

物权法理解与适用丛书

WU QUAN FA LI JIE YU SHI YONG CONG SHU

物权法

W U Q U A N F A

S H I Y O N G Z H I N A N

适用指南

- 。 学法辨是非 。
- 。 知法明荣辱 。
- 。 用法止纷争 。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物权法

物权法

《物权法》是民法的重要组成部分，也是民法中最具基础性、最为核心的法律规范。本书以《物权法》为基础，结合《民法典》的相关规定，对《物权法》进行了全面、系统的梳理和解读，旨在帮助读者更好地理解《物权法》的立法精神和具体规定，为实务操作提供指导和参考。

适用指南

- 物权法总论 ·
- 所有权 ·
- 用益物权 ·
- 担保物权 ·

中国政法大学出版社
2017年1月第1版

物权法理解与适用丛书

WU QUAN FA LI JIE YU SHI YONG CONG SHU

物权法

W U Q U A N F A

S H I Y O N G Z H I N A N

适用指南

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法适用指南/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2007. 3

ISBN 978 - 7 - 80226 - 851 - 7

I. 物… II. 中… III. 物权法 - 汇编 - 中国 IV. D923. 29

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 032731 号

物权法适用指南

WUQUANFA SHIYONG ZHINAN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/17.375 字数/401 千

版次/2007 年 4 月第 1 版

2007 年 4 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 851 - 7

定价: 32.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66065672

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议经过审议，高票通过了《中华人民共和国物权法》，这部自1993年开始起草、经全国人大常委会六次审议、修改，历经近十四年起草完成的草案最终成为法律，并将于2007年10月1日正式实施。

《中华人民共和国物权法》共5编19章247条。物权法起草吸收了现有民法通则、担保法等法律与司法解释的成果，同时针对实践中的问题，吸收理论研究成果，借鉴国外立法例，在立法上出现了许多新内容。概括起来主要有两方面：一是构建了中国特色的物权法体系，规定了一些新的物权制度，将物权法分为总则、所有权、用益物权、担保物权、占有五大部分。二是立足物权保护和各类物权利益的协调，制定了许多新的规范。

胡锦涛同志在中共中央政治局第四十次集体学习时强调指出，要在全社会深入宣传制定和实施物权法的重要性和必要性，深入宣传物权法的立法主旨、基本内容和各项规定，为实施物权法营造良好舆论氛围。要利用实施物权法的有利时机，在全社会广泛倡导全体公民学法辨是非、知法明荣辱、用法止纷争，增强依法行使权利、履行义务的公民意识。

为帮助读者理解和适用物权法，我们组织编写了这本《物权法适用指南》。本书将与物权法规定内容相关的法律、行政法规、部门规章、司法解释及一些重要的规范性文件加以归类整理，以《中华人民共和国物权法》及草案说明等文件为主干，在基本保持物权法立法逻辑结构的基础上，综合吸纳相关规定，突出物权法条文的适用性，便于读者学习和查阅。

由于时间仓促和编者水平的限制，疏漏之处难免，敬请批评指正！

2007年3月

目 录

中华人民共和国物权法	(1)
(2007 年 3 月 16 日)	
关于《中华人民共和国物权法 (草案)》的说明	(32)
(2007 年 3 月 8 日)	
物权法术语速查	(39)

第一编 总 则

第一章 基本原则

一、立法宗旨

【相关法律】

中华人民共和国民法通则 (节录)	(41)
(1986 年 4 月 12 日)	
中华人民共和国土地管理法 (节录)	(42)
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)	(42)
(1994 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国农村土地承包法 (节录)	(42)
(2002 年 8 月 29 日)	
中华人民共和国担保法 (节录)	(43)
(1995 年 6 月 30 日)	

二、物权法的调整范围、物与物权

【相关法律】

- 中华人民共和国民法通则（节录） (43)
（1986年4月12日）
中华人民共和国担保法（节录） (43)
（1995年6月30日）

三、物权法与我国的基本经济制度

【立法说明】

- 关于《中华人民共和国物权法（草案）》的说明（节录） (44)
（2007年3月8日）

【相关法律】

- 中华人民共和国宪法（节录） (45)
（2004年3月14日）

四、平等保护原则

【立法说明】

- 关于《中华人民共和国物权法（草案）》的说明（节录） (46)
（2007年3月8日）

【相关法律】

- 中华人民共和国宪法（节录） (47)
（2004年3月14日）
中华人民共和国民法通则（节录） (48)
（1986年4月12日）
中华人民共和国土地管理法（节录） (49)
（2004年8月28日）
中华人民共和国公益事业捐赠法（节录） (49)
（1999年6月28日）

五、物权法定原则与物权公示原则

【相关法律】

- 中华人民共和国民法通则（节录） (49)
（1986年4月12日）
中华人民共和国合同法（节录） (50)
（1999年3月15日）

中华人民共和国土地管理法（节录）	(50)
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国农村土地承包法（节录）	(51)
(2002 年 8 月 29 日)	
中华人民共和国海域使用管理法（节录）	(51)
(2001 年 10 月 27 日)	

六、公序良俗原则

【相关法律】

中华人民共和国宪法（节录）	(52)
(2004 年 3 月 14 日)	
中华人民共和国民法通则（节录）	(52)
(1986 年 4 月 12 日)	
中华人民共和国合同法（节录）	(52)
(1999 年 3 月 15 日)	
中华人民共和国公益事业捐赠法（节录）	(53)
(1999 年 6 月 28 日)	

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

一、不动产物权登记制度、登记范围与登记机构

【相关法律】

中华人民共和国土地管理法（节录）	(54)
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法（节录）	(55)
(1994 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国海域使用管理法（节录）	(56)
(2001 年 10 月 27 日)	

【相关行政法规】

中华人民共和国土地管理法实施条例（节录）	(56)
(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（节录） (58)

(1990年5月19日)

【相关部门规章及文件】

土地登记规则（节录） (59)

(1995年12月28日)

国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理

法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若

干问题的意见（节录） (61)

(1999年9月17日)

关于进一步规范土地登记工作的通知 (61)

(2003年11月14日)

林木和林地权属登记管理办法（节录） (63)

(2000年12月31日)

海域使用权登记办法（节录） (64)

(2006年10月13日)

二、不动产物权登记申请

【相关法律】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录） (65)

(1994年7月5日)

中华人民共和国担保法（节录） (65)

(1995年6月30日)

中华人民共和国海域使用管理法（节录） (65)

(2001年10月27日)

【相关部门规章及文件】

土地登记规则（节录） (66)

(1995年12月28日)

林木和林地权属登记管理办法（节录） (68)

(2000年12月31日)

国家林业局关于进一步加强和规范林权登记发证管理

工作的通知（节录） (69)

(2007年2月8日)

海域使用权登记办法（节录）	(70)
(2006 年 10 月 13 日)	

三、不动产物权登记机构职责

【相关部门规章及文件】

林木和林地权属登记管理办法（节录）	(71)
(2000 年 12 月 31 日)	

国家林业局关于进一步加强和规范林权登记发证管理

工作的通知（节录）	(72)
(2007 年 2 月 8 日)	

【相关司法解释】

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	(74)
(2003 年 11 月 17 日)	

四、不动产物权的登记与生效、不

动产登记簿与不动产权属证书

【相关法律】

中华人民共和国担保法（节录）	(74)
(1995 年 6 月 30 日)	

【相关司法解释】

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）	(75)
(1995 年 12 月 27 日)	

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）（节录）	(75)
(1999 年 12 月 19 日)	

【相关部门规章】

土地登记规则（节录）	(76)
(1995 年 12 月 28 日)	

林木和林地权属登记管理办法（节录）	(78)
(2000 年 12 月 31 日)	

五、不动产登记资料的查询

【相关法律】

- 中华人民共和国土地管理法（节录） (79)
（2004年8月28日）
中华人民共和国担保法（节录） (79)
（1995年6月30日）
中华人民共和国海商法（节录） (80)
（1992年11月7日）
中华人民共和国民用航空法（节录） (80)
（1995年10月30日）

【相关行政法规】

- 中华人民共和国土地管理法实施条例（节录） (80)
（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
（节录） (81)
（1990年5月19日）

【相关部门规章】

- 土地登记资料公开查询办法 (81)
（2002年12月4日）
林木和林地权属登记管理办法（节录） (83)
（2000年12月31日）
海域使用权登记办法（节录） (84)
（2006年10月13日）

六、不动产异议登记与变更登记

【相关部门规章】

- 土地登记规则（节录） (85)
（1995年12月28日）
林木和林地权属登记管理办法（节录） (88)
（2000年12月31日）
海域使用权登记办法（节录） (88)
（2006年10月13日）

七、不动产预告登记

【相关司法解释】

- 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
和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知（节录） ……（89）
（2004年2月10日）

八、不动产登记错误的赔偿责任

【相关部门规章及文件】

- 土地登记规则（节录） ……（90）
（1995年12月28日）

九、不动产登记费用

【相关部门规章及文件】

- 土地登记规则（节录） ……（90）
（1995年12月28日）
国家计委、财政部关于规范房屋所有权登记费计费方式和
收费标准等有关问题的通知 ……（91）
（2002年4月12日）
国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收
费项目的通知 ……（92）
（2001年4月16日）
财政部、国家计委关于批准收取林权证工本费和林权勘测
费的复函 ……（95）
（2001年6月19日）
国家计委、财政部关于林权证工本费和林权勘测费收费
标准及有关问题的通知 ……（96）
（2001年10月16日）

第二节 动产交付

一、动产物权交付生效

【相关法律】

- 中华人民共和国民法通则（节录） ……（97）
（1986年4月12日）

中华人民共和国合同法（节录）	（98）
（1999年3月15日）	

【相关司法解释】

最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通 则》若干问题的意见（试行）（节录）	（98）
（1988年4月2日）	

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（节录）	（99）
（2004年11月15日）	

最高人民法院执行工作办公室关于判决交付的特定物 灭失后如何折价问题的复函	（100）
（2000年12月25日）	

最高人民法院关于提单持有人向收货人实际取得货物 后能否再向承运人主张提单项下货物物权的复函	（100）
（2000年8月11日）	

二、船舶、飞行器和机动车等物权的登记

【相关法律】

中华人民共和国海商法（节录）	（101）
（1992年11月7日）	

中华人民共和国民用航空法（节录）	（102）
（1995年10月30日）	

中华人民共和国道路交通安全法（节录）	（102）
（2003年10月28日）	

【相关行政法规】

中华人民共和国船舶登记条例	（103）
（1994年6月2日）	

中华人民共和国民用航空器权利登记条例	（113）
（1997年10月21日）	

中华人民共和国道路交通安全法实施条例（节录）	（116）
（2004年4月30日）	

【相关部门规章】

- 机动车登记规定 (118)
(2004 年 4 月 30 日)
- 中华人民共和国渔业船舶登记办法 (130)
(1997 年 12 月 25 日)
- 拖拉机登记规定 (138)
(2004 年 9 月 21 日)

【相关司法解释】

- 最高人民法院关于连环购车未办理过户手续，原车主是
否对机动车发生交通事故致人损害承担责任的请示的
批复 (148)
(2002 年 12 月 31 日)
- 最高人民法院研究室关于如何认定买卖合同中机动车财
产所有权转移时间问题的复函 (149)
(2000 年 12 月 25 日)

第三节 其他规定

物权的生效其他规定：法律文书与政 府决定、继承或接受遗赠、事实行为

【相关法律】

- 中华人民共和国婚姻法（节录） (150)
(2001 年 4 月 28 日)
- 中华人民共和国民事诉讼法（节录） (150)
(1991 年 4 月 9 日)
- 中华人民共和国继承法（节录） (152)
(1985 年 4 月 10 日)
- 中华人民共和国文物保护法（节录） (153)
(2002 年 10 月 28 日)

【相关司法解释】

- 最高人民法院 国土资源部建设部关于依法规范人民
法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干

问题的通知	(153)
(2004 年 2 月 10 日)	
最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定	
(试行) (节录)	(158)
(1998 年 7 月 8 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)	(159)
(2003 年 12 月 25 日)	

第三章 物权的保护

一、物权争议的解决途径

【相关法律】

中华人民共和国民事诉讼法 (节录)	(160)
(1991 年 4 月 9 日)	
中华人民共和国仲裁法 (节录)	(161)
(1994 年 8 月 31 日)	

【相关司法解释】

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	(161)
(2004 年 9 月 16 日)	

二、物权保护方式及其适用

【相关法律】

中华人民共和国民法通则 (节录)	(164)
(1986 年 4 月 12 日)	
中华人民共和国刑法 (节录)	(165)
(2006 年 6 月 29 日)	

【相关部门规章】

土地权属争议调查处理办法	(177)
(2003 年 1 月 3 日)	

【相关司法解释】

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）	(182)
(1988 年 4 月 2 日)	
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	(182)
(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	(187)
(2005 年 6 月 18 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	(191)
(2000 年 6 月 19 日)	

第二编 所 有 权

第四章 一般规定

一、所有权的基本内容

【相关法律】

中华人民共和国民法通则（节录）	(194)
(1986 年 4 月 12 日)	

二、所有权人设立他物权

【相关法律】

中华人民共和国民法通则（节录）	(195)
(1986 年 4 月 12 日)	
中华人民共和国土地管理法（节录）	(196)
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国矿产资源法（节录）	(196)
(1996 年 8 月 29 日)	
中华人民共和国水法（节录）	(197)
(2002 年 8 月 29 日)	
中华人民共和国草原法（节录）	(197)
(2002 年 12 月 28 日)	

中华人民共和国渔业法（节录）	（197）
（2004年8月28日）	
中华人民共和国森林法（节录）	（198）
（1998年4月29日）	
中华人民共和国海域使用管理法（节录）	（199）
（2001年10月27日）	

三、国家专属动产与不动产的排他性

【相关法律】

中华人民共和国宪法（节录）	（200）
（2004年3月14日）	
中华人民共和国野生动物保护法（节录）	（201）
（2004年8月28日）	

四、不动产征收及补偿

【立法说明】

关于《中华人民共和国物权法（草案）》的说明（节录）	（201）
（2007年3月8日）	

【相关法律】

中华人民共和国宪法（节录）	（202）
（2004年3月14日）	
中华人民共和国土地管理法（节录）	（203）
（2004年8月28日）	
中华人民共和国妇女权益保障法（节录）	（205）
（2005年8月28日）	
中华人民共和国中外合资经营企法（节录）	（205）
（2001年3月15日）	
中华人民共和国外资企法（节录）	（206）
（2000年10月31日）	
中华人民共和国台湾同胞投资保护法（节录）	（206）
（1994年3月5日）	
中华人民共和国城市房地产管理法（节录）	（206）
（1994年7月5日）	