

法律实务操作一本通

物权法

实务操作一本通

主编：李晓斌

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律实务操作一本通

物权法

实务操作一本通

主 编：李晓斌
丛书编委会：平云旺 李晓斌
王桦宇 陈志军
周元卿

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法实务操作一本通/《法律实务操作一本通》编委会编. —北京: 中国法制出版社, 2009. 5
(法律实务操作一本通)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1243 - 8

I. 物… II. 法… III. 物权法 - 基本知识 - 中国 IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 074147 号

物权法实务操作一本通

WUQUANFA SHIWUCAOZUO YIBENTONG

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

版次/2009 年 6 月第 1 版

印张/19.25 字数/502 千

2009 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1243 - 8

定价: 42.00 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: 66067023

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

实务类法规图书的首要目的就是方便读者检索，为了充分满足读者需求，我们约请法律界众多专家学者精心编纂了《法律实务操作一本通》系列丛书。本套丛书除编身体例独具匠心、在市场上独一无二以外，我们还增加了“操作指导”和“案例参考”，使其内容更加丰富，更具实用性，真正让您一书在手，运用法律无忧。

丛书具有以下特色：

1. 相关规定：以主法条为序，逐条穿插与主法条相关的规范性法律文件，一目了然，最大程度地方便读者查找到与之相关的法律、行政法规、司法解释和部门规章等。

2. 操作指导：在重要的主法条下增加操作指导，操作指导是对法律条文的解读，其突出实用性和操作性，旨在帮助读者更好地理解 and 适用法律。

3. 案例参考：在最相关的主法条下增加案例参考，所选案例以最高人民法院的公报案例为主，突出权威性和参考价值。每个案例都包含来源、问题点、结果和理由，力图让读者对与该主法条相关的典型案例了然于胸。

希望本套丛书能为广大读者学习运用法律带来有益帮助，也恳请广大读者给我们提供宝贵的意见建议，以便我们不断完善。

中国法制出版社

目 录

中华人民共和国物权法

第一编 总 则

第一章 基本原则	(1)
第一条 【立法目的】	(1)
第二条 【适用范围】	(1)
* 操作指导/1 * 相关规定/2	
第三条 【社会主义基本经济制度】	(3)
* 相关规定/3	
第四条 【平等保护】	(4)
* 操作指导/4 * 相关规定/4	
第五条 【物权法定】	(5)
* 操作指导/5	
第六条 【物权公示原则】	(6)
* 相关规定/6	
第七条 【遵守法律、尊重社会公德】	(7)
* 相关规定/7	
第八条 【其他适用的规定】	(7)
* 相关规定/8	
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	(12)
第一节 不动产登记	(12)
第九条 【不动产物权登记生效】	(12)

	• 操作指导/12	• 相关规定/13	
第 十 条	【登记机构及统一登记制度】	(18)	
	• 操作指导/18	• 相关规定/18	
第 十 一 条	【登记申请材料】	(22)	
	• 相关规定/22		
第 十 二 条	【登记机构的职责】	(27)	
	• 相关规定/27		
第 十 三 条	【登记机构禁止从事的行为】	(28)	
第 十 四 条	【不动产物权登记生效的时间】	(29)	
	• 操作指导/29		
第 十 五 条	【合同效力与物权效力区分】	(29)	
	• 操作指导/29	• 相关规定/30	
第 十 六 条	【不动产登记簿】	(31)	
	• 操作指导/31	• 相关规定/32	
第 十 七 条	【不动产登记簿与权属证书关系】	(33)	
	• 操作指导/33	• 相关规定/34	
第 十 八 条	【查询、复制登记资料】	(35)	
	• 操作指导/35	• 相关规定/35	
第十九条第一款	【更正登记】	(42)	
	• 相关规定/43		
第十九条第二款	【异议登记】	(44)	
	• 操作指导/44		
第 二 十 条	【预告登记】	(45)	
	• 操作指导/45		
第二十一条	【登记错误的责任】	(45)	
	• 操作指导/46	• 相关规定/46	
第二十二条	【登记费用】	(47)	
	• 操作指导/47	• 相关规定/47	
第二节 动产交付		(51)	
第二十三条	【动产物权交付生效】	(51)	
	• 操作指导/51	• 相关规定/51	

第二十四条	【特定动产物权的登记】	(52)
	● 操作指导/52 ● 相关规定/53	
第二十五条	【简易交付】	(57)
	● 操作指导/57	
第二十六条	【指示交付】	(58)
	● 操作指导/58 ● 相关规定/59	
第二十七条	【占有改定】	(59)
	● 操作指导/59	
第三节 其他规定		(60)
第二十八条	【法律文书、征收导致的物权变动】	(60)
	● 操作指导/60 ● 相关规定/60	
第二十九条	【继承、受遗赠取得物权】	(62)
	● 操作指导/62 ● 相关规定/62	
第三十条	【合法的事实行为导致物权变动】	(63)
	● 操作指导/63 ● 相关规定/64	
第三十一条	【处分非依法行为取得的不动产】	(64)
	● 操作指导/64	
第三章 物权的保护		(65)
第三十二条	【物权保护的途径】	(65)
	● 相关规定/65	
第三十三条	【物权确认请求权】	(66)
	● 操作指导/66 ● 案例参考/66	
	● 相关规定/67	
第三十四条	【返还原物请求权】	(70)
	● 案例参考/70 ● 相关规定/71	
第三十五条	【排除妨害、消除危险请求权】	(72)
	● 操作指导/72 ● 相关规定/72	
第三十六条	【修理、重作、更换、恢复原状请求权】	(73)
第三十七条	【损害赔偿请求权】	(73)
	● 操作指导/73 ● 案例参考/73	

第三十八条	【请求权的适用、行政及刑事责任】	(75)
	• 相关规定/75	

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条	【所有权权能】	(78)
	• 操作指导/79 • 相关规定/79	
第四十条	【设立他物权】	(80)
	• 操作指导/80 • 相关规定/81	
第四十一条	【国家专有】	(82)
	• 操作指导/82 • 相关规定/83	
第四十二条	【征收】	(84)
	• 操作指导/84 • 案例参考/85	
	• 相关规定/86	
第四十三条	【耕地保护】	(117)
	• 操作指导/117 • 相关规定/118	
第四十四条	【征用】	(158)
	• 操作指导/158 • 相关规定/159	

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条	【国家所有权及其行使】	(161)
	• 操作指导/162 • 相关规定/162	
第四十六条	【矿藏、水流、海域的国家所有】	(165)
	• 操作指导/165 • 相关规定/166	
第四十七条	【国有土地的范围】	(168)
	• 相关规定/168	
第四十八条	【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】	(172)
	• 相关规定/172	
第四十九条	【野生动植物资源】	(174)

	● 操作指导/175	● 相关规定/175	
第五十条	【无线电频谱资源】	.....	(175)
	● 操作指导/175	● 相关规定/176	
第五十一条	【国有文物】	.....	(176)
	● 相关规定/176		
第五十二条	【国有基础设施】	.....	(178)
	● 操作指导/178	● 相关规定/179	
第五十三条	【国家机关的物权】	.....	(180)
	● 操作指导/180	● 相关规定/181	
第五十四条	【国家举办的事业单位的物权】	.....	(184)
	● 操作指导/184	● 相关规定/184	
第五十五条	【国有出资人权益的行使】	.....	(185)
	● 操作指导/185	● 相关规定/186	
第五十六条	【国家所有权保护】	.....	(188)
	● 操作指导/188	● 相关规定/188	
第五十七条	【国有资产监管】	.....	(190)
	● 操作指导/190	● 相关规定/191	
第五十八条	【集体所有权】	.....	(199)
	● 操作指导/199	● 相关规定/200	
第五十九条	【农民集体所有权及重大事项决定程序】	.....	(202)
	● 操作指导/202	● 相关规定/203	
第六十条	【农民集体所有权的行使】	.....	(211)
	● 操作指导/211	● 相关规定/212	
第六十一条	【城镇集体所有权】	.....	(215)
	● 相关规定/215		
第六十二条	【公布集体财产状况】	.....	(216)
	● 操作指导/216	● 相关规定/217	
第六十三条	【集体所有权保护】	.....	(221)
	● 操作指导/221	● 相关规定/222	
第六十四条	【私人所有权范围】	.....	(226)

	● 操作指导/226	● 相关规定/227	
第六十五条	【储蓄、投资及其收益与继承权】		(228)
	● 操作指导/228	● 相关规定/228	
第六十六条	【私有财产保护】		(229)
	● 操作指导/229	● 相关规定/230	
第六十七条	【企业出资人】		(231)
	● 操作指导/231	● 相关规定/232	
第六十八条	【法人所有权】		(233)
	● 操作指导/233	● 相关规定/233	
第六十九条	【社会团体所有权】		(235)
	● 操作指导/235	● 相关规定/236	
第六章	业主的建筑物区分所有权		(238)
第七十条	【建筑物区分所有权】		(238)
	● 操作指导/238	● 相关规定/239	
第七十一条	【专有部分的权利】		(239)
	● 操作指导/240	● 相关规定/240	
第七十二条	【共有部分的权利义务】		(243)
	● 操作指导/243	● 相关规定/244	
第七十三条	【建筑区划内共有的范围】		(244)
	● 操作指导/244	● 相关规定/245	
第七十四条	【车位、车库的归属与使用】		(246)
	● 操作指导/246	● 相关规定/247	
第七十五条	【设立业主大会、选举业主委员会】		(247)
	● 相关规定/247		
第七十六条	【业主共同决定的事项】		(251)
	● 相关规定/251		
第七十七条	【住宅改为经营性用房的条件】		(252)
	● 操作指导/252		
第七十八条	【业主大会、业主委员会决定的效力】		(253)
	● 操作指导/253	● 相关规定/254	

第七十九条	【建筑物及其附属设施维修资金】	(254)
	● 相关规定/254	
第八十条	【费用分摊、收益分配】	(255)
	● 操作指导/255 ● 相关规定/255	
第八十一条	【建筑物及其附属设施管理】	(256)
	● 操作指导/257 ● 相关规定/257	
第八十二条	【委托管理】	(259)
	● 操作指导/259 ● 相关规定/259	
第八十三条	【业主义务及权益维护】	(260)
	● 相关规定/260	
第七章	相邻关系	(262)
第八十四条	【相邻关系的处理原则】	(262)
	● 案例参考/262 ● 相关规定/264	
第八十五条	【相邻关系的处理依据】	(265)
	● 操作指导/265 ● 相关规定/265	
第八十六条	【用水、排水】	(266)
	● 操作指导/266 ● 相关规定/267	
第八十七条	【通行权】	(268)
	● 操作指导/268 ● 相关规定/269	
第八十八条	【利用相邻土地、建筑物】	(270)
	● 相关规定/270	
第八十九条	【通风、采光和日照】	(270)
	● 操作指导/270 ● 案例参考/271	
	● 相关规定/272	
第九十条	【有害物质排放】	(272)
	● 操作指导/273 ● 相关规定/273	
第九十一条	【维护相邻不动产安全】	(275)
	● 操作指导/275 ● 相关规定/275	
第九十二条	【相邻权行使时的义务】	(276)
	● 操作指导/276 ● 相关规定/277	
第八章	共有	(277)

第九十三条	【共有】	(277)
	• 操作指导/278 • 相关规定/278	
第九十四条	【按份共有】	(279)
	• 操作指导/279 • 相关规定/280	
第九十五条	【共同共有】	(280)
	• 操作指导/280 • 相关规定/281	
第九十六条	【共有物管理】	(282)
	• 操作指导/282 • 相关规定/283	
第九十七条	【共有物处分】	(284)
	• 操作指导/284 • 相关规定/285	
第九十八条	【管理费用等的负担】	(287)
	• 操作指导/287	
第九十九条	【共有物分割】	(288)
	• 操作指导/288 • 相关规定/288	
第一百条	【分割方式】	(289)
	• 操作指导/289 • 相关规定/290	
第一百零一条	【优先购买权】	(292)
	• 操作指导/292 • 案例参考/293	
	• 相关规定/294	
第一百零二条	【共有物上的债权债务】	(296)
	• 操作指导/296 • 相关规定/297	
第一百零三条	【共有关系性质不明时的推定】	(298)
	• 操作指导/299 • 相关规定/299	
第一百零四条	【按份共有份额的确定】	(299)
	• 案例参考/300	
第一百零五条	【他物权的准共有】	(301)
	• 操作指导/301 • 相关规定/302	
第九章	所有权取得的特别规定	(302)
第一百零六条	【善意取得】	(302)
	• 操作指导/303 • 案例参考/303	
	• 相关规定/305	

第一百零七条	【遗失物转让】	(310)
	• 操作指导/310	
第一百零八条	【善意取得之动产上的原有权利】	(310)
第一百零九条	【拾得遗失物】	(311)
	• 操作指导/311 • 相关规定/311	
第一百一十条	【领取与招领】	(312)
	• 操作指导/312	
第一百一十一条	【遗失物保管义务】	(312)
	• 操作指导/312 • 相关规定/312	
第一百一十二条	【保管费用、悬赏广告】	(313)
	• 操作指导/313 • 相关规定/313	
第一百一十三条	【无人认领的遗失物】	(314)
	• 操作指导/314 • 相关规定/314	
第一百一十四条	【拾得漂流物、发现埋藏物或 隐藏物】	(315)
	• 操作指导/315 • 相关规定/316	
第一百一十五条	【从物随主物转让】	(318)
	• 操作指导/318 • 相关规定/319	
第一百一十六条	【孳息】	(319)
	• 操作指导/319 • 相关规定/320	

第三编 用益物权

第十章 一般规定	(321)
第一百一十七条	【用益物权权能】 (321)
	• 操作指导/321
第一百一十八条	【国有、集体自然资源用益物 权】 (322)
	• 相关规定/322
第一百一十九条	【自然资源有偿使用制度】 (323)
	• 相关规定/323

第一百二十条	【用益物权人、所有权人义务】	(324)
	● 相关规定/324	
第一百二十一条	【用益物权人因征收、征用获得补偿】	(325)
	● 操作指导/325	
第一百二十二条	【海域使用权】	(326)
	● 操作指导/326 ● 相关规定/326	
第一百二十三条	【探矿权、采矿权、取水权等】	(328)
	● 操作指导/329 ● 相关规定/329	
第十一章 土地承包经营权		(333)
第一百二十四条	【农村集体经济组织经营体制】	(333)
	● 相关规定/334	
第一百二十五条	【土地承包经营权】	(335)
	● 操作指导/335 ● 相关规定/336	
第一百二十六条	【承包期】	(338)
	● 相关规定/338	
第一百二十七条	【土地承包经营权的设立与登记】	(340)
	● 操作指导/340 ● 相关规定/340	
第一百二十八条	【土地承包经营权流转】	(341)
	● 操作指导/341 ● 相关规定/343	
第一百二十九条	【互换、转让登记】	(352)
	● 操作指导/352 ● 相关规定/353	
第一百三十条	【承包地调整】	(353)
	● 操作指导/353 ● 相关规定/354	
第一百三十一条	【承包地收回】	(356)
	● 操作指导/356 ● 相关规定/357	
第一百三十二条	【承包地征收补偿】	(358)
	● 操作指导/358 ● 相关规定/359	
第一百三十三条	【其他方式的承包】	(362)
	● 操作指导/362 ● 相关规定/363	

第一百三十四条 【国有农用地承包】	(366)
• 操作指导/366 • 相关规定/366	
第十二章 建设用地使用权	(367)
第一百三十五条 【建设用地使用权】	(367)
• 操作指导/367 • 相关规定/367	
第一百三十六条 【分层设立】	(368)
• 操作指导/368 • 相关规定/369	
第一百三十七条 【设立方式】	(370)
• 操作指导/370 • 相关规定/370	
第一百三十八条 【出让合同】	(393)
• 相关规定/393	
第一百三十九条 【设立登记】	(394)
• 操作指导/395 • 相关规定/395	
第一百四十条 【土地用途变更】	(398)
• 操作指导/398 • 相关规定/399	
第一百四十一条 【土地出让金】	(401)
• 相关规定/401	
第一百四十二条 【建筑物、构筑物及其附属设施 归属】	(404)
• 操作指导/404 • 相关规定/404	
第一百四十三条 【建设用地使用权流转】	(405)
• 相关规定/406	
第一百四十四条 【流转合同】	(411)
• 相关规定/411	
第一百四十五条 【变更登记】	(413)
• 操作指导/413 • 相关规定/413	
第一百四十六条 【建筑物等随建设用地使用权一 并处分】	(415)
• 操作指导/415 • 相关规定/415	
第一百四十七条 【建筑物等范围内的建设用地使 用权随建筑物等一并处分】	(417)

(156)	• 操作指导/417	• 相关规定/417	
第一百四十八条	【提前收回的补偿】		(419)
(156)	• 相关规定/419		
第一百四十九条	【续期】		(421)
(156)	• 操作指导/422	• 相关规定/422	
第一百五十条	【注销登记】		(425)
(156)	• 操作指导/425	• 相关规定/425	
第一百五十一条	【集体土地用作建设用地】		(426)
(156)	• 相关规定/426		
第十三章	宅基地使用权		(428)
第一百五十二条	【宅基地使用权】		(428)
(156)	• 操作指导/429	• 相关规定/429	
第一百五十三条	【取得、行使和转让依据】		(429)
(156)	• 相关规定/429		
第一百五十四条	【宅基地使用权因自然灾害等消 灭】		(434)
第一百五十五条	【变更、注销登记】		(434)
(156)	• 相关规定/434		
第十四章	地役权		(435)
第一百五十六条	【地役权】		(435)
(156)	• 操作指导/435	• 相关规定/435	
第一百五十七条	【地役权合同】		(436)
(156)	• 操作指导/436		
第一百五十八条	【地役权登记】		(436)
(156)	• 操作指导/437		
第一百五十九条	【供役地权利人的义务】		(437)
(156)	• 操作指导/437		
第一百六十条	【地役权人的义务】		(438)
(156)	• 操作指导/438		
第一百六十一条	【地役权期限】		(438)
(156)	• 操作指导/438	• 相关规定/439	

第一百六十二条	【地役权的法定取得】	(439)
	● 操作指导/439	
第一百六十三条	【已有其他用益物权之土地地役权的设立】	(440)
第一百六十四条	【地役权转让】	(440)
	● 操作指导/440	
第一百六十五条	【地役权抵押】	(440)
	● 操作指导/441	
第一百六十六条	【需役地及其上土地承包经营权、建设用地使用权部分转让】	(441)
	● 操作指导/441	
第一百六十七条	【供役地及其上土地承包经营权、建设用地使用权部分转让】	(442)
	● 操作指导/442	
第一百六十八条	【解除地役权的情形】	(442)
第一百六十九条	【地役权变更登记、注销登记】	(442)
	● 操作指导/442	

第四编 担保物权

第十五章 一般规定	(443)
第一百七十条	【担保物权】 (443)
	● 操作指导/443 ● 相关规定/444
第一百七十一条	【担保物权适用范围、反担保】 (446)
	● 操作指导/446 ● 相关规定/447
第一百七十二条	【担保合同】 (450)
	● 操作指导/450 ● 相关规定/451
第一百七十三条	【担保范围】 (454)
	● 操作指导/454 ● 相关规定/454
第一百七十四条	【担保物上的代位性】 (456)
	● 操作指导/456 ● 相关规定/457