

新编

物权法

小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL RIGHTS

法律社

3

即时法规增补服务
详见书后增补登记表



新编

物权法

小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL RIGHTS

3

D923.2,
F025.02



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新编物权法小全书 / 法律出版社法规中心编. —2
版. —北京:法律出版社,2010.1
(新编法律小全书系列)
ISBN 978-7-5118-0090-9

I. ①新… II. ①法… III. ①物权法—汇编—中国
IV. ①D923.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 203669 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/乔智炜

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/永恒印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/16 字数/788 千

版本/2010 年 1 月第 2 版

印次/2010 年 1 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 978-7-5118-0090-9

定价:38.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

随着我国社会主义市场经济和民主法治的不断发展,法律已经全面深入社会生活的各个领域。无论是民事领域的日常生活,还是商事领域的投资经营,无论是行政领域的执法监管,还是司法领域的诉讼维权,法律、行政法规及司法解释等规范性文件都体现出其日益重要的社会价值。为了方便社会各界人士的法律检索和具体适用,我社组织编辑了“新编法律小全书系列”丛书。本丛书具有以下特点:

1. **突出热点。**丛书根据法律适用的重点、热点和难点,按照文件类别共分为二十余个分册,其内容涵盖了宪法与公民权、民事、物权、合同、商事、公司、金融、经济、土地管理、房地产、建筑、交通、财税、劳动、赔偿、行政和刑事等诸多法律部门。

2. **全面收录。**丛书全面收录了相关领域的各类规范性法律文件,包括全国人大及其常委会公布的法律、有关法律问题的决定,国务院发布的行政法规、法规性文件,最高人民法院和最高人民检察院公布的司法解释、司法业务文件,国务院各部委发布的部门规章等。

3. **方便实用。**丛书秉承《法律小全书》一贯的编辑宗旨,竭力为读者提供更多、更方便的实用信息,包括:(1)常用的文书范本、典型案例和流程图表;(2)主体法律附加条文主旨及关联法规;(3)部分分册加收更具指导意义的地方审判政策。

4. **动态增补。**为了适应法律的不断发展,本丛书还为读者提供最新法规资讯的增补服务,读者可以根据自身需要选择不同的增补方式和内容,并且提出对本丛书的意见和建议。(详见增补登记表)

本丛书的编辑出版也得益于许多法学专家和法律实务界人士的大力支持和帮助,我们在此深表谢意。同时,我们也在感谢对本书提出过宝贵意见和建议的热心读者。希望我们共同的努力,能够使本丛书得以不断丰富和完善,并发挥其应有的法律和社会作用。



总 目 录

一、综合	1	(2) 物业管理服务	328
二、物权公示	68	(3) 业主自治	351
① 不动产登记	68	④ 共有和相邻关系	361
(1) 土地登记	68	四、用益物权	364
(2) 房屋登记	83	① 一般规定	364
(3) 其他登记	101	② 土地承包经营权	373
② 动产交付	132	③ 建设用地使用权	394
三、所有权	174	(1) 建设用地审批	394
① 所有权的权属与保护	174	(2) 国有土地使用权出让	403
(1) 土地所有权及其保护	174	(3) 国有土地使用权划拨	414
(2) 自然资源所有权及其保护	187	④ 宅基地使用权	421
(3) 其他所有权及其保护	197	五、担保物权	427
(4) 征地及其补偿	200	① 一般规定	427
(5) 拆迁及其补偿	231	② 抵押权	443
② 国家、集体、私人所有权	257	(1) 一般规定	443
(1) 国家所有权	257	(2) 不动产抵押	452
(2) 集体所有权	304	(3) 动产抵押	469
(3) 私人所有权	307	③ 质权	472
③ 业主的建筑物区分所有权	312	④ 留置权	494
(1) 专有部分与共有部分	312		



常用法规简目

一、综合

物权法(2007.3.16)	(1)
民法通则(2009.8.27 修正)	(17)
高法关于贯彻执行《民法通则》若干问 题的意见(试行)(1988.4.2)	(29)
土地管理法(2004.8.28 修正)	(41)
土地管理法实施条例(1998.12.27)	(49)
城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(54)

二、物权公示

土地登记办法(2007.12.30)	(68)
房屋登记办法(2008.2.15)	(83)
机动车登记规定(2008.5.27 修订)	(111)
二手车流通管理办法(2005.8.29)	(170)

三、所有权

确定土地所有权和使用权的若干规定 (1995.3.11)	(176)
城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13)	(231)
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(240)
企业国有资产法(2008.10.28)	(257)
高法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)	(323)
物业管理条例(2007.8.26 修订)	(328)
高法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(2009.5. 15)	(343)

四、用益物权

农村土地承包法(2009.8.27 修正)	(373)
农村土地承包经营权流转管理办法 (2005.1.19)	(385)
高法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)	(388)
城镇国有土地使用权出让和转让暂行 条例(1990.5.19)	(403)
协议出让国有土地使用权规定(2003. 6.11)	(407)
招标投标挂牌出让国有建设用地使用 权规定(2007.9.28)	(409)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992. 3.8)	(414)

五、担保物权

担保法(1995.6.30)	(427)
高法关于适用《担保法》若干问题的解 释(2000.12.8)	(434)

目 录

一、综 合

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(1)
中华人民共和国民法通则(2009.8.27 修正)	(17)
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)(1988.4.2)	(29)
中华人民共和国土地管理法(2004.8. 28修正)	(41)
中华人民共和国土地管理法实施条例 (1998.12.27)	(49)
中华人民共和国城市房地产管理法 (2009.8.27修正)	(54)
中华人民共和国建筑法(1997.11.1)	(60)
中华人民共和国行政复议法(节录) (2009.8.27修正)	(66)

二、物权公示

1. 不动产登记

(1) 土地登记	
土地登记办法(2007.12.30)	(68)
在京中央国家机关用地土地登记办法 (2000.10.23)	(74)
林木和林地权属登记管理办法(2000. 12.31)	(75)
土地登记资料公开查询办法(2002.12. 4)	(77)
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)	(78)
国家土地管理局关于变更土地登记的 若干规定(1993.2.23)	(79)
国土资源部关于进一步规范土地登记 工作的通知(2003.11.14)	(82)

(2) 房屋登记

房屋登记办法(2008.2.15)	(83)
城市房地产权属档案管理办法(2001. 8.29)	(92)
房屋权属登记信息查询暂行办法 (2006.10.8)	(95)
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	(96)
建设部关于不得给一个平方米单位产 权颁发“房屋所有权证”的通知 (1994.2.7)	(99)
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)	(100)
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)	(100)

(3) 其他登记

中华人民共和国船舶登记条例(1994. 6.2)	(101)
中华人民共和国民用航空器权利登记 条例(1997.10.21)	(107)
中华人民共和国民用航空器权利登记 条例实施办法(1999.9.1)	(109)
机动车登记规定(2008.5.27修订)	(111)
机动车登记工作规范(2008.8.16)	(121)

2. 动产交付

中华人民共和国合同法(1999.3.15)	(132)
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)	(159)
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)	(161)

中华人民共和国拍卖法(2004.8.28修正)	盐业管理条例(节录)(1990.3.2).....	(196)
.....	乡镇煤矿管理条例(节录)(1994.12.20)	(196)
拍卖管理办法(节录)(2004.12.2).....		(196)
二手车流通管理办法(2005.8.29).....	中华人民共和国对外合作开采陆上石油	
最高人民法院研究室关于如何认定买	资源条例(节录)(2001.9.23修订).....	(197)
卖合同中机动车财产所有权转移时	中华人民共和国对外合作开采海洋石油	
间问题的复函(2000.12.25).....	资源条例(节录)(2001.9.23修订).....	(197)
	中华人民共和国无线电管理条例(节	
	录)(1993.9.11).....	(197)
	(3)其他所有权及其保护	
	中华人民共和国文物保护法(节录)	
	(2007.12.29修正).....	(197)
	中华人民共和国水下文物保护管理条	
	例(节录)(1989.10.20).....	(198)
	关于外商参与打捞中国沿海水域沉船沉	
	物管理办法(节录)(1992.7.12).....	(198)
	中华人民共和国教育法(节录)(2009.	
	8.27修正).....	(199)
	中华人民共和国高等教育法(节录)	
	(1998.8.29).....	(199)
	中华人民共和国邮政法(节录)(2009.	
	4.24修订).....	(199)
	中华人民共和国海关法(节录)(2000.	
	7.8修正).....	(200)
	(4)征地及其补偿	
	中华人民共和国土地管理法(节录)	
	(2004.8.28修正).....	(200)
	中华人民共和国土地管理法实施条例	
	(节录)(1998.12.27).....	(202)
	中华人民共和国农村土地承包法(节	
	录)(2009.8.27修正).....	(203)
	中华人民共和国电力法(节录)(2009.	
	8.27修正).....	(204)
	中华人民共和国铁路法(节录)(2009.	
	8.27修正).....	(204)
	中华人民共和国军事设施保护法(节	
	录)(2009.8.27修正).....	(204)
	中华人民共和国国防法(节录)(2009.	
	8.27修正).....	(205)
	中华人民共和国国家安全法(节录)	
	(2009.8.27修正).....	(205)
	大中型水利水电工程建设征地补偿和	
1. 所有权的权属与保护		
(1) 土地所有权及其保护		
土地权属争议调查处理办法(2003.1.3)		
.....		(174)
确定土地所有权和使用权的若干规定		
(1995.3.11).....		(176)
土地违法案件查处办法(1995.12.18).....		(180)
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(2000.6.19).....		(184)
国土资源部关于做好土地开发整理权		
属管理工作的意见(2003.7.30).....		(185)
(2) 自然资源所有权及其保护		
中华人民共和国农业法(节录)(2009.		
8.27修正).....		(187)
中华人民共和国森林法(节录)(2009.		
8.27修正).....		(188)
中华人民共和国草原法(节录)(2009.		
8.27修正).....		(189)
中华人民共和国渔业法(节录)(2009.		
8.27修正).....		(191)
中华人民共和国野生动物保护法(节		
录)(2009.8.27修正).....		(192)
中华人民共和国水法(节录)(2009.8.		
27修正).....		(192)
中华人民共和国大气污染防治法(节		
录)(2000.4.29修订).....		(193)
中华人民共和国海域使用管理法(节		
录)(2001.10.27).....		(193)
中华人民共和国矿产资源法(节录)		
(2009.8.27修正).....		(194)
中华人民共和国煤炭法(节录)(2009.		
8.27修正).....		(195)

移民安置条例(2006.7.7)	(205)	城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则 (1992.10.9)	(244)
征用土地公告办法(2001.10.22)	(211)	房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	(245)
国土资源部关于完善农用地转用和土地 征收审查报批工作的意见(2004. 11.2)	(213)	国务院法制办公室对北京市人民政府 法制办公室《关于城市私有房屋拆迁 补偿适用法律问题的请示》的答复 (2002.1.24)	(247)
国土资源部关于完善征地补偿安置制 度的指导意见(2004.11.3)	(214)	国务院法制办公室对黑龙江省人民政 府法制办公室《关于如何适用〈城市 房屋拆迁管理条例〉第二十六条的请 示》的答复(2002.7.5)	(247)
国土资源部关于切实做好征地补偿安 置工作的通知(2001.11.16)	(215)	国务院法制办公室对建设部办公厅《关 于上级房屋拆迁管理部门对下一级 房屋拆迁管理部门作出的拆迁裁决 是否具有行政复议管辖权的请示》的 复函(2003.7.16)	(248)
国土资源部关于切实维护被征地农民 合法权益的通知(2002.7.12)	(217)	国务院法制办公室对黑龙江省人民政 府法制办公室《关于城市房屋拆迁补 偿有关问题的请示》的答复(2004.4. 28)	(248)
国土资源部关于加快推进征地补偿安 置争议协调裁决制度的通知(2006. 6.21)	(218)	建设部关于对请求解释《城市房屋拆迁 管理条例》裁决时间的复函(2000.8. 14)	(248)
国土资源部关于调整报国务院批准城 市建设用地审批方式有关问题的通 知(2006.12.31)	(220)	建设部关于对山东省建设厅请求解释 《城市房屋拆迁管理条例》有关条款 的复函(2001.8.14)	(248)
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(1995.1.16)	(223)	建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁 补偿方式的复函(2003.4.29)	(249)
文书范本		建设部办公厅关于对拆迁人未在法定 期间提出拆迁延期申请问题的复函 (2004.3.11)	(249)
建设工程征用土地合同	(224)	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(2005.8.1)	(249)
集体土地征用补偿安置协议	(226)	最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安 置等案件问题的批复(1996.7.24)	(250)
实用图表		最高人民法院行政审判庭关于拆迁强 制执行的有关问题的答复意见 (1999.2.14)	(250)
土地征用流程图	(227)	最高人民法院研究室关于人民法院是	
典型案例			
陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征 地补偿款分配纠纷案	(228)		
(5) 拆迁及其补偿			
城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13)	(231)		
国务院办公厅关于认真做好城镇房屋 拆迁工作维护社会稳定的紧急通知 (2003.9.19)	(234)		
国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁 规模严格拆迁管理的通知(2004.6.7)	(235)		
城市房屋拆迁估价指导意见(2003.12.1)	(238)		
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(240)		
城市房屋拆迁行政裁决工作规程 (2003.12.30)	(241)		

- 否受理涉及军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复(2003.8.8) (250)
- 最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复(2005.10.12) (250)
- 文书范本**
- 建设工程拆迁房屋合同 (251)
- 房屋拆迁安置补偿合同 (252)
- 实用图表**
- 房屋拆迁法律流程操作示意图 (254)
- 征地、拆迁、安置补偿计算公式 (256)
- 2. 国家、集体、私人所有权**
- (1) 国家所有权
- 中华人民共和国企业国有资产法(2008.10.28) (257)
- 中华人民共和国全民所有制工业企业法(2009.8.27修正) (263)
- 企业国有资产监督管理暂行条例(2003.5.27) (268)
- 企业国有资产产权登记管理办法(1996.1.25) (272)
- 企业国有资产产权登记管理办法实施细则(2000.4.6修订) (273)
- 企业国有资产所有权界定的暂行规定(1991.3.26) (279)
- 国有资产产权界定和产权纠纷处理暂行办法(1993.12.21) (280)
- 集体企业国有资产产权界定暂行办法(1994.11.25) (284)
- 国有资产评估管理办法(1991.11.16) (287)
- 国有资产评估管理办法施行细则(1992.7.18) (289)
- 国有企业资产损失认定工作规则(2003.9.13) (295)
- 企业国有资产评估管理暂行办法(2005.8.25) (300)
- 最高人民法院关于在民事审判和执行工作中依法保护金融债权防止国有资产流失问题的通知(2005.3.16) (304)
- (2) 集体所有权
- 中华人民共和国村民委员会组织法(节录)(1998.11.4) (304)
- 中华人民共和国乡镇企业法(节录)(1996.10.29) (305)
- 城镇集体所有制企业、单位清产核资产权界定暂行办法(1996.12.27) (306)
- (3) 私人所有权
- 中华人民共和国归侨侨眷权益保护法(节录)(2009.8.27修正) (307)
- 中华人民共和国台湾同胞投资保护法(节录)(1994.3.5) (308)
- 中华人民共和国个人独资企业法(节录)(1999.8.30) (308)
- 中华人民共和国合伙企业法(节录)(2006.8.27修订) (308)
- 中华人民共和国海商法(节录)(1992.11.7) (309)
- 典型案例**
- 刘志兵诉卢志成财产权属纠纷案 (309)
- 3. 业主的建筑物区分所有权**
- (1) 专有部分与共有部分
- 房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30) (312)
- 住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5) (313)
- 住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4) (317)
- 高层居民住宅楼防火管理规则(1992.10.12) (322)
- 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) (323)
- 典型案例**
- 郑州二建公司诉王良础公有住房出售协议违约纠纷案 (325)
- (2) 物业管理服务
- 物业管理条例(2007.8.26修订) (328)
- 城市异产毗连房屋管理规定(2001.8.15修正) (333)
- 前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26) (334)
- 物业服务企业资质管理办法(2007.11.26修正) (338)
- 物业服务收费管理办法(2003.11.13) (341)

物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	(342)	矿产资源勘查区块登记管理办法	(1998.2.12) (366)
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(2009.5.15)	(343)	海域使用权登记办法(2006.10.13)	(370)
文书范本		2. 土地承包经营权	
物业服务合同	(344)	中华人民共和国农村土地承包法(2009.8.27 修正)	(373)
实用图表		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)	(378)
物业管理法律操作流程	(347)	中华人民共和国农村土地承包经营纠纷权证管理办法(2003.12.1)	(383)
典型案例		农村土地承包经营权流转管理办法(2005.1.19)	(385)
青岛中南物业管理有限公司南京分公司诉徐献太、陆素侠物业管理合同纠纷案	(348)	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)	(388)
(3) 业主自治		文书范本	
业主大会规程(2003.6.26)	(351)	土地联产经营承包合同	(390)
文书范本		实用图表	
管理规约	(354)	农村土地承包操作流程	(392)
业主大会议事规则	(356)	农村土地承包纠纷仲裁流程图	(393)
业主委员会管理章程	(358)	3. 建设用地使用权	
4. 共有和相邻关系		(1) 建设用地审批	
中华人民共和国婚姻法(节录)(2001.4.28 修正)	(361)	建设用地审查报批管理办法(1999.3.2)	(394)
中华人民共和国民法通则(节录)(2009.8.27 修正)	(361)	报国务院批准的建设用地审查办法(1999.10.22)	(396)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(试行)(节录)(1988.4.2)	(361)	建设项目用地预审管理办法(2008.11.29 修正)	(398)
最高人民法院关于夫妻一方未经对方同意将共有房屋赠与他人属于夫妻另一方的部分应属无效的批复(1987.8.5)	(362)	土地利用年度计划管理办法(2006.12.19 修订)	(399)
最高人民法院关于共有人之一擅自出卖共有房屋无效的批复(1988.10.24)	(363)	国土资源部关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知(2003.9.4)	(401)
最高人民法院关于共同经商、共同生活期间购置的房产应认定为共有的复函(1989.6.9)	(363)	(2) 国有土地使用权出让	
四、用益物权		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)	(403)
1. 一般规定		城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992.12.4)	(406)
矿产资源开采登记管理办法(1998.2.12)	(364)	协议出让国有土地使用权规定(2003.6.11)	(407)
		招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定(2007.9.28)	(409)

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)	(411)
(3) 国有土地使用权划拨 划拨土地使用权管理暂行办法(1992. 3.8)	(414)
国有企业改革中划拨土地使用权管理 暂行规定(1998.2.17)	(416)
划拨用地目录(2001.10.22)	(419)
4. 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)	(421)
村庄和集镇规划建设管理条例(节录) (1993.5.7)	(422)
国土资源部关于加强农村宅基地管理 的意见(2004.11.2)	(423)
国土资源部关于进一步加快宅基地使 用权登记发证工作的通知(2008.7.8)	(424)

实用图表

宅基地申请、审批法律流程图	(426)
---------------------	-------

五、担保物权

1. 一般规定

中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(427)
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)	(434)
最高人民法院关于企业职工利用本单 位公章为自己实施的民事行为担保, 企业是否应承担担保责任问题的复 函(1992.9.8)	(442)
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(2002.11.23)	(443)

2. 抵押权

(1) 一般规定	
公证机构办理抵押登记办法(2002.2. 20)	(443)
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)	(445)

最高人民法院关于财产保险单能否用 于抵押的复函(1992.4.2)	(445)
最高人民法院经济庭关于同一抵押物 设立数个抵押权依次受偿问题的函 (1992.4.18)	(446)
最高人民法院关于债务人有多项债权 人将其全部财产抵押给其中一个债 权人是否有效问题的批复(1994.3.26)	(446)
最高人民法院研究室关于抵押权不受 抵押登记机关规定的抵押期限影响 问题的函(2000.9.28)	(446)
最高人民法院关于担保法司法解释第 五十九条中的“第三人”范围问题的 答复(2006.5.18)	(446)

典型案例

百花公司诉浩鑫公司买卖合同纠纷案	(447)
(2) 不动产抵押	
森林资源资产抵押登记办法(试行) (2004.5.25)	(452)
城市房地产抵押管理办法(2001.8.15 修正)	(454)
住房置业担保管理试行办法(2000.5. 11)	(458)
中央国家机关个人住房担保委托贷款 办法(试行)(1998.6.12)	(460)
最高人民法院关于审理房地产管理法 施行前房地产开发经营案件若干问 题的解答(节录)(1995.12.27)	(464)
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(1998.9.3)	(465)
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)	(465)
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(2003.10.17)	(466)
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)	(466)
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)	(467)	债券质押业务操作流程(试行)(2000.10.11)	(476)
国家土地管理局关于土地使用权抵押登记有关问题的通知(1997.1.3)	(467)	证券公司股票质押贷款管理办法(2004.11.4)	(478)
(3)动产抵押		中国人民银行自动质押融资业务管理暂行办法(2005.11.3)	(481)
动产抵押登记办法(2007.10.17)	(469)	个人定期存单质押贷款办法(2007.7.3)	(483)
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)	(471)	单位定期存单质押贷款管理规定(2007.7.3)	(485)
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)	(471)	应收账款质押登记办法(2007.9.30)	(487)
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)	(471)	工商行政管理机关股权出质登记办法(2008.9.1)	(489)
3. 质权		财政部关于上市公司国有股质押有关问题的通知(2001.10.25)	(490)
专利权质押合同登记管理暂行办法(1996.9.19)	(472)	典型案例	
著作权质押合同登记办法(1996.9.23)	(473)	常州新区工行诉康美公司借款合同纠纷案	(491)
商标专用权质押登记程序(1997.5.6)	(475)	4. 留置权	
凭证式国债质押贷款办法(1999.7.9)	(475)	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)	(494)

一、综 合

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。

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 【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。

第五条 【物权法定原则】物权的种类和内容,由法律规定。

第六条 【物权公示原则】不动产物权的设立、变

^① 条文主旨为编者所加,下同。

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 【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。

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,所有权可以不登记。

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。

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。

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法律效力。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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 【物权保护争讼程序】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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

第四十九条 【野生动植物资源的所有权】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的权利。

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。

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。

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。

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