

# 中华人民共和国物权法（草案）

## 目 录

### 第一编 总则

#### 第一章 一般规定

#### 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、集体和私人所有权

#### 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

第十五章 居住权

**第四编 担保物权**

第十六章 一般规定

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

**第五编 占有**

第二十章 占有

附则

## 第一编 总则

### 第一章 一般规定

#### 第一条

为明确物的归属，保护权利人的物权，充分发挥物的效用，维护社会主义市场经济秩序，维护国家基本经济制度，制定本法。

第二条 本法调整平等主体之间因物的归属和利用而产生的财产关系。

本法所称物，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。

本法所称物权，指权利人直接支配特定的物的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

第三条 物权的种类和内容，由本法和其他法律规定。

#### 第四条

物权应当公示。记载于不动产登记簿的人是该不动产的权利人，动产的占有人是该动产的权利人，但有相反证据证明的除外。法律规定不经登记即可取得物权的，依照其规定。

#### 第五条

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。

第六条 任何单位和个人负有不妨碍权利人行使物权的义务。

第七条 权利人享有的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵害。

第八条 其他法律对物权的种类和内容等另有规定的，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，应当登记；未经登记，不生物权效力，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，应当提供权属证书、合同书、法院判决或者征收决定以及标明不动产位置、面积等的其他必要材料。

第十二条 登记机构应当履行下列职责：

- (一) 查验申请人提交的必要材料；
- (二) 就有关登记事项询问申请人；
- (三) 如实、及时地登记有关事项；
- (四) 法律、行政法规规定的其他职责。

登记机构认为对申请登记的不动产的实际状况需要查看的，申请人以及其他有义务协助的人应当协助。

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，应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

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 不动产登记簿记载的事项，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记载的事项一致；记载不一致的，以不动产登记簿为准。

### 第十八条

登记机构应当向权利人和利害关系人提供查阅、复制登记资料的便利，同时应当对涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的内容保守秘密。

### 第十九条

利害关系人对不动产登记簿记载的物权归属等事项有异议的，可以申请异议登记。登记簿记载的权利人书面同意异议登记或者人民法院裁定予以异议登记的，登记机构应当将该异议记载于不动产登记簿。

申请人自登记簿记载的权利人书面同意异议登记之日起三个月内不起诉也不申请更正登记的，或者自人民法院异议登记裁定生效之日起十五日内不起诉的，异议登记失效。

有证据证明异议登记不当，权利人有权申请登记机构注销异议登记。异议登记造成权利人损害的，权利人可以向异议登记的申请人请求损害赔偿。

### 第二十条

利害关系人认为不动产登记簿记载错误的，可以申请更正登记。有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

登记更正后，原权利人在异议登记期间对该不动产作出的处分，登记更正后的权利人未追认的，不发生效力。

第二十一条 当事人约定买卖期房或者转让其他不动产物权的，债权人为限制债务人处分该不动产，保障将来取得物权，可以向登记机构申请预告登记。债权人已经支付一半以上价款或者债务人书面同意预告登记的，登记机构应当进行预告登记。预告登记后，债务人未经债权人同意，不得处分该不动产。

预告登记后，债权人自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，或者债权消灭的，预告登记失效。具有预告登记失效事由的，债务人有权申请注销预告登记。

第二十二条 一个不动产上有两个以上物权的，一个物权变更或者抛弃，不影响其他物权的效力。

第二十三条 基于不动产登记簿享有的物权受法律保护，但记载于不动产登记簿的权利人在取得权利时知道或者应当知道该权利有瑕疵的除外。

第二十四条 当事人提供虚假的权属证书等证明材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

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责任人追偿。

第二十五条 不动产登记费不得按照不动产的面积、体积或者价额的比例收取，具体收费标准由国务院规定。

第二十六条 依照本法和其他法律的规定，对动产物权、权利质权进行登记的，参照不动产登记的有关规定办理。

## 第二节 动产交付

第二十七条 动产所有权的转让和动产质权的设立等，除法律另有规定外，自交付时发生法律效力。

第二十八条 船舶、飞行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。

第二十九条 动产物权设立、转让前，权利人已经占有该动产的，物权自法律行为生效时发生法律效力。

第三十条 动产物权设立、转让前，第三人占有该动产的，可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第三十一条 动产物权转让时，出让人应当将该动产交付给受让人，但双方约定由出让人继续占有该动产的，物权自约定生效时发生法律效力。

## 第三节 其他规定

第三十二条 因人民法院的法律文书、人民政府的征收决定等行为导致物权设立、变更、转让和消灭的，自法律文书生效或者人民政府作出的征收决定等行为生效时发生法律效力。

第三十三条 因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力。

第三十四条 因合法建造、拆除住房等事实行为设立和消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。

第三十五条 依照本法第三十二条至第三十四条规定，导致不动产物权设立、变更、转让和消灭的，应当依照法律规定及时办理登记；未经登记，不得处分其物权。

### 第三章 物权的保护

第三十六条 物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解等途径解决，也可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十七条 因物权的归属和内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

第三十八条 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物；不能返还原物或者返还原物后仍有损失的，可以请求损害赔偿。

第三十九条 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求恢复原状；不能恢复原状或者恢复原状后仍有损失的，可以请求损害赔偿。

第四十条 妨害行使物权的，权利人可以请求排除妨害。

第四十一条 有可能危及行使物权的，权利人可以请求消除危险。

第四十二条 侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿。

第四十三条 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，应当依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十四条 权利人请求排除妨害或者消除危险，不适用诉讼时效。

不动产登记簿由登记机构管理。

## 第二编 所有权

### 第四章 一般规定

第四十五条 所有权人对自己的不动产或者动产，依照法律规定享有占有、使用、收益和处分的权利。

第四十六条 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。

第四十七条 国家、集体和私人所有权受法律保护。禁止任何单位和个人用任何手段侵占或者破坏国家、集体和私人的财产。

第四十八条 依照法律规定只能属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。

第四十九条 为了公共利益的需要，县级以上人民政府依照法律规定的权限和程序，可以征收、征用单位、个人的不动产或者动产，但应当按照国家规定给予补偿；没有国家规定的，应当给予合理补偿。

## 第五章 国家、集体和私人所有权

第五十条 国家维护公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

第五十一条 矿藏、水流、海域和城市的土地等属于国家所有。

第五十二条 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。

第五十三条 农村和城市郊区的土地、野生动植物资源等，法律规定国家所有的，属于国家所有。

第五十四条 矿藏、水流、海域和国家所有的土地、草原等自然资源，由国务院代表国家行使所有权。

第五十五条 道路、电力、通讯、天然气等公共设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

第五十六条 国家机关对其直接支配的不动产或者动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分权利。

第五十七条 国家举办的事业单位对其直接支配的不动产或者动产，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。

第五十八条 国家投资设立的企业，由中央人民政府和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，享有所有者权益。

第五十九条 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。

第六十条 城镇集体所有的不动产和动产，属于劳动群众集体所有。

第六十一条 农民集体所有的不动产和动产，属于本集体的成员集体所有。

下列事项应当依法经本集体村民会议讨论决定：

- (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) 个别农户之间承包地的调整；
- (三) 土地补偿费等费用的使用、分配办法；
- (四) 集体企业的所有权变动等事项；
- (五) 法律规定的其他事项。

第六十二条 集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂，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。

第六十三条 农民集体所有的土地等，应当依法实行家庭承包经营。

第六十四条 集体经济组织或者村民委员会的管理人作出的决定侵害集体成员合法权益的，该集体成员可以请求人民法院予以撤销。

村民会议通过的决定侵害集体成员合法权益的，该集体成员可以请求人民法院予以撤销。

第六十五条 集体经济组织或者村民委员会应当依照法律、行政法规、章程、村规民约向本集体的成员定期公布集体财产的状况。

第六十六条 私人对依法取得的房屋、收入、生活用品等生活资料享有所有权。

私人对依法取得的生产工具、原材料等生产资料享有所有权。

第六十七条 国家保护私人储蓄、投资及其收益。

国家保护私人的财产继承权及其他合法权益。

第六十八条 国家保护私人的所有权。禁止以拆迁、征收等名义非法改变私人财产的权属关系。

拆迁、征收私人的不动产，应当按照国家规定给予补偿；没有国家规定的，应当给予合理补偿，并保证被拆迁人、被征收人得到妥善安置。

违法拆迁、征收，造成私人财产损失的，应当依法承担民事责任和行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十九条 国家、集体和私人依法可以设立合资经营企业、合作经营企业，也可以设立独资企业。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。

第七十条

企业法人对其不动产和动产依照法律或者章程享有占有、使用、收益和处分的权利。公司制企业，适用《中华人民共和国公司法》的有关规定。

企业法人以外的法人，其不动产或者动产的归属，依照法律或者章程的规定。

第七十一条 违反国家规定，以无偿或者以低价折股、低价出售等手段将国有财产、集体财产转让，造成国有财产、集体财产流

的，应当依法承担民事责任和行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十二条 国有企业、集体企业直接负责的主管人员严重不负责任，造成国有企业、集体企业破产或者严重亏损的，应当依法承担民事责任和行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十三条 业主对建筑物内的住宅、商业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。

第七十四条 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，但不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第七十五条 业主转让其建筑物专有部分所有权的，其对建筑物共有部分享有的共有和共同管理的权利视为一并转让。

第七十六条 建筑区划内的绿地、道路以及物业管理用房，属于业主共有，但属于市政建设的除外。

会所、车库的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，除建设单位等能够证明其享有所有权外，属于业主共有。

第七十七条 业主可以设立业主会议，选举业主委员会。

县级以上地方人民政府有关部门应当对设立业主会议或者选举业主委员会，给予指导和协助。

第七十八条 下列事项由业主依法共同决定：

- (一) 制定和修改业主会议议事规则；
- (二) 制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；
- (三) 选举和更换业主委员会；
- (四) 选聘和解聘物业管理机构或者其他管理人；
- (五) 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修基金；
- (六) 修缮、改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款事项，应当经专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意。法律另有规定的，依照其规定。

第七十九条 业主决定本法第七十八条第一款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

第八十条

将住宅改变为餐饮、娱乐等商业用房的，应当经有利害关系的全体业主同意。

第八十一条 业主会议或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

第八十二条 建筑物及其附属设施的维修基金，属于全体业主共有，经业主决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修基金的筹集、使用情况应当定期公布。

第八十三条 建筑物共有部分及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分所占比例确定。

第八十四条 业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业管理机构或者其他管理人管理。

对建设单位聘请的物业管理机构或者其他管理人，业主有权更换。

第八十五条 物业管理机构或者其他管理人根据业主的委托管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，并接受业主的监督。

第八十六条 业主应当遵守法律、法规以及业主会议制定的管理规约。

业主会议和业主委员会，对任意弃置垃圾、侵占通道、排放大气污染物、燃放噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权按照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除影响、排除妨害、赔偿损失。

建设规划、环境卫生、公安等行政主管部门应当依照有关法律、法规，对建筑区划内损害他人合法权益的行为予以处理。

第八十七条 对侵害业主共同权益的行为，对物业管理机构等违反合同发生的争议，业主会议经三分之二以上业主同意，可以以业主会议的名义提起诉讼、申请仲裁；业主也可以以自己的名义提起诉讼、申请仲裁。

## 第七章 相邻关系

第八十八条 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第八十九条 法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。

第九十条 不动产权利人应当为相邻各权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

第九十一条 不动产权利人有权禁止他人进入其土地，但对相邻权利人因通行等必须利用该土地的，应当提供必要的便利。

第九十二条 不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和煤气等管线必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

第九十三条 建造建筑物，应当遵守国家有关建筑规划的规定，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

第九十四条 不动产权利人有权依照法律规定，禁止相邻权利人排放大气污染物、水污染物、固体废物以及燃放噪声、光、磁波辐射等有害物质。

第九十五条 不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的正常使用和安全；相邻不动产权利人有权要求施工的不动产权利人提供相应的担保。

第九十六条 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予补偿。

第九十七条 本章规定的不动产权利人，包括不动产的所有权人、用益物权人和占有人。

## 第八章 共有

第九十八条 不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有分为按份共有和共同共有。

第九十九条 按份共有人按照其份额对共有的不动产或者动产享有占有、使用、收益和处分的权利。

### 第一百条

共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有占有、使用、收益和处分的权利。

第一百零一条 共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。

第一百零二条 处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

第一百零三条 对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担。

第一百零四条 共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割对其他共有人造成损害的，应当给予补偿。

第一百零五条 共有人可以通过协议确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割并且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对拍卖、变卖等取得的价款予以分割或者折价补偿。

共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的，其他共有人应当分担损失。

第一百零六条 按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

第一百零七条 因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权，承担连带债务，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；在共有人内部关系上，除共有人另有约定外，按份共有人按照其份额享有债权，承担债务；共同共有人共同享有债权，承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿。

第一百零八条 共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等以外，视为按份共有。

第一百零九条 按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，没有约定或者约定不明确的，按照其出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。

第一百一十条 两个以上单位、个人共同享有益物权、担保物权的，参照本章规定。

## 第九章 所有权取得的特别规定

### 第一百一十一条

无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回，但符合下列情形的，受让人即时取得该不动产或者动产的所有权：

（一）在受让时不知道或者不应当知道转让人无处分权；

（二）以合理的价格有偿转让；

(三) 转让的财产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人；

(四) 转让合同有效。

受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。

当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。

#### 第一百一十二条

对被盗、被抢的财物或者遗失物，所有权人等权利人有权追回。该动产通过转让被他人占有的，所有权人、遗失人等权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道该动产丧失占有之日起两年内向受让人请求返还原物，但受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该动产的，所有权人等权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。法律另有规定的，依照其规定。

#### 第一百一十三条

善意受让人取得动产后，该动产上的原有权利消灭，但善意受让人在受让时知道该权利的除外。

#### 第一百一十四条

拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当自拾得遗失物之日起二十日内通知所有权人、遗失人等权利人领取，或者送交有关部门。

#### 第一百一十五条

有关部门收到遗失物知道所有权人、遗失人等权利人的，应当及时通知其领取；不知道的，应当及时发布招领公告。

#### 第一百一十六条

拾得人在遗失物送交有关部门前，有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任。

#### 第一百一十七条

所有权人、遗失人等权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付遗失物的保管费等必要费用。所有权人、遗失人等权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺向拾得人支付报酬。拾得人侵占遗失物的，无权请求遗失物的保管费等必要费用和报酬。

#### 第一百一十八条

遗失物自发布招领公告之日起半年内无人认领的，归国家所有。

#### 第一百一十九条

拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的，参照拾得遗失物的有关规定。《中华人民共和国文物保护法》等法律另有规定的，依照其规定。

第一百二十条 主物转让的，从物随主物转让，但当事人另有约定的除外。

#### 第一百二十一条

天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得；但当事人另有约定的除外。

法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得。

#### 第一百二十二条

因加工、附合、混合而产生的物的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律规定；法律没有规定的，按照充分发挥物的效用以及保护无过错的当事人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属给另一方当事人造成损失的，应当给予赔偿。

### 第三编 用益物权

#### 第十章 一般规定

#### 第一百二十三条

用益物权人在法律规定的范围内，对他人所有的不动产，享有占有、使用和收益的权利。

#### 第一百二十四条

国家所有或者国家所有由集体使用以及法律规定属于集体所有的自然资源，单位、个人依法可以占有、使用和收益。

#### 第一百二十五条

取得用益物权，法律规定须经有关行政主管部门许可的，依照其规定。

第一百二十六条 国家实行自然资源有偿使用制度，但法律另有规定的除外。

#### 第一百二十七条

用益物权人行使权利，应当遵守法律有关保护和合理开发利用资源的规定，不得损害所有权人的权益。所有权人不得干涉用益物权人行使权利。

## 第一百二十八条

因不动产被征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的，应当按照国家规定给予补偿；没有国家规定的，应当给予合理补偿。

## 第十一章 土地承包经营权

### 第一百二十九条

土地承包经营权人依法享有对其承包经营的耕地、林地、草地等占有、使用和

收益的权利，有权自主从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

### 第一百三十条 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时取得。

县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证或者草原使用权证，并登记造册，确认土地承包经营权。

### 第一百三十一条

禁止占用承包地建窑、建坟或者擅自在承包地上建房等非法行为。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。

### 第一百三十二条

土地承包经营权人有权依法自主决定土地承包经营权以转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。

第一百三十三条 土地承包经营权人将土地承包经营权以转包、出租、互换、转让或者其他方式流转，当事人应当采取书面形式订立相应的合同，但流转的期限不得超过原土地承包经营权合同剩余的期限。将土地承包经营权转让的，应当经发包人同意；将土地承包经营权转包、出租、互换或者以其他方式流转的，应当报发包人备案。

### 第一百三十四条

土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让，当事人要求登记的，应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

### 第一百三十五条 对承包期内的承包地，发包人不得收回。

承包期内的土地承包经营权人全家迁入小城镇落户的，应当按照土地承包经营权人的意愿，保留其土地承包经营权或者允许其依法进行土地承包经营权流转。

承包期内的土地承包经营权人全家迁入设区的市，享有城市居民社会保障待遇的，应当将承包的耕地和草地交回发包人。土地承包经营权人不交回的，发包人可收回承包的耕地和草地。

承包期内的土地承包经营权人交回承包地或者发包人依法收回承包地，土地承包经营权人对其在承包地上投入而提高土地生产能力的，有权获得合理补偿。

第一百三十六条 对承包期内的承包地，发包人不得调整。

因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形，对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的，必须经本集体的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府和县级人民政府农牧业等行政主管部门批准。土地承包经营权合同约定不得调整的，按照约定。

第一百三十七条

征收承包期内的土地的，应当对土地承包经营权人给予合理补偿。征地的补偿标准、安置办法应当告知土地承包经营权人。土地补偿费等费用的使用、分配办法，应当依法经村民会议讨论决定。任何单位和个人不得贪污、挪用、截留土地补偿费等费用。

第一百三十八条

通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地的，适用《中华人民共和国农村土地承包法》等法律和国务院的有关规定。

第一百三十九条 国家所有的农用地实行承包经营的，参照本法的有关规定。

## 第十二章 建设用地使用权

第一百四十条 建设用地使用权人依法享有对国家所有的土地占有、使用和收益的权利，有权自主利用该土地建造并经营建筑物、构筑物及其附属设施。

第一百四十一条

建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权人的权利。

第一百四十二条 设立建设用地使用权，可以采取出让或者划拨等方式。

商业用地应当采取拍卖、招标的方式出让。

严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。采取划拨方式的，应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定。

#### 第一百四十三条

国家严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。禁止违反法律规定的权限和程序出让土地。

#### 第一百四十四条

采取拍卖、招标、协议的出让方式设立建设用地使用权的，当事人应当采取书面形式订立建设用地使用权出让合同。

建设用地使用权出让合同一般包括下列条款：

- (一) 当事人的名称和住所；
- (二) 土地位置、面积等；
- (三) 建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；
- (四) 土地用途；
- (五) 使用期限；
- (六) 出让金等费用及其支付方式；
- (七) 解决争议的办法。

#### 第一百四十五条

建设用地使用权出让合同订立后，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。登记机构应当向建设用地使用权人发放建设用地使用权证书。

#### 第一百四十六条

建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准。

#### 第一百四十七条

建设用地使用权人应当依照法律规定以及合同约定支付出让金等费用。

#### 第一百四十八条

建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但有相反证据证明的除外。

#### 第一百四十九条

建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律另有规定的除外。

第一百五十条 建设用地使用权人将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，当事人应当采取书面形式订立相应的合同。合同的期限由当事人约定，但不得超过原建设用地使用权出让合同剩余的期限。

第一百五十一条

建设用地使用权人将建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

第一百五十二条

建设用地使用权人将建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。

第一百五十三条

建筑物、构筑物及其附属设施的所有权人将建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，建设用地使用权一并处分。

第一百五十四条 建设用地使用权的期间届满，建设用地使用权消灭。

第一百五十五条

建设用地使用权的期间届满，建设用地使用权人需要继续使用土地的，应当在期间届满前一年申请续期，除因公共利益需要收回该土地的外，出让人应当同意。建设用地使用权续期后，建设用地使用权人应当按照约定支付出让金；没有约定或者约定不明确的，按照国家规定确定。

第一百五十六条

建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回建设用地使用权证书。

第一百五十七条

因设立乡（镇）、村企业或者乡村公共设施、公益事业建设等需要使用集体所有的土地的，依照有关法律规定取得建设用地使用权；法律没有规定的，参照本章规定。

### 第十三章 宅基地使用权

第一百五十八条

宅基地使用权人依法享有对集体所有的土地占有和使用的权利，有权自主利用该土地建造住房及其附属设施。

第一百五十九条 取得宅基地使用权，应当依照有关法律规定办理。

第一百六十条 农户占有的宅基地面积应当符合规定的标准。一户只能拥有一处宅基地。

第一百六十一条 宅基地使用权人未经依法批准，不得改变宅基地用途。

第一百六十二条

宅基地使用权人经本集体同意，可以将建造的住房转让给本集体内符合宅基地使用权分配条件的农户；住房转让时，宅基地使用权一并转让。禁止城镇居民在农村购置宅基地。

农户依照前款规定转让宅基地使用权的，不得再申请宅基地。

第一百六十三条

因乡村公共设施和公益事业建设的需要，经县级人民政府批准，本集体收回宅基地的，应当对宅基地被占用的农户重新分配宅基地；造成宅基地使用权人损失的，应当给予补偿。

第一百六十四条

宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对没有宅基地的农户，应当重新分配宅基地。

第一百六十五条

已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，宅基地使用权人应当及时办理变更登记或者注销登记。

#### **第十四章 地役权**

第一百六十六条

地役权人有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。

前款所称“他人的不动产”为“供役地”，“自己的不动产”为“需役地”。

第一百六十七条 设立地役权，当事人应当采取书面形式订立地役权合同。

地役权合同一般包括下列条款：

- (一) 当事人的姓名或者名称和住所；
- (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) 费用及其支付方式;

(六) 解决争议的办法。

#### 第一百六十八条

地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

#### 第一百六十九条

供役地的权利人应当按照合同约定，容许地役权人利用其土地，不得妨害地役权人行使权利。

第一百七十条 地役权人应当按照合同约定的利用目的和方法利用供役地，尽可能减少对供役地的权利人物权的限制。

#### 第一百七十一条

地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权剩余的期限。

#### 第一百七十二条

土地所有权人享有地役权或者负担地役权的，设立土地承包经营权、宅基地使用权时，该土地承包经营权人、宅基地使用权人继续享有或者负担已设立的地役权。

#### 第一百七十三条

土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的，未经上述用益物权人同意，土地所有权人不得设立地役权。

#### 第一百七十四条

地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等依法转让的，地役权一并转让，但合同另有约定的除外。

#### 第一百七十五条

地役权不得抵押。土地承包经营权、建设用地使用权等依法抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。

#### 第一百七十六条

需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享有地役权。

#### 第一百七十七条

供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有约束力。

#### 第一百七十八条

地役权人有下列情形之一的，供役地的权利人有权解除地役权关系，地役权消灭：

（一）违反法律规定或者合同约定，滥用地役权的；

（二）有偿利用供役地，约定的付款期间届满后在合理期限内经两次催告未支付费用的。

#### 第一百七十九条

已经登记的地役权变更、转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

### 第十五章 居住权

第一百八十条 居住权人对他人享有所有权的住房及其附属设施享有占有、使用的权利。

#### 第一百八十一条

设立居住权，可以根据遗嘱或者遗赠，也可以按照合同约定。

设立居住权，应当向登记机构申请居住权登记。

#### 第一百八十二条

居住权人应当合理使用住房及其附属设施。居住权人应当承担住房及其附属设施的日常维护费用和物业管理费用，可以不支付住房使用费，不承担重大维修费用，但遗嘱、遗赠另有表示或者合同另有约定的除外。

第一百八十三条 居住权不得转让和继承。

居住权人不得将居住的房屋出租，但遗嘱、遗赠另有表示或者合同另有约定的除外。

#### 第一百八十四条

住房所有权人应当保障居住权人对住房及其附属设施占有、使用的权利。

居住权人对部分住房享有居住权的，可以使用该住房的共用部分。

第一百八十五条 居住权设立后，住房所有权人变更的，不影响居住权。

#### 第一百八十六条

居住权的期限根据遗嘱、遗赠或者合同确定；无法确定的，成年居住权人的居住权期限至其死亡时止，未成年居住权人的居住权期限至其独立生活时止。

#### 第一百八十七条

居住权人有下列情形之一的，住房所有权人有权撤销居住权：

- （一）故意侵害住房所有权人及其亲属的人身权或者对其财产造成重大损害的；
- （二）危及住房安全等严重影响住房所有权人或者他人合法权益的。

第一百八十八条 有下列情形之一的，居住权消灭：

- （一）居住权人放弃居住权的；
- （二）居住权期间届满的；
- （三）解除居住权关系的条件成就的；
- （四）居住权被撤销的；
- （五）住房被征收的；
- （六）住房灭失的。

#### 第一百八十九条

因住房灭失，住房所有权人获得赔偿金的，应当给予居住权人适当补偿；没有独立生活能力的居住权人，也可以放弃补偿，要求适当安置，但因居住权人故意或者重大过失致使住房灭失的除外。

第一百九十条 居住权消灭的，住房所有权人应当及时办理注销登记。

#### 第一百九十一条

本章规定的居住权，不适用因婚姻家庭、租赁产生的居住关系。

## 第四编 担保物权

### 第十六章 一般规定

#### 第一百九十二条

担保物权人在债务人未履行债务时，有权就担保财产优先受偿，但法律另有规定的除外。

### 第一百九十三条

债权人在借贷、买卖等民事活动中，为保障实现其债权，需要担保的，可以依照本法和其他法律的规定设立担保物权。

第三人为债务人向债权人提供担保的，可以要求债务人提供反担保。反担保适用本法和其他法律的规定。

### 第一百九十四条

设立担保物权，应当依照本法和其他法律的规定订立担保合同。担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效，担保合同无效，但法律另有规定的除外。

。

担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

### 第一百九十五条

物权担保的范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用，但合同另有约定的除外。

### 第一百九十六条

担保期间，担保财产毁损、灭失或者被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期未届满的，也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。

### 第一百九十七条

第三人提供担保，未经其书面同意，债权人允许债务人转让债务的，担保人不再承担担保责任。

### 第一百九十八条

被担保的债权既有物的担保又有人的担保，债务人未履行债务的，债权人应当按照约定实现债权；没有约定或者约定不明确，债务人自己提供物的担保的，债权人应当先就该物的担保实现债权；第三人提供物的担保的，债权人可以就物的担保实现债权，也可以要求保证人承担保证责任。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。

### 第一百九十九条

债务人未履行到期债务的，担保物权人可以依照本法和其他法律的规定实现担保物权。担保物权人在主债权诉讼时效期间届满未行使担保物权的，担保物权消灭，但担保物权人占有担保财产的，担保人可以要求担保物权人行使担保物权，担保物权人不行使的，担保人可以请求人民法院拍卖、变卖担保财产并返还超过债权数额的部分。

第二百零条 有下列情形之一的，担保物权消灭：

- (一) 主债权消灭的；
- (二) 担保物权实现的；
- (三) 债权人放弃担保物权的；
- (四) 法律规定担保物权消灭的其他情形。

## 第十七章 抵押权

### 第一节 一般抵押权

#### 第二百零一条

为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人未履行债务时，债权人有权就该财产优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。

第二百零二条 债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：

- (一) 建筑物和其他土地附着物；
- (二) 建设用地使用权；
- (三) 抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权；
- (四) 企业、个体工商户、农村承包经营户的机器设备、原材料、产成品等动产；
- (五) 正在建造的建筑物、船舶、飞行器；
- (六) 交通工具；
- (七) 法律、行政法规规定可以抵押的其他财产。

抵押人可以将前款所列财产一并抵押。

#### 第二百零三条

以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。

抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

#### 第二百零四条

经当事人书面协议，企业、个体工商户、农村承包经营户可以将现有的以及将来拥有的动产抵押，债务人不履行债务时，债权人有权就约定实现抵押权时的动产优先受偿。

#### 第二百零五条

乡（镇）、村企业的土地使用权不得单独抵押。以乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的土地使用权一并抵押。

第二百零六条 下列财产不得抵押：

（一）土地所有权；

（二）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；

（三）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；

（四）所有权、使用权不明或者有争议的财产；

（五）依法被查封、扣押、监管的财产；

（六）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

第二百零七条 设立抵押权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同。

抵押合同一般包括下列条款：

（一）被担保债权的种类和数额；

（二）债务人履行债务的期限；

（三）抵押财产的名称、数量、质量、状况、所在地、所有权权属或者使用权权属；

（四）担保的范围。

抵押合同不完全具备前款规定内容的，可以补正。

#### 第二百零八条

抵押权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人未履行债务时抵押财产转移为债权人所有。

#### 第二百零九条

以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权以及依法可以用于抵押的其他不动产抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记时发生法律效力。

第二百一十条 企业、个体工商户、农村承包经营户以机器设备、原材料、产成品等动产或者交通工具抵押的，抵押权自抵押合同生效时发生法律效力；未经登记，不得对抗善意第三人。

#### 第二百一十一条

依照本法第二百零四条规定抵押的，即使办理登记，也不得对抗正常经营活动中已支付对价并取得抵押财产的买受人。

#### 第二百一十二条

抵押合同的内容与登记簿记载的事项不一致的，以登记簿为准。

#### 第二百一十三条

订立抵押合同前抵押财产已出租的，抵押人应当将出租的事实书面告知抵押权人，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的，已登记的抵押权不受该租赁关系的影响。

#### 第二百一十四条

抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债权或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

抵押期间，抵押人未经抵押权人同意转让抵押财产的行为无效。

#### 第二百一十五条

抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

#### 第二百一十六条

抵押人的行为可能使抵押财产毁损或者价值明显减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。抵押财产毁损或者价值减少的，抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值，或者提供与毁损、减少的价值相当的担保。

#### 第二百一十七条

抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。抵押权人与抵押人可以协议变更抵押

权顺位以及被担保的债权数额等内容，但抵押权的变更，未经其他抵押权人书面同意，不得对其产生不利影响。

债务人以自己的财产设定抵押，抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的，其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

#### 第二百一十八条

债务履行期届满，债务人未履行债务，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。

前款孳息应当先充抵收取孳息的费用。

#### 第二百一十九条

债务履行期届满，债权未受清偿的，抵押权人可以与抵押人通过协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿；协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。

抵押权人与抵押人达不成协议的，抵押权人请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

第二百二十条 依照本法第二百零四条规定设定抵押权的，抵押财产自下列情形之一发生时确定：

- (一) 债务履行期届满，债权未受清偿；
- (二) 抵押人被宣告破产或者被撤销；
- (三) 严重影响债权实现的其他情形。

#### 第二百二十一条

抵押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

#### 第二百二十二条

同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

- (一) 抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；

(二) 抵押权未登记的，按照债权比例清偿；

(三) 抵押权有的已登记，有的未登记的，已登记的先于未登记的受偿。

#### 第二百二十三条

建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。需要拍卖该建设用地使用权的，可以将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并拍卖，但拍卖新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

#### 第二百二十四条

以本法第二百零二条第一款第三项规定的土地使用权抵押的，或者以乡（镇）、村企业的厂房等建筑物占用范围内的土地使用权抵押的，实现抵押权后，未经法定程序不得改变土地集体所有的性质和土地用途。

### 第二节 最高额抵押权

#### 第二百二十五条

为担保债务的履行，债务人或者第三人以抵押财产对一定期间将要发生的债权提供担保的，债务人未履行债务时，抵押权人有权在最高债权额限度内就该财产优先受偿。

最高额抵押权设立前已经存在的债权，经当事人同意，可以转入最高额抵押担保的债权范围。

#### 第二百二十六条

最高额抵押担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权不得转让，但当事人另有约定的除外。

#### 第二百二十七条

最高额抵押担保的债权确定前，抵押权人与抵押人可以通过协议变更确定债权的期间、债权范围以及最高债权额，但变更的内容不得对其他抵押权人产生不利影响。

第二百二十八条 有下列情形之一的，抵押权人的债权确定：

(一) 约定的确定债权期间届满的；

(二) 没有约定确定债权期间或者约定不明确，抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设立之日起满二年请求确定债权的；

(三) 新的债权不可能发生的；

(四) 抵押财产被查封、扣押的；

(五) 债务人、抵押人被宣告破产或者被撤销的；

(六) 法律规定确定债权的其他情形。

## 第二百二十九条

最高额抵押权除适用本节规定外，参照本法有关一般抵押权的规定。

## 第十八章 质权

### 第一节 动产质权

第二百三十条 为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有的，债务人未履行债务时，债权人有权就该动产优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为出质人，债权人为质权人，交付的动产为质押财产。

第二百三十一条 设立质权，当事人应当采取书面形式订立质权合同。

质权合同一般包括下列条款：

- (一) 被担保债权的种类和数额；
- (二) 债务人履行债务的期限；
- (三) 质押财产的名称、数量、质量、状况；
- (四) 担保的范围；
- (五) 质押财产交付的时间。

质权合同不完全具备前款规定内容的，可以补正。

## 第二百三十二条

质权人在债务履行期届满前，不得与出质人约定债务人未履行债务时质押财产为债权人所有。

第二百三十三条 质权自出质人交付质押财产时发生效力。

第二百三十四条 质权人有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定的除外。

前款孳息应当先充抵收取孳息的费用。

### 第二百三十五条

质权人在质权存续期间，未经出质人同意，擅自使用、出租、处分质押财产，给出质人造成损失的，应当承担民事责任。

### 第二百三十六条

质权人负有妥善保管质押财产的义务；因保管不善致使质押财产毁损、灭失的，应当承担民事责任。

质权人的行为可能使质押财产毁损、灭失的，出质人可以要求质权人将质押财产提存，或者要求提前清偿债权并返还质押财产。

### 第二百三十七条

因不能归责于质权人的事由，可能使质押财产毁损或者价值明显减少的，质权人有权要求出质人提供相应的担保；出质人不提供的，质权人可以拍卖或者变卖质押财产，并与出质人通过协议将拍卖或者变卖所得的价款提前清偿债权或者提存。

### 第二百三十八条

出质人请求质权人及时实现质权，因质权人怠于行使权利造成损害的，由质权人承担民事责任。

### 第二百三十九条

质权人在质权存续期间，经出质人同意，可以转质。因转质权人的过错，造成质押财产毁损、灭失的，质权人应当向出质人承担民事责任。

第二百四十条 质权人可以放弃质权。债务人以自己的财产出质，质权人放弃该质权的，其他担保人在质权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

### 第二百四十一条

债务人履行债务或者出质人提前清偿所担保的债权的，质权人应当返还质押财产。

债务人未履行债务的，质权人可以就质押财产折价，也可以就拍卖、变卖质押财产所得的价款优先受偿。

### 第二百四十二条

质押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归出质人所有，不足部分由债务人清偿。

第二百四十三条 出质人与质权人可以协议设立最高额质权。

最高额质权除适用本节有关规定外，参照本法第四编第十七章第二节有关最高额抵押权的规定。

## 第二节 权利质权

第二百四十四条 债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质：

- (一) 汇票、支票、本票；
- (二) 债券、存款单；
- (三) 仓单、提单；
- (四) 可以转让的股权；
- (五) 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；
- (六) 公路、电网等收费权；
- (七) 法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。

第二百四十五条

以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的，当事人应当订立书面合同，质权自权利凭证交付质权人时发生法律效力。

第二百四十六条

汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单的兑现日期或者提货日期先于主债权到期的，质权人可以兑现或者提货，并与出质人通过协议将兑现的价款或者提取的货物提前清偿债权或者提存。

第二百四十七条

以股权出质，当事人应当订立书面合同。以上市公司的股权出质，质权自证券登记机构办理出质登记时发生法律效力。以非上市公司的股权出质，质权自工商行政管理部门办理出质登记时发生法律效力。

上市公司的股权出质后，不得转让，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让股权所得的价款，应当向质权人提前清偿债权或者提存。

第二百四十八条

以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，当事人应当订立书面合同，质权自有关主管部门办理出质登记时发生法律效力。

知识产权中的财产权出质后，出质人不得转让或者许可他人使用，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让或者许可他人使用出质的知识产权所得的价款，应当向质权人提前清偿债权或者提存。

#### 第二百四十九条

以公路、电网等收费权出质的，当事人应当订立书面合同，质权自有关主管部门办理出质登记时发生效力。

收费权出质后，不得转让，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让收费权所得的价款，应当向质权人提前清偿债权或者提存。

第二百五十条 权利质权除适用本节规定外，参照本法有关动产质权的规定。

### 第十九章 留置权

#### 第二百五十一条

债务人未履行债务时，债权人可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿。

债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，但企业之间留置的除外。

前两款规定的债权人为留置权人，占有的动产为留置财产。

#### 第二百五十二条

法律规定不得留置的，依照其规定。当事人约定不得留置的，按照其约定。

#### 第二百五十三条

留置权人负有妥善保管留置财产的义务；因保管不善致使留置财产毁损、灭失的，应当承担民事责任。

第二百五十四条 留置权人有权收取留置财产的孳息。

前款孳息应当先充抵收取孳息的费用。

#### 第二百五十五条

留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期限；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人两个月以上履行债务的期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外。债务人逾期未履行的，留置人可以与债务人协议以留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。

#### 第二百五十六条

留置财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归债务人所有，不足部分由债务人清偿。

#### 第二百五十七条

同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿。

## 第二百五十八条

留置权人对留置财产丧失占有或者留置权人接受债务人另行提供担保的，留置权消灭。

# 第五编 占有

## 第二十章 占有

### 第二百五十九条

占有，包括有权占有和无权占有。基于债权关系等产生的占有，有关不动产或者动产的使用、收益、违约责任等，依照法律规定和合同约定。

第二百六十条 不动产或者动产的占有，除有相反证据证明外，推定有权占有。

### 第二百六十一条

无权占有，包括善意占有和恶意占有。无权占有，除有相反证据证明外，推定善意占有。

### 第二百六十二条

占有人因使用占有的不动产或者动产，致使该不动产或者动产受到损害的，善意占有人不承担损害赔偿赔偿责任；恶意占有人应当承担损害赔偿赔偿责任。

### 第二百六十三条

不动产或者动产被占有人占有的，权利人可以请求返还原物及其孳息，但应当扣除善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用。

### 第二百六十四条

占有的不动产或者动产毁损、灭失，该不动产或者动产的权利人请求赔偿的，占有人应当将因毁损、灭失取得的保险金、赔偿金或者补偿金等返还给权利人；权利人的损害未能得到足够弥补的，恶意占有人还应当赔偿损失，但对损害的发生没有过错的除外。

### 第二百六十五条

占有的不动产或者动产被侵夺的，占有人有权请求返还原物；对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害；因侵夺或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿。

占有人返还原物的请求权，自侵夺发生之日起一年内没有行使的，该请求权消灭。

## 附则

第二百六十六条 本法下列用语的含义：

（一）“私人”，包括公民、个体工商户、农村承包经营户、外国人、无国籍人，也包括个人独资企业、外资企业等。

（二）“业主的建筑物区分所有权”，指高层建筑物出现后，各业主对住宅等专有部分享有所有权，对电梯、过道等共有部分享有共有和共同管理的权利。

（三）“孳息”，包括天然孳息和法定孳息。天然孳息，如果树结的果实、母畜生的幼畜等；法定孳息，如根据合同取得的租金、利息等。

（四）“用益物权”，指当事人依照法律规定，对他人所有的不动产，享有占有、使用和收益的权利，包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权、居住权等。

（五）“地役权”，指在法律规定的相邻关系之外按照合同利用他人的不动产，以提高自己不动产效益的权利。

（六）“担保物权”，指债权人对债务人或者第三人提供的担保财产或者债权人合法占有的财产，当债务人不履行债务时，享有优先受偿的权利，包括抵押权、质权和留置权。

（七）“占有”，指占有人对不动产或者动产的实际控制。

第二百六十七条

法律、行政法规对不动产统一登记未作规定前，当事人可以向房产登记机构或者土地登记机构申请一并办理城市房屋所有权和土地使用权登记。房产登记机构和土地登记机构应当通过信息共享等办法，为当事人一并办证提供便利。

第二百六十八条 本法自 年 月 日起施行。（完）