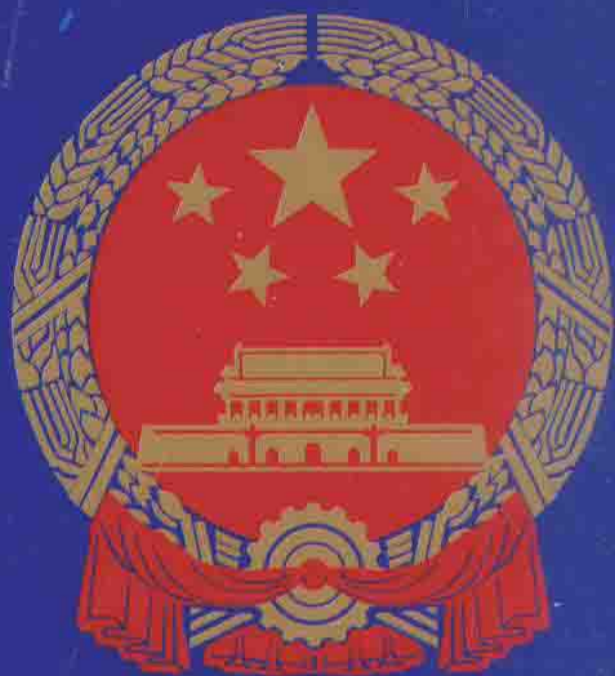


常用法律便携速查系列

物 权 法



中华人民共和国 物权法

Property Law of the People's Republic of China



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

常用法律便携读本系列

中华人民共和国 物权法

Property Law of the People's Republic of China



法律出版社
LAW PRESS-CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法 / 法律出版社法规中心编.
—北京:法律出版社,2015.5
(常用法律便携速查系列)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 7919 - 6

I. ①中… II. ①法… III. ①物权法—中国 IV.
①D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 090930 号

©法律出版社·中国

责任编辑 / 冯高琼	装帧设计 / 汪奇峰
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 / 北京北苑印刷有限责任公司	责任印制 / 吕亚莉
开本 / 787 毫米 × 1092 毫米 1/32	印张 / 10.25 字数 / 288 千
版本 / 2015 年 6 月第 1 版	印次 / 2015 年 6 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 / fenggq@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
北京分公司 / 010 - 62534456	深圳公司 / 0755 - 83072995
	上海公司 / 021 - 62071010/1636
	重庆公司 / 023 - 65382816/2908
书号: ISBN 978 - 7 - 5118 - 7919 - 6	定价: 26.00 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

“常用法律便携速查系列”丛书,是法律出版社吸收社会各界对法律法规汇编的意见和建议,针对“专业、精巧、实用”的需求,精心编纂的一套便携式法律法规汇编。产品种类涵盖了刑法、刑事诉讼法、民法通则、民事诉讼法、婚姻法、合同法、物权法、劳动法、劳动合同法、公司法等十余种热点法律。丛书具有以下特点:

1. 收录精炼,突出专业

总结梳理逾千件法律法规,精选常用法律法规、司法文件的官方文本并予以编辑加工,便于专业读者日常使用。

2. 编排合理,查询方便

本套丛书打破传统单一的文件分类模式,将法律文件按照效力等级进行合理的划分和编排,通过导读对法律文件内容按主题进行指引,使文件性质、效力、内容一目了然,查找方便。

3. 开本小巧,便于携带

丛书采用 110mm × 185mm 的成品尺寸,可以握在手中,适合随身携带,方便随时随地进行查找使用。

囿于编者水平所限,本书如有不足之处,恳请读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以帮助我们不断地进步。

法律出版社法规中心

2015年6月

导 读

本书收录《物权法》以及与其相关的核心法律法规、司法解释、部门规章等共 59 件,其中法律 24 部,行政法规 6 部,司法解释 16 件,部门规章 13 件,依据主题内容划分为综合、所有权、用益物权、担保物权四大部分。基本涵盖了物权诉讼所涉及的主要法律依据。

不同效力级别的法律文件在司法实践中的地位不同。如《行政诉讼法》第六十三条规定,人民法院审理行政案件,以法律和行政法规、地方性法规为依据;参照规章。根据《最高人民法院关于司法解释工作的规定》第二十七条,司法解释施行后也可以作为裁判依据,并在司法文书中援引。而司法文件、规范性文件等,则不能直接作为审判的依据。

物权法的内容涵盖面较广,涉及的法律条文比较细碎,但是整体内容却固定在“所有权”、“用益物权”、“担保物权”三大类。据此,本书打破了“常用法律便携速查系列”以法律效力等级进行一级分类的方式,改为以内容主题为依据进行一级分类,同内容下,则以法律效力级别为依据进行二级分类。考虑到本书内容分类较为宽泛,为便于读者查阅,在此将法律关系及整体脉络做如下梳理:

所有权,以《物权法》第二编为核心法律依据,包括国家所有权和集体所有权、私人所有权;业主的建筑物区分所有权;相邻关系;共有等。

国家所有权和集体所有权、私人所有权,以《物权

法》第五章为核心法律依据,其中规定“矿藏、水流、海域属于国家所有”,“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”……《森林法》、《草原法》、《水法》、《矿产资源法》、《煤炭法》等有相应的规定;集体财产包括农民集体所有权和城镇集体所有权,但在实际纠纷中农民集体所有权纠纷的比重更大一点,主要与之配套的法律依据为司法解释《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》等;私人财产受法律保护,包括合法收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等动产和不动产,《归侨侨眷权益保护法》、《台湾同胞投资保护法》、《个人独资企业法》等法律做出了相应的规定,行政法规《国有土地上房屋征收与补偿条例》体现了对个人房屋拆迁时的保护,司法解释《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》也很重要。

业主的建筑物区分所有权,以《物权法》第六章为核心法律依据;《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》为与之相配套的司法解释,《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》也于业主的建筑物区分所有权紧密相关。

相邻关系、共有,以《物权法》第七章、第八章,《民法通则》第七十八条、第八十三条为核心法律依据;《婚姻法》、《继承法》等部分条文对家庭成员中的共有做了相应规定;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(一)、(二)、(三)与《婚姻法》的规定相配套,《最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理财产分割问题的若干具体意见》则规定的更为具体。

用益物权,以《物权法》第三编为核心法律依据,分为土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权以及地役权。

土地承包经营权,以《物权法》第十一章为核心法律依据;《农村土地承包法》为本领域的特别法;《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》为配套司法解释;部门规章《农村土地承包经营权流转管理办法》、《中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法》等具有参考意义。

建设用地使用权,以《物权法》第十二章为核心法律依据;行政法规《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》对国有土地使用权的出让转让做了明确规定;《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》是本领域非常重要的司法解释。

宅基地使用权,以《物权法》第十三章为核心法律依据;可以参考的法律有《村民委员会组织法》,以及规范性文件《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》。

地役权,是指为使用自己不动产的便利或提高其效益而按照合同约定利用他人不动产的权利。以《物权法》第十四章为核心法律依据。

担保物权,分为抵押权、质权、留置权,以《物权法》第四编为主要法律依据;《民事诉讼法》第十五章第七节对担保物权的申请、管辖、裁定与执行做了规定;《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第361条至第374条对担保物权的诉讼做了更为详细的规定。

抵押权,以《物权法》第十六章,《担保法》第三章为核心法律依据;《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》“三、关于抵押部分的解释”

为与之相配套的司法解释性规定；部门规章《动产抵押登记办法》、《公证机构办理抵押登记办法》、《城市房地产抵押管理办法》等具有参考价值。

质权、留置权，以《物权法》第十七章、第十八章，《担保法》第四章、第五章为核心法律依据；《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》“四、关于质押部分的解释”、“五、关于留置权部分的解释”为与之相配套的司法解释性规定；部门规章《个人定期存单质押贷款办法》、《单位定期存单质押贷款管理规定》、《专利权质押登记办法》、《著作权质权登记办法》等也可作参考（上述部门规章限于篇幅限制未能予以收录）。

需要注意的是，《物权法》中有不少内容与《担保法》相冲突，二者不一致的地方，应当适用《物权法》。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第361条至第374条的规定如有与《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》不一致的，也应适用前者。

目 录

一、综合

1. 法律	(1)
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)	(33)
中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(50)
2. 行政法规	(61)
中华人民共和国土地管理法实施条例(2014.7.29 修 订)	(61)

二、所有权

1. 法律	(72)
中华人民共和国民法通则(节录)(2009.8.27 修正)	(72)
中华人民共和国婚姻法(节录)(2001.4.28 修正)	(73)
中华人民共和国继承法(节录)(1985.4.10)	(74)
中华人民共和国农业法(节录)(2012.12.28 修正)	(75)
中华人民共和国森林法(节录)(2009.8.27 修正)	(79)
中华人民共和国草原法(节录)(2013.6.29 修正)	(81)
中华人民共和国渔业法(节录)(2013.12.18 修正)	(84)
中华人民共和国水法(节录)(2009.8.27 修正)	(86)
中华人民共和国矿产资源法(节录)(2009.8.27 修正)	(88)
中华人民共和国煤炭法(节录)(2013.6.29 修正)	(91)

中华人民共和国文物保护法(节录)(2015.4.24修正)	(93)
中华人民共和国农村土地承包法(节录)(2009.8.27修正)	(95)
中华人民共和国归侨侨眷权益保护法(节录)(2009.8.27修正)	(96)
中华人民共和国台湾同胞投资保护法(节录)(1994.3.5)	(97)
中华人民共和国个人独资企业法(节录)(1999.8.30)	(98)
中华人民共和国合伙企业法(节录)(2006.8.27修订)	(98)
中华人民共和国海商法(节录)(1992.11.7)	(99)
2. 行政法规	(100)
国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)	(100)
物业管理条例(2007.8.26修订)	(107)
不动产登记暂行条例(2014.11.24)	(118)
中华人民共和国船舶登记条例(1994.6.2)	(124)
3. 司法解释	(136)
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)	(136)
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)	(140)
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(一)(节录)(2001.12.25)	(142)
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)(2003.12.25)	(143)
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(三)(节录)(2011.8.9)	(146)
最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理财产 分割问题的若干具体意见(1993.11.3)	(148)
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)	(152)
最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件 若干问题的规定(2011. 8. 7)	(155)
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)	(157)
4. 部门规章	(160)
国有土地上房屋征收评估办法(2011. 6. 3)	(160)
土地登记办法(2007. 12. 30)	(166)
房屋登记办法(2008. 2. 15)	(178)
水域滩涂养殖发证登记办法(2010. 5. 24)	(196)
林木和林地权属登记管理办法(2011. 1. 25 修正)	(200)
机动车登记规定(2012. 9. 12 修正)	(202)

三、用益物权

1. 法律	(225)
中华人民共和国农村土地承包法(节录)(2009. 8. 27 修正)	(225)
中华人民共和国村民委员会组织法(节录)(2010. 10. 28 修订)	(226)
2. 行政法规	(227)
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)	(227)
3. 司法解释	(233)
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)	(233)
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件 案件适用法律问题的解释(2005. 7. 29)	(238)
4. 部门规章及规范性文件	(243)
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法 (2003. 12. 1)	(243)

农村土地承包经营权流转管理办法(2005.1.19)	(247)
国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见(2010.12.3修正)	(253)

四、担保物权

1. 法律	(257)
中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(257)
中华人民共和国民事诉讼法(节录)(2012.8.31修正)	(271)
2. 司法解释	(272)
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)	(272)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法 法》的解释(节录)(2015.1.30)	(289)
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)	(291)
最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋 的规定(2008.12.18修正)	(293)
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)	(295)
3. 部门规章及规范性文件	(295)
动产抵押登记办法(2007.10.17)	(295)
公证机构办理抵押登记办法(2002.2.20)	(300)
城市房地产抵押管理办法(2001.8.15修正)	(303)
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)	(311)

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

第一编 总 则

第一章 基本原则

第一条 【立法目的及依据】* 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

* 条文主旨为编者所加,下同。

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 【不动产登记机构和全国统一登记制度】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