

2018

LAWS AND REGULATIONS ON PROPERTY

中华人民共和国
物权法律法规全书

· 含司法解释 ·



全国百佳图书出版单位

法律出版社

LAW PRESS · CHINA



2018

LAWS AND REGULATIONS ON PROPERTY

中华人民共和国
物权法律法规全书

(含司法解释)

法律出版社法规中心 编



图书在版编目(CIP)数据

2018 中华人民共和国物权法律法规全书：含司法解释 / 法律出版社法规中心编. -- 2 版. -- 北京：法律出版社，2018

(法律法规全书系列)

ISBN 978 - 7 - 5197 - 1956 - 2

I. ①2... II. ①法... III. ①物权法—汇编—中国
IV. ①D923.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 019855 号

2018 中华人民共和国物权法律法规全书：含司法解释
2018 ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO
WUQUAN FALÜ FAGUI QUANSHU: HAN SIFA JIESHI

法律出版社法规中心 编

责任编辑 麦 锐
装帧设计 马 帅

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 三河市兴达印务有限公司
责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法规出版分社
开本 787 毫米×960 毫米 1/16
印张 42
字数 1262 千
版本 2018 年 2 月第 2 版
印次 2018 年 2 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)

网址/www. lawpress. com. cn

投稿邮箱/info@ lawpress. com. cn

举报维权邮箱/jbwq@ 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、子公司销售电话：

统一销售客服/400 - 660 - 6393

第一法律书店/010 - 63939781/9782

西安分公司/029 - 85330678

重庆分公司/023 - 67453036

上海分公司/021 - 62071010/1636

深圳分公司/0755 - 83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 1956 - 2

定价:86.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

“法律法规全书”十周年改版说明

尊敬的读者：

法律出版社“法律法规全书”系列法规工具书自2008年推出以来，一直保持较高的市场认可度，经常荣登本类销量榜前列。值此十周年之际，我们首先要对长期以来一直关心、支持我们的读者致以诚挚的谢意。

为更加适应社会传播方式的改变及读者不断变化的需求，我们决定对本套系作出改版，并更好地与读者沟通，做好读者服务。本次改版涉及以下几方面：

一是对图书套系作出拆分。原套系统一采用特16开“方砖头”规格（成品尺寸18.5厘米×23厘米），这种便于摊开翻阅的形式逐渐得到了读者的认可和欢迎。但随着国家立法的不断完善，新的立法越来越多，法规数量越来越庞杂。囿于装订技术所限，只能通过缩小字号、行距或者删减内容等传统方式来控制图书厚度，但这是以牺牲读者阅读品质或牺牲图书完整度作为代价的。因此，经过对套系进行深入分析，我们发现本套图书大体可分为两类：一类是民事法、刑事法、诉讼法相关分册，主要涉及国家法律和司法解释层面相关文件，立法相对稳定；另一类是行政法、经济法相关分册，主要涉及国家法律、行政法规和部门规章层面相关文件，行政法规和部门规章新增数量较多，近年来图书“增厚”明显。鉴于此，我们将行政法、经济法相关分册的开本增大为正16开（成品尺寸18.5厘米×26厘米），并在保持法律、行政法规收齐的前提下，进一步梳理各领域部门规章，尽力将该领域部门规章层面的法律文件全部收录齐，并做到“加量不加价”。改后的行政法、经济法相关分册归属于“法律法规全书（含全部规章）”系列，民事法、刑事法、诉讼法相关分册保留在“法律法规全书”系列中。两个系列装帧相同、收录标准相同，仅在开本上有所差异。

二是保留2016年前广泛采用的“彩虹色系”。本系列图书2017年采用新配色方案后，部分读者反映与旧版差别过大，难以与以往版本相关联，也难以与其他同质产品相区分。故2018年改版后，我们将恢复2009年至2016年间广泛采用的“彩虹色系”配色方案，除个别分册外，均恢复原封面色彩，延续经典。

三是改进读者服务方式。书信往来是出版社与读者沟通的传统渠道，我们从2013年开始尝试通过电子邮件为读者提供增补和沟通交流，但仍难以实现与读者的及时互动和沟通。随着微信的发展普及，我们决定自2018年开始，推出微信公众服务号。读者可通过公

众服务号免费获取增补材料，也可直接与编辑部门互动交流，今后还将根据情况逐渐实现最新立法信息速递、最新图书出版信息获取、绝版图书加印申请、编校错误反馈等功能。



法规中心公众服务号

法律出版社成立于1954年，是司法部直属的法律专业出版机构，享有“社会科学类全国一级出版社”、“全国百佳图书出版单位”、全国首批“数字出版转型示范单位”和“中央国家机关文明单位”等荣誉称号。

法律出版社法规中心是法律出版社旗下的专业法规编纂机构，“法律法规全书”系列及新“法律法规全书（含全部规章）”系列是法规中心重点打造的品牌产品，倾注中心领导、编辑十余年编辑经验与智慧，其严谨并有特色的逻辑编排体系、谨慎严苛的法规选取标准、细致严密的编辑技术、专业严格的专家评审规则，使图书内容做到实用而不冗余，“干货”多、“注水”无，是其多年来在市场上保有良好口碑和区别于近年来市场上新增同质化产品的关键所在。

最后，感谢所有购买、支持、关注过“法律法规全书”系列图书的读者，读者的支持是本套图书十年来得以不断再版的根源。我们将一如既往地保持出版品质，尽力为读者提供更好的法规信息服务。

法律出版社法规中心

2018年1月



购买法律社图书，认准独角兽标志！

编辑出版说明

随着我国依法治国方略的实施,法律的价值日益凸显,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。物权法律制度作为我国社会主义法律体系的重要方面,其所包含的范围极其广泛,而且具有基础性地位,一直以来都受到公众及社会各界的重视。为此我们精心编辑出版了这本《中华人民共和国物权法律法规全书(含司法解释)》。本书具有以下特点:

一、收录全面,编排合理,查询方便

收录改革开放以来至2018年1月期间公布的现行有效的涉及物权规定的法律和重要的行政法规、司法解释、部门规章以及其他相关规范性文件,全面覆盖物权法律制度的方方面面,或作全文收录,或节选其中的相关内容。全书以《物权法》体系为主线,分为综合规定、物权公示、所有权、用益物权和担保物权五个部分,并在各部分进行具体细分。

二、特设条文主旨、导读,附加案例、实用图表

本书对物权法律制度中的核心法律附加条文主旨,指引读者迅速找到自己需要的条文;并对部分重要法律法规或者章节内容进行导读,指引理解;同时附加与不动产登记、物业管理、征收拆迁和用益物权等方面紧密相关的指导案例、典型案例、实用图表,以增强本书的实用性。

三、特色服务,动态增补

为保持本书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。读者可通过扫描封底二维码关注法律出版社法规中心公众服务号,查看、下载免费增补材料。

由于编者水平有限,还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心

2018年2月

总 目 录

一、综合	(1)	(2)企业国有资产管理	(329)
二、物权公示	(63)	3. 集体所有权	(373)
1. 登记	(65)	4. 业主的建筑物区分所有权	(392)
(1)一般规定	(65)	5. 共有	(422)
(2)土地登记	(136)	四、用益物权	(431)
(3)房屋登记	(176)	1. 自然资源使用权	(433)
(4)自然资源登记	(194)	2. 土地承包经营权	(474)
(5)动产登记	(210)	3. 建设用地使用权	(528)
2. 交付	(235)	4. 宅基地使用权	(564)
三、所有权	(251)	五、担保物权	(571)
1. 不动产征收	(253)	1. 一般规定	(573)
(1)征地与补偿	(253)	2. 抵押权	(591)
(2)拆迁与补偿	(284)	3. 质权	(607)
2. 国家所有权	(304)	4. 留置权	(631)
(1)行政事业单位国有资产管理	(304)	5. 实现担保物权案件的程序规定	(635)

目 录

一、综 合

中华人民共和国民法总则(2017.3.15)	(3)
中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)* (2009.8.27 修正)	(16)
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)(1988.4.2)	(18)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(21)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释(一)(2016.2.22)	(37)
中华人民共和国土地管理法(1986.6.25)(2004.8.28 修正)	(39)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998.12.27)(2014.7.29 修订)	(47)
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(1999.9.17)	(52)
中华人民共和国城市房地产管理法(1994.7.5)(2009.8.27 修正)	(53)
中共中央、国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见(2016.11.4)	(58)

二、物 权 公 示

1. 登记

(1) 一般规定	
不动产登记暂行条例(2014.11.24)	(65)
不动产登记暂行条例实施细则(2016.1.1)	(68)
国土资源部关于贯彻实施《不动产登记暂行条例》的通知(2014.12.29)	(79)
国土资源部关于印发《不动产登记操作规范	

(试行)》的通知(2016.5.30)	(82)
附:不动产登记操作规范(试行)	(84)
(2) 土地登记	
在京中央国家机关用地土地登记办法(2000.10.23)	(136)
土地登记资料公开查询办法(2002.12.4)	(137)
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法(2003.12.1)	(138)
农村土地承包经营权登记试点工作规程(试行)(2012.6.27)	(141)
确定土地所有权和使用权的若干规定(1995.3.11)(2010.12.3 修正)	(142)
土地权属争议调查处理办法(2003.1.3)(2010.11.30 修正)	(146)
国土资源部等关于农村集体土地确权登记发证的若干意见(2011.11.10)	(149)
国土资源部关于规范土地登记的意见(2012.9.6)	(151)
国土资源部、住房和城乡建设部关于做好不动产统一登记与房屋交易管理衔接的指导意见(2015.7.10)	(153)
国土资源部关于进一步规范土地登记工作的通知(2003.11.14)(2010.12.3 修正)	(154)
国土资源部、解放军总后勤部关于进一步做好军用土地确权登记发证工作的通知(2010.12.13)	(155)
国土资源部、财政部、农业部关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知(2011.5.6)	(156)

* 考虑到近年来中央国家机关法规清理工作较为频繁,往往一次性地修改和废止大量文件,但修改的内容有时又只涉及每个文件的个别条文,此时只标注最近一次修改的时间难免让部分读者产生疑惑。因此,我们在本书目录中对有修改的文件,将其第一次公布的时间和最近一次修改的时间一并列出,在正文中收录的是最新修改后的文本。特此说明。

国土资源部关于进一步加快农村地籍调查推进集体土地确权登记发证工作的通知(2013. 9. 3)	(158)	矿产资源开采登记管理办法(1998. 2. 12)(2014. 7. 29 修订)	(201)
国土资源部等关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知(2014. 8. 1)	(160)	矿产资源勘查区块登记管理办法(1998. 2. 12)(2014. 7. 29 修订)	(204)
附件:农村地籍和房屋调查技术方案(试行)	(162)	国土资源部关于进一步规范矿产资源勘查审批登记管理的通知(2017. 12. 14)	(207)
国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知(2016. 12. 16)	(165)	(5) 不动产登记	
农业部等关于进一步做好农村土地承包经营权确权登记颁证有关工作的通知(2016. 4. 18)	(167)	中华人民共和国船舶登记条例(1994. 6. 2)(2014. 7. 29 修订)	(210)
财政部、国家发展和改革委员会关于不动产登记收费有关政策问题的通知(2016. 7. 12)	(169)	中华人民共和国船舶登记办法(2016. 12. 13)	(215)
国家发展和改革委员会、财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知(2016. 12. 6)	(170)	中华人民共和国民用航空器权利登记条例(1997. 10. 21)	(220)
【典型案例】		中华人民共和国民用航空器权利登记条例实施办法(1999. 9. 1)	(222)
眉山气雾剂厂诉眉山市人民政府、眉山市国土局土地行政登记案	(172)	机动车登记规定(2008. 5. 27)(2012. 9. 12 修正)	(224)
(3) 房屋登记		2. 交付	
房屋登记办法(2008. 2. 15)	(176)	中华人民共和国合同法(节录)(1999. 3. 15)	(235)
城市房地产权属档案管理办法(2001. 8. 29)	(184)	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)(1999. 12. 19)	(242)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006. 10. 8)	(186)	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(二)(2009. 4. 24)	(244)
房屋登记簿管理试行办法(2008. 5. 6)	(188)	最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释(2012. 5. 10)	(247)
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)	(191)		
【典型案例】		三、所 有 权	
陈爱华诉南京市江宁区住房和城乡建设局不履行房屋登记法定职责案	(192)	1. 不动产征收	
(4) 自然资源登记		(1) 征地与补偿	
自然资源统一确权登记办法(试行)(2016. 12. 20)	(194)	征地管理费暂行办法(1992. 11. 24)	(253)
林木和林地权属登记管理办法(2000. 12. 31)(2011. 1. 25 修正)	(198)	征收土地公告办法(2001. 10. 22)(2010. 11. 30 修正)	(254)
水域滩涂养殖发证登记办法(2010. 5. 24)	(199)	国务院关于深化改革严格土地管理的决定(节录)(2004. 10. 21)	(255)
		国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知(节录)(2006. 12. 17)	(256)
		国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理	

工作切实维护群众合法权益的紧急通知 (2010.5.15)	(257)	定职责案	(283)
国务院法制办公室关于依法做好征地补偿安 置争议行政复议工作的通知(2011.5.18)	(258)	(2) 拆迁与补偿	
国土资源部关于完善农用地转用和土地征收 审查报批工作的意见(2004.11.2)	(258)	中华人民共和国行政强制法(节录)(2011. 6.30)	(284)
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)	(260)	中华人民共和国民事诉讼法(节录)(1991. 4.9)(2017.6.27 修正)	(288)
国土资源部关于开展制订征地统一年产值标 准和征地区片综合地价工作的通知(2005. 7.23)(2010.12.3 修正)	(261)	国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1. 21)	(288)
国土资源部办公厅关于制订征地统一年产值 标准和征地区片综合地价工作有关问题的 意见(2006.1.26)	(266)	国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3)	(291)
国土资源部关于切实做好征地统一年产值标 准和区片综合地价公布实施工作的通知 (2008.6.22)	(269)	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)	(294)
国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议 协调裁决制度的通知(2006.6.21)	(270)	最高人民法院关于认真贯彻执行《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》的通知 (2012.4.5)	(295)
劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做 好被征地农民社会保障工作有关问题的通 知(2007.4.28)	(272)	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)	(299)
劳动和社会保障部、民政部、审计署关于做好 农村社会养老保险和被征地农民社会保障 工作有关问题的通知(节录)(2007.8.17)	(273)	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)	(299)
国土资源部关于进一步做好征地管理工作的 通知(2010.6.26)	(274)	【指导案例】	
国土资源部办公厅关于严格管理防止违法违 规征地的紧急通知(2013.5.13)	(276)	最高人民法院指导案例 91 号:沙明保等诉马 鞍山市花山区人民政府房屋强制拆除行政 赔偿案	(299)
国土资源部办公厅关于进一步做好市县征地 信息公开工作有关问题的通知(2014.9. 23)	(277)	【典型案例】	
【实用图表】		胡田云诉汤锦勤、王剑峰所有权确认纠纷案	(300)
土地征收流程图	(279)		
土地征收补偿计算公式	(279)		
【典型案例】		2. 国家所有权	
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	(280)	(1) 行政事业单位国有资产管理	
郝龙只等 15 人诉屯留县人民政府不履行征 地方案公告和征地补偿、安置方案公告法		行政单位国有资产管理暂行办法(2006.5. 30)(2017.12.4 修正)	(304)
		事业单位国有资产管理暂行办法(2006.5. 30)(2017.12.4 修正)	(307)
		中央级事业单位国有资产管理暂行办法 (2008.3.12)	(312)
		中央行政事业单位国有资产管理暂行办法 (2009.7.2)	(316)
		地方行政单位国有资产处置管理暂行办法 (2014.8.20)	(319)
		事业单位及事业单位所办企业国有资产产权	

登记管理办法(2012.8.5)	(321)
(2) 企业国有资产管理	
中华人民共和国企业国有资产法(2008.10.28)	(329)
中华人民共和国全民所有制工业企业法(1988.4.13)(2009.8.27 修正)	(335)
企业国有资产监督管理暂行条例(2003.5.27)(2011.1.8 修订)	(339)
国有资产评估管理办法(1991.11.16)	(343)
国有资产评估管理办法施行细则(1992.7.18)	(345)
企业国有资产评估管理暂行办法(2005.8.25)	(351)
企业国有资产所有权界定的暂行规定(1991.3.26)	(354)
国有资产产权界定和产权纠纷处理暂行办法(1993.12.21)	(355)
集体企业国有资产产权界定暂行办法(1994.11.25)	(358)
企业国有资产产权登记管理办法(1996.1.25)	(361)
企业国有资产产权登记管理办法实施细则(2000.4.6)	(362)
国家出资企业产权登记管理暂行办法(2012.4.12)	(368)
国务院关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见(2015.10.25)	(370)

3. 集体所有权

中华人民共和国村民委员会组织法(1998.11.4)(2010.10.28 修订)	(373)
中华人民共和国乡镇企业法(1996.10.29)	(377)
中华人民共和国乡村集体所有制企业条例(1990.6.3)(2011.1.8 修订)	(380)
中华人民共和国城镇集体所有制企业条例(1991.9.9)(2016.2.6 修订)	(383)
城镇集体所有制企业、单位清产核资产权界定暂行办法(1996.12.27)	(389)
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)	(390)

4. 业主的建筑物区分所有权

物业管理条例(2003.6.8)(2016.2.6 修订)	(392)
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(396)
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	(401)
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	(403)
业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	(404)
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)	(409)
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)	(411)
住房和城乡建设部办公厅、财政部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知(2015.10.17)	(412)

【指导案例】

最高人民法院指导案例65号:上海市虹口区久乐大厦小区业主大会诉上海环亚实业总公司业主共有权纠纷案	(414)
--	-------

【典型案例】

夏浩鹏等人诉上海市闸北区精文城市家园小区业主委员会业主知情权纠纷案	(415)
张一诉郑中伟、中国联合网络通信有限公司武汉市分公司建筑物区分所有权纠纷案	(418)

5. 共有

中华人民共和国继承法(节录)(1985.4.10)	(422)
中华人民共和国婚姻法(节录)(1980.9.10)(2001.4.28 修正)	(422)
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)	(423)
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)(2017.2.28 修正)	(423)
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)	(425)
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)	(426)
-----------------------------------	-------

【指导案例】

最高人民法院指导案例66号:雷某某诉宋某某离婚纠纷案	(427)
----------------------------------	-------

【典型案例】

刘柯妤诉刘茂勇、周忠容共有房屋分割案	(428)
--------------------------	-------

四、用 益 物 权

1. 自然资源使用权

国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见(2016. 12. 29)	(433)
中华人民共和国水法(1988. 1. 21)(2016. 7. 2修正)	(436)
取水许可和水资源费征收管理条例(2006. 2. 21)(2017. 3. 1修订)	(443)
中华人民共和国海域使用管理法(2001. 10. 27)	(449)
海域使用权管理规定(2006. 10. 13)	(453)
中华人民共和国渔业法(1986. 1. 20)(2013. 12. 28修正)	(457)
中华人民共和国矿产资源法(1986. 3. 19)(2009. 8. 27修正)	(461)
中华人民共和国矿产资源法实施细则(1994. 3. 26)	(465)
探矿权采矿权转让管理办法(1998. 2. 12)(2014. 7. 29修订)	(470)
最高人民法院关于审理矿业权纠纷案件适用法律若干问题的解释(2017. 6. 24)	(472)

2. 土地承包经营权

中华人民共和国草原法(1985. 6. 18)(2013. 6. 29修正)	(474)
中华人民共和国森林法(1984. 9. 20)(2009. 8. 27修正)	(480)
中华人民共和国森林法实施条例(2000. 1. 29)(2016. 2. 6修订)	(484)
中华人民共和国农村土地承包法(2002. 8. 29)(2009. 8. 27修正)	(489)
中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解	

仲裁法(2009. 6. 27)	(494)
农村土地承包经营纠纷仲裁规则(2009. 12. 29)	(498)
农村土地承包经营权流转管理办法(2005. 1. 19)	(503)
农村土地经营权流转交易市场运行规范(试行)(2016. 6. 29)	(505)
国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见(2014. 12. 30)	(508)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见(2014. 11)	(510)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见(2016. 10. 30)	(514)
农业部等关于加强加强对工商资本租赁农地监管和风险防范的意见(2015. 4. 14)	(516)
农业部关于加强基层农村土地承包调解体系建设的意见(2016. 5. 24)	(519)
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(2005. 7. 29)	(520)
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律若干问题的解释(2014. 1. 9)	(522)

【实用图表】

农村土地承包操作流程图	(524)
农村土地承包经营权流转流程图	(525)
农村土地承包经营纠纷仲裁流程图	(526)

【典型案例】

王淑荣与何福云、王喜胜等农村土地承包经营权纠纷案	(527)
--------------------------------	-------

3. 建设用地使用权

中华人民共和国城乡规划法(2007. 10. 28)(2015. 4. 24修正)	(528)
节约集约利用土地规定(2014. 5. 22)	(534)
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)	(537)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992. 12. 4)(2011. 1. 26修正)	(540)

招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定 (2002.5.9)(2007.9.28 修订)	(541)
协议出让国有土地使用权规定(2003.6.11)	(544)
划拨土地使用权管理暂行办法(1992.3.8)	(545)
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规 定(1988.2.17)	(548)
划拨用地目录(2001.10.22)	(550)
规范国有土地租赁若干意见(1999.7.27)	(553)
国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建 设用地使用权到期问题的复函(2016.12. 8)	(554)
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)	(554)
【实用图表】	
房地产权属体系框架图	(557)
房地产开发土地权属流转示意图	(558)
【指导案例】	
最高人民法院指导案例 22 号:魏永高、陈守 志诉来安县人民政府收回土地使用权批复 案	(559)
最高人民法院指导案例 41 号:宣懿成等诉浙 江省衢州市国土资源局收回国有土地使用 权案	(560)
【典型案例】	
宣懿成等 18 人诉衢州市国土资源局收回土 地使用权行政争议案	(561)
4. 宅基地使用权	
国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见 (2004.11.2)(2010.12.3 修正)	(564)
国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制 度切实维护农民权益的通知(2010.3.2)	(565)
国土资源部、农业部关于进一步支持设施农 业健康发展的通知(2014.9.29)	(568)

五、担保物权

1. 一般规定

中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(573)
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)	(579)
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(2006. 5.18)	(587)
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(2002.11.23)	(587)
最高人民法院关于审理独立保函纠纷案件若 干问题的规定(2016.11.18)	(588)

2. 抵押权

动产抵押登记办法(2007.10.12)(2016.7.5 修订)	(591)
公证机构办理抵押登记办法(2002.2.20)	(592)
城市房地产抵押管理办法(1997.5.9)(2001. 8.15 修正)	(593)
住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)	(597)
农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办 法(2016.3.15)	(599)
农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法 (2016.3.15)	(601)
国务院关于开展农村承包土地的经营权和农 民住房财产权抵押贷款试点的指导意见 (2015.8.10)	(602)
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)	(604)
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)	(605)
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(2002.6.18)	(605)
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 (2003.10.17)	(606)
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)	(606)

3. 质权

凭证式国债质押贷款办法(1999.7.9)	(607)
-----------------------------	-------

证券公司股票质押贷款管理办法(2004. 11. 4)	(608)
中国人民银行自动质押融资业务管理暂行办法(2005. 11. 3)	(611)
储蓄国债(电子式)质押管理暂行办法(2006. 8. 18)	(613)
个人定期存单质押贷款办法(2007. 7. 3)	(614)
单位定期存单质押贷款管理规定(2007. 7. 3)	(615)
应收账款质押登记办法(2007. 9. 30)(2017. 10. 25 修订)	(618)
工商行政管理机关股权出质登记办法(2008. 9. 1)(2016. 4. 29 修订)	(620)
注册商标专用权质权登记程序规定(2009. 9. 10)	(621)
专利权质押登记办法(2010. 8. 26)	(622)
著作权质权登记办法(2010. 11. 25)	(624)
【指导案例】	
最高人民法院指导案例 53 号:福建海峡银行股份有限公司福州五一支行诉长乐亚新污水处理有限公司、福州市政工程有限公司金融借款合同纠纷案	(626)
最高人民法院指导案例 54 号:中国农业发展银行安徽省分行诉张大标、安徽长江融资担保集团有限公司执行异议之诉纠纷案	(628)

4. 留置权

最高人民法院关于能否对连带责任保证人所有的船舶行使留置权的请示的复函(2001. 8. 17)	(631)
---	-------

【典型案例】

长三角商品交易所有限公司诉卢海云返还原物纠纷案	(631)
-------------------------------	-------

5. 实现担保物权案件的程序规定

中华人民共和国民事诉讼法(节录)(1991. 4. 9)(2017. 6. 27 修正)	(635)
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(节录)(2015. 1. 30)	(638)
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)	(643)
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)	(646)
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)	(649)
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(2004. 2. 10)	(650)

《中华人民共和国物权法》导读

《中华人民共和国物权法》是规范财产关系的民事基本法律。《物权法》的起草工作始于1993年。2002年12月,九届全国人大常委会对《物权法》草案进行了初次审议。本届全国人大常委会对制定《物权法》高度重视,花了很大精力,做了大量工作,进行了六次审议,并在2005年7月将《物权法》草案向社会全文公布。十届全国人大常委会第二十五次会议通过了将草案提请十届全国人大第五次会议审议的决定。经十届全国人大第五次会议审议,表决通过了《中华人民共和国物权法》。

本法总的原则是:以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观,坚持正确的政治方向,从我国的国情和实际出发,全面准确地体现社会主义基本经济制度;依据宪法和法律规定,对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则,同时加大对国有财产的保护力度,防止国有财产流失;全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策,维护农民利益;针对现实生活中迫切需要规范的问题,统筹协调各种利益关系,促进社会和谐。

《物权法》主要从民事角度明确物的归属即确认物是属于谁的,明确物的权利人对物的利用享有哪些权利,明确对物权如何保护。

《物权法》共5编,19章,247条,包括以下主要内容:

一、关于坚持社会主义基本经济制度

中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的。所有权是所有制在法律上的表现,是物权的核心和基础。《物权法》第3条第1款、第2款明确规定:“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。”这一基本原则规定作为《物权法》的核心,贯穿并体现在整部《物权法》的始终。

二、关于平等保护国家、集体和私人的物权

《物权法》属于民法,民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。作为物权主体,不论是国家、集体,还是私人,他们的物权都应当给予平等保护。当然,国家保护的私人财产,应当是合法的财产,非法取得的财产不但受法律保护,还要承担相应的法律责任。

三、关于国有财产

《物权法》在平等保护不同主体物权的基础上,从五个方面强化了对国有财产的保护:一是法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有,并在《物权法》中规定了哪些财产属于国有财产,防止因归属不明确而造成国有财产流失;二是法律规定专属于国家所有的不动产和动产,任何单位和个人不能取得所有权;用益物权人、担保物权人行使权利,不得损害所有权人的权益;三是规定国家所有的财产受法律保护,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏;四是针对国有企业财产流失的,规定几种应当依法承担法律责任的情形;五是规定对国有财产负有管理、监督职责的机构及其工作人员,滥用职权,玩忽职守,造成国有财产损失的,应当依法承担法律责任。

四、关于集体财产

关于农村集体财产,《物权法》根据宪法和现阶段党在农村的基本政策,明确规定农村集体经济组织实行土地承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,并以专章分别规定了“土地承包经营权”和“宅基地使用权”。

关于城镇集体财产,《物权法》规定可以依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

五、关于私有财产

《物权法》对私人所有权的规定主要有:一是私人不仅依法对生活资料享有所有权,而且对“生产工具、原材料”等生产资料享有所有权;二是私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护;三是私人的合法财产受法律保护,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

关于业主的建筑物区分所有权,《物权法》规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对道路、绿地等共有部分享有共有和共同管理的权利。而且还对业主和物业服务机构之间的关系作了规定。

六、关于公共利益和征收补偿

《物权法》规定为了公共利益的需要,可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。何为公共利益,可以由土地管理法、城市房地产管理法等单行法律作出具体规定。对征收补偿,《物权法》第42条第2款、第3款就补偿原则和补偿内容作了明确规定,考虑到各地发展不平衡,具体的补偿标准和补偿办法,由土地管理法等有关法律依照《物权法》规定的补偿原则和补偿内容,根据不同情况作出具体规定。针对现实生活中补偿不到位和侵占补偿费用的行为,《物权法》规定任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

七、关于建设用地使用权

根据国家实行最严格的耕地保护制度的要求,《物权法》对严格控制建设用地,建设用地的出让方式,建设用地使用权人的权利和义务,作了明确规定。

八、关于担保物权

《物权法》第四编“担保物权”,是在担保法的基础上制定的,增加了以下规定:一是经当事人书面协议,企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押;二是正在建造的建筑物、船舶、航空器可以抵押;三是基金份额可以质押;四是应收账款可以质押。

九、关于物权的保护

加强对物权的保护,是维护权利人合法权益的必然要求。《物权法》专章对物权的保护途径、保护方法作了规定。《物权法》第三章规定,物权受到侵害的,权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决;并规定当事人可以通过请求确认权利、返还原物、消除危险、排除妨害、修理、重作、更换或者恢复原状、损害赔偿等方式保护自己的权利。上述保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

中华人民共和国民法总则

1. 2017年3月15日第十二届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 2017年3月15日中华人民共和国主席令第66号公布
3. 自2017年10月1日起施行

目 录

第一章 基本规定

第二章 自然人

第一节 民事权利能力和民事行为能力

第二节 监护

第三节 宣告失踪和宣告死亡

第四节 个体工商户和农村承包经营户

第三章 法人

第一节 一般规定

第二节 营利法人

第三节 非营利法人

第四节 特别法人

第四章 非法人组织

第五章 民事权利

第六章 民事法律行为

第一节 一般规定

第二节 意思表示

第三节 民事法律行为的效力

第四节 民事法律行为的附条件和附期限

第七章 代理

第一节 一般规定

第二节 委托代理

第三节 代理终止

第八章 民事责任

第九章 诉讼时效

第十章 期间计算

第十一章 附 则

第一章 基本规定

第一条 【立法目的和依据】①为了保护民事主体的合法权益,调整民事关系,维护社会和经济秩序,适应中国特色社会主义发展要求,弘扬社会主义核心价值

价值观,根据宪法,制定本法。

第二条 【调整范围】民法调整平等主体的自然人、法人和非法人组织之间的人身关系和财产关系。

第三条 【民事权益受法律保护】民事主体的人身权利、财产权利以及其他合法权益受法律保护,任何组织或者个人不得侵犯。

第四条 【平等原则】民事主体在民事活动中的法律地位一律平等。

第五条 【自愿原则】民事主体从事民事活动,应当遵循自愿原则,按照自己的意思设立、变更、终止民事法律关系。

第六条 【公平原则】民事主体从事民事活动,应当遵循公平原则,合理确定各方的权利和义务。

第七条 【诚信原则】民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。

第八条 【守法与公序良俗原则】民事主体从事民事活动,不得违反法律,不得违背公序良俗。

第九条 【绿色原则】民事主体从事民事活动,应当有利于节约资源、保护生态环境。

第十条 【法律适用】处理民事纠纷,应当依照法律;法律没有规定的,可以适用习惯,但是不得违背公序良俗。

第十一条 【优先适用特别法】其他法律对民事关系有特别规定的,依照其规定。

第十二条 【适用范围】中华人民共和国领域内的民事活动,适用中华人民共和国法律。法律另有规定的,依照其规定。

第二章 自然人

第一节 民事权利能力和民事行为能力

第十三条 【自然人民事权利能力的起止】自然人从出生时起到死亡时止,具有民事权利能力,依法享有民事权利,承担民事义务。

第十四条 【自然人民事权利能力平等】自然人的民事权利能力一律平等。

第十五条 【自然人出生和死亡时间的判断标准】自然人的出生时间和死亡时间,以出生证明、死亡证明记载的时间为准;没有出生证明、死亡证明的,以户籍登记或者其他有效身份登记记载的时间为准。有

① 条文主旨为编者所加,下同。