

法律司法解释判例小全书

物 权

法律 · 司法解释 · 判例
小全书

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中国政法大学法律硕士专业学位
法律硕士联考指定教材

物权

法律·司法解释·案例
小丛书

2

王利明教授主编

D83.25
24

法律司法解释判例小全书

物 权

法律 · 司法解释 · 判例
小全书

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

物权法律司法解释判例小全书 / 中国法制出版社编.

—北京:中国法制出版社,2010.3

(法律司法解释判例小全书)

ISBN 978-7-5093-1789-1

I. ①物… II. ①中… III. ①物权法-法律解释-中国
②物权法-审判-案例-中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 034455 号

责任编辑:王进文

封面设计:青卢

物权法律司法解释判例小全书

WUQUAN FALU SIFA JIESHI PANLI XIAOQUANSHU

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880×1230 毫米 32

版次/2010 年 3 月第 1 版

印张/25 字数/786 千

2010 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-1789-1

定价: 62.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfsz.com>

编辑部电话: 66078158

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

随着我国法制建设的发展,相关领域的法规文件数量越来越多,内容庞杂,级别多样;同时在司法实践中也产生了大量典型的司法判例,对相关法规条文的理解适用具有重要的参考价值。因此,将这些法规和案例进行系统化的搜集、整理和编排,对司法实践具有重大意义。

本书的主要目的是为读者提供:查询权威法律文本和典型司法判例最便捷的工具。为贯彻这一编辑理念,本书设计了一种由主题法规案例索引、法规文件汇编和典型判例汇编三部分组成的新颖体例:

一、详尽的“主题法规案例索引”是本书最大的特色。对于不动产登记、动产交付、国家所有权、业主的建筑物区分所有权、土地承包经营权的保护及抵押权的实现等 88 个重要的具体问题,读者可以通过该索引查找到相应的法规条文和典型判例,及其在本书中的页码。

二、本书收录了物权的设立、变更和消灭、所有权、土地、房产税费、自然资源上的用益物权、担保物权等七个方面所涉及的主要法律、行政法规和司法解释,这些都是司法审判的直接依据;同时收录了相关的重要部门规章文件。全书共收录 141 个文件,截至 2010 年 3 月。

三、本书收录了 59 个典型司法判例,主要涉及不动产登记、动产交付、所有权的保护、地役权的实现、抵押权的行使及占有等方面。为方便读者阅读起见,在不妨碍理解、不歪曲原判决书的前提下,所收案例的文字经过了精简,包括案号出处、争讼事由、判决理由和法院判决四个部分,简明清晰。

不断提高法规工具书的科学性和实用性是我社多年来追求的目标,希望本书能够成为广大法律工作者的好帮手。当然,由于时间和能力的限制,书中难免有不足之处,敬请读者批评指正。

2010 年 3 月

总 目 录

第一部分 主题法规案例索引

一、物权的设立、变更和消灭	(5)
二、所有权	(8)
三、用益物权	(17)
四、担保物权	(24)
五、占有	(31)

第二部分 法规文件汇编

一、综合	(35)
二、所有权	(102)
三、土地	(192)
四、房产	(386)
五、土地、房产税费	(533)
六、自然资源上的用益物权	(556)
七、担保物权	(628)

第三部分 典型判例汇编

物权的设立、变更和消灭	(703)
所有权	(714)
用益物权	(736)
担保物权	(759)

目 录

第一部分 主题法规案例索引

● 缩略语对照表	(3)
● 索 引	
一、物权的设立、变更和消灭	(5)
二、所有权	(8)
三、用益物权	(17)
四、担保物权	(24)
五、占有	(31)

第二部分 法规文件汇编

一 综合

● 法 律

中华人民共和国物权法	(35)
(2007年3月16日)	
中华人民共和国宪法(节录)	(59)
(2004年3月14日修正)*	
中华人民共和国民法通则(节录)	(61)
(2009年8月27日修正)	
中华人民共和国刑法(节录)	(67)
(2009年8月27日修正)	
中华人民共和国合同法(节录)	(76)
(1999年3月15日)	

* 编者按：本目录中括号内的日期为法律文件颁布或最后一次修正、修订颁布时间。

● 司法解释

最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》

- 若干问题的意见（试行）（节录） (95)
(1988年4月2日)

二 所有权

● 法律

- 中华人民共和国铁路法（节录） (102)
(2009年8月27日修正)
- 中华人民共和国电力法 (105)
(2009年8月27日修正)
- 中华人民共和国国防法（节录） (113)
(2009年8月27日修正)
- 中华人民共和国森林法 (113)
(2009年8月27日修正)
- 中华人民共和国草原法 (120)
(2009年8月27日修正)
- 中华人民共和国企业国有资产法 (129)
(2008年10月28日)
- 中华人民共和国文物保护法 (138)
(2007年12月29日修正)
- 中华人民共和国合伙企业法（节录） (151)
(2006年8月27日修订)
- 中华人民共和国婚姻法（节录） (154)
(2001年4月28日修正)
- 中华人民共和国继承法 (155)
(1985年4月10日)

● 行政法规

- 企业国有资产监督管理暂行条例 (160)
(2003年5月27日)
- 中华人民共和国电信条例（节录） (165)

(2000 年 9 月 25 日)	
中华人民共和国民用航空器权利登记条例	(166)
(1997 年 10 月 21 日)	
企业国有资产产权登记管理办法	(169)
(1996 年 1 月 25 日)	
中华人民共和国船舶登记条例	(171)
(1994 年 6 月 2 日)	
* 司法解释	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干 问题的解释(一)(节录)	(180)
(2001 年 12 月 25 日)	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干 问题的解释(二)(节录)	(181)
(2003 年 12 月 25 日)	
最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理财产分割 问题的若干意见	(184)
(1993 年 11 月 3 日)	
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国继承法》 若干问题的意见	(186)
(1985 年 9 月 11 日)	

三 土地

*** 法 律**

中华人民共和国农村土地承包法	(192)
(2009 年 8 月 27 日修正)	
中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法	(200)
(2009 年 6 月 27 日)	
中华人民共和国土地管理法	(206)
(2004 年 8 月 28 日修正)	
全国人民代表大会常务委员会关于《中华人民共和国 刑法》第二百二十八条、第三百四十二条、 第四百一十条的解释	(219)
(2009 年 8 月 27 日修正)	

※ 行政法规

- 土地调查条例 (220)
(2008年2月7日)
- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 (224)
(2006年7月7日)
- 基本农田保护条例 (233)
(1998年12月27日)
- 中华人民共和国土地管理法实施条例 (237)
(1998年12月27日)
- 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例 (244)
(1990年5月19日)

※ 司法解释

- 最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释 (249)
(2005年7月29日)
- 最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释 (253)
(2005年6月18日)
- 最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复 (256)
(2003年4月16日)
- 最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释 (257)
(2000年6月19日)
- 最高人民法院行政审判庭关于对农民长期使用但未取得合法权属证明的土地应如何确定权属问题的答复 (259)
(1998年8月17日)
- 最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助费应归被征地单位所有的复函 (259)
(1995年1月16日)

* 其他文件

1. 土地权属

- 土地登记办法 (261)
(2007 年 12 月 30 日)
- 土地权属争议调查处理办法 (270)
(2003 年 1 月 3 日)
- 林木和林地权属登记管理办法 (273)
(2000 年 12 月 31 日)
- 林木林地权属争议处理办法 (275)
(1996 年 10 月 14 日)
- 土地登记规则 (278)
(1995 年 12 月 28 日修订)
- 确定土地所有权和使用权的若干规定 (287)
(1995 年 3 月 11 日修订)

2. 国有土地使用权

- 招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定 (293)
(2007 年 9 月 28 日修订)
- 招标投标挂牌出让国有土地使用权规范 (试行) (297)
(2006 年 5 月 31 日)
- 协议出让国有土地使用权规范 (试行) (337)
(2006 年 5 月 31 日)
- 协议出让国有土地使用权规定 (347)
(2003 年 6 月 11 日)

3. 集体土地使用权

- 农业部关于做好当前农村土地承包经营权流转管理和服务工
作的通知 (349)
(2008 年 12 月 5 日)
- 农村土地承包经营权流转管理办法 (353)
(2005 年 1 月 19 日)
- 中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法 (357)
(2003 年 11 月 14 日)

4. 征 地

- 国家林业局关于印发《占用征用林地审核审批管理规范》的
通知 (360)
(2003 年 8 月 14 日)
- 征用土地公告办法 (364)
(2001 年 10 月 22 日)

5. 土地物权保护

- 国土资源行政复议规定 (366)
(2009 年 11 月 14 日修订)
- 国土资源信访规定 (372)
(2006 年 1 月 4 日)
- 查处土地违法行为立案标准 (378)
(2005 年 8 月 31 日)
- 国土资源听证规定 (381)
(2004 年 1 月 9 日)

四 房 产

● 法 律

- 中华人民共和国城市房地产管理法 (386)
(2009 年 8 月 27 日修正)
- 中华人民共和国城乡规划法 (394)
(2007 年 10 月 28 日)
- 中华人民共和国建筑法 (405)
(1997 年 11 月 1 日)

● 行政法规

- 物业管理条例 (415)
(2007 年 8 月 26 日修订)
- 住房公积金管理条例 (423)
(2002 年 3 月 24 日修订)
- 城市房屋拆迁管理条例 (429)
(2001 年 6 月 13 日)
- 城市房地产开发经营管理条例 (433)
(1998 年 7 月 20 日)

● 司法解释

- 最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用
法律若干问题的解释 (439)
(2009 年 7 月 30 日)
- 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干
问题的解释 (442)
(2009 年 5 月 15 日)
- 最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用
法律若干问题的解释 (444)
(2009 年 5 月 14 日)
- 最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安
置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复 (447)
(2005 年 8 月 1 日)
- 最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若
干问题的解释 (447)
(2003 年 4 月 28 日)
- 最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知 (451)
(1992 年 11 月 25 日)

● 其他文件

1. 权 属

- 房屋登记办法 (453)
(2008 年 2 月 15 日)
- 房屋权属登记信息查询暂行办法 (465)
(2006 年 10 月 8 日)
- 建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知 (468)
(2002 年 3 月 27 日)

2. 房产管理

- 住宅专项维修资金管理办法 (469)
(2007 年 12 月 4 日)
- 城市危险房屋管理规定 (476)
(2004 年 7 月 20 日修正)
- 危险房屋鉴定标准 (479)
(2004 年 6 月 4 日修订)

物业服务收费管理办法	(488)
(2003 年 11 月 13 日)	

业主大会规程	(491)
(2003 年 6 月 26 日)	

城市异产毗连房屋管理规定	(495)
(2001 年 8 月 15 日修正)	

3. 转 让

城市商品房预售管理办法	(497)
(2004 年 7 月 20 日修正)	

城市房地产转让管理规定	(499)
(2001 年 8 月 15 日修正)	

城市房地产中介服务管理规定	(502)
(2001 年 8 月 15 日修正)	

商品房销售管理办法	(505)
(2001 年 4 月 4 日)	

4. 租 赁

廉租住房保障办法	(511)
(2007 年 11 月 8 日)	

城镇廉租住房租金管理办法	(516)
(2005 年 3 月 14 日)	

城市房屋租赁管理办法	(517)
(1995 年 4 月 28 日)	

5. 房屋拆迁

城市房屋拆迁工作规程	(521)
(2005 年 10 月 31 日)	

城市房屋拆迁行政裁决工作规程	(523)
(2003 年 12 月 30 日)	

城市房屋拆迁补偿估价指导意见	(526)
(2003 年 12 月 1 日)	

城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则	(530)
(1992 年 10 月 9 日)	

五 土地、房产税费

• 行政法规

- 中华人民共和国耕地占用税暂行条例 (533)
 (2007 年 12 月 1 日)
- 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 (535)
 (2006 年 12 月 31 日修订)
- 中华人民共和国契税暂行条例 (536)
 (1997 年 7 月 7 日)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例 (538)
 (1993 年 12 月 13 日)
- 中华人民共和国印花税法暂行条例 (539)
 (1988 年 8 月 6 日)
- 中华人民共和国房产税暂行条例 (540)
 (1986 年 9 月 15 日)

• 其他文件

- 财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知 ... (542)
 (2009 年 12 月 22 日)
- 国家税务总局征收个人住房转让所得税有关问题的通知 (542)
 (2006 年 7 月 28 日)
- 中华人民共和国契税暂行条例细则 (545)
 (1997 年 10 月 28 日)
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则 (548)
 (1995 年 1 月 27 日)
- 中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则 (552)
 (1988 年 9 月 29 日)

六 自然资源上的用益物权

• 法 律

- 中华人民共和国可再生能源法 (556)
 (2009 年 12 月 26 日修正)
- 中华人民共和国矿产资源法 (561)
 (2009 年 8 月 27 日修正)

中华人民共和国煤炭法	(567)
(2009 年 8 月 27 日修正)	
中华人民共和国渔业法	(575)
(2009 年 8 月 27 日修正)	
中华人民共和国水法	(580)
(2009 年 8 月 27 日修正)	
中华人民共和国海域使用管理法	(591)
(2001 年 10 月 27 日)	
中华人民共和国领海及毗连区法	(597)
(1992 年 2 月 25 日)	

● 行政法规

中华人民共和国对外合作开采陆上石油资源条例	(600)
(2007 年 9 月 18 日修订)	
中华人民共和国对外合作开采海洋石油资源条例	(604)
(2001 年 9 月 23 日修订)	
中华人民共和国矿产资源法实施细则	(607)
(1994 年 3 月 26 日)	
矿产资源勘查区块登记管理办法	(615)
(1998 年 2 月 12 日)	
矿产资源开采登记管理办法	(621)
(1998 年 2 月 12 日)	
探矿权采矿权转让管理办法	(625)
(1998 年 2 月 12 日)	

七 担保物权

● 法 律

中华人民共和国公司法 (节录)	(628)
(2005 年 10 月 27 日修订)	
中华人民共和国票据法 (节录)	(630)
(2004 年 8 月 28 日修正)	
中华人民共和国商业银行法 (节录)	(631)
(2003 年 12 月 27 日修正)	
中华人民共和国海商法 (节录)	(631)

(1992 年 11 月 7 日)	
中华人民共和国担保法	(632)
(1995 年 6 月 30 日)	
※ 司法解释	
最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定	(642)
(2005 年 12 月 14 日)	
最高人民法院关于人民法院应当如何认定保证人在保证期间届满 后又在催款通知书上签字问题的批复	(643)
(2004 年 4 月 14 日)	
最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误的注销抵押登记 行为问题的批复	(643)
(2003 年 11 月 17 日)	
最高人民法院关于已承担保证责任的保证人向其他保证人行使追 偿权问题的批复	(644)
(2002 年 11 月 23 日)	
最高人民法院关于涉及担保纠纷案件的司法解释的适用和保证责 任方式认定问题的批复	(644)
(2002 年 11 月 23 日)	
最高人民法院关于处理担保法生效前发生保证行为的保证期间问 题的通知	(645)
(2002 年 8 月 1 日)	
最高人民法院关于国有工业企业以机器设备等财产为抵押物与债 权人签订的抵押合同的效力问题的批复	(645)
(2002 年 6 月 18 日)	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解 释	(646)
(2000 年 12 月 8 日)	
最高人民法院关于能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押权人问 题的批复	(658)
(1998 年 9 月 3 日)	