

中华人民共和国

房地产法典

REAL ESTATE LAWS AND REGULATIONS OF CHINA

17

应用版



法律出版社
LAW PRESS CHINA

中华人民共和国

房地产法典

REAL ESTATE LAWS AND REGULATIONS OF CHINA

| 第三版 |

17

应用版



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国房地产法典:应用版 / 法律出版社
法规中心编. —3 版. —北京:法律出版社,2013
(中华人民共和国分类法典)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 3939 - 8

I. ①中… II. ①法… III. ①房地产法—汇编—中国
IV. ①D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 207099 号

©法律出版社·中国

责任编辑/陶玉霞	装帧设计/乔智炜
出版/法律出版社 总发行/中国法律图书有限公司 印刷/永恒印刷有限公司	编辑统筹/法规出版分社 经销/新华书店 责任印制/吕亚莉
开本/720×960 毫米 1/16 版本/2013 年 1 月第 3 版	印张/37.75 字数/900 千 印次/2013 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 网址/www.lawpress.com.cn	销售热线/010-63939792/9779 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 - 3939 - 8	定价:68.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

第三版说明

“中华人民共和国分类法典”系列,是法律出版社应社会各界对权威法律法规汇编以及在实践中如何具体应用法律的需要,精心编纂的一套应用型法规工具书。本套图书兼具权威性和应用性两大特点,是超越目前市场上常规工具书的创新产品。本次再版,增补和修订了2010年11月以来最新公布的法律、行政法规、司法解释以及常用的部门规章,并对导读、参见、条文注释、文书范本和典型案例等内容进行了更新和补充。

“中华人民共和国分类法典”系列具有以下特色:

1. 权威编纂。法律出版社创社五十余年,是中国著名的法律图书权威出版机构,拥有丰富的法律法规资源、最新的立法司法动态、专业的编辑人员队伍,十几年来成功推出了数十套法律法规工具书,集专业和经验于一身。本套“分类法典”即是集数十年法规编纂之经验,总结梳理、融会贯通数千个法律知识点,采用法规编辑检索技术最新成果,跟踪最新立法进程,收录最新法律文件,科学分类、精心编辑出版的一套创新型、应用型法律工具书。

2. 全面便捷。“分类法典”系列共有40个分册,这些分册涵盖了所有的法律种类与社会生活的方方面面,包括宪法、民法、商事法、刑事法、经济法、行政法、社会法、国际法八大领域以及各领域下的若干具体部门。丛书全面收录各部门法所有法律、行政法规、司法解释,以及常用的部门规章、司法文件和请示复函。编排体例上按照各法律文件之间的逻辑关系和发布的时间顺序双重原则进行分类、整合,具有体例清晰、查询方便的特点。

3. 重在应用。“分类法典”系列特别突出法律法规应用性的特点,作出以下创新:

(1)重点法律附加“导读”,全面指引读者了解、掌握法律概貌;

(2)重点法律附加“参见”,将核心法律和与之相关的法规、规章、司法解释横向联系起来,使读者在使用时得以相互参考,结合相关法律文件,全面正确理解法

条内容;

(3)重点法律重点法条附加“条文注释”,对该条文进行详细阐释,有助于读者在实践中理解运用;

(4)特别加收“文书范本”,提供实务中常用法律文书的格式范本;

(5)特别加收“典型案例”,提供实际发生过的典型案例和判决结果、判案理由、适用法条,将法条和实际案例结合起来。

4. 动态增补。结合法律出版社的资源优势,向每一位购买“分类法典”的读者提供一次免费的法规增补服务(电子版),只要填写书末的“读者服务回执”即可。对于一次性购买多册的读者,还可免费赠送相关法规资讯产品(详见书末读者服务回执)。

由于编者水平有限,本套“分类法典”一定还存在着一些不足之处,恳请读者提出宝贵意见,以便本书不断完善。

法律出版社法规中心
2012年9月

总 目 录

一、一般规定	(1)	3. 房屋贷款管理	(282)
二、房地产开发用地	(35)	4. 房地产中介服务	(294)
1. 土地管理	(35)	5. 房地产纠纷	(319)
2. 土地取得	(60)	6. 房屋租赁、抵押	(333)
3. 土地开发管理	(80)	七、房产管理	(379)
4. 建设用地管理	(84)	1. 房屋权属管理	(379)
5. 土地登记与权属	(92)	2. 房屋物业管理	(400)
6. 土地抵押	(111)	3. 房屋装饰装修	(480)
三、房地产开发	(123)	八、房屋拆迁、补偿、安置	(492)
四、房地产建设	(191)	九、房地产税费	(511)
五、工程质量安全	(211)	十、城市住房改革	(546)
六、房地产交易	(240)	1. 公有住房改革	(546)
1. 房地产交易管理	(240)	2. 经济适用住房	(577)
2. 住房公积金管理	(265)		

目 录

一、一般规定

中华人民共和国民法通则(节录)	
(2009.8.27 修正)	(1)
《中华人民共和国物权法》导读	(7)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	
.....	(8)
《中华人民共和国招标投标法》导读	(26)
中华人民共和国招标投标法(1999.	
8.30)	(27)

二、房地产开发用地

1. 土地管理

《中华人民共和国土地管理法》导读	(35)
中华人民共和国土地管理法(节录)	
(2004.8.28 修正)	(36)
中华人民共和国土地管理法实施条	
例(节录)(2011.1.8 修订)	(44)
土地调查条例(2008.2.7)	(49)
土地利用年度计划管理办法(2006.	
11.20 修订)	(52)
闲置土地处置办法(2012.6.1)	(54)
已购公有住房和经济适用住房上市	
出售土地出让金和收益分配管理	
的若干规定(1999.7.5)	(58)
国土资源部关于已购公有住房和经	
济适用住房上市出售中有关土地	
问题的通知(1999.9.22)	(59)
2. 土地取得	
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)	(60)
城市国有土地使用权出让转让规划	
管理办法(2011.1.26 修订)	(63)

划拨用地目录(2001.10.22)	(65)
征用土地公告办法(2001.10.22)	(68)
招标投标挂牌出让国有土地使用权	
规定(2002.5.9)	(69)
协议出让国有土地使用权规定(2003.	
6.11)	(72)
城市、镇控制性详细规划编制审批办	
法(2010.12.1)	(74)
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)	(76)
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)	(77)
3. 土地开发管理	
省级土地开发整理规划审批暂行办	
法(2003.4.10)	(80)
国家投资土地开发整理项目竣工验	
收暂行办法(2003.1.21)	(81)
国家投资土地开发整理项目实施管	
理暂行办法(2003.4.16)	(82)
4. 建设用地管理	
建设用地审查报批管理办法(1999.	
3.2)	(84)
建设项目用地预审管理办法(2008.	
11.29 修正)	(87)
新增建设用地土地有偿使用费财务	
管理暂行办法(2001.6.10)	(89)
建设用地容积率管理办法(2012.2.	
17)	(90)
5. 土地登记与权属	
土地登记办法(2007.12.30)	(92)
在京中央国家机关用地土地登记办	
法(2000.10.23)	(99)
土地权属争议调查处理办法(2003.	

1.3)	(101)	城市房地产开发经营管理条例 (2011.1.8 修订)	(152)
确定土地所有权和使用权的若干规 定(1995.3.11)	(103)	房地产开发企业资质管理规定 (2000.3.29 修订)	(156)
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)	(108)	城市地下空间开发利用管理规定 (2011.1.26 修订)	(159)
最高人民法院关于行政机关对土地 争议的处理决定生效后一方不履 行另一方不应以民事侵权向法院 起诉的批复(1991.7.24)	(110)	房地产开发经营企业交费登记卡试 行办法(2003.5.30)	(161)
最高人民法院关于破产企业国有划 拨土地使用权是否列入破产财产 等问题的批复(2003.4.16)	(110)	城市紫线管理办法(2011.1.26 修订)	(162)
6. 土地抵押		关于在房地产开发项目中推行工程 建设合同担保的若干规定(试行) (2004.8.6)	(164)
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)	(111)	城市蓝线管理办法(2011.1.26 修订)	(167)
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)	(111)	城市黄线管理办法(2011.1.26 修订)	(168)
附:关于国有划拨土地使用权抵押 登记有关问题的通知(2004.1. 15)	(112)	城市规划编制办法(2005.12.31)	(170)
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)	(112)	注册造价工程师管理办法(2006.12. 25)	(175)
文书范本		注册房地产估价师管理办法(2006. 12.25)	(180)
国有土地使用权出让合同	(114)	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(1995.12.27)	(185)
集体土地征用补偿安置协议	(118)	文书范本	
建设工程征用土地合同	(119)	(房地产项目开发)委托合同	(189)
三、房地产开发		四、房地产建设	
《中华人民共和国城乡规划法》导读	(123)	《中华人民共和国建筑法》导读	(191)
中华人民共和国城乡规划法(2007. 10.28)	(124)	中华人民共和国建筑法(2011.4.22 修正)	(192)
《中华人民共和国城市房地产管理 法》导读	(132)	中华人民共和国注册建筑师条例 (1995.9.23)	(199)
中华人民共和国城市房地产管理法 (2009.8.27 修正)	(134)	建筑工程设计招标投标管理办法 (2000.10.18)	(202)
		最高人民法院关于建设工程价款优先 受偿权问题的批复(2002.6.20)	(205)
		最高人民法院关于审理建设工程施 工合同纠纷案件适用法律问题的 解释(2004.10.25)	(205)
		最高人民法院、国土资源部、建设部 关于依法规范人民法院执行和国	

国土资源房地产管理部门协助执行 若干问题的通知(2004.2.10)	(208)
---	-------

五、工程质量安全

中华人民共和国安全生产法(2009. 8.27修正)	(211)
建设工程质量管理条例(2000.1.30)	(220)
建设工程安全生产管理条例(2003. 11.24)	(227)
安全生产许可证条例(2004.1.13)	(235)
房屋市政工程生产安全和质量事故 查处督办暂行办法(2011.5.11)	(237)
房屋市政工程生产安全重大隐患排 查治理挂牌督办暂行办法(2011. 10.8)	(238)

六、房地产交易

1. 房地产交易管理

国务院办公厅关于促进房地产市场 平稳健康发展的通知(2010.1.7) ..	(240)
国务院关于坚决遏制部分城市房价 过快上涨的通知(2010.4.17)	(242)
商品房销售管理办法(2001.4.4)	(244)
城市房地产转让管理规定(2001.8. 15修正)	(248)
城市商品房预售管理办法(2004.7. 20修正)	(250)
商品住宅价格管理暂行办法(1992. 7.20)	(252)
城市房产交易价格管理暂行办法 (1994.11.11)	(253)
商品房销售面积计算及公用建筑面 积分摊规则(试行)(1995.9.8)	(255)
商品房销售明码标价规定(2011.3. 16)	(256)
国家发展计划委员会、建设部关于规 范住房交易手续费有关问题的通 知(2002.1.31)	(258)

文书范本

商品房买卖合同(示范文本)	(258)
---------------------	-------

2. 住房公积金管理

住房公积金管理条例(2002.3.24修 订)	(265)
住房公积金行政监督办法(2004.3. 2)	(270)
全国住房公积金监督管理信息系统 管理暂行办法(2004.10.11)	(274)
关于完善住房公积金决策制度的意 见(2002.6.19)	(276)
关于住房公积金管理中心职责和内 部授权管理的指导意见(2003.4.3)	(278)
关于住房公积金管理若干具体问题 的指导意见(2005.1.10)	(280)

3. 房屋贷款管理

贷款通则(1996.6.28)	(282)
商业银行房地产贷款风险管理指引 (2004.9.2)	(290)

4. 房地产中介服务

房地产广告发布暂行规定(1998.12. 3修正)	(294)
房地产估价机构管理办法(2005.10. 12)	(296)
城市房地产市场评估管理暂行办法 (1992.9.7)	(302)
房地产估价师执业资格制度暂行规 定(1995.3.22)	(304)
房地产经纪人员职业资格制度暂行 规定(2001.12.18)	(307)
注册房地产估价师管理办法(2006. 12.25)	(309)
房地产经纪管理办法(2011.1.20)	(314)
国家发展计划委员会、建设部关于房 地产中介服务收费的通知(1995. 7.17)	(318)

5. 房地产纠纷

最高人民法院关于非所有权人将他 人房屋投资入股应如何处理问题 的批复(1987.2.23)	(319)
最高人民法院关于私房改造中典当	

双方都是被改造户的回赎案件应 如何处理问题的批复(1990.7.25)	(320)	15 修正)	(355)
最高人民法院关于非产权人擅自出 卖他人房屋其买卖合同应属无效 的复函(1991.3.22)	(320)	住房置业担保管理试行办法(2000. 5.11)	(360)
最高人民法院关于审理离婚案件中 公房使用、承租若干问题的解答 (1996.2.5)	(320)	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)	(362)
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(2003.4.28)	(322)	文书范本	
最高人民法院关于人民法院民事执 行中查封、扣押、冻结财产的规定 (2004.11.4)	(325)	个人住房贷款法律事务委托代理协 议范本	(363)
最高人民法院关于人民法院民事执 行中拍卖、变卖财产的规定(2004. 11.15)	(328)	房地产抵押合同范本	(364)
最高人民法院关于当前形势下进一 步做好房地产纠纷案件审判工作 的指导意见(2009.7.9)	(332)	房屋租赁合同范本	(366)
6. 房屋租赁、抵押		典型案例	
商品房屋租赁管理办法(2010.12.1)	(333)	浙江金龙房地产投资集团有限公司与 姚慰华商品房买卖合同纠纷案	(371)
廉租住房保障办法(2007.11.8)	(335)		
城镇廉租住房租金管理办法(2005. 3.14)	(339)	七、房产管理	
城镇最低收入家庭廉租住房申请、审 核及退出管理办法(2005.7.7)	(340)	1. 房屋权属管理	
城镇廉租住房档案管理办法(2006. 8.19)	(342)	城市房地产权属档案管理办法 (2001.8.29)	(379)
公共租赁住房管理办法(2012.5.28)	(343)	房屋权属证书印制管理办法(2002. 6.6)	(381)
财政部、建设部、国土资源部关于切 实落实城镇廉租住房保障资金的 通知(2006.7.5)	(347)	房屋权属登记信息查询暂行办法 (2006.10.8)	(382)
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)	(349)	房屋登记办法(2008.2.15)	(384)
中华人民共和国担保法(节录) (1995.6.30)	(351)	房屋登记簿管理试行办法(2008.5. 6)	(393)
城市房地产抵押管理办法(2001.8. 15 修正)	(355)	建设部关于房改售房权属登记发证 若干规定的通知(1995.8.16)	(397)
		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)	(398)
		最高人民法院关于审理房屋登记案 件若干问题的规定(2010.11.5)	(399)
		2. 房屋物业管理	
		物业管理条例(2007.8.26 修订)	(400)
		城市房屋便器水箱应用监督管理办 法(2001.9.4 修正)	(406)
		城市危险房屋管理规定(2004.7.20 修正)	(407)
		城市居民住宅安全防范设施建设管	

理规定(1996.1.5)	(409)	(2011.1.21)	(493)
房地产统计指标解释(试行)(2002. 3.20)	(410)	房屋拆迁证据保全公证细则(1993. 12.1)	(496)
前期物业管理招标投标管理暂行办 法(2003.6.26)	(433)	城市房屋拆迁管理工作考核标准(试 行)(1993.9.22)	(498)
物业服务收费管理办法(2003.11. 13)	(437)	城市房屋拆迁行政裁决工作规程 (2003.12.30)	(498)
物业服务收费明码标价规定(2004. 7.19)	(439)	城市房屋拆迁工作规程(2005.10. 31)	(501)
物业服务定价成本监审办法(试行) (2007.9.10)	(440)	国有土地上房屋征收评估办法 (2011.6.3)	(502)
物业服务企业资质管理办法(2007. 11.26修正)	(442)	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)	(505)
住宅专项维修资金管理办法(2007. 12.4)	(445)	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)	(506)
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)	(450)	最高人民法院关于办理申请人民法 院强制执行国有土地上房屋征收 补偿决定案件若干问题的规定 (2012.3.26)	(506)
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)	(452)		
文书范本		文书范本	
物业管理服务合同(示范文本)	(454)	房屋拆迁安置补偿合同	(507)
业主大会章程(示范文本)	(460)	建设工程拆迁房屋合同	(509)
业主公约(示范文本)	(468)		
业主大会议事规则(示范文本)	(476)		
3. 房屋装修装饰		九、房地产税费	
住宅室内装饰装修管理办法(2011. 1.26修订)	(480)	中华人民共和国城市维护建设税暂 行条例(2011.1.8修订)	(511)
家庭居室装饰装修管理试行办法 (1997.4.15)	(484)	中华人民共和国房产税暂行条例 (2011.1.8修订)	(511)
燃气燃烧器具安装维修管理规定 (2000.1.21)	(486)	中华人民共和国印花税法暂行条例 (2011.1.8修订)	(512)
民用建筑节能管理规定(2005.11. 10)	(488)	中华人民共和国城镇土地使用税暂 行条例(2011.1.8修订)	(513)
八、房屋拆迁、补偿、安置		中华人民共和国土地增值税暂行条 例(2011.1.8修订)	(514)
《国有土地上房屋征收与补偿条例》 导读	(492)	中华人民共和国土地增值税暂行条 例实施细则(1995.1.27)	(515)
国有土地上房屋征收与补偿条例		中华人民共和国契税法暂行条例	

- (1997.7.7) (518)
- 中华人民共和国营业税暂行条例
(2008.11.10 修订) (519)
- 房地产开发经营业务企业所得税处
理办法(2009.3.6) (521)
- 国家税务总局、财政部、建设部关于
加强房地产税收管理的通知
(2005.5.27) (527)
- 国家税务总局关于房产税、城镇土地
使用税有关政策规定的通知
(2003.7.15) (528)
- 财政部、国家税务总局关于调整城镇
土地使用税有关减免税政策的通
知(2004.10.25) (529)
- 国家税务总局关于出售或租赁房屋
使用权是否征收契税问题的批复
(1999.7.8) (529)
- 国家税务总局关于抵押贷款购买商
品房征收契税的批复(1999.9.16)
..... (529)
- 国家税务总局关于继承土地、房屋权
属有关契税问题的批复(2004.9.
2) (530)
- 财政部、国家税务总局、建设部关于
个人出售住房所得征收个人所得
税有关问题的通知(1999.12.2) (530)
- 国家税务总局关于企业住房制度改
革中涉及的若干所得税业务问题
的通知(2001.4.6) (531)
- 国家税务总局关于房地产开发有关
企业所得税问题的通知(2003.7.
9) (532)
- 财政部、国家税务总局关于城镇房屋
拆迁有关税收政策的通知(2005.
3.22) (535)
- 国家税务总局关于个人从事房地产
经营业务征收营业税问题的批复
(1996.12.12) (535)
- 附:营业税问题解答(之一)(1995.
4.17) (536)
- 财政部、国家税务总局关于对消化空
置商品房有关税费政策的通知
(2001.4.19) (539)
- 财政部、国家税务总局关于对消化空
置商品房有关税费政策的补充通
知(2001.7.23) (540)
- 国家税务总局关于加强住房营业税
征收管理有关问题的通知(2006.
5.30) (540)
- 财政部、国家税务总局关于调整房地
产营业税有关政策的通知(2006.
6.16) (541)
- 国家税务总局关于个人住房转让所
得征收个人所得税有关问题的通
知(2006.7.18) (541)
- 国家税务总局关于加强房地产交易
个人无偿赠与与不动产税收管理有
关问题的通知(2006.9.14) (544)
- 国家税务总局关于个人取得解除商
品房买卖合同违约金征收个人所
得税问题的批复(2006.9.19) (545)

十、城市住房改革

1. 公有住房改革

- 国务院关于加强国有住房出售收入
管理的意见(1996.8.8) (546)
- 国务院关于进一步深化城镇住房制
度改革加快住房建设的通知
(1998.7.3) (546)
- 国家安居工程实施方案(1995.1.20)
..... (549)
- 国务院关于促进房地产市场持续健
康发展的通知(2003.8.12) (551)
- 已购公有住房和经济适用住房上市
出售管理暂行办法(1999.4.19) (554)
- 在京中央和国家机关进一步深化住房
制度改革实施方案(1999.8.16) (556)
- 在京中央和国家机关部级干部住房
制度改革实施意见(2000.2.6) (559)
- 附:关于贯彻落实《在京中央和国

家机关部级干部住房制度改革 实施意见》有关问题的通知 (2000.2.18)	(561)	10)	(572)
在京中央和国家机关职工住房面积 核定及未达标、超标处理办法 (2000.2.21)	(562)	建设部关于进一步推进现有公有住 房改革的通知(1999.8.13)	(573)
在京中央和国家机关事业单位职工 购房补贴资金筹集、拨付和管理暂 行办法(2000.10.30)	(564)	关于房改售房工作中几个具体问题 处理意见的通知(2000.6.26)	(574)
在京中央和国家机关事业单位职工 购房补贴资金专户管理及使用办 法(2000.11.23)	(566)	国家发展计划委员会、建设部、财政 部关于积极稳妥地推进公有住房 租金改革的意见(2000.7.19)	(575)
中央在京单位已购公有住房上市出 售管理办法(2003.8.14)	(567)	关于鼓励民间资本参与保障性安居 工程建设有关问题的通知(2012. 6.20)	(576)
附:关于做好中央在京单位已购公 房上市出售工作有关问题的通 知(2003.8.28)	(568)	2. 经济适用住房	
关于住房资金的筹集、使用和管理 暂行规定(1992.3.1)	(569)	经济适用住房管理办法(2007.11. 19)	(577)
关于加强出售国有住房资产管理的 暂行规定(1995.5.31)	(571)	城镇经济适用住房建设管理办法 (1994.12.15)	(581)
建设部关于进一步搞好公有住房出 售工作有关问题的通知(1999.2.		经济适用住房价格管理办法(2002. 11.17)	(582)
		经济适用住房开发贷款管理办法 (2008.1.18)	(584)
		建设部、国家发展计划委员会、国土 资源部关于大力发展经济适用住 房的若干意见(1998.9.14)	(585)

一、一般规定

中华人民共和国民法通则(节录)

1. 1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过
2. 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》修正

第四章 民事法律行为和代理

第一节 民事法律行为

第五十四条 【民事法律行为】①民事法律行为是公民或者法人设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为。

第五十五条 【实质要件】民事法律行为应当具备下列条件：

- (一)行为人具有相应的民事行为能力；
- (二)意思表示真实；
- (三)不违反法律或者社会公共利益。

第五十六条 【形式要件】民事法律行为可以采取书面形式、口头形式或者其他形式。法律规定用特定形式的，应当依照法律规定。

第五十七条 【法律效力】民事法律行为从成立时起具有法律约束力。行为人非依法律规定或者取得对方同意，不得擅自变更或者解除。

第五十八条 【无效民事行为】下列民事行为无效：

- (一)无民事行为能力人实施的；

(二)限制民事行为能力人依法不能独立实施的；

(三)一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下所为的；

(四)恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的；

(五)违反法律或者社会公共利益的；

(六)经济合同违反国家指令性计划的；

(2009年8月27日删除)

(七)以合法形式掩盖非法目的的。

无效的民事行为，从行为开始起就没有法律约束力。

第五十九条 【可变更、可撤销的民事行为】下列民事行为，一方有权请求人民法院或者仲裁机关予以变更或者撤销：

- (一)行为人对行为内容有重大误解的；
- (二)显失公平的。

被撤销的民事行为从行为开始起无效。

第六十条 【部分无效】民事行为部分无效，不影响其他部分的效力的，其他部分仍然有效。

第六十一条 【无效、撤销的法律后果】民事行为被确认为无效或者被撤销后，当事人因该行为取得的财产，应当返还给受损失的一方。有过错的一方应当赔偿对方因此所受的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

双方恶意串通，实施民事行为损害国家

① 条文主旨为编者所加，下同。

的、集体的或者第三人的利益的,应当追缴双方取得的财产,收归国家、集体所有或者返还第三人。

第六十二条 【附条件的民事行为】民事法律行为可以附条件,附条件的民事法律行为在符合所附条件时生效。

第二节 代 理

第六十三条 【代理及其适用范围】公民、法人可以通过代理人实施民事法律行为。

代理人在代理权限内,以被代理人的名义实施民事法律行为。被代理人对代理人的代理行为,承担民事责任。

依照法律规定或者按照双方当事人约定,应当由本人实施的民事法律行为,不得代理。

第六十四条 【代理的种类】代理包括委托代理、法定代理和指定代理。

委托代理人按照被代理人的委托行使代理权,法定代理人依照法律的规定行使代理权,指定代理人按照人民法院或者指定单位的指定行使代理权。

第六十五条 【委托代理的形式】民事法律行为的委托代理,可以用书面形式,也可以用口头形式。法律规定用书面形式的,应当用书面形式。

书面委托代理的授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间,并由委托人签名或者盖章。

委托书授权不明的,被代理人应当向第三人承担民事责任,代理人负连带责任。

第六十六条 【无权代理及其法律后果】没有代理权、超越代理权或者代理权终止后的行为,只有经过被代理人的追认,被代理人才承担民事责任。未经追认的行为,由行为人承担民事责任。本人知道他人以本人名义实施民事法律行为而不作否认表示的,视为同意。

代理人不履行职责而给被代理人造成损害的,应当承担民事责任。

代理人和第三人串通,损害被代理人的利益的,由代理人和第三人负连带责任。

第三人知道行为人没有代理权、超越代理权或者代理权已终止还与行为人实施民事法律行为给他人造成损害的,由第三人和行为人负连带责任。

第六十七条 【违法代理及法律后果】代理人知道被委托代理的事项违法仍然进行代理活动的,或者被代理人知道代理人的代理行为违法不表示反对的,由被代理人 and 代理人负连带责任。

第六十八条 【转委托】委托代理人为被代理人的利益需要转托他人代理的,应当事先取得被代理人的同意。事先没有取得被代理人同意的,应当在事后及时告诉被代理人,如果被代理人不同意,由代理人对自己所转托的人的行为负民事责任,但在紧急情况下,为了保护被代理人的利益而转托他人代理的除外。

第六十九条 【委托代理的终止】有下列情形之一的,委托代理终止:

- (一)代理期间届满或者代理事务完成;
- (二)被代理人取消委托或者代理人辞去委托;
- (三)代理人死亡;
- (四)代理人丧失民事行为能力;
- (五)作为被代理人或者代理人的法人终止。

第七十条 【法定代理或指定代理的终止】有下列情形之一的,法定代理或者指定代理终止:

- (一)被代理人取得或者恢复民事行为能力;
- (二)被代理人或者代理人死亡;
- (三)代理人丧失民事行为能力;
- (四)指定代理的人民法院或者指定单位取消指定;
- (五)由其他原因引起的被代理人和代理人之间的监护关系消灭。

第五章 民事权利

第一节 财产所有权和与财产所有权有关的财产权

第七十一条 【财产所有权的定义】财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

第七十二条 【所有权的取得】财产所有权的取得,不得违反法律规定。

按照合同或者其他合法方式取得财产的,财产所有权从财产交付时起转移,法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第七十三条 【国家财产所有权】国家财产属于全民所有。

国家财产神圣不可侵犯,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第七十四条 【集体财产所有权】劳动群众集体组织的财产属于劳动群众集体所有,包括:

(一)法律规定为集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等;

(二)集体经济组织的财产;

(三)集体所有的建筑物、水库、农田水利设施和教育、科学、文化、卫生、体育等设施;

(四)集体所有的其他财产。

集体所有的土地依照法律属于村农民集体所有,由村农业生产合作社等农业集体经济组织或者村民委员会经营、管理。已经属于乡(镇)农民集体经济组织所有的,可以属于乡(镇)农民集体所有。

集体所有的财产受法律保护,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

第七十五条 【个人财产所有权】公民的个人财产,包括公民的合法收入、房屋、储蓄、生活用品、文物、图书资料、林木、牲畜和法律允许公民所有的生产资料以及其他合法财产。

公民的合法财产受法律保护,禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

第七十六条 【财产继承权】公民依法享有财产继承权。

第七十七条 【社团财产】社会团体包括宗教团体的合法财产受法律保护。

第七十八条 【共有】财产可以由两个以上的公民、法人共有。

共有分为按份共有和共同共有。按份共有人按照各自的份额,对共有财产分享权利,分担义务。共同共有人对共有财产享有权利,承担义务。

按份共有财产的每个共有人有权要求将自己的份额分出或者转让。但在出售时,其他共有人在同等条件下,有优先购买的权利。

第七十九条 【埋藏物与拾得物的归属】所有人不明的埋藏物、隐藏物,归国家所有。接收单位应当对上缴的单位或者个人,给予表扬或者物质奖励。

拾得遗失物、漂流物或者失散的饲养动物,应当归还失主,因此而支出的费用由失主偿还。

第八十条 【土地使用权与承包经营权】国家所有的土地,可以依法由全民所有制单位使用,也可以依法确定由集体所有制单位使用,国家保护它的使用、收益的权利;使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的土地的承包经营权,受法律保护。承包双方的权利和义务,依照法律由承包合同规定。

土地不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

第八十一条 【自然资源使用权及承包经营权】国家所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源,可以依法由全民所有制单位使用,也可以依法确定由集体所有制单位使用,国家保护它的使用、收益的权利;

使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

国家所有的矿藏,可以依法由全民所有制单位和集体所有制单位开采,也可以依法由公民采挖。国家保护合法的采矿权。

公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面的承包经营权,受法律保护。承包双方的权利和义务,依照法律由承包合同规定。

国家所有的矿藏、水流,国家所有的和法律规定属于集体所有的林地、山岭、草原、荒地、滩涂不得买卖、出租、抵押或者以其他形式非法转让。

第八十二条 【经营权】全民所有制企业对国家授予它经营管理的财产依法享有经营权,受法律保护。

第八十三条 【相邻关系】不动产的相邻各方,应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。

第二节 债 权

第八十四条 【债的定义】债是按照合同的约定或者依照法律的规定,在当事人之间产生的特定的权利和义务关系。享有权利的人是债权人,负有义务的人是债务人。

债权人有权要求债务人按照合同的约定或者依照法律的规定履行义务。

第八十五条 【合同的定义】合同是当事人之间设立、变更、终止民事关系的协议。依法成立的合同,受法律保护。

第八十六条 【按份之债】债权人为二人以上的,按照确定的份额分享权利。债务人为二人以上的,按照确定的份额分担义务。

第八十七条 【连带之债】债权人或者债务人一方人数为二人以上的,依照法律的规定或者当事人的约定,享有连带权利的每个债权人,都有权要求债务人履行义务;负有连带义务的每个债务人,都负有清偿全部债务的

义务,履行了义务的人,有权要求其他负有连带义务的人偿付他应当承担的份额。

第八十八条 【合同的履行】合同的当事人应当按照合同的约定,全部履行自己的义务。

合同中有关质量、期限、地点或者价款约定不明确,按照合同有关条款内容不能确定,当事人又不能通过协商达成协议的,适用下列规定:

(一)质量要求不明确的,按照国家质量标准履行,没有国家质量标准的,按照通常标准履行。

(二)履行期限不明确的,债务人可以随时向债权人履行义务,债权人也可以随时要求债务人履行义务,但应当给对方必要的准备时间。

(三)履行地点不明确,给付货币的,在接受给付一方的所在地履行,其他标的在履行义务一方的所在地履行。

(四)价款约定不明确的,按照国家规定的价格履行;没有国家规定价格的,参照市场价格或者同类物品的价格或者同类劳务的报酬标准履行。

合同对专利申请权没有约定的,完成发明创造的当事人享有申请权。

合同对科技成果的使用权没有约定的,当事人都有使用的权利。

第八十九条 【债的担保】依照法律的规定或者按照当事人的约定,可以采用下列方式担保债务的履行:

(一)保证人向债权人保证债务人履行债务,债务人不履行债务的,按照约定由保证人履行或者承担连带责任;保证人履行债务后,有权向债务人追偿。

(二)债务人或者第三人可以提供一定的财产作为抵押物。债务人不履行债务的,债权人有权依照法律的规定以抵押物折价或者以变卖抵押物的价款优先得到偿还。

(三)当事人一方在法律规定的范围内可以向对方给付定金。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方