



PROPERTY LAWS AND REGULATIONS
OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

物权实用 法律手册

条文 案例 范本 流程

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权实用法律手册 / 法律出版社法规中心编. —北京: 法律出版社, 2010. 3

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0475 - 4

I. ①物… II. ①法… III. ①物权法—中国—手册
IV. ①D923. 2 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 030206 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋

装帧设计/马 帅

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/世纪千禧印刷(北京)有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/11.75 字数/600 千

版本/2010 年 3 月第 1 版

印次/2010 年 3 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010 - 63939781/9782 西安分公司/029 - 85388843 上海公司/021 - 62071010/1636

北京分公司/010 - 62534456

深圳公司/0755 - 83072995

重庆公司/023 - 65382816/2908

书号: ISBN 978 - 7 - 5118 - 0475 - 4

定价: 29.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)



编辑前言

本书根据全国人民代表大会公布的《中华人民共和国物权法》，结合日常生活中的常见物权法律纠纷，收集现行有效的相关法律、行政法规、司法解释和部门规章等规范性文件，并根据物权法的章节条款予以分类整理，从而形成以下特点：

① **法律条文** 本书收集整理现行有效的相关法律、行政法规、司法解释和部门规章等规范性文件，内容涉及不动产登记、物业管理、共有、相邻关系、建设用地使用权、土地承包经营权、宅基地使用权、抵押权、质权以及留置权等诸多物权法律制度。

② **案例解读** 本书结合常见物权法律纠纷，编写典型案例及精要评析，并收录《民事诉讼法》、《仲裁法》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》和《人民调解工作若干规定》等有关纠纷解决的规范性文件。

③ **文书范本** 本书收集整理商品房买卖合同、汽车买卖合同、物业管理委托合同、业主公约以及抵押担保借款合同等文书范本，供广大读者在物权的设立、变更、转让、消灭以及纠纷解决过程中参考，以提高防范法律风险、解决法律纠纷的能力。

④ **流程图表** 为便于读者充分了解民事诉讼程序，依法维护自身合法权益，本书还附录民事诉讼流程图（一审）和民事诉讼流程图（二审）等流程图表，为当事人诉讼维权提供程序方面的指引和参考。

随着物权法的贯彻实施和社会经济的不断进步，我国物权法律制度势必会发生相应的变化和发展。法律出版社法规中心将及时跟踪相关法律制度的最新变化，为广大读者提供更为优质和全面的法律信息服务。

法律出版社法规中心

2010年3月



总 目 录

一、综合	1	④ 特别规定	198
① 法律	1	四、用益物权	205
② 行政法规	49	① 建设用地使用权	205
③ 司法解释	54	② 土地承包经营权	225
二、物权公示	60	③ 宅基地使用权	242
① 一般规定	60	五、担保物权	248
② 土地登记	61	① 一般规定	248
③ 房屋登记	70	② 抵押权	266
④ 其他登记	87	③ 质权	280
⑤ 动产交付	109	④ 留置权	296
三、所有权	142	六、纠纷解决	300
① 土地与房屋所有权	142	① 调解	300
② 物业管理	150	② 仲裁	306
③ 共有和相邻关系	197	③ 民事诉讼	316

案例索引

- | | |
|--|---|
| 【案例1】 不动产登记由法定的登记机构办理,否则登记无效 (127) | 【案例14】 建筑物随建设用地使用权流转一并处分 (245) |
| 【案例2】 申请不动产登记应当提供必要材料 (127) | 【案例15】 依招标取得的土地承包经营权可以抵押的方式流转 (246) |
| 【案例3】 不动产物权变动自记载于不动产登记簿时发生效力 (128) | 【案例16】 宅基地使用权不得随意转让 (246) |
| 【案例4】 不动产登记簿与权属证书不一致时以不动产登记簿为准 (128) | 【案例17】 地役权未经登记不得对抗善意第三人 (246) |
| 【案例5】 更正登记与异议登记 (128) | 【案例18】 土地所有权人未经用益物权人同意不得设立地役权 (247) |
| 【案例6】 预告登记的效力 (129) | 【案例19】 主债权债务合同无效,担保合同无效 (297) |
| 【案例7】 所有权人可以在其财产上设定他物权 (202) | 【案例20】 担保财产灭失,担保物权人可就赔偿金优先受偿 (298) |
| 【案例8】 集体所有土地的流转受到限制 (203) | 【案例21】 禁止流质抵押 (298) |
| 【案例9】 业主对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利 (203) | 【案例22】 最高额抵押权的含义与特征 (298) |
| 【案例10】 处理相邻关系的原则 (203) | 【案例23】 质押合同中的流质条款无效 (299) |
| 【案例11】 按份共有的法律效果 (204) | 【案例24】 动产质权交付生效 (299) |
| 【案例12】 共同共有关系的法律效果 (204) | 【案例25】 行使留置权的法定程序 (299) |
| 【案例13】 新设立的建设用地使用权不得损害已设立的用益物权 (245) | |

文书索引

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| 买卖合同 (129) | 财产留置通知书 (297) |
| 商品房买卖合同 (130) | 财产留置异议书 (297) |
| 汽车买卖合同 (136) | 仲裁协议书 (313) |
| 物业管理委托合同 (165) | 仲裁申请书 (314) |
| 业主公约 (186) | 仲裁答辩书 (314) |
| 业主大会议事规则 (193) | 民事起诉书 (358) |
| 国有土地使用权出让合同 (221) | 民事上诉状 (358) |
| 财产抵押合同 (278) | 财产保全申请书 (359) |
| 质押合同 (295) | 先予执行申请书 (359) |

目 录

一、综 合

① 法律

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(1)
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28修正)	(29)
中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27修正)	(38)
中华人民共和国侵权责任法(2009.12.26)	(43)

② 行政法规

中华人民共和国土地管理法实施条例(1998.12.27)	(49)
------------------------------------	--------

③ 司法解释

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(2009.5.14)	(54)
最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释(2009.5.15)	(56)
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(2009.7.30)	(57)

二、物权公示

① 一般规定

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(60)
---------------------------------	--------

② 土地登记

土地登记办法(2007.12.30)	(61)
土地登记资料公开查询办法(2002.12.4)	(67)
国家土地管理局、国家测绘局、国家物价局、财政部关于土地登记收费及其	

管理办法(1990.7.27)	(69)
-----------------------	--------

④ 房屋登记

房屋登记办法(2008.2.15)	(70)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(79)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(81)
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	(83)
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(2002.3.27)	(86)
国家发展改革委、财政部关于规范房屋登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知(2008.4.15)	(87)

④ 其他登记

机动车登记工作规范(2008.8.16)	(87)
企业国有资产产权登记管理办法(1996.1.25)	(99)
企业国有资产产权登记管理办法实施细则(2000.4.6修订)	(100)
企业国有资产产权登记业务办理规则(2004.10.30)	(106)

⑤ 动产交付

中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	(109)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)(1999.12.19)	(117)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二)(2009.4.24)	(119)
二手车交易规范(2006.3.24)	(122)
二手车流通管理办法(节录)(2005.8.29)	(125)

案例解读

- 【案例1】 不动产登记由法定的登记机构办理,否则登记无效 (127)
- 【案例2】 申请不动产登记应当提供必要材料 (127)
- 【案例3】 不动产权物变动自记载于不动产登记簿时发生效力 (128)
- 【案例4】 不动产登记簿与权属证书不一致时以不动产登记簿为准 (128)
- 【案例5】 更正登记与异议登记 (128)
- 【案例6】 预告登记的效力 (129)

文书范本

- 买卖合同 (129)
- 商品房买卖合同 (130)
- 汽车买卖合同 (136)

三、所有权**① 土地与房屋所有权**

- 确定土地所有权和使用权的若干规定 (1995.3.11) (142)
- 土地权属争议调查处理办法 (2003.1.3) (146)
- 最高人民法院关于《城市私有房屋管理条例》发布前机关、团体、部队、企业、事业单位购买或租用私有房屋是否有效问题的答复 (1984.4.17) (148)
- 最高人民法院关于《城市私有房屋管理条例》公布前国营企业购买私房已经使用多年经补办批准手续后可承认买卖关系有效的批复 (1985.8.10) (149)
- 最高人民法院关于审理房屋产权案件有关政策问题的批复 (1986.1.27) (149)
- 最高人民法院关于对土改时祖遗房产填写土地房产证后的产权确认问题的复函 (1990.2.5) (150)

② 物业管理**① 物业服务**

- 物业管理条例 (2007.8.26 修订) (150)
- 城市异产毗连房屋管理规定 (2001.8.15 修正) (155)

前期物业管理招标投标管理暂行办法

- (2003.6.26) (156)
- 物业服务企业资质管理办法 (2007.11.26 修正) (160)
- 物业服务收费管理办法 (2003.11.13) (163)
- 物业服务收费明码标价规定 (2004.7.19) (164)

文书范本

- 物业管理委托合同 (165)
- ② 公共部分
- 住宅专项维修资金管理办法 (2007.12.4) (170)
- 高层居住住宅楼防火管理规则 (1992.10.12) (175)
- ③ 专有部分
- 房屋建筑工程质量保修办法 (2000.6.30) (176)
- 住宅室内装饰装修管理办法 (2002.3.5) (177)
- ④ 业主自治
- 业主大会和业主委员会指导规则 (2009.12.1) (181)

文书范本

- 业主公约 (186)
- 业主大会议事规则 (193)

③ 共有和相邻关系**① 共有**

- 中华人民共和国民法通则 (节录) (2009.8.27 修正) (197)
- 中华人民共和国婚姻法 (节录) (2001.4.28 修正) (197)
- 最高人民法院关于购房人之一在购房时不完全具备条件,但购房后长期共同居住管理使用,纠纷时已具备完全购房条件的应认定产权共有的复函 (1991.8.7) (198)

② 相邻关系

- 中华人民共和国民法通则 (节录) (2009.8.27 修正) (198)

④ 特别规定

- 最高人民法院关于审理诈骗案件具体

应用法律的若干问题的解释(1996.12.16)	(198)
最高人民法院、最高人民检察院、公安部、国家工商行政管理局关于依法查处盗窃、抢劫机动车案件的规定(1998.5.8)	(201)

案例解读

【案例7】 所有权人可以在其财产上设定他物权	(202)
【案例8】 集体所有土地的流转受到限制	(203)
【案例9】 业主对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利	(203)
【案例10】 处理相邻关系的原则	(203)
【案例11】 按份共有的法律效果	(204)
【案例12】 共同共有关系的法律效果	(204)

四、用益物权

① 建设用地使用权

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(1990.5.19)	(205)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992.12.4)	(208)
协议出让国有土地使用权规定(2003.6.11)	(209)
招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定(2007.9.21 修订)	(210)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992.2.24)	(213)
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定(1998.2.17)	(216)
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(2005.6.18)	(218)

文书范本

国有土地使用权出让合同	(221)
-------------------	-------

② 土地承包经营权

中华人民共和国农村土地承包法(2009.8.27 修正)	(225)
------------------------------------	-------

中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法(2009.6.27)	(230)
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法(2003.12.1)	(234)
农村土地承包经营权流转管理办法(2005.1.19)	(237)
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(2005.7.29)	(239)

③ 宅基地使用权

中华人民共和国村民委员会组织法(节录)(1998.11.4)	(242)
村庄和集镇规划建设管理条例(节录)(1993.6.29)	(242)
国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见(2004.11.2)	(243)
最高人民法院关于适用简易程序审理民事案件的若干规定(节录)(2003.9.10)	(245)

案例解读

【案例13】 新设立的建设用地使用权不得损害已设立的用益物权	(245)
【案例14】 建筑物随建设用地使用权流转一并处分	(245)
【案例15】 依招标取得的土地承包经营权可以抵押的方式流转	(246)
【案例16】 宅基地使用权不得随意转让	(246)
【案例17】 地役权未经登记不得对抗善意第三人	(246)
【案例18】 土地所有权人未经用益物权人同意不得设立地役权	(247)

五、担保物权

① 一般规定

中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(248)
公证机构办理抵押登记办法(2002.2.20)	(255)
国务院办公厅关于严禁行政机关为经济活动提供担保的通知(1993.2.23)	(256)

对外贸易经济合作部关于对外资企业
将其财产或者权益对外抵押问题的
答复(1996.10.31) (257)

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(2000.
12.8) (257)

② 抵押权

① 不动产抵押

城市房地产抵押管理办法(2001.8.15
修正) (266)

住房置业担保管理试行办法(2000.5.
11) (270)

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
(节录)(2003.4.28) (272)

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(2003.11.17) (273)

最高人民法院关于转发国土资源部《关于
国有划拨土地使用权抵押登记有关问
题的通知》的通知(2004.3.23) (273)

最高人民法院关于人民法院执行设定
抵押的房屋的规定(2005.12.14) (274)

② 动产抵押

动产抵押登记办法(2007.10.17) (274)

国家国有资产管理局关于国有企业办
理抵押贷款若干问题的批复(1994.
3.16) (276)

国家工商行政管理局关于企业动产抵
押物登记中抵押权人资格问题的答
复(2001.2.8) (277)

国家工商行政管理总局关于有限责任
公司以公司动产为个人债务提供抵
押担保办理抵押物登记的答复
(2001.5.28) (278)

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
(2002.6.18) (278)

文书范本

财产抵押合同 (278)

③ 质权

个人定期存单质押贷款办法(2007.7.
3) (280)

单位定期存单质押贷款管理规定(2007.
7.3) (282)

凭证式国债质押贷款办法(1999.7.9) (285)

债券质押业务操作流程(试行)(2000.
10.11) (286)

工商行政管理机关股权出质登记办法
(2008.9.1) (287)

证券公司股票质押贷款管理办法
(2004.11.4) (288)

中国人民银行自动质押融资业务管理
暂行办法(2005.11.3) (292)

财政部关于上市公司国有股质押有关
问题的通知(2001.10.25) (294)

文书范本

质押合同 (295)

④ 留置权

最高人民法院关于能否对连带责任保
证人所有的船舶行使留置权的请示
的复函(2001.8.17) (296)

文书范本

财产留置通知书 (297)

财产留置异议书 (297)

案例解读

【案例19】主债权债务合同无效,担保
合同无效 (297)

【案例20】担保财产灭失,担保物权人
可就赔偿金优先受偿 (298)

【案例21】禁止流质抵押 (298)

【案例22】最高额抵押权的含义与特征 (298)

【案例23】质押合同中的流质条款无
效 (299)

【案例24】动产质权交付生效 (299)

【案例25】行使留置权的法定程序 (299)

六、纠纷解决

① 调解

人民调解工作若干规定(2002.9.26) (300)

最高人民法院关于人民法院民事调解 工作若干问题的规定(2004. 9. 16)	(303)	流程图表	
最高人民法院关于审理涉及人民调解 协议的民事案件的若干规定(2002. 9. 16)	(305)	仲裁流程	(315)
② 仲裁		④ 民事诉讼	
中华人民共和国仲裁法(2009. 8. 27 修 正)	(306)	中华人民共和国民事诉讼法(2007. 10. 28 修正)	(316)
最高人民法院关于实施《中华人民共和 国仲裁法》几个问题的通知(1997. 3. 26)	(311)	最高人民法院关于适用《中华人民共和 国民事诉讼法》若干问题的意见 (1992. 7. 14)	(337)
最高人民法院关于适用《中华人民共和 国仲裁法》若干问题的解释(2006. 8. 23)	(311)	最高人民法院关于审理涉外民事或商 事合同纠纷案件适用法律适用若干问题 的规定(2007. 7. 23)	(356)
文书范本		文书范本	
仲裁协议书	(313)	民事起诉书	(358)
仲裁申请书	(314)	民事上诉状	(358)
仲裁答辩书	(314)	财产保全申请书	(359)
		先予执行申请书	(359)
		流程图表	
		民事诉讼流程图(一审)	(360)
		民事诉讼流程图(二审)	(361)

一、综 合

① 法律

中华人民共和国物权法

1. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布
3. 自2007年10月1日起施行

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 【立法目的及依据】^①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。

【关联条文】

- 《民法通则》第1条
- 《合同法》第1条
- 《担保法》第1条

第二条 【调整范围】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。

【法律术语】

民法上的“物”,与生活中所称物并不完全相同。作为物权客体的物,必须是存在于人身之外,能够为人力所支配,并且能满足人类某种需要的物体。

不动产,是指土地以及房屋、林木等土地定

^① 条文主旨为编者所加,下同。

着物;动产是指不动产以外的物,比如汽车、电视机。不动产和动产是物权法上对物的分类,之所以进行这样的分类,主要是便于根据不动产和动产各自的特点分别予以规范。

物权,是指法律将特定物归属于某个权利主体,由其直接支配,享受其利益,并排除他人对此支配领域的侵害或干预的权利。

第三条 【基本经济制度与社会主义市场经济原则】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 【平等保护国家、集体和私人的物权】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侵犯。

【法律术语】

物权法上的平等保护原则,是指物权的主体在法律地位上是平等的,依法享有相同的权利,遵守相同的规定,其物权受到侵害以后,应当受到物权法的平等保护。平等保护是物权法的首要原则,也是我国物权法具有中国特色的鲜明体现。平等保护原则主要包括三个方面的内容:法律地位平等、适用规则平等和保护上的平等。

【关联条文】

《民法通则》第5、73-75、77、80-82条

《土地管理法》第13、14条

《城市房地产管理法》第5条

第五条 【物权法定原则】物权的种类和内容,由法律规定。

【法律术语】

物权法定原则,是物权法的一项基本原则,又称为物权法定主义,是指物权的种类和内容必须由法律明确规定,不允许人们自由创设。这里的“法律”,是指全国人民代表大会及其常务委员会按照法定程序制定的具有普遍约束力的法律。

第六条 【物权公示原则】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。

【法律术语】

物权变动的公示原则,是指在财产交易的过

程中,必须以公开的、外在的、易于查知的适当形式展示物权设定和变动的情况。

第七条 【取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则】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。

【法律术语】

物权合法原则,是指物权的取得和行使应严格依据法律的规定和社会公德的要求。

【关联条文】

《民法通则》第72条

第八条 【物权法与其他法律关系】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 【不动产物权登记生效以及所有权可不登记的规定】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,所有权可以不予登记。

【法律术语】

不动产登记,是指经权利人申请,国家有关登记部门将有关申请人的不动产物权的事项记载于不动产登记簿的事实。

【关联条文】

《土地管理法》第11、12条

《城市房地产管理法》第35、59-61条

第十条 【不动产登记机构和国家统一登记制度】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。

【法律术语】

不动产统一登记制度,是指由一个登记机构统一负责有关不动产的登记事务,并在登记范围、登记规则和登记程序等方面实现统一。

【关联条文】

《担保法》第42、43条

《土地管理法》第11条

《城市房地产管理法》第60-62条

第十一条 【申请登记应提供的必要材料】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。

【关联条文】

《担保法》第44条

第十二条 【登记机构应当履行的职责】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 【登记机构禁止从事的行为】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 【登记效力】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效力。

第十五条 【合同效力和物权效力区分】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 【不动产登记簿效力及其管理机构】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。

【法律术语】

不动产登记簿,是指由登记机构依据当事人的申请或者依职权将不动产物权变动以及相关事项记载于其上并予以保管、公示的特定簿册。

第十七条 【不动产登记簿与不动产权属证书关系】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 【不动产登记资料查询、复制】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。

【关联条文】

《担保法》第45条

《土地管理法实施条例》第3条

第十九条 【不动产更正登记和异议登记】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。

【法律术语】

更正登记,是指当事人(包括权利人、利害关系人)认为登记有错误时,向登记机关申请更正登记机构依法予以更正的登记。更正登记是为了保护事实上的权利人的物权,许可真正的权利人或者利害关系人依据真正的权利状态对不动产登记中的错误事项进行更正。

异议登记,是指权利人或利害关系人对现实登记的权力的正确性提出异议而进行的登记。它只是一项临时性的保全措施,防止在真实权利人收集证据的阶段内,不动产被登记名义人所转移。

第二十条 【预告登记】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。

【法律术语】

预告登记,是指为保全一项以将来发生不动产物权变动为目的的债权请求权的实现而作的提前登记。预告登记主要适用于商品房的预售

买卖中。

第二十一条 【登记错误赔偿责任】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人追偿。

第二十二条 【登记收费问题】不动产登记费按件收取,不得按照不动产的面积、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生效时间】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。

[法律术语]

交付,是指将自己占有的物或所有权凭证转移他人占有的行为。简言之,交付意味着占有的移转。交付的方式,可以分为现实交付和观念交付。现实交付是最为传统也是在生活中最为常见的交付方式。它是指对动产的事实管理力的移转,使受让人取得标的物的直接占有。随着经济贸易的发展和交易的复杂程度提高,出现了以相应权利凭证(比如仓单、提单等)交付来替代货物的交付,即观念交付。观念交付又包括三种形态,即简易交付、指示交付、占有改定。

[关联条文]

《民法通则》第72条

《合同法》第133-135条

第二十四条 【船舶等物权登记】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 【动产物权受让人先行占有】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。

[法律术语]

简易交付,是指受让人于受让动产之前,基于某种法律关系已实际占有标的物的,于让与合同生效之时起,视为交付。

[关联条文]

《合同法》第140条

第二十六条 【动产物权指示交付】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。

[法律术语]

指示交付,是指在交易标的物被第三人占有的场合,出让人与受让人约定,出让人将其对占有人的返还请求权移转给受让人,由受让人向第三人行使,以代替现实交付的方式。

第二十七条 【动产物权占有改定】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。

[法律术语]

占有改定,是指让与人转让所有权后,仍继续占有该物,依照当事人之间订立的合同,使受让人因此而取得间接占有,以取代实际交付。

第三节 其他规定

第二十八条 【特殊原因导致物权设立、变更、转让或者消灭的规定】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 【因继承或者受遗赠等而取得物权】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。

[法律术语]

继承,是指被继承人死亡之后,依据法律规定或者遗嘱由继承人继承被继承人的遗产。

遗赠,是指自然人以遗嘱的方式将其个人财产赠与国家、集体或者法定继承人以外的其他人,而于其死后发生效力的民事法律行为。

第三十条 【因事实行为而设立或者消灭物权】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。

[法律术语]

事实行为,是指行为人实施的一定行为,一旦符合了法律的构成要件,不管当事人主观上是否有确立、变更或消灭某一民事法律关系的意思,都会由于法律的规定,从而引起一定的民事法律效果的行为。

第三十一条 【非依法律行为享有的不动产物权变动】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 【物权保护诉讼程序】 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。

【法律术语】

和解,是指双方当事人发生争议之后互相协商达成协议,以解决双方的争执。这是一种民事法律行为,是当事人依法处分自己民事实体权利的表现,分为诉讼前的和解和诉讼中的和解。

调解,是指双方当事人以外的第三者,以国家法律、法规和政策以及社会公德为依据,对纠纷双方进行疏导、劝说,促使他们相互谅解,进行协商,自愿达成协议,解决纠纷的活动。调解可分为人民调解、法院调解、行政调解、仲裁调解以及律师调解等。在这几种调解中,法院调解属于诉内调解,其他都属于诉外调解。

仲裁,是指争议双方在争议发生前或争议发生后达成协议,自愿将争议交给仲裁机构作出裁决,双方有义务执行的一种解决争议的方法。

诉讼,是指法院在当事人和其他诉讼参与人的参加下,以审理、判决、执行等方式解决民事纠纷的活动。

【关联条文】

《农村土地承包法》第51条

第三十三条 【物权确认请求权】 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。

【法律术语】

物权确认请求权,是指当事人在物权的归属和内容发生争议或权利状态不明时,有权请求法院确认权利的归属,明确权利的状态。确认产权是物权法保护财产的重要功能的体现,也是物权法保护财产的起点。

第三十四条 【返还原物请求权】 无权占有不动产或者动产的,权利人可以请求返还原物。

【法律术语】

返还原物请求权,是指物权人的物被他人侵占,物权人有权请求返还原物,使物复归于物权人事实上的支配。

【关联条文】

《民法通则》第117条

第三十五条 【排除妨害、消除危险请求权】 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。

【法律术语】

排除妨害请求权,是指当财产权的圆满状态受到侵占以外的方式的妨害时,财产权人对妨害人享有请求排除妨害,使自己的权利恢复圆满状态的权利。

消除危险请求权,是指当他人的行为或者设施可能造成自己占有物的损害,此种损害虽然没有发生但是又确有可能发生,对此种危险财产权人也有权请求排除。这种权利主要针对将来可能发生的妨害而言,只要将来有可能发生妨害,所有人就有权行使此项权利。

【关联条文】

《民法通则》第134条

第三十六条 【修理、重作、更换或者恢复原状请求权】 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。

【法律术语】

恢复原状请求权,是指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。

【关联条文】

《民法通则》第117、134条

第三十七条 【损害赔偿和其他民事责任请求权】 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。

【法律术语】

损害赔偿,一般而言,是指当事人一方因侵权行为或不履行债务而对他方造成损害时应承担补偿对方损失的民事责任。对权利人来说,损害赔偿是一种重要的保护民事权利的手段,对义务人来说,它是一种重要的承担民事责任的方式。

【关联条文】

《民法通则》第117条

第三十八条 【物权保护方式的单用和并用以及三大法律责任的适用】 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。

〔关联条文〕

《民法通则》第134条

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 【所有权基本内容】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。

〔法律术语〕

所有权,是指所有人依法按照自己的意志通过对其所有物进行占有、使用、收益和处分的方式,独占性的支配其所有物并排斥他人非法干涉的永久性权利。所有权是一种完全物权,是对标的物全面的支配权,在对标的物全面支配的领域内可以排除任何人的干涉。

〔关联条文〕

《民法通则》第71条

第四十条 【所有权人设定他物权】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。

〔法律术语〕

他物权,是指所有权以外的物权,它是在所有权能与所有权人发生分离的基础上产生的,由他物权人对物享有一定程度的直接支配权。在民法通则中被称为“与所有权有关的财产权”。

〔关联条文〕

《民法通则》第80、81条

《土地管理法》第9、15条

《城市房地产管理法》第7、22、27条

第四十一条 【国家专有】法律规定专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。

〔关联条文〕

《民法通则》第72条

《土地管理法》第2、8条

第四十二条 【征收】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。

〔法律术语〕

征收,是指国家为了公共利益的需要,而利用公权力强制性地集体或私人所有的财产征归国有,或者对集体或私人财产权施加某种限制。

〔关联条文〕

《土地管理法》第2、45-47、49、51条

《城市房地产管理法》第8条

第四十三条 【保护耕地、禁止违法征地】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。

〔关联条文〕

《土地管理法》第3、31条

第四十四条 【征用】因抢险、救灾等紧急需要,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。

〔法律术语〕

征用,是指国家为了公共利益的需要,而强制性地使用公民的私有财产。

〔关联条文〕

《国家安全法》第9条

《国防法》第48条

《防震减灾法》第38条

第五章 国家所有权和集体

所有权、私人所有权

第四十五条 【国有财产范围、国家所有的性质

和国家所有权行使】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。

【关联条文】

《民法通则》第73条

《土地管理法》第2、5条

第四十六条 【矿藏、水流、海域的国家所有权】

矿藏、水流、海域属于国家所有。

第四十七条 【国家所有土地范围】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。

【关联条文】

《土地管理法》第2、8条

第四十八条 【属于国家所有的自然资源】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。

【关联条文】

《民法通则》第74条

第四十九条 【野生动植物资源的国家所有权】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 【无线电频谱资源的国家所有权】无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条 【属于国家所有的文物】法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。

第五十二条 【属于国家所有的国防资产和基础设施】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 【国家机关的物权】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权利。

第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】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 【国家出资的企业出资人制度】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。

【关联条文】

《民法通则》第82条

《公司法》第4、66-71条

《商业银行法》第4条

第五十六条 【国有财产保护】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。

【关联条文】

《民法通则》第73条

第五十七条 【国有财产管理法律责任】履行国有财产管理、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 【集体财产范围】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。

【法律术语】

集体所有权,是指集体组织以及集体组织全体成员对集体财产享有的占有、使用、收益和处分的权利。

【关联条文】

《民法通则》第74条

《土地管理法》第8条

第五十九条 【农民集体所有财产归属以及重大事项集体决定】农民集体所有的不动产和动产,属于本集体成员集体所有。

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;