

物权

常见法律问题及纠纷解决 法条速查与文书范本

法条速查

标明主体法律法规条文主旨，快速检索条文核心内容

条文注解

编写实用性条文注解，方便读者理解和适用相关条文

文书范本

整理法律文书范本或参考样本，易于读者实践文书写作

应用指引

释明文书范本的基本格式、应用要点及其他注意事项

关联法规

收录关联法规条文，有助全面掌握关联法律法规内容



物权

常见法律问题及纠纷解决 法条速查与文书范本

法律出版社法规中心 编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权常见法律问题及纠纷解决法条速查与文书范本 /
法律出版社法规中心编. -- 2版. -- 北京: 法律出版社,
2018

ISBN 978 - 7 - 5197 - 2042 - 1

I. ①物… II. ①法… III. ①物权法—基本知识—中
国②物权法—法律文书—范文—中国 IV. ①D923.24
②D926.13

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 041759 号

物权常见法律问题及纠纷解决
法条速查与文书范本

WUQUAN CHANGJIAN FALU WENTI JI JIUFEN JIEJUE
FATIAO SUCHA YU WENSHU FANBEN

法律出版社法规中心 编

责任编辑 陶玉霞
装帧设计 李 瞻

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 固安华明印业有限公司
责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法规出版社
开本 720 毫米×960 毫米 1/16
印张 26
字数 560 千
版本 2018 年 4 月第 2 版
印次 2018 年 4 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

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/021-62071639/1636

深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 2042 - 1

定价:65.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

“法条速查与文书范本系列”丛书自出版以来,得到了读者的认可与好评,本次修订,我们对丛书内容进行了全面梳理,调整了版式及体例,以便读者阅读时更为便利、顺畅。丛书根据常见法律问题,收录现行有效的相关法律法规和常用文书范本,并予以精要解读,以便广大读者充分利用法律文书实现自身合法权益。本丛书特点体现在如下几个方面:

①**法条速查** 选取法律法规的标准文本,根据常见法律问题标明条文主旨,并配以关联法规,收录相关法律法规、司法解释和部门规章等,方便读者快速检索相关条文。

②**条文注解** 根据常见法律问题编写条文注解,介绍相关法律法规的立法背景、实务要点,帮助读者理解和应用相关法条。

③**文书范本** 根据法律法规条文的有关规定,并结合相关规范性文件的具体要求,编辑整理法律文书示范文本或参考样本,使重点法条与文书范本关联配套。

④**应用指引** 从法律实务的实际需要出发,根据法律法规的具体规定,释明文书范本的基本格式、应用要点及其他注意事项,以便读者操作使用。

希望本丛书能够为您的工作与生活提供有益的帮助,不足之处,恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2018年3月于北京

| 范本索引 |

01	不动产登记申请书	15
02	不动产实地查看记录表	23
03	不动产登记资料查询申请书	36
04	不动产更正登记公告	40
05	机动车登记证	52
06	物权消灭法律文书	59
07	遗赠扶养协议	62
08	民事起诉状	65
09	民事答辩状	68
10	民事反诉状	70
11	民事上诉状	72
12	先予执行申请书	73
13	财产保全申请书	74
14	财产保全或先予执行担保书	77
15	管理规约	130
16	物业服务责任书	154
17	城市住宅区业主委员会章程	160
18	房屋产权共有协议书	171
19	土地承包经营合同书	200
20	农村土地承包经营权转让合同	204
21	国有建设用地使用权出让合同	218
22	地役权合同	245
23	房屋借款抵押合同	263
24	个人住房贷款抵押合同	267
25	车辆抵押合同	270
26	车辆抵押反担保合同	273

27	财产抵押合同	281
28	动产质押合同	308
29	反担保质押承诺函	311
30	权利质押合同	322
31	借款质押合同	326
32	应收账款质押合同	332
33	大额存单质押贷款合同	336
34	小额存单质押贷款合同	337
35	仓单质押合同	340
36	股权质押合同	342
37	专利权质押合同	346
38	留置担保合同	363

目 录

中华人民共和国物权法

《中华人民共和国物权法》适用提要	3
------------------	---

第一编 总 则

第一章 基本原则	6
第一条 立法目的及依据	6
第二条 调整范围	7
第三条 基本经济制度与社会主义市场经济原则	7
第四条 平等保护原则	8
第五条 物权法定原则	10
第六条 物权公示原则	11
第七条 公序良俗原则	12
第八条 物权法与其他法律关系	13
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	14
第一节 不动产登记	14
第九条 不动产物权登记生效及其例外	14
[文书范本 01] 不动产登记申请书	15
第十条 登记机构和统一登记制度	18
第十一条 申请登记应提供的必要材料	20
第十二条 登记机构应当履行的职责	22
[文书范本 02] 不动产实地查看记录表	23
第十三条 登记机构禁止从事的行为	30
第十四条 登记效力	30
第十五条 合同效力和物权效力区分	31

第十六条	不动产登记簿效力及其管理机构	32
第十七条	不动产登记簿与不动产权属证书关系	34
第十八条	不动产登记资料查询、复制	35
	[文书范本 03]不动产登记资料查询申请书	36
第十九条	不动产更正登记和异议登记	38
	[文书范本 04]不动产更正登记公告	40
第二十条	预告登记	44
第二十一条	登记错误赔偿责任	49
第二十二条	登记收费问题	50
第二节	动产交付	51
第二十三条	动产物权的设立和转让生效时间	51
第二十四条	船舶等物权登记	52
	[文书范本 05]机动车登记证	52
第二十五条	动产物权受让人先行占有	57
第二十六条	动产物权指示交付	57
第二十七条	动产物权占有改定	58
第三节	其他规定	59
第二十八条	法律文书、征收决定等导致的物权变动	59
	[文书范本 06]物权消灭法律文书	59
第二十九条	因继承或受遗赠取得物权	61
	[文书范本 07]遗赠扶养协议	62
第三十条	因事实行为而设立或消灭物权	63
第三十一条	非依法律行为享有的不动产物权的变动	64
第三章	物权的保护	65
第三十二条	物权争议解决途径	65
	[文书范本 08]民事起诉状	65
	[文书范本 09]民事答辩状	68
	[文书范本 10]民事反诉状	70
	[文书范本 11]民事上诉状	72
	[文书范本 12]先予执行申请书	73
	[文书范本 13]财产保全申请书	74
	[文书范本 14]财产保全或先予执行担保书	77
第三十三条	物权确认请求权	77
第三十四条	返还原物请求权	78

第三十五条	排除妨害、消除危险请求权	78
第三十六条	修理、重作、更换或者恢复原状请求权	78
第三十七条	损害赔偿与其他民事责任请求权	79
第三十八条	物权保护方式的适用及其他法律责任	79

第二编 所 有 权

第四章 一般规定		80
第三十九条	所有权的基本内容	80
第四十条	所有权人设定他物权	81
第四十一条	国家专属所有权	81
第四十二条	征收	82
第四十三条	保护耕地、禁止违法征地	85
第四十四条	征用	86
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权		89
第四十五条	国有财产的范围、性质及其行使	89
第四十六条	矿藏、水流、海域的国家所有权	90
第四十七条	国有土地的范围	90
第四十八条	属于国家所有的自然资源	91
第四十九条	野生动植物资源的国家所有权	91
第五十条	无线电频谱资源的国家所有权	92
第五十一条	属于国家所有的文物	92
第五十二条	属于国家所有的资产和基础设施	93
第五十三条	国家机关的物权	94
第五十四条	国家举办的事业单位的物权	95
第五十五条	国家出资的企业出资人制度	95
第五十六条	国有财产的保护	96
第五十七条	国有财产损失的法律責任	96
第五十八条	集体财产的范围	97
第五十九条	农民集体所有财产归属以及重大事项决定程序	99
第六十条	农民集体所有权的行使	102
第六十一条	城镇集体财产权利	103
第六十二条	集体财产状况的公布	103
第六十三条	集体财产权的保护	105

第六十四条	私有财产范围	106
第六十五条	保护私人合法权益	107
第六十六条	私有财产权保护	107
第六十七条	企业出资人权利	107
第六十八条	法人财产权	109
第六十九条	社团财产的保护	114
第六章	业主的建筑物区分所有权	116
第七十条	建筑物区分所有权的概念	116
第七十一条	业主对专有部分所有权的行使	117
第七十二条	业主对共有部分的权利义务	118
第七十三条	建筑区划内共有的范围	119
第七十四条	车位、车库的归属与利用	120
第七十五条	业主大会、业主委员会的设立	121
第七十六条	业主决定建筑区划内重大事项及表决权	123
第七十七条	住宅变经营性用房的限制与条件	128
第七十八条	业主大会、业主委员会决定的效力	129
	[文书范本 15]管理规约	130
第七十九条	建筑物及其附属设施的维修基金	146
第八十条	建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配	152
第八十一条	建筑物及其附属设施的管理	152
第八十二条	物业服务企业或者其他管理人与业主关系	153
	[文书范本 16]物业服务责任书	154
第八十三条	业主义务与权益维护	159
	[文书范本 17]城市住宅区业主委员会章程	160
第七章	相邻关系	164
第八十四条	相邻关系的处理原则	164
第八十五条	相邻关系的处理依据	164
第八十六条	用水、排水相邻关系	165
第八十七条	相邻关系中的通行权	167
第八十八条	相邻土地、建筑物的利用	167
第八十九条	通风、采光和日照	168
第九十条	禁止弃置固体废物、排放有害物质	168
第九十一条	维护相邻不动产安全	169
第九十二条	损害的避免与赔偿	170

第八章 共有	171
第九十三条 共有的概念和形式	171
[文书范本 18]房屋产权共有协议书	171
第九十四条 按份共有	173
第九十五条 共同共有	174
第九十六条 共有物的管理	174
第九十七条 共有物的处分或者重大修缮	174
第九十八条 共有物管理费用的负担	175
第九十九条 共有财产分割原则	175
第一百条 共有物的分割方式	176
第一百零一条 共有份额的转让与优先购买权	177
第一百零二条 因共有财产产生的债权债务关系的效力	179
第一百零三条 共有关系性质不明的推定	179
第一百零四条 按份共有人份额不明时的份额确定规则	180
第一百零五条 他物权的准共有	180
第九章 所有权取得的特别规定	181
第一百零六条 善意取得的概念及其要件	181
第一百零七条 遗失物的善意取得	183
第一百零八条 善意取得的动产上的原有权利消灭	183
第一百零九条 拾得遗失物的返还与送交义务	184
第一百一十条 收到遗失物的通知及公告义务	184
第一百一十一条 遗失物保管义务	184
第一百一十二条 保管费用和报酬请求权	185
第一百一十三条 无人认领的遗失物	185
第一百一十四条 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物	185
第一百一十五条 从物随主物转让	186
第一百一十六条 孳息的归属	187

第三编 用益物权

第十章 一般规定	189
第一百一十七条 用益物权人的基本权利	189
第一百一十八条 国家集体自然资源的用益物权	189
第一百一十九条 自然资源有偿使用制度	190

第一百二十条 用益物权人的权利行使	191
第一百二十一条 用益物权人因征收、征用有权获得补偿	191
第一百二十二条 海域使用权	193
第一百二十三条 合法探矿权、采矿权、取水权和渔业养殖权受法律保护	194
第十一章 土地承包经营权	196
第一百二十四条 双层经营体制	196
第一百二十五条 土地承包经营权人享有的基本权利	197
第一百二十六条 土地承包期	199
第一百二十七条 土地承包经营权的设立与登记	200
[文书范本 19] 土地承包经营合同书	200
第一百二十八条 土地承包经营权的流转	203
[文书范本 20] 农村土地承包经营权转让合同	204
第一百二十九条 互换、转让土地承包经营权的登记	208
第一百三十条 承包地调整	209
第一百三十一条 承包地收回	210
第一百三十二条 承包地被征收的补偿	211
第一百三十三条 以招标、拍卖、公开协商等方式的承包及其流转	212
第一百三十四条 国有农用地承包经营的法律适用	213
第十二章 建设用地使用权	215
第一百三十五条 建设用地使用权的概念	215
第一百三十六条 建设用地使用权分层设立与限制	215
第一百三十七条 建设用地使用权出让方式	216
第一百三十八条 建设用地使用权出让合同	218
[文书范本 21] 国有建设用地使用权出让合同	218
第一百三十九条 建设用地使用权登记	230
第一百四十条 土地用途	231
第一百四十一条 土地出让金等费用的支付	232
第一百四十二条 建筑物、构筑物及其附属设施的权属	233
第一百四十三条 建设用地使用权的流转方式	233
第一百四十四条 处分建设用地使用权的合同形式和期限	235
第一百四十五条 建设用地使用权流转的变更登记	235
第一百四十六条 建筑物等设施随建设用地使用权的流转而一并处分	236
第一百四十七条 建设用地使用权随建筑物等设施的流转而一并处分	236
第一百四十八条 建设用地使用权提前收回及其补偿	237

第一百四十九条	建设用地使用权续期与地上物归属	238
第一百五十条	建设用地使用权注销登记	238
第一百五十一条	集体所有的土地作为建设用地的规定	239
第十三章	宅基地使用权	241
第一百五十二条	宅基地使用权的概念	241
第一百五十三条	宅基地使用权的取得、行使和转让的法律适用	241
第一百五十四条	宅基地灭失后的重新分配	242
第一百五十五条	宅基地使用权的变更登记和注销登记	243
第十四章	地役权	244
第一百五十六条	地役权的概念	244
第一百五十七条	地役权的设立与地役权合同	245
	[文书范本 22]地役权合同	245
第一百五十八条	地役权效力与登记	246
第一百五十九条	供役地权利人的允许与不作为义务	246
第一百六十条	地役权人权利义务	247
第一百六十一条	地役权的期限	247
第一百六十二条	在享有或负担地役权的土地上设立承包经营权、宅基地使用权	248
第一百六十三条	在已设立用益物权的土地上设立地役权的限制	248
第一百六十四条	地役权不得与需役地分离而单独转让	249
第一百六十五条	地役权不得单独抵押	249
第一百六十六条	需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让	250
第一百六十七条	供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让	250
第一百六十八条	地役权的消灭	251
第一百六十九条	地役权变动后的变更登记或注销登记	251

第四编 担保物权

第十五章	一般规定	252
第一百七十条	担保物权的含义	252
第一百七十一条	担保物权适用范围与反担保	253
第一百七十二条	担保合同的从属性及担保合同无效后的法律责任	254

第一百七十三条	担保物权的担保范围	255
第一百七十四条	担保物权物上代位性	256
第一百七十五条	未经担保人同意的债务转移及其法律后果	257
第一百七十六条	物的担保与人的担保的关系	258
第一百七十七条	担保物权消灭的原因	259
第一百七十八条	担保法与本法的效力衔接	260
第十六章 抵押权		261
第一节 一般抵押权		261
第一百七十九条	一般抵押权的概念	261
第一百八十条	抵押财产的范围	262
[文书范本 23] 房屋借款抵押合同		263
[文书范本 24] 个人住房贷款抵押合同		267
[文书范本 25] 车辆抵押合同		270
[文书范本 26] 车辆抵押反担保合同		273
第一百八十一条	浮动抵押	277
第一百八十二条	房地产抵押关系	278
第一百八十三条	乡镇、村企业的建筑物和建设用地使用权的抵押	279
第一百八十四条	禁止抵押的财产	279
第一百八十五条	设立抵押权与抵押合同	281
[文书范本 27] 财产抵押合同		281
第一百八十六条	禁止流押	287
第一百八十七条	不动产抵押登记	288
第一百八十八条	动产抵押效力与登记对抗效力	289
第一百八十九条	动产浮动抵押登记	290
第一百九十条	抵押权与租赁权的关系	291
第一百九十一条	抵押期间抵押财产的转让	292
第一百九十二条	抵押权的转让或作为其他债权担保	293
第一百九十三条	抵押财产毁损或者价值减少时的处理	293
第一百九十四条	抵押权及其顺位的放弃与抵押权变更	294
第一百九十五条	抵押权实现的条件、方式和程序	295
第一百九十六条	抵押财产的确定	297
第一百九十七条	抵押财产的孳息	298
第一百九十八条	抵押财产变价超过或不足债权数额的处理	299
第一百九十九条	同一财产上确定抵押权次序的规则	299

第二百条	建设用地使用权抵押的特别规定	300
第二百零一条	土地承包经营权或者乡镇、村企业的建设用地使用权抵押的特别规定	301
第二百零二条	抵押权存续期间	301
第二节 最高额抵押权		302
第二百零三条	最高额抵押的概念	302
第二百零四条	最高额抵押转让的限制	303
第二百零五条	最高额抵押权的变更	304
第二百零六条	最高额抵押权所担保债权的确定	304
第二百零七条	最高额抵押权的法律适用	305
第十七章 质权		306
第一节 动产质权		306
第二百零八条	动产质权基本权利	306
第二百零九条	禁止出质的动产	307
第二百一十条	质权合同	308
	[文书范本 28] 动产质押合同	308
	[文书范本 29] 反担保质押承诺函	311
第二百一十一条	禁止流质	312
第二百一十二条	动产质权的设立	313
第二百一十三条	质权人孳息收取权	314
第二百一十四条	质权人对质物使用、处分的限制及法律责任	314
第二百一十五条	质权人妥善保管义务	315
第二百一十六条	质物保全	316
第二百一十七条	转质权	316
第二百一十八条	质权放弃及其他担保人责任承担原则	317
第二百一十九条	质物返还及质权实现	318
第二百二十条	及时行使质权请求权及怠于行使质权的责任	319
第二百二十一条	质物变价款的归属	319
第二百二十二条	最高额质权	320
第二节 权利质权		320
第二百二十三条	可以出质的权利范围	320
	[文书范本 30] 权利质押合同	322
	[文书范本 31] 借款质押合同	326
	[文书范本 32] 应收账款质押合同	332

[文书范本 33] 大额存单质押贷款合同	336
[文书范本 34] 小额存单质押贷款合同	337
[文书范本 35] 仓单质押合同	340
[文书范本 36] 股权质押合同	342
[文书范本 37] 专利权质押合同	346
第二百二十四条 以汇票等出质的权利质权的设立	351
第二百二十五条 质权人行使权利的特别规定	353
第二百二十六条 基金份额、股权质押的设定及质权限定效力	353
第二百二十七条 知识产权质权的设定及限制	355
第二百二十八条 应收账款质权的设定与限制	361
第二百二十九条 权利质权的法律适用	361
第十八章 留置权	362
第二百三十条 留置权的一般规定	362
[文书范本 38] 留置担保合同	363
第二百三十一条 留置财产与债权的关系	365
第二百三十二条 留置权适用范围的限制性	366
第二百三十三条 可分物作为留置财产的特殊规定	366
第二百三十四条 留置权人的妥善保管义务	367
第二百三十五条 留置权人的孳息收取权	368
第二百三十六条 留置权实现的一般规定	368
第二百三十七条 债务人可请求留置权人行使留置权	369
第二百三十八条 留置财产变价后超过或不足债权数额的处理	369
第二百三十九条 留置权与抵押权或者质权的关系	370
第二百四十条 留置权消灭的原因	370

第五编 占 有

第十九章 占有	372
第二百四十一条 有权占有的法律适用	372
第二百四十二条 恶意占有人的赔偿责任	372
第二百四十三条 无权占有人的原物及其孳息的返还义务及善意占有人的有关费用求偿权	373
第二百四十四条 占有人对占有物毁损、灭失的责任	373
第二百四十五条 占有保护请求权与除斥期间	374

附 则

第二百四十六条	不动产登记制度的立法与过渡衔接规定	376
第二百四十七条	施行日期	376

附 录

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)	377
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)	379
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)	382
最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释(2009.7.30)	384
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)	387