　最高額抵押擔保的債權確定前，部分債權轉讓的，最高額抵押權不得轉讓，但當事人另有約定的除外。

## 第205條

　　最高額抵押擔保的債權確定前，抵押權人與抵押人可以通過協議變更債權確定的期間、債權範圍以及最高債權額，但變更的內容不得對其他抵押權人產生不利影響。

## 第206條

　　有下列情形之一的，抵押權人的債權確定：

　　（一）約定的債權確定期間屆滿；

　　（二）沒有約定債權確定期間或者約定不明確，抵押權人或者抵押人自最高額抵押權設立之日起滿二年後請求確定債權；

　　（三）新的債權不可能發生；

　　（四）抵押財產被查封、扣押；

　　（五）債務人、抵押人被宣告破產或者被撤銷；

　　（六）法律規定債權確定的其他情形。

## 第207條

　　最高額抵押權除適用本節規定外，適用[本章第一節](#_第四編__擔保物權_　第十六章　　抵押權　　第一節　　一般抵押權)一般抵押權的規定。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引04)〉〉

# 第四編　　擔保物權　　第十七章　　質權　　第一節　　動產質權

## 第208條

　　為擔保債務的履行，債務人或者第三人將其動產出質給債權人佔有的，債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現質權的情形，債權人有權就該動產優先受償。

　　前款規定的債務人或者第三人為出質人，債權人為質權人，交付的動產為質押財產。

## 第209條

　　法律、行政法規禁止轉讓的動產不得出質。

## 第210條

　　設立質權，當事人應當採取書面形式訂立質權合同。

　　質權合同一般包括下列條款：

　　（一）被擔保債權的種類和數額；

　　（二）債務人履行債務的期限；

　　（三）質押財產的名稱、數量、品質、狀況；

　　（四）擔保的範圍；

　　（五）質押財產交付的時間。

## 第211條

　　質權人在債務履行期屆滿前，不得與出質人約定債務人不履行到期債務時質押財產歸債權人所有。

## 第212條

　　質權自出質人交付質押財產時設立。

## 第213條

　　質權人有權收取質押財產的孳息，但合同另有約定的除外。

　　前款規定的孳息應當先充抵收取孳息的費用。

## 第214條

　　質權人在質權存續期間，未經出質人同意，擅自使用、處分質押財產，給出質人造成損害的，應當承擔賠償責任。

## 第215條

　　質權人負有妥善保管質押財產的義務；因保管不善致使質押財產毀損、滅失的，應當承擔賠償責任。

　　質權人的行為可能使質押財產毀損、滅失的，出質人可以要求質權人將質押財產提存，或者要求提前清償債務並返還質押財產。

## 第216條

　　因不能歸責於質權人的事由可能使質押財產毀損或者價值明顯減少，足以危害質權人權利的，質權人有權要求出質人提供相應的擔保；出質人不提供的，質權人可以拍賣、變賣質押財產，並與出質人通過協議將拍賣、變賣所得的價款提前清償債務或者提存。

## 第217條

　　質權人在質權存續期間，未經出質人同意轉質，造成質押財產毀損、滅失的，應當向出質人承擔賠償責任。

## 第218條

　　質權人可以放棄質權。債務人以自己的財產出質，質權人放棄該質權的，其他擔保人在質權人喪失優先受償權益的範圍內免除擔保責任，但其他擔保人承諾仍然提供擔保的除外。

## 第219條

　　債務人履行債務或者出質人提前清償所擔保的債權的，質權人應當返還質押財產。

　　債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現質權的情形，質權人可以與出質人協議以質押財產折價，也可以就拍賣、變賣質押財產所得的價款優先受償。

　　質押財產折價或者變賣的，應當參照市場價格。

## 第220條

　　出質人可以請求質權人在債務履行期屆滿後及時行使質權；質權人不行使的，出質人可以請求人民法院拍賣、變賣質押財產。

　　出質人請求質權人及時行使質權，因質權人怠於行使權利造成損害的，由質權人承擔賠償責任。

## 第221條

　　質押財產折價或者拍賣、變賣後，其價款超過債權數額的部分歸出質人所有，不足部分由債務人清償。

## 第222條

　　出質人與質權人可以協議設立最高額質權。

　　最高額質權除適用本節有關規定外，參照本法[第十六章第二節](#_第四編__擔保物權_　第十六章　　抵押權　　第二節　最高額抵押權)最高額抵押權的規定。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引04)〉〉

# 第四編　　擔保物權　　第十七章　　質權　　第二節　　權利質權

## 第223條

　　債務人或者第三人有權處分的下列權利可以出質：

　　（一）匯票、支票、本票；

　　（二）債券、存款單；

　　（三）倉單、提單；

　　（四）可以轉讓的基金份額、股權；

　　（五）可以轉讓的註冊商標專用權、專利權、著作權等知識產權中的財產權；

　　（六）應收賬款；

　　（七）法律、行政法規規定可以出質的其他財產權利。

## 第224條

　　以匯票、支票、本票、債券、存款單、倉單、提單出質的，當事人應當訂立書面合同。質權自權利憑證交付質權人時設立；沒有權利憑證的，質權自有關部門辦理出質登記時設立。

## 第225條

　　匯票、支票、本票、債券、存款單、倉單、提單的兌現日期或者提貨日期先於主債權到期的，質權人可以兌現或者提貨，並與出質人協議將兌現的價款或者提取的貨物提前清償債務或者提存。

## 第226條

　　以基金份額、股權出質的，當事人應當訂立書面合同。以基金份額、證券登記結算機構登記的股權出質的，質權自證券登記結算機構辦理出質登記時設立；以其他股權出質的，質權自工商行政管理部門辦理出質登記時設立。

　　基金份額、股權出質後，不得轉讓，但經出質人與質權人協商同意的除外。出質人轉讓基金份額、股權所得的價款，應當向質權人提前清償債務或者提存。

## 第227條

　　以註冊商標專用權、專利權、著作權等知識產權中的財產權出質的，當事人應當訂立書面合同。質權自有關主管部門辦理出質登記時設立。

　　知識產權中的財產權出質後，出質人不得轉讓或者許可他人使用，但經出質人與質權人協商同意的除外。出質人轉讓或者許可他人使用出質的知識產權中的財產權所得的價款，應當向質權人提前清償債務或者提存。

## 第228條

　　以應收賬款出質的，當事人應當訂立書面合同。質權自信貸徵信機構辦理出質登記時設立。

　　應收賬款出質後，不得轉讓，但經出質人與質權人協商同意的除外。出質人轉讓應收賬款所得的價款，應當向質權人提前清償債務或者提存。

## 第229條

　　權利質權除適用本節規定外，適用[本章第一節](#_第四編__擔保物權_　第十七章　　質權　　第一節　　動產質權)動產質權的規定。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引04)〉〉

# 第四編　　擔保物權　　第十八章　　留　置　權

## 第230條

　　債務人不履行到期債務，債權人可以留置已經合法佔有的債務人的動產，並有權就該動產優先受償。

　　前款規定的債權人為留置權人，佔有的動產為留置財產。

## 第231條

　　債權人留置的動產，應當與債權屬於同一法律關係，但企業之間留置的除外。

## 第232條

　　法律規定或者當事人約定不得留置的動產，不得留置。

## 第233條

　　留置財產為可分物的，留置財產的價值應當相當於債務的金額。

## 第234條

　　留置權人負有妥善保管留置財產的義務；因保管不善致使留置財產毀損、滅失的，應當承擔賠償責任。

## 第235條

　　留置權人有權收取留置財產的孳息。

　　前款規定的孳息應當先充抵收取孳息的費用。

## 第236條

　　留置權人與債務人應當約定留置財產後的債務履行期間；沒有約定或者約定不明確的，留置權人應當給債務人兩個月以上履行債務的期間，但鮮活易腐等不易保管的動產除外。債務人逾期未履行的，留置權人可以與債務人協議以留置財產折價，也可以就拍賣、變賣留置財產所得的價款優先受償。

　　留置財產折價或者變賣的，應當參照市場價格。

## 第237條

　　債務人可以請求留置權人在債務履行期屆滿後行使留置權；留置權人不行使的，債務人可以請求人民法院拍賣、變賣留置財產。

## 第238條

　　留置財產折價或者拍賣、變賣後，其價款超過債權數額的部分歸債務人所有，不足部分由債務人清償。

## 第239條

　　同一動產上已設立抵押權或者質權，該動產又被留置的，留置權人優先受償。

## 第240條

　　留置權人對留置財產喪失佔有或者留置權人接受債務人另行提供擔保的，留置權消滅。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引04)〉〉

# 第五編　　佔　有　　第十九章　　佔　有

## 第241條

　　基於合同關係等產生的佔有，有關不動產或者動產的使用、收益、違約責任等，按照合同約定；合同沒有約定或者約定不明確的，依照有關法律規定。

## 第242條

　　佔有人因使用佔有的不動產或者動產，致使該不動產或者動產受到損害的，惡意佔有人應當承擔賠償責任。

## 第243條

　　不動產或者動產被佔有人佔有的，權利人可以請求返還原物及其孳息，但應當支付善意佔有人因維護該不動產或者動產支出的必要費用。

## 第244條

　　佔有的不動產或者動產毀損、滅失，該不動產或者動產的權利人請求賠償的，佔有人應當將因毀損、滅失取得的保險金、賠償金或者補償金等返還給權利人；權利人的損害未得到足夠彌補的，惡意佔有人還應當賠償損失。

## 第245條

　　佔有的不動產或者動產被侵佔的，佔有人有權請求返還原物；對妨害佔有的行為，佔有人有權請求排除妨害或者消除危險；因侵佔或者妨害造成損害的，佔有人有權請求損害賠償。

　　佔有人返還原物的請求權，自侵佔發生之日起一年內未行使的，該請求權消滅。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#a章節索引04)〉〉

# 附則

## 第246條

　　法律、行政法規對不動產統一登記的範圍、登記機構和登記辦法作出規定前，地方性法規可以依照本法有關規定作出規定。

## 第247條

　　本法自2007年10月1日起施行。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)〉〉

【編註】本檔法規資料來源為官方資訊網，提供學習與參考為原則，如需引用請以正式檔爲準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請[告知](https://www.6laws.net/comment.htm)，謝謝！