

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。

9

中国物权法理论与实务丛书

# 物权法 实务指南

WUQUANFA SHIWU ZHINAN

江平 李国光 主编

人民法院出版社

9

—中国物权法理论与实务丛书—

# 物权法 实务指南

主 编 江 平 李国光  
副主编 孙秀君 刘贵平 张咏梅 刘 明

人民法院出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

物权法实务指南/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 978-7-80217-465-8

I. 物… II. ①江…②李… III. 物权法-法律适用-中国-指南  
IV. D923.25-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 049221 号

## 物权法实务指南

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 1184 千字  
印 张 34  
版 次 2007 年 7 月第 1 版 2007 年 7 月第 1 次印刷  
书 号 ISBN 978-7-80217-465-8  
定 价 76.00 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，对物权制度的共性问题 and 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。

《物权法实务指南》系本套丛书之一。本书以新出台的物权法为主线，结合我国现行有效的有关物权法律的具体规定，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，留置权，占有等19章，对我国现行物权法律制度进行了全面系统的梳理，全新整合为具有部门法形式与效果的我国物权法律规范。对广大读者理解适用物权法起到提纲挈领的启示作用，系当今我国物权法出台后之最新物权法律适用指南性工具书。

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

#### 一、立法宗旨

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（3）

**【宪法条文】**

中华人民共和国宪法（节录）……………（3）

**【相关法律】**

中华人民共和国民法通则（节录）……………（5）

#### 二、调整范围

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（6）

**【相关法律】**

中华人民共和国民法通则（节录）……………（6）

#### 三、基本经济制度

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（6）

**【宪法条文】**

中华人民共和国宪法（节录）……………（7）

#### 四、物权受法律保护原则

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（8）

**【宪法条文】**

中华人民共和国宪法（节录）……………（8）

**【相关法律】**

中华人民共和国民法通则（节录）……………（9）

#### 五、物权法定原则

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（9）

#### 六、物权公示原则

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（10）

#### 七、物权取得和行使的基本原则

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（10）

**【相关法律】**

中华人民共和国民法通则（节录）……………（10）

#### 八、物权的法律适用

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（11）

## 第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

### 第一节 不动产登记

#### 一、不动产登记的效力

##### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录） ..... (12)

##### 【相关法律】

- 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)

##### 【相关行政法规及规定】

- 中华人民共和国土地管理法实施条例（节录） ..... (14)

#### 二、不动产登记的程序

##### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录） ..... (16)

##### 【相关部门规章及规定】

- 城市房屋权属登记管理办法 ..... (17)  
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 ..... (23)  
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） ... (24)  
土地登记规则 ..... (25)  
城镇国有土地使用权申报工作的若干规定 ..... (36)  
在京中央国家机关用地土地登记办法 ..... (37)  
国土资源部关于进一步规范土地登记工作的通知 ..... (40)  
国土资源部关于进一步规范土地证书管理的通知 ..... (42)

#### 三、不动产物权变动的的时间

##### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录） ..... (43)



## 四、不动产登记簿与不动产权证书权属

### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录） ..... (44)

## 五、不动产登记资料的公开

### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录） ..... (44)

### 【相关部门规章及规定】

- 土地登记资料公开查询办法 ..... (45)  
房屋权属登记信息查询暂行办法 ..... (47)

## 六、更正登记与异议登记

### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录） ..... (50)

## 七、预告登记

### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录） ..... (50)

## 八、登记错误的赔偿责任

### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录） ..... (51)

### 【相关法律】

- 中华人民共和国国家赔偿法（节录） ..... (51)

### 【相关行政法规及规定】

- 国家赔偿费用管理办法 ..... (56)

### 【相关司法解释及规定】

- 最高人民法院关于《中华人民共和国国家赔偿法》溯及力和人民法院赔偿委员会受案范围问题的批复 ..... (58)  
最高人民法院关于受理行政赔偿案件是否收取诉讼费用的答复 ..... (59)  
最高人民法院关于人民法院执行《中华人民共和国国家赔偿法》几个问题的解释 ..... (59)

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| 最高人民法院印发《关于审理行政赔偿案件若干问题的规定》的通知 ..... | (61) |
|--------------------------------------|------|

## 九、不动产登记费

### 【物权法条文】

|                      |      |
|----------------------|------|
| 中华人民共和国物权法（节录） ..... | (66) |
|----------------------|------|

### 第二节 动产交付

#### 一、动产交付的效力

### 【物权法条文】

|                      |      |
|----------------------|------|
| 中华人民共和国物权法（节录） ..... | (67) |
|----------------------|------|

### 【相关法律】

|                       |      |
|-----------------------|------|
| 中华人民共和国民法通则（节录） ..... | (67) |
| 中华人民共和国合同法（节录） .....  | (68) |

### 【相关司法解释及规定】

|  |      |
|--|------|
| 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） ..... | (68) |
|--|------|

#### 二、动产物权登记的效力

### 【物权法条文】

|                      |      |
|----------------------|------|
| 中华人民共和国物权法（节录） ..... | (68) |
|----------------------|------|

### 【相关法律】

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 中华人民共和国海商法（节录） .....     | (69) |
| 中华人民共和国民用航空法（节录） .....   | (72) |
| 中华人民共和国道路交通安全法（节录） ..... | (74) |

### 【相关行政法规及规定】

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 中华人民共和国船舶登记条例 .....      | (76) |
| 中华人民共和国民用航空器权利登记条例 ..... | (86) |

### 【相关部门规章及规定】

|               |      |
|---------------|------|
| 机动车登记规定 ..... | (90) |
|---------------|------|

### 三、简易交付

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（101）

**【相关法律】**

中华人民共和国合同法（节录）……………（102）

### 四、指示交付

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（102）

### 五、占有改定

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（102）

#### 第三节 其他规定

##### 一、因法律文书、征收决定等引起的物权变动

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（103）

##### 二、因继承或受遗赠引起的物权变动

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（103）

##### 三、因事实行为引起的物权变动

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（104）

##### 四、非因法律行为引起的 物权变动中登记的效力

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（104）

## 第三章 物权的保护

### 一、物权受到侵害时的救济途径

#### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录）·····（105）

#### 【相关法律】

- 中华人民共和国民事诉讼法（节录）·····（105）  
中华人民共和国仲裁法（节录）·····（116）

#### 【相关部门规章及规定】

- 人民调解工作若干规定（节录）·····（121）

#### 【相关司法解释及规定】

- 最高人民法院关于审理涉及人民调解协议的民事案件的若干规定  
·····（124）  
最高人民法院关于人民法院民事调解工作若干问题的规定·····（126）  
最高人民法院关于适用《中华人民共和国仲裁法》若干问题的解  
释·····（129）

### 二、物权的确认

#### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录）·····（132）

### 三、返还原物请求权

#### 【物权法条文】

- 中华人民共和国物权法（节录）·····（133）

#### 【相关法律】

- 中华人民共和国民法通则（节录）·····（133）

#### 【相关司法解释及规定】

- 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）·····（134）

#### 四、排除妨害请求权

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（134）

**【相关法律】**

中华人民共和国民法通则（节录）……………（135）

**【相关司法解释及规定】**

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）……………（135）

#### 五、恢复原状请求权

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（135）

**【相关法律】**

中华人民共和国民法通则（节录）……………（136）

**【相关司法解释及规定】**

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）……………（136）

#### 六、损害赔偿请求权

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（137）

**【相关法律】**

中华人民共和国民法通则（节录）……………（137）

#### 七、物权保护方式的适用以及侵害 物权的行政责任、刑事责任

**【物权法条文】**

中华人民共和国物权法（节录）……………（138）

**【相关法律】**

中华人民共和国民法通则（节录）……………（138）

**【相关司法解释及规定】**

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） ..... | (139) |
|--------------------|-------|

## 第二编 所有权

### 第四章 一般规定

#### 一、所有权的内容

##### 【物权法条文】

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 中华人民共和国物权法（节录） ..... | (143) |
|----------------------|-------|

##### 【相关法律】

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| 中华人民共和国民法通则（节录） ..... | (143) |
|-----------------------|-------|

#### 二、取得所有权的限制

##### 【物权法条文】

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 中华人民共和国物权法（节录） ..... | (144) |
|----------------------|-------|

##### 【相关法律】

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| 中华人民共和国民法通则（节录） ..... | (144) |
|-----------------------|-------|

#### 三、征收与征用

##### 【物权法条文】

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 中华人民共和国物权法（节录） ..... | (145) |
|----------------------|-------|

##### 【宪法条文】

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 中华人民共和国宪法（节录） ..... | (145) |
|---------------------|-------|

##### 【相关法律】

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 中华人民共和国土地管理法（节录） ..... | (146) |
|------------------------|-------|

##### 【相关行政法规及规定】

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| 中华人民共和国土地管理法实施条例（节录） ..... | (147) |
|----------------------------|-------|

|                  |       |
|------------------|-------|
| 城市房屋拆迁管理条例 ..... | (150) |
|------------------|-------|

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 ..... | (155) |
|------------------------------|-------|

##### 【相关部门规章及规定】

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 国家建设征用菜地缴纳新菜地开发建设基金暂行管理办法 ..... | (165) |
|---------------------------------|-------|

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 建设用地审查报批管理办法（节录） ..... | (167) |
|------------------------|-------|

|                              |  |
|------------------------------|--|
| 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<br>意见(节录) .....                 | (170) |
| 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<br>整工作的通知 .....               | (172) |
| 国土资源部关于加强征地管理工作的通知 .....                                   | (175) |
| 征用土地公告办法 .....   | (177) |
| 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知 .....                              | (180) |
| 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 .....                            | (182) |
| 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<br>理整顿期间严格建设用地审批管理的实施意见 ..... | (184) |
| 用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法 .....                                 | (187) |
| 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<br>.....                      | (188) |
| 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》<br>的通知 .....                  | (190) |
| 南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法 .....                                | (193) |
| 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<br>.....                      | (197) |
| 城市房屋拆迁估价指导意见 .....   | (201) |
| 城市房屋拆迁行政裁决工作规程 .....                                       | (205) |

#### 四、耕地的特殊保护

##### 【物权法条文】

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 中华人民共和国物权法(节录) ..... | (209) |
|----------------------|-------|

##### 【相关法律】

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 中华人民共和国土地管理法(节录) ..... | (209) |
| 中华人民共和国农业法(节录) .....   | (212) |

##### 【相关行政法规及规定】

|  |       |
|--|-------|
| 中华人民共和国土地管理法实施条例(节录) .....             | (213) |
| 基本农田保护条例 .....                         | (214) |
| 中共中央、国务院关于加强土地管理、制止乱占耕地的通知 .....       | (219) |
| 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<br>..... | (222) |

|   |       |
|---|-------|
| 国务院关于深化改革严格土地管理的决定·····   | (227) |
| 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》<br>的通知·····                                | (234) |
| <b>【相关部门规章及规定】</b>  |       |
| 冻结非农业建设项目占用耕地规定·····  | (236) |
| 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<br>耕地开垦费有关问题的函》的复函·····                    | (238) |
| 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·····  | (240) |
| 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<br>见》的通知·····                               | (245) |
| 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<br>决定》的通知·····                             | (250) |
| 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<br>通知·····                                 | (254) |
| 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<br>作的通知·····                                | (257) |
| 国土资源部、农业部、国家发展和改革委员会、财政部、建设<br>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<br>作的意见····· | (263) |
| 设立基本农田保护示范区工作方案·····  | (267) |
| 国土资源部关于当前进一步从严土地管理的紧急通知·····  | (271) |
| 耕地占补平衡考核办法·····   | (274) |
| 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·····  | (278) |

## 第五章 国家所有权和集体 所有权、私有所有权

### 一、国家所有财产的范围

#### 【物权法条文】

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 中华人民共和国物权法（节录）····· | (280) |
|---------------------|-------|

#### 【宪法条文】

|                    |       |
|--------------------|-------|
| 中华人民共和国宪法（节录）····· | (281) |
|--------------------|-------|



**【相关法律】**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| 中华人民共和国民法通则（节录）    | （282） |
| 中华人民共和国矿产资源法（节录）   | （282） |
| 中华人民共和国森林法（节录）     | （283） |
| 中华人民共和国海域使用管理法（节录） | （283） |
| 中华人民共和国水法（节录）      | （284） |
| 中华人民共和国文物保护法（节录）   | （284） |
| 中华人民共和国草原法（节录）     | （286） |
| 中华人民共和国野生动物保护法（节录） | （286） |
| 中华人民共和国土地管理法（节录）   | （287） |

**【相关行政法规及规定】**

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| 中华人民共和国矿产资源法实施细则（节录）                  | （287） |
| 企业国有资产产权登记管理办法                        | （288） |
| 中华人民共和国土地管理法实施条例（节录）                  | （290） |
| 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）          | （291） |
| 中华人民共和国森林法实施细则（节录）                    | （294） |
| 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 | （295） |

**【相关部门规章及规定】**

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 确定土地所有权和使用权的若干规定（节录） | （297） |
| 林木林地权属争议处理办法         | （300） |

## 二、国家所有权的行使

**【物权法条文】**

|                |       |
|----------------|-------|
| 中华人民共和国物权法（节录） | （303） |
|----------------|-------|

**【相关行政法规及规定】**

|                |       |
|----------------|-------|
| 企业国有资产监督管理暂行条例 | （304） |
|----------------|-------|

## 三、国家所有权的保护

**【物权法条文】**

|                |       |
|----------------|-------|
| 中华人民共和国物权法（节录） | （311） |
|----------------|-------|