

人民法院裁判依据与规则适用丛书

*Judgment Basis and Application Rules
of the People's Court Series*

物权与担保案件 裁判依据与规则适用

Judgment Basis and Application Rules of Real Right and Security Interest Cases

- 最全面的裁判依据文件
- 最翔实的案件审判参考
- 最核心的法律适用规则
- 最典型的公报指导案例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物权与担保案件 裁判依据与规则适用

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权与担保案件裁判依据与规则适用/ 中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 8

(人民法院裁判依据与规则适用丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2092 - 1

I. ①物… II. ①中… III. ①物权法 - 法律解释 - 中国
②物权法 - 法律使用 - 中国 ③担保法 - 法律解释 - 中国
④担保法 - 法律适用 - 中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 146349 号

策划编辑: 戴蕊

封面设计: 李宁

物权与担保案件裁判依据与规则适用

WUQUAN YU DANBAO ANJIAN CAIPAN YIJU YU GUIZE SHIYONG

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/ 14.75 字数/ 401 千

版次/2010 年 8 月第 1 版

2010 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2092 - 1

定价: 39.00 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: 66065921

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

人民法院裁判依据与规则适用丛书

- 1、合同案件裁判依据与规则适用
- 2、劳动案件裁判依据与规则适用
- 3、公司案件裁判依据与规则适用
- 4、侵权赔偿案件裁判依据与规则适用
- 5、婚姻继承案件裁判依据与规则适用
- 6、物权与担保案件裁判依据与规则适用
- 7、土地与房地产案件裁判依据与规则适用
- 8、知识产权案件裁判依据与规则适用
- 9、刑事案件裁判依据与规则适用
- 10、行政案件裁判依据与规则适用

编辑说明

司法实务中最重要的一项工作就是不断寻找法律依据和适用规则，以达到精确适用法律的目的。而这些内容不仅分布于各个效力层级的法律文本中，更散见于司法实务部门的重要会议纪要、业务指导文件和典型案例中。本套丛书通过对法律文本所做的专业化整理和精细化加工，提炼出法律职业人士办案、诉讼需要掌握的最核心的信息，为读者迅速、全面、准确找到法律依据和适用规则提供强大的支持。

本书主要特色如下：

裁判依据部分——根据《最高人民法院关于裁判文书引用法律、法规等规范性法律文件的规定》，本书收录了最重要的法律、行政法规和司法解释文件，此类文件是人民法院裁判文书中可直接引用的裁判依据。对于重要的部门规章和地方司法政策及司法文件，本书也做了收录，供读者参考，并在目录中用楷体字标出，以做区分。

规则适用部分——对于审判实践中的一些疑难问题，法律文本本身可能未做规定或是规定不明确，此时就需要寻找法律文本之外的适用规则。而这些适用规则的来源主要由请示答复（部委复函）、审判参考和指导案例三个部分构成：

请示答复（部委复函）：最高人民法院、最高人民检察院和国务院相关部门针对法律实施中的具体问题所做出的请示答复、批复与复函等，属于从典型个案中总结出来的具有一般指导意义的法律适用规则。

审判参考：从最高人民法院、最高人民检察院颁布的具有重要指导意义的会谈纪要、指导意见、相关通知、领导公开讲话、业务指导出版物等材料中提炼出的案件审理规范和裁判标准。

指导案例：从《最高人民法院公报》、《人民法院案例选》和最高人民法院业务庭编辑出版的指导案例中精心挑选的典型案例及裁判要旨，反映最高人民法院的裁判思路及审判观点。这些案例在审判中都具有引导同案同判的作用。

希望通过本套丛书的归纳整合工作，为广大的法律实务工作者和法律学习者提供一套极具参考性、实践性和针对性的业务工具书。也希望读者不吝赐教，对本书提出宝贵的改进建议，以助于我们能够不断加以完善。

读者信箱：fzd2009@163.com

编者
2010年8月



《中华人民共和国法律全书》(珍藏纪念版)

定价: 108元

收录1949年至2010年社会主义法律体系形成期间我国全部现行有效的权威法律文本234件, 全面展现我国以宪法为核心, 以法律为主干的七个法律部门的立法成果。



《最高人民法院、最高人民检察院司法解释与司法政策大全》

定价: 86元

在全面收录1997年1月至2010年7月“法释”和“高检发释字”类文件的基础上, 精心收录会议纪要等重要司法政策, 共520个文件, 并首次将所有已经废止的文件加以有效的分类与总结, 检索功能强大。



《中华人民共和国常用法律法规司法解释全书》

定价: 88元

精选使用频率最高的242件法律、法规、司法解释, 重点法律文件逐条加注条旨。编纂体例科学, 检索方式多样, 方便读者快速查找使用。



《中华人民共和国常用法律法规关联大全》

定价: 118元

一本最实用的法律工具书, 精心收录现行有效常用法律、行政法规203件。关联规定链接是本书最大特色, 以脚注形式摘录与法律、行政法规密切相关的立法解释、司法解释和规章条文, 最大程度方便您查阅和使用法律法规。

总 目 录

主体法

中华人民共和国物权法 / 1

中华人民共和国担保法 / 61

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 / 101

中华人民共和国民法通则 / 129

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） / 158

中华人民共和国土地管理法 / 182

中华人民共和国农村土地承包法 / 210

中华人民共和国城市房地产管理法 / 226

物业管理条例 / 245

相关法

一、综合 / 263

二、土地、房屋所有权 / 357

三、建设用地使用权 / 410

四、土地承包经营权 / 422

五、土地征收、房屋拆迁补偿 / 435

主体法

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日)

第五条 [物权法定] / 3

● 指导案例

李桂允诉惠亚军等三人民间借贷纠纷案 / 3

第六条 [物权公示原则] / 3

● 指导案例

财保北京支公司诉铜河公司等海上货物运输合同代位求偿权纠纷案 / 3

第九条 [不动产物权登记生效及例外] / 4

● 指导案例

廖昌颐与廖抡万房产纠纷案 / 4

第十二条 [登记机构的职责] / 5

● 请示答复

最高人民法院关于审理房屋登记行政案件中发现涉嫌刑事犯罪问题应如何处理的答复 / 5

● 指导案例

中国银行江西分行诉南昌市房管局违法办理抵押登记案 / 6

第十五条 [合同效力与物权效力区分] / 6

● 指导案例

陆丰市陆丰典当行与陈卫平、陈淑铭、陆丰市康乐奶品有限公司清算组、张其心土地抵债合同纠纷案 / 6

第十七条 [不动产登记簿与权属证书关系] / 7

● 指导案例

文昌市龙楼镇全美村第十二东经济合作社、文昌市龙楼镇全美村第十二西经济合作社与文昌市龙楼镇宝陵村民委员会土地承包合同纠纷上诉案 / 7

2 物权与担保案件裁判依据与规则适用

第二十一条 [登记错误的责任] / 8

● 请示答复

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 / 8

● 指导案例

1. 中国银行江西分行诉南昌市房管局违法办理抵押登记案 / 9
2. 杨光群诉四川省泸州市规划建设局房屋行政登记案 / 9

第二十三条 [动产物权交付生效] / 9

● 指导案例

中国长城资产管理公司乌鲁木齐办事处与新疆华电工贸有限责任公司、新疆华电红雁池发电有限责任公司、新疆华电苇湖梁发电有限责任公司等借款合同纠纷案 / 9

第三十三条 [物权确认请求权] / 11

● 请示答复

最高人民法院关于私房改造后留给房主自住房产产权归谁所有问题的批复 / 11

第四十四条 [征用] / 13

● 请示答复

1. 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 / 13
2. 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 / 13

● 指导案例

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 / 14

第四十六条 [矿藏、水流、海域的国家所有] / 15

● 请示答复

国土资源部关于探矿权排他性法律问题的复函 / 15

第五十九条 [农民集体所有权及重大事项决定程序] / 17

● 指导案例

苏某与呈贡县吴家营街道办事处前卫营社区居民委员会财产所有权纠纷上诉案 / 17

第六十条 [农民集体所有权的行使] / 18

● 指导案例

村民委员会依法享有集体土地使用权案 / 18

第六十一条 [城镇集体所有权] / 18

●部委复函

国务院法制办公室关于供销合作社能否享有集体土地所有权问题的复函 / 19

第六十三条 [集体所有权保护] / 19

●请示答复

最高人民法院关于村民小组组长利用职务便利非法占有公共财物行为如何定性问题的批复 / 19

第六十八条 [法人所有权] / 20

●指导案例

李显志诉长春建工集团界定产权、返还财产纠纷案 / 20

第六十九条 [社会团体所有权] / 21

●指导案例

杨尔特诉礼泉县教育局、礼泉县教育工会给付募捐款纠纷案 / 21

第七十条 [建筑物区分所有权] / 22

●指导案例

顾然地诉巨星物业排除妨碍、赔偿损失纠纷案 / 22

第七十一条 [专有部分的权能] / 22

●指导案例

郑州二建公司诉王良础公有住房出售协议违约纠纷案 / 22

第七十三条 [建筑区划内共有的范围] / 23

●指导案例

青岛中南物业管理有限公司南京分公司诉徐献太物业管理合同纠纷案 / 23

第八十三条 [业主义务及权益维护] / 25

●指导案例

1. 黄星煌、沈红梅与无锡市锦江旅游客运有限公司、无锡城建物业管理有限公司排除妨碍纠纷案 / 26
2. 曾李嵘等 15 人与东兴房地产开发有限公司、东淮房地产开发有限公司财产损害纠纷案 / 26

第八十四条 [相邻关系处理原则] / 26

●指导案例

新华日报社诉南京华夏实业有限公司相邻关系侵权损害赔偿纠纷案 / 27

第一百零一条 [优先购买权] / 29

●指导案例

转让合伙财产未告知合伙人被判转让协议无效案 / 29

4 物权与担保案件裁判依据与规则适用

第一百零六条 [善意取得] / 30

● 指导案例

刘志兵诉卢志成财产权属纠纷案 / 30

第一百三十七条 [设立方式] / 35

● 请示答复

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 / 35

第一百三十八条 [出让合同] / 36

● 指导案例

崂山国土局与置业公司国有土地使用权出让合同纠纷案 / 36

第一百三十九条 [建设用地使用权的登记] / 37

● 请示答复

最高人民法院关于内蒙古第一建筑工程公司与内蒙古医学院土地使用权纠纷案如何处理问题的复函 / 37

第一百四十一条 [土地出让金] / 38

● 指导案例

泰丰大酒店有限公司诉大同市土地管理局土地使用权出让纠纷案 / 38

第一百四十三条 [建设用地使用权流转] / 39

● 指导案例

1. 桂馨源公司诉全威公司等土地使用权转让合同纠纷案 / 39
2. 山西嘉和泰房地产开发有限公司与太原重型机械(集团)有限公司土地使用权转让合同纠纷案 / 39

第一百五十二条 [宅基地使用权] / 41

● 请示答复

最高人民法院关于李理河与潘继伙宅基地租赁纠纷一案的批复 / 41

第一百五十三条 [取得、行使和转让依据] / 42

● 请示答复

1. 最高人民法院关于郭玉兰与任秀梅宅基地纠纷案的电话答复 / 42
2. 最高人民法院民事审判庭关于董文忠与郑明德宅基地纠纷案的电话答复 / 43
3. 最高人民法院民事审判庭关于翟忠元与巴彦淖尔盟运输公司宅基地纠纷案的电话答复 / 43
4. 最高人民法院关于任惠温与任乡锁地基纠纷一案如何处理的复函 / 44

第一百八十条 [抵押财产的范围] / 48

● 请示答复

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 / 48

中华人民共和国担保法

(1995年6月30日)

第三条 [担保基本原则] / 61

● 指导案例

佛山市人民政府与交通银行香港分行担保纠纷案 / 61

第五条 [担保合同无效及其法律后果] / 62

● 请示答复

1. 最高人民法院关于借款合同当事人未经保证人同意达成新的《财产抵押还款协议》被确认无效后, 保证人是否继续承担担保责任的请示的答复 / 62
2. 最高人民法院对可否直接判令保证单位履行债务的请示的答复 / 62

● 审判参考

独立担保的法律依据 / 63

● 指导案例

中国银行重庆江北支行诉中国农业银行襄樊市樊东支行等信用证垫款纠纷案 / 64

第六条 [保证的定义] / 64

● 请示答复

最高人民法院关于沈阳市信托投资公司是否应当承担保证责任问题的答复 / 64

第七条 [保证人资格] / 65

● 请示答复

最高人民法院研究室关于县级以上供销合作社联合社能否作为保证人问题的复函 / 65

第八条 [国家机关作为保证人的限制] / 65

● 请示答复

1. 最高人民法院经济审判庭关于国家机关作为借款合同保证人应否承担经济损失问题的电话答复 / 66
2. 最高人民法院关于灵山县公安局对其工作人员擅自以所在单位名义对

6 物权与担保案件裁判依据与规则适用

外提供财产保证, 应否承担民事责任问题的答复 / 66

第九条 [公益法人作为保证人的禁止] / 67

●审判参考

私立学校、医院、幼儿园等民办非企业单位是否具有保证人资格 / 67

第十条 [企业法人分支机构、职能部门作为保证人的禁止与例外] / 67

●请示答复

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函 / 67

第十二条 [共同保证] / 68

●请示答复

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 / 68

第十四条 [最高额保证合同] / 69

●指导案例

风神轮胎股份有限公司与中信银行股份有限公司天津分行、河北宝硕股份有限公司借款担保合同纠纷案 / 69

第十七条 [一般保证及先诉抗辩权] / 70

●请示答复

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 / 71

第二十一条 [保证范围] / 72

●请示答复

最高人民法院关于因法院错判导致债权利息损失扩大保证人应否承担责任的批复 / 72

●指导案例

甘肃省农垦总公司与中国农业银行阿克塞哈萨克族自治县支行借款合同保证纠纷上诉案 / 72

第二十四条 [债的变更对保证责任的影响] / 73

●请示答复

最高人民法院关于保证人的保证责任应否免除问题的复函 / 73

●指导案例

中国信达资产管理公司石家庄办事处诉中国 - 阿拉伯化肥有限公司借款担保合同纠纷案 / 74

第二十五条 [一般保证的保证期间] / 74

● 请示答复

1. 最高人民法院关于作为保证人的合伙组织被撤销后自行公告限期清理债权债务的, 债权人在诉讼时效期间内有权要求合伙人承担保证责任问题的批复 / 74
2. 最高人民法院关于债权人在保证期间以特快专递向保证人发出逾期贷款催收通知书但缺乏保证人对邮件签收或拒收的证据能否认定债权人向保证人主张权利的请示的复函 / 74

● 指导案例

中信实业银行诉北京市京工房地产开发总公司保证合同纠纷案 / 75

第二十六条 [连带责任保证的保证期间] / 75

● 请示答复

1. 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 / 75
2. 最高人民法院关于对甘肃省高级人民法院甘高法〔2003〕183号请示的答复 / 76
3. 最高人民法院关于在保证期间内保证人在债权转让协议上签字并承诺履行原保证义务能否视为债权人向担保人主张过债权及认定保证合同的诉讼时效如何起算等问题请示的答复 / 76
4. 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 / 77

第二十九条 [分支机构订立的无效保证合同的处理] / 78

● 请示答复

最高人民法院经济审判庭关于松花江地区中院和双城市法院在云南省昆明市执行受阻有关问题的复函 / 78

第三十条 [保证责任的免除] / 80

● 请示答复

最高人民法院关于上海三泖房地产开发有限公司与中国建设银行上海市浦东分行、上海申浦对外技术投资总公司借款合同纠纷一案的复函 / 80

● 审判参考

以贷还贷的法律效力 / 80

● 指导案例

抚宁县新兴包装材料厂、国有资产经营有限公司与抚宁县农村信用合作社等借款担保合同纠纷案 / 81

第三十一条 [保证人的追偿权] / 81

8 物权与担保案件裁判依据与规则适用

● 请示答复

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 / 81

第三十二条 [保证人追偿权的预先行使] / 81

● 指导案例

中国长城资产管理公司济南办事处与山东省济南医药采购供应站、山东省医药集团有限公司等借款担保合同纠纷案 / 82

第三十三条 [抵押相关概念] / 82

● 请示答复

最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复 / 82

● 指导案例

中国长城资产管理公司济南办事处诉中国重汽集团济南卡车股份有限公司、山东小鸭集团有限责任公司借款抵押合同纠纷案 / 83

第三十四条 [抵押财产的范围] / 83

● 请示答复

1. 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 / 84
2. 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 / 84

第三十六条 [房屋与土地使用权抵押] / 85

● 请示答复

1. 最高人民法院关于企业法人分支机构未经授权以登记在其名下的房地产为他人提供的抵押合同的效力应如何认定问题请示之答复 / 85
2. 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 / 85

● 审判参考

当事人在抵押合同中约定以土地使用权和地上房屋同时抵押,但仅就其中一项办理了抵押登记,该抵押权效力如何确定 / 86

● 指导案例

陆丰市陆丰典当行与陈卫平、陈淑铭、陆丰市康乐奶品有限公司清算组、张其心土地抵债合同纠纷案 / 87

第四十二条 [抵押物登记机关] / 88

● 部委复函

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 / 88

第四十九条 [对抵押物的处分] / 90

● 审判参考

抵押人未通知抵押权人或未告知受让人的转让行为是否有效 / 90

● 指导案例

贵州省高级人民法院在贵州百花药业有限公司诉遵义浩鑫房地产开发有限公司买卖合同纠纷案 / 91

第五十二条 [抵押权消灭的从属性] / 91

● 请示答复

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 / 91

第五十九条 [最高额抵押的定义] / 93

● 请示答复

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 / 93

第七十五条 [权利质押的范围] / 96

● 请示答复

最高人民法院关于财产保险单能否用于抵押的复函 / 96

第九十六条 [施行时间] / 99

● 请示答复

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 / 99

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 年 12 月 8 日)

第三条 / 101

● 请示答复

最高人民法院关于中国农业银行哈尔滨市分行道里办事处诉民革哈尔滨市委及三棵树粮库借款担保合同纠纷一案中三棵树粮库是否承担担保责任的复函 / 101

● 指导案例

长乐自来水公司与工行五四支行借款担保纠纷案 / 102

第六条 / 103

10 物权与担保案件裁判依据与规则适用

● 指导案例

中银香港公司诉宏业公司等担保合同纠纷案 / 103

第七条 / 103

● 请示答复

最高人民法院关于深圳发展银行广州分行信源支行与成都宗申联益实业股份有限公司等借款担保合同纠纷一案的请示的复函 / 103

● 指导案例

农银财务有限公司与广东三星企业（集团）公司车桥股份有限公司担保合同纠纷案 / 104

第三十条 / 107

● 请示答复

最高人民法院经济审判庭关于购销合同当事人延长履行期限后保证人是否承担保证责任问题的电话答复 / 108

第三十六条 / 109

● 请示答复

最高人民法院关于甘肃省高级人民法院就在诉讼时效期间债权人依法将主债权转让给第三人保证人是否继续承担保证责任等问题请示的答复 / 109

第三十八条 / 110

● 审判参考

人保与物保的关系 / 110

第三十九条 / 111

● 指导案例

抚宁县新兴包装材料厂、抚宁国有资产经营有限公司与抚宁县农村信用合作联社、秦皇岛远东石油炼化有限公司、秦皇岛骊骅淀粉股份有限公司借款担保合同纠纷案 / 111

第四十四条 / 112

● 请示答复

最高人民法院关于对云南省高级人民法院就如何适用《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第四十四条请示的答复 / 112

● 指导案例

农业发展银行青海分行营业部诉青海农牧总公司担保合同纠纷案 / 112

第六十九条 / 115

● 审判参考

1. 对于恶意抵押的认定等相关问题 / 116