

以物权基本理论为基础，以物权法为依据，针对物权法条文的具体适用和司法实践中的热点、疑点、难点问题，对物权法进行了全方位、多层面的诠释与适用研究，可作为广大读者学习、理解适用该法的基本工具书。

10

中国物权法理论与实务丛书

物权法 办案手册

WUQUANFA BANAN SHOUCHE

江 平 李国光 主编

人民法院出版社

10

——中国物权法理论与实务丛书——

物权法 办案手册

主 编 江 平 李国光
副主编 刘 超 孙学勇 黄 猛

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法办案手册/江平,李国光主编. -北京:人民法院出版社,
2007.6

(中国物权法理论与实务丛书)

ISBN 978-7-80217-471-9

I. 物… II. ①江…②李… III. 物权法-中国-手册
IV. D923.2-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 050701 号

物权法办案手册

主编 江 平 李国光

责任编辑	辛言 黄博 艾茜 刘璐 立峰 琼枝
出版发行	人民法院出版社
地 址	北京市东城区东交民巷 27 号(100745)
电 话	(010)85250579(责任编辑) 85250516(出版部) 85250558 85250559(发行部)
网 址	http://courtpress.chinacourt.org
E - mail	courtpress@sohu.com
印 刷	北京人卫印刷厂
经 销	新华书店
开 本	890×1240 毫米 A5
字 数	1071 千字
印 张	30.625
版 次	2007 年 7 月第 1 版 2007 年 7 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-80217-471-9
定 价	68.00 元

版权所有 侵权必究

前 言

物权法是规范财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。我国的《民法通则》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《农村土地承包法》、《担保法》等法律对物权作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。随着改革的深化、开放的扩大和社会主义经济、政治、文化、社会建设的发展，为了适应全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的要求，有必要依据宪法，在总结实践经验的基础上制定物权法，对物权制度的共性和现实生活中迫切需要规范的问题作出规定，进一步明确物的归属，定分止争，发挥物的效用，保护权利人的物权，完善中国特色社会主义物权制度。

历经 13 年酝酿和 8 次审议，物权法终于瓜熟蒂落。这部以“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”为宗旨的法律被置于我国市场经济基本法的地位，其重要性可想而知。我国物权法坚持了社会主义基本经济制度，对国家、集体和私人的物权实行平等保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序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，但应当给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益。基于财产流转的需求，我国物权法还完善了用益物权和担保物权，以充分利用物的使用价值和交换价值，从而促进融资，发展经济。我国物权法的公布施行，必将对我国社会主义市场经济的发展起到不可估量的作用。

胡锦涛总书记在 2007 年 3 月 23 日中共中央政治局第四十次集体学习中指出，要在全社会深入宣传制定和实施物权法的重要性和必要性，深入宣传物权法的立法主旨、基本内容和各项规定，为实施物权法营造良好舆论氛

围。要利用实施物权法的有利时机，在全社会广泛倡导全体公民学法辨是非、知法明荣辱、用法止纷争，增强依法行使权利、履行义务的公民意识。有鉴于此，我社组织全国人大常委会、最高人民法院、最高人民检察院、公安部、财政部、中国人民银行、国资委、国家工商总局、中国银监会、中国保监会、中国政法大学、中国人民大学、北京大学、清华大学、北京师范大学、对外经济贸易大学、吉林大学、西南政法大学等部门和单位的专家和学者共同撰写了这套《中国物权法理论与实务丛书》。

本套丛书作者既有物权法专家小组重要成员和最高立法机关、最高司法机关的专家，又有致力于物权法研究和物权法讨论的院校学者等。他们在具体编撰工作中依据立法原意，结合实践中的疑难问题，根据不同领域特点、不同专业要求对物权法的具体制度，从不同视角、不同层面做了全面系统和深入细致的诠释与解读。我们相信本套丛书的出版对物权法的宣传学习和贯彻实施将起到积极的独特的作用。

《物权法办案手册》系本套丛书之一。全书以物权法为主线，结合我国其他有关物权法律、法规、司法解释、部门规章等，循物权法律制度的内在逻辑，分总则、所有权、用益物权、担保物权、占有等5编，基本原则，物权的设立、变更、转让和消灭，物权的保护，一般规定，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，所有权取得的特别规定，土地承包经营权，建设用地使用权，宅基地使用权，地役权，抵押权，质权，留置，占有等19章，全面系统地编辑整合为现行有效、完整新颖、方便适用的部门化的物权法律规范，系物权法出台后我国出版界之最新物权法律手册工具书。

书中撰写与编排内容如有不当之处，敬请读者不吝指教。

人民法院出版社

2007年6月

· 目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

法 律

- 中华人民共和国宪法（节录）……………（3）
中华人民共和国物权法（节录）……………（5）
中华人民共和国民法通则（节录）……………（6）

司法解释及相关文件

- 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）……………（8）

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

法 律

- 中华人民共和国物权法（节录）……………（11）
中华人民共和国城市房地产管理法（节录）……………（13）
中华人民共和国土地管理法（节录）……………（14）

行政法规及法规性文件

- 中华人民共和国土地管理法实施条例（节录）……………（14）

部门规章及规范性文件

- 城市房屋权属登记管理办法……………（16）

建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的公告	(22)
建设部办公厅关于进一步认真做好房屋权属证书印制工作的通知	(23)
建设部关于城镇房屋所有权证书颁发问题的复函	(24)
建设部办公厅关于坚决制止擅自印制房屋权属证书的通知	(25)
建设部关于进一步转变工作作风切实加强和改善房屋权属登记 发证工作的通知	(26)
建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知	(29)
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》(节录)	(31)
土地登记规则	(31)
国土资源部关于修改土地证书的通知	(42)
城镇国有土地使用权申报工作的若干规定	(43)
在京中央国家机关用地土地登记办法	(45)
国土资源部关于进一步规范土地登记工作的通知	(48)
国土资源部关于进一步规范土地证书管理的通知	(50)
土地登记资料公开查询办法	(51)
林木和林地权属登记管理办法	(53)
房屋权属登记信息查询暂行办法	(55)
海域使用权登记办法	(58)

第二节 动产交付

法 律

中华人民共和国物权法(节录)	(64)
中华人民共和国海商法(节录)	(65)
中华人民共和国民用航空法(节录)	(68)
中华人民共和国道路交通安全法(节录)	(70)

行政法规及法规性文件

中华人民共和国船舶登记条例	(72)
中华人民共和国民用航空器权利登记条例	(82)

部门规章及规范性文件

机动车登记规定	(86)
---------------	------

第三节 其他规定

法 律

中华人民共和国物权法 (节录)	(97)
-----------------------	------

中华人民共和国继承法	(98)
------------------	------

司法解释及相关文件

最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国继承法》若干问 题的意见》	(103)
--	-------

第三章 物权的保护

法 律

中华人民共和国物权法 (节录)	(109)
-----------------------	-------

中华人民共和国民法通则 (节录)	(110)
------------------------	-------

司法解释及相关文件

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)	(113)
--	-------

第二编 所有权

第四章 一般规定

法 律

中华人民共和国宪法 (节录)	(119)
----------------------	-------

中华人民共和国物权法 (节录)	(120)
-----------------------	-------

中华人民共和国土地管理法 (节录)	(121)
-------------------------	-------

中华人民共和国农业法 (节录)	(124)
-----------------------	-------

行政法规及法规性文件

中华人民共和国土地管理法实施条例 (节录)	(124)
-----------------------------	-------

基本农田保护条例	(126)
----------------	-------

大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例	(131)
------------------------------	-------

国务院关于深化改革严格土地管理的决定	(142)
--------------------------	-------

中共中央、国务院关于加强土地管理、制止乱占耕地的通知·····	(148)
中共中央、国务院关于进一步加强对土地管理切实保护耕地的通知 ·····	(151)
国务院办公厅关于印发《省级政府耕地保护责任目标考核办法》 的通知·····	(157)
国土资源部关于贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的 决定》的通知·····	(159)
国土资源部关于当前进一步从严土地管理的紧急通知·····	(163)
部门规章及规范性文件	
冻结非农业建设项目占用耕地规定·····	(166)
国务院法制办公室对《关于请答复农村村民建住宅占用耕地收 取耕地开垦费有关问题的函》的复函·····	(169)
南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法·····	(170)
国土资源部关于开展补充耕地数量质量实行按等级折算基础工 作的通知·····	(174)
耕地占补平衡考核办法·····	(180)
国土资源部办公厅关于严格考核耕地占补平衡有关问题的通知 ·····	(184)
国土资源部关于进一步采取措施落实严格保护耕地制度的通知 ·····	(185)
国土资源部关于印发《关于基本农田保护中有关问题的整改意 见》的通知·····	(191)
国土资源部农业部关于抓紧做好基本农田保护检查有关工作的 通知·····	(195)
国土资源部、农业部、国家发展和改革委员会、财政部、建设 部、水利部、国家林业局关于进一步做好基本农田保护有关 工作的意见·····	(198)
设立基本农田保护示范区工作方案·····	(202)
国土资源部关于印发《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（节录）·····	(206)
国土资源部、农业部关于搞好农用地管理、促进农业生产结构 调整工作的通知·····	(208)

征用土地公告办法·····	(211)
国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知·····	(213)
国土资源部关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知·····	(215)
国土资源部、国家发展和改革委员会关于在深入开展土地市场 治理整顿期间严格建设用地审批管理的实施意见·····	(217)
用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法·····	(220)
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·····	(221)
国土资源部关于印发《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》 的通知·····	(223)
建设用地审查报批管理办法(节录)·····	(226)
国土资源部关于加强征地管理工作的通知·····	(229)
国务院法制办公室对关于如何适用《国家建设征用土地办法》 第10条第2款的请示函的答复·····	(231)
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·····	(232)

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第一节 国家所有权

法 律

中华人民共和国宪法(节录)·····	(237)
中华人民共和国物权法(节录)·····	(238)
中华人民共和国民法通则(节录)·····	(239)
中华人民共和国矿产资源法(节录)·····	(239)
中华人民共和国森林法(节录)·····	(240)
中华人民共和国海域使用管理法(节录)·····	(240)
中华人民共和国水法(节录)·····	(241)
中华人民共和国文物保护法(节录)·····	(241)
中华人民共和国草原法(节录)·····	(243)
中华人民共和国野生动物保护法(节录)·····	(243)
中华人民共和国土地管理法(节录)·····	(244)

行政法规及法规性文件

中华人民共和国矿产资源法实施细则 (节录)	(244)
企业国有资产产权登记管理办法	(245)
中华人民共和国土地管理法实施条例 (节录)	(247)
中华人民共和国森林法实施细则 (节录)	(248)
中共中央关于国有企业改革和发展若干重大问题的决定 (节录)	(249)
企业国有资产监督管理暂行条例	(252)
国务院办公厅转发财政部等部门关于推进和规范国有企业债权 转股权工作意见的通知	(258)
国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会关于规范国 有企业改制工作意见的通知	(261)

部门规章及规范性文件

确定土地所有权和使用权的若干规定 (节录)	(265)
林木林地权属争议处理办法	(268)
国家国有资产管理局、财政部、国家工商行政管理局关于发布 《企业国有资产所有权界定暂行规定》的通知	(271)
企业公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定	(274)
国资委、财政部、劳动保障部、税务总局关于进一步明确国有 大中型企业主辅分离辅业改制有关问题的通知	(280)
国有企业清产核资办法	(282)
财政部关于《企业公司制改建有关国有资本管理与财务处理的 暂行规定》有关问题的补充通知	(289)
国务院国有资产监督管理委员会、财政部关于印发《企业国有 产权向管理层转让暂行规定》的通知	(290)
企业国有资产评估管理暂行办法	(293)
企业国有产权无偿划转管理暂行办法	(299)

司法解释及相关文件

最高人民法院关于审理与企业改制相关的民事纠纷案件若干问 题的规定	(302)
---	-------

第二节 集体所有权

法 律

中华人民共和国宪法（节录）	(307)
中华人民共和国物权法（节录）	(308)
中华人民共和国民法通则（节录）	(309)
中华人民共和国乡镇企业法（节录）	(310)
中华人民共和国森林法（节录）	(311)
中华人民共和国村民委员会组织法（节录）	(311)
中华人民共和国文物保护法（节录）	(312)
中华人民共和国草原法（节录）	(312)
中华人民共和国土地管理法（节录）	(313)

行政法规及法规性文件

中华人民共和国乡村集体所有制企业条例（节录）	(314)
中华人民共和国城镇集体所有制企业条例（节录）	(316)
国务院关于加强农村集体资产管理工作的通知	(318)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于在农村普遍实行村务公开 和民主管理制度的通知	(321)
国务院办公厅转发民政部、公安部关于规范村民委员会印章制 发使用和管理工作的意见的通知	(325)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于健全和完善村务公开和民 主管理制度的意见（节录）	(327)

部门规章及规范性文件

国土资源行政复议规定	(333)
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	(344)
土地权属争议调查处理办法	(345)
农业部、监察部、国务院纠风办关于做好村干部任期和离任经 济责任专项审计的通知	(350)
村集体经济组织财务公开暂行规定	(352)
农业部、民政部、财政部、审计署关于推动农村集体财务管理 和监督经常化规范化制度化的意见	(355)

司法解释及相关文件

- 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…………… (360)
- 最高人民法院关于农村合作基金会从业人员犯罪如何定性问题的批复…………… (360)
- 最高人民法院、公安部关于经济犯罪案件追诉标准的规定 (节录) …………… (361)
- 最高人民法院关于加强涉农案件审判工作为农村经济发展提供司法保障的通知 (节录) …………… (361)

第三节 私人所有权

法 律

- 中华人民共和国宪法 (节录) …………… (362)
- 中华人民共和国物权法 (节录) …………… (363)
- 中华人民共和国民法通则 (节录) …………… (363)
- 中华人民共和国民事诉讼法 (节录) …………… (364)
- 中华人民共和国刑事诉讼法 (节录) …………… (365)
- 中华人民共和国文物保护法 (节录) …………… (366)

行政法规及规范性文件

- 社会团体登记管理条例…………… (368)

第六章 业主的建筑物区分所有权

法 律

- 中华人民共和国物权法 (节录) …………… (376)

行政法规及规范性文件

- 物业管理条例…………… (378)

部门规章及规范性文件

- 建设部关于宣传、贯彻《物业管理条例》的通知…………… (388)
- 业主大会规程…………… (390)
- 前期物业管理招标投标管理暂行办法…………… (395)
- 房地产物业管理规范化服务标准…………… (402)
- 物业管理企业资质管理试行办法…………… (402)

物业服务收费管理办法	(405)
机动车停放服务收费管理办法	(408)
国家计委办公厅关于物业管理服务收费管理权限有关问题的复 函	(410)
政府制定价格行为规则 (试行)	(411)
城市异产毗连房屋管理规定	(414)

第七章 相邻关系

法 律

中华人民共和国物权法 (节录)	(417)
中华人民共和国民法通则 (节录)	(418)

司法解释及相关文件

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)	(418)
--	-------

第八章 共 有

法 律

中华人民共和国物权法 (节录)	(420)
中华人民共和国民法通则 (节录)	(421)
中华人民共和国婚姻法 (节录)	(422)

司法解释及相关文件

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)	(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 (一)	(424)
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)	(424)

第九章 所有权取得的特别规定

法 律

中华人民共和国物权法（节录）……………（426）

中华人民共和国民法通则（节录）……………（427）

司法解释及相关文件

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）……………（428）

第三编 用益物权

第十章 一般规定

法 律

中华人民共和国宪法（节录）……………（431）

中华人民共和国物权法（节录）……………（432）

中华人民共和国矿产资源法（节录）……………（432）

中华人民共和国森林法（节录）……………（433）

中华人民共和国渔业法（节录）……………（434）

中华人民共和国海域使用管理法（节录）……………（437）

中华人民共和国水法（节录）……………（440）

中华人民共和国草原法（节录）……………（442）

中华人民共和国土地管理法（节录）……………（443）

行政法规及法规性文件

中华人民共和国渔业法实施细则（节录）……………（444）

中华人民共和国矿产资源法实施细则（节录）……………（445）

探矿权采矿权转让管理办法……………（450）

中华人民共和国森林法实施细则（节录）……………（452）

部门规章及规范性文件

探矿权采矿权招标投标挂牌管理办法（试行）……………（453）

第十一章 土地承包经营权

法 律

中华人民共和国宪法（节录）·····	(461)
中华人民共和国物权法（节录）·····	(462)
中华人民共和国农村土地承包法·····	(463)
中华人民共和国草原法（节录）·····	(471)
中华人民共和国农业法（节录）·····	(472)
中华人民共和国土地管理法（节录）·····	(473)

行政法规及法规性文件

国务院批转农业部关于加强农业承包合同管理意见的通知·····	(474)
国务院批转农业部关于稳定和完善土地承包关系意见的通知·····	(476)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于进一步稳定和完善农村土地 承包关系的通知·····	(479)
中共中央办公厅、国务院办公厅关于切实维护农村妇女土地承 包权益的通知·····	(483)
国务院办公厅关于妥善解决当前农村土地承包纠纷的紧急通知 ·····	(486)

部门规章及规范性文件

农业部关于认真做好《农村土地承包法》学习宣传和贯彻实施 工作的通知·····	(489)
农业部关于开展农村土地承包政策法律贯彻执行情况检查的通 知·····	(491)
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法·····	(494)
农村土地承包经营权流转管理办法·····	(498)

司法解释及相关文件

最高人民法院关于加强涉农案件审判工作为农村经济发展提供 司法保障的通知（节录）·····	(503)
最高人民法院关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定 （试行）·····	(503)
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·····	(508)

第十二章 建设用地使用权

法 律

- 中华人民共和国物权法（节录）……………（513）
中华人民共和国城市房地产管理法（节录）……………（515）
中华人民共和国土地管理法（节录）……………（517）

行政法规及规范性文件

- 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……………（524）
中华人民共和国土地管理法实施条例（节录）……………（529）
国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知……………（533）
国务院关于国土资源部《报国务院批准的建设用地审查办法》
的批复……………（536）
国务院关于加强国有土地资产管理的通知……………（539）
国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通
知……………（543）
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……………（544）

部门规章及规范性文件

- 划拨土地使用权管理暂行办法……………（548）
确定土地所有权和使用权的若干规定（节录）……………（553）
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定……………（556）
建设用地审查报批管理办法……………（560）
闲置土地处理办法……………（565）
财政部、国土资源部关于印发《新增建设用地土地有偿使用费
收缴使用管理办法》的通知……………（567）
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
（节录）……………（571）
国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的
若干意见……………（572）
国土资源部关于报国务院批准的建设用地审查报批工作有关问
题的通知……………（576）
新增建设用地土地有偿使用费财务管理暂行办法……………（580）