

法律社

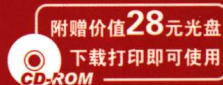
新编

物权法

小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL RIGHTS

2007



法律社

新 编

物 权 法

小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON REAL RIGHTS

2007

23



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新编物权法小全书/法律出版社法规中心编. —北京:
法律出版社, 2007. 5
ISBN 978 - 7 - 5036 - 7176 - 0

I. 新… 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(2007)第 028508 号

©法律出版社·中国

责任编辑/李 群

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/21.25 字数/650 千

版本/2007 年 5 月第 1 版

印次/2007 年 5 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)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

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、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 7176 - 0

定价:38.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

随着我国依法治国方略的实施,法律的价值日益突显,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域,依法行政、依法监管、依法经营、依法维权等观念越来越成为举国上下的共识和行动。为了适应社会各界学法用法的需要,我们组织编辑了这套系列丛书。

本丛书是一套编注式中型法律工具书,适合于法律职业人、机关公务员、企业经理人、高等院校师生,以及社会各界人士和普通公民工作、学习、生活使用。

丛书具有以下特点:

一、全面收录各类法律文件

书中收录的法律文件包括:现行有效的全国人大及其常委会通过的法律、有关法律问题的决定;国务院公布的行政法规、法规性文件;最高人民法院和最高人民检察院公布的司法解释、司法业务文件;国务院各部门公布的部门规章等,共计约五千余件。

二、突出社会关注的热点领域

丛书按文件类别分为若干分册,在确定选题时,既考虑到了丛书的完整性,同时又突出重点。共推出的23个分册,涵盖民事、商事、行政、刑事等法律部门,涉及公司、合同、交通、房地产、劳动、建筑、金融、财税、赔偿,以及保险、公安、文化传媒、外商投资、企业经营、破产、人事管理、证据、物权等热点领域。

三、便利读者查阅、理解和应用法律,迅速掌握法律精髓

秉承《法律小全书》一贯的编辑宗旨,尽力为读者提供更多的实用内容。

1. 丛书除全面收录法律文件外,还收录了常用的法律文书范本、典型案例、法律操作流程图表等相关内容。

2. 对各册中的主体法律附加了条文主旨、立法说明、重点条文注释、关联法规参见等,使主体法律与相关规定有机结合,这些特点在版式上都作了明显标记,以便于识别。

3. 书中附赠光盘,对于法律文本、法律文书范本、典型案例等读者可以直接下载打印、编辑使用。

四、提供法律文件的动态增补

法律是随着社会的进步而发展变化的,让读者及时了解和掌握这些变化是我们努力的方向。本丛书为读者提供最新法规资讯的动态增补服务,最快每两周一次,读者可根据需要选择不同的增补方式和所需内容,并可发表对本书的意见和建议(详见书末读者登记表)。

丛书在编辑过程中得到了一些法学专家和法律实务界人士的大力协助,在此深表谢意。

由于水平有限,本丛书一定还有不少缺陷,希望读者提出宝贵意见,以便继续修订完善,使这套丛书能发挥其应有的作用。

法律出版社法规中心
2007年5月

目 录

综 合

中华人民共和国物权法(2007年 3月16日)	(1)
中华人民共和国民事诉讼法通则(1986 年4月12日)	(30)
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)(1988年4 月2日)	(44)
中华人民共和国行政复议法(节 录)(1999年4月29日)	(59)
中华人民共和国刑法(节录) (2006年6月29日修正)	(60)
中华人民共和国刑事诉讼法(节 录)(1996年3月17日修正)	(61)

总 则

1. 不动产登记

(1) 土地登记	
林木和林地权属登记管理办法 (2000年12月31日)	(63)
土地登记规则(1995年12月28 日修正)	(64)
关于土地登记收费及其管理办法 (1990年7月27日)	(72)
在京中央国家机关用地土地登记 办法(2000年10月23日)	(73)
土地登记资料公开查询办法	

(2002年12月4日)	(76)
国家土地管理局关于变更土地登 记的若干规定(1993年2月23 日)	(77)
国土资源部关于依法加快集体土 地所有权登记发证工作的通知 (2001年11月9日)	(81)
附:集体土地所有权调查技术规 定	(83)
国土资源部关于进一步规范土地 登记工作的通知(2003年11月 14日)	(88)
(2) 房屋登记	
城市房屋权属登记管理办法 (2001年8月15日修正)	(89)
城市房地产权属档案管理办法 (2001年8月29日)	(93)
房屋权属证书印制管理办法 (2002年6月6日)	(96)
房屋权属登记信息查询暂行办法 (2006年10月8日)	(97)
简化房地产交易与房屋权属登记 程序的指导意见(2000年9月 18日)	(98)
建设部关于不得给一个平方米单 位产权颁发“房屋所有权证”的 通知(1994年2月7日)	(101)
关于房屋建筑面积计算与房屋权 属登记有关问题的通知(2002	

年3月27日)	(101)
国家计委、财政部关于规范房屋 所有权登记费计费方式和收费 标准等有关问题的通知(2002 年4月12日)	(102)
(3)其他登记	
中华人民共和国船舶登记条例 (1994年6月2日)	(103)
中华人民共和国民用航空器权利 登记条例(1997年10月21日)	(111)
矿产资源开采登记管理办法 (1998年2月12日)	(113)
矿产资源勘查区块登记管理办法 (1998年2月12日)	(117)
海域使用权登记办法(2006年10 月13日)	(121)
企业国有资产产权登记管理办法 (1996年1月25日)	(125)
企业国有资产产权登记管理办法 实施细则(2000年4月6日修 订)	(127)
企业国有资产产权登记业务办理 规则(2004年10月30日)	(134)
2. 动产交付	
中华人民共和国合同法(1999年 3月15日)	(138)
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年12月19日)	(172)
中华人民共和国拍卖法(2004年 8月28日)	(174)
拍卖管理办法(2004年12月2日)	(179)
二手车流通管理办法(节录) (2005年8月29日)	(185)

最高人民法院研究室关于如何认 定买卖合同中机动车财产所有 权转移时间问题的复函(2000 年12月25日)	(188)
--	-------

所 有 权

1. 一般规定

中华人民共和国宪法(节录) (1982年12月4日)	(189)
-------------------------------------	-------

2. 国有、集体和私人所有

(1) 土地所有权

中华人民共和国土地管理法 (2004年8月28日修正)	(190)
中华人民共和国土地管理法实施 条例(1998年12月27日)	(201)
土地权属争议调查处理办法 (2003年1月3日)	(207)
确定土地所有权和使用权的若干 规定(1995年3月11日)	(210)
土地违法案件查处办法(1995年 12月18日)	(216)
最高人民法院关于对土改时祖遗 房产填写土地房产证后的产权 确认问题的复函(1990年2月 5日)	(220)

最高人民法院关于审理破坏土地 资源刑事案件具体应用法律若 干问题的解释(2000年6月19 日)	(220)
---	-------

(2) 其他资源所有权

中华人民共和国民族区域自治法 (节录)(2001年2月28日修正)	(222)
中华人民共和国矿产资源法(节录) (1996年8月29日修正)	(222)
中华人民共和国煤炭法(节录) (1996年8月29日)	(224)

中华人民共和国电力法(节录) (1995年12月28日)	(225)	护法(节录)(1994年3月5日)	(237)
中华人民共和国森林法(节录) (1998年4月29日修正)	(225)	中华人民共和国教育法(节录) (1995年3月18日)	(237)
中华人民共和国渔业法(节录) (2004年8月28日修正)	(226)	中华人民共和国高等教育法(节 录)(1998年8月29日)	(238)
中华人民共和国水法(节录) (2002年8月29日修订)	(227)	中华人民共和国乡镇企业法(节 录)(1996年10月29日)	(238)
中华人民共和国文物保护法(节录) (2002年10月28日修订)	(229)	中华人民共和国水污染防治法 (节录)(1996年5月15日修正)	(239)
中华人民共和国农业法(节录) (2002年12月28日修订)	(229)	中华人民共和国村民委员会组织 法(节录)(1998年11月4日)	(239)
中华人民共和国草原法(节录) (2002年12月28日修订)	(232)	中华人民共和国海洋环境保护法 (节录)(1999年12月25日修 订)	(240)
中华人民共和国野生动物保护法 (节录)(2004年8月28日修正)	(233)	中华人民共和国大气污染防治法 (节录)(2000年4月29日修 订)	(240)
中华人民共和国水土保持法(节 录)(1991年6月29日)	(234)	中华人民共和国全民所有制工业 企业法(节录)(1988年4月13 日)	(241)
中华人民共和国无线电管理条例 (节录)(1993年9月11日)	(234)	中华人民共和国个人独资企业法 (节录)(1999年8月30日)	(241)
中华人民共和国清洁生产促进法 (节录)(2002年6月29日)	(235)	中华人民共和国外资企业法(节 录)(2000年10月31日修正)	(241)
中华人民共和国军事设施保护法 (节录)(1990年2月23日)	(235)	中华人民共和国中外合作经营企 业法(节录)(2000年10月31 日修正)	(242)
中华人民共和国归侨侨眷权益保 护法(节录)(2000年10月31 日修正)	(235)	中华人民共和国中外合资经营企 业法(节录)(2001年3月15日 修正)	(242)
中华人民共和国铁路法(节录) (1990年9月7日)	(236)	中华人民共和国公司法(节录) (2005年10月27日修订)	(242)
中华人民共和国国家安全法(节 录)(1993年2月22日)	(236)	中华人民共和国合伙企业法(节	
中华人民共和国国防法(节录) (1997年3月14日)	(236)		
中华人民共和国防震减灾法(节 录)(1997年12月29日)	(237)		
中华人民共和国台湾同胞投资保			

- 录)(2006年8月27日修订)……(243)
- 中华人民共和国邮政法(节录)
(1986年12月2日)……(244)
- 中华人民共和国海关法(节录)
(2000年7月8日修正)……(244)
- 中华人民共和国婚姻法(节录)
(2001年4月28日修正)……(245)
- 中华人民共和国海商法(节录)
(1992年11月7日)……(245)
- 中华人民共和国海域使用管理法
(节录)(2001年10月27日)……(246)
- 盐业管理条例(节录)(1990年3
月2日)……(246)
- 乡镇煤矿管理条例(节录)(1994
年12月20日)……(247)
- 中华人民共和国对外合作开采陆
上石油资源条例(节录)(2001
年9月23日修订)……(247)
- 中华人民共和国对外合作开采海
洋石油资源条例(节录)(2001
年9月23日修订)……(247)
- 中华人民共和国水下文物保护管
理条例(节录)(1989年10月
20日)……(248)
- 关于外商参与打捞中国沿海水域
沉船沉物管理办法(节录)
(1992年7月12日)……(248)
- 3. 国有资产保护**
- 中华人民共和国企业破产法
(2006年8月27日修订)……(249)
- 企业国有资产监督管理暂行条例
(2003年5月27日)……(264)
- 国有资产产权界定和产权纠纷处
理暂行办法(1993年12月21
日)……(269)
- 企业国有资产所有权界定的暂行
规定(1991年3月26日)……(273)
- 集体企业国有资产产权界定暂行
办法(1994年12月25日)……(275)
- 国有资产评估管理办法(1991年
11月16日)……(279)
- 国有资产评估管理办法施行细则
(1992年7月18日)……(282)
- 国有企业资产损失认定工作规则
(2003年9月13日)……(289)
- 企业国有资产评估管理暂行办法
(2005年8月25日)……(296)
- 国家国有资产管理局关于国有资
产流失查处工作若干问题的通
知(1998年1月12日)……(300)
- 4. 集体资产保护**
- 中华人民共和国乡村集体所有制
企业条例(1990年6月3日)……(302)
- 中华人民共和国城镇集体所有制
企业条例(1991年9月9日)……(306)
- 城镇集体所有制企业、单位清产
核资产权界定暂行办法(1996
年12月27日)……(313)
- 5. 业主的建筑物区分所有权**
- 物业管理条例(2003年6月8日)
……(315)
- 城市异产毗连房屋管理规定
(2001年8月15日修正)……(322)
- 公有住宅售后维修养护管理暂行
办法(1992年6月15日)……(323)
- 房地产统计指标解释(试行)
(2002年3月20日)……(325)
- 业主大会规程(2003年6月26日)
……(351)
- 城市新建住宅小区管理办法
(1994年3月23日)……(355)
- 城市房屋便器水箱应用监督管理
办法(2001年9月4日修正)……(357)
- 物业管理企业资质管理办法

(2004 年 3 月 17 日)	(358)	(2003 年 6 月 11 日)	(390)
城市居民住宅安全防设施设 管理规规定(1996 年 1 月 5 日) ...	(362)	国土资源行政复议规定(2001 年 7 月 27 日)	(392)
住宅共用部位共用设施设设备维 基金管理办法(1998 年 11 月 9 日)	(363)	国土资源信访规定(2006 年 1 月 4 日)	(399)
前期物业管理招标投标管理暂行 办法(2003 年 6 月 26 日)	(365)	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 年 6 月 18 日)	(405)
物业服务收费管理办法(2003 年 11 月 13 日)	(369)	2. 土地承包经营	
物业服务收费明码标价规定 (2004 年 7 月 19 日)	(372)	中华人民共和国农村土地承包法 (2002 年 8 月 29 日)	(408)
中央国家机关办公用房维修管理 办法(试行)(2006 年 8 月 8 日)	(373)	中华人民共和国农村土地承包经 营权证管理办法(2003 年 12 月 1 日)	(414)
6. 共有		农村土地承包经营权流转管理办 法(2005 年 1 月 7 日)	(417)
城市私有房屋管理条例(1983 年 12 月 17 日)	(375)	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 (2004 年 4 月 30 日)	(420)
最高人民法院关于购房人之一在 购房时不完全具备条件,但购 房后长期共同居住管理使用, 纠纷时已具备完全购房条件的 应认定产权共有的复函(1991 年 8 月 7 日)	(377)	关于进一步做好稳定和完完善农村 土地承包关系有关工作的通知 (2005 年 3 月 11 日)	(423)
7. 所有权取得的特别规定		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)(1999 年 7 月 8 日)	(425)
关于审理诈骗案件具体应用法律 的若干问题的解释(1996 年 12 月 16 日)	(377)	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 年 7 月 29 日)	(429)
关于依法查处盗窃、抢劫机动车 案件的规定(1998 年 5 月 8 日)	(381)	3. 建设用地使用	
用益物权		(1) 土地管理	
1. 综合		中华人民共和国建筑法(1997 年 11 月 1 日)	(432)
中华人民共和国城市房地产管理 法(1994 年 7 月 5 日)	(383)	大中型水利水电工程建设征地补 偿和移民安置条例(2006 年 7 月 7 日)	(440)
协议出让国有土地使用权规定			

- 建设用地审查报批管理办法
(1999年3月2日) (448)
- 国务院关于深化改革严格土地管理的决定(2004年10月21日)
..... (451)
- 国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知(2003年7月30日) (457)
- 国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严禁土地管理的紧急通知(2004年4月29日)
..... (458)
- 土地利用年度计划管理办法
(2006年12月19日修订) (460)
- 关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知(2003年9月4日) (462)
- (2) 土地取得
- 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年5月19日) (464)
- 划拨土地使用权管理暂行办法
(1992年2月24日) (468)
- 国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定(1998年2月17日) (471)
- 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992年12月4日) (474)
- 招标投标挂牌出让国有土地使用权规定(2002年5月9日) (476)
- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见(2004年11月3日) (479)
- (3) 土地开发管理
- 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法(1990年5月19日)
..... (480)
- 土地开发整理规划管理若干意见
(2002年4月23日) (482)
- (4) 建设用地管理
- 城市房地产开发经营管理条例
(1998年7月20日) (485)
- 建设项目用地预审管理办法
(2004年11月1日修订) (489)
- 新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法(1999年8月4日) (491)
4. 宅基地使用
- 中华人民共和国村民委员会组织法(节录)(1998年11月4日)
..... (493)
- 村庄和集镇规划建设管理条例(节录)(1993年5月7日) (493)
- 国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见(2004年11月2日)
..... (494)
- 最高人民法院关于适用简易程序审理民事案件的若干规定(节录)(2003年9月10日) (496)
5. 基本农田保护
- 基本农田保护条例(1998年12月27日) (496)
- 土地复垦规定(1988年11月8日)
..... (500)
- 国家土地管理局关于对执行《土地复垦规定》有关问题请示的批复(1997年9月26日) (502)
- 农业综合开发土地复垦项目管理暂行办法(2000年12月29日)
..... (503)
- 中共中央、国务院关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知(1997年4月15日) (507)
- 国务院办公厅关于严禁开发区和

城镇建设占用耕地摆荒的通知 (1992年12月9日)	(511)	(2004年6月6日)	(540)
国务院关于坚决制止占用基本农田进行植树等行为的紧急通知 (2004年3月20日)	(512)	国务院宗教事务局、建设部关于 城市建设中拆迁教堂、寺庙等 房屋问题处理意见的通知 (1993年1月20日)	(543)
国土资源部关于进一步加强和改进耕地占补平衡工作的通知 (2001年11月28日)	(513)	城市房屋拆迁补偿、安置协议公 证细则(1992年10月9日)	(543)
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 (2003年8月21日)	(515)	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年8 月1日)	(545)
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 (2003年11月17日)	(517)	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年7月24日)	(546)
国土资源部、农业部关于基本农 田保护中有问题的整改意见 (2004年10月21日)	(522)	最高人民法院关于村民因土地补 偿费、安置补助费问题与村民 委员会发生纠纷人民法院应否 受理问题的答复(2001年12月 31日)	(546)
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(2005年9月28日)	(525)	最高人民法院行政审判庭关于农 村集体土地征用后地上房屋拆 迁补偿有关问题的答复(2005 年10月12日)	(547)
国土资源部关于正式确定国家基 本农田保护示范区的通知 (2006年11月20日)	(528)	城市房屋拆迁行政裁决工作规程 (2003年12月30日)	(549)
6. 拆迁征地补偿		文书范本精选	
城市房屋拆迁管理条例(2001年 6月13日)	(530)	国有土地使用权出让合同	(552)
城市房屋拆迁工作规程(2005年 10月31日)	(534)	集体土地征用补偿安置协议	(558)
城市危险房屋管理规定(2004年 7月20日修正)	(535)	外商投资企业土地使用合同(划 拨土地使用权合同日)	(559)
国务院办公厅关于认真做好城镇 房屋拆迁工作维护社会稳定的 紧急通知(2003年9月19日)	(538)	土地使用权租赁合同	(561)
国务院办公厅关于控制城镇房屋 拆迁规模严格拆迁管理的通知		建设工程征用土地合同	(562)
		担保物权	
		1. 一般规定	
		中华人民共和国担保法(1995年	

- 6月30日) (566)
- 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年12月8日) (575)
- 国家开发银行贷款抵押、质押担保暂行规定(1996年8月2日) (586)
- 国务院办公厅关于严禁行政机关为经济活动提供担保的通知(1993年2月23日) (591)
- 国家工商行政管理局关于企业申请登记时提交资金担保有关问题的答复(1995年2月28日) (592)
- 最高人民法院关于企业职工利用本单位公章为自己实施的民事行为担保,企业是否应承担担保责任问题的复函(1992年9月8日) (592)
- 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年11月23日) (592)
- ## 2. 抵押权
- ### (1) 一般规定
- 公证机构办理抵押登记办法(2002年2月20日) (593)
- 对外贸易经济合作部关于对外资企业将其财产或者权益对外抵押问题的答复(1996年10月31日) (595)
- 中国银行关于抵押贷款抵押物处置有关问题的通知(1998年4月6日) (596)
- 最高人民法院关于财产保险单能否用于抵押的复函(1992年4月2日) (596)
- 最高人民法院经济庭关于同一抵押物设立数个抵押权依次受偿问题的函(1992年4月18日) (597)
- 最高人民法院关于债务人有多个债权人将其全部财产抵押给其中一个债权人是否有效问题的批复(1994年3月26日) (597)
- 最高人民法院研究室关于抵押权不受抵押登记机关规定的抵押期限影响问题的函(2000年9月28日) (597)
- ### (2) 土地与房地产抵押
- 农村集体土地使用权抵押登记的若干规定(1995年9月11日) (597)
- 森林资源资产抵押登记办法(试行)(2004年5月25日) (599)
- 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年9月1日) (601)
- 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年3月23日) (602)
- 附:关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知(2004年1月15日) (602)
- 国家土地管理局关于土地使用权抵押登记有关问题的通知(1997年1月3日) (602)
- 城市房地产抵押管理办法(2001年8月15日修正) (604)
- 住房置业担保管理试行办法(2000年5月11日) (609)
- 中央国家机关个人住房担保委托

贷款办法(试行)(1998年6月12日).....	(612)	问题的答复(2001年2月8日).....	(637)
最高人民法院关于房屋抵押问题的批复(1985年4月27日).....	(617)	国家工商行政管理总局关于有限责任公司以公司动产为个人债务提供抵押担保办理抵押物登记的答复(2001年5月28日).....	(637)
最高人民法院关于共有人之一私自与外籍华人违反法律进行房产抵押买卖交易无效的复函(1990年10月26日).....	(617)	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年6月18日).....	(637)
最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答(节录)(1995年12月27日).....	(617)	3. 质权	
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年4月28日).....	(619)	专利权质押合同登记管理暂行办法(1996年9月19日).....	(638)
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年11月17日).....	(620)	著作权质押合同登记办法(1996年9月23日).....	(640)
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年12月14日).....	(620)	商标专用权质押登记程序(1997年5月6日).....	(641)
(2) 工业、企业抵押		凭证式国债质押贷款办法(1999年7月9日).....	(642)
企业动产抵押物登记管理办法(2000年12月1日修正).....	(621)	单位定期存单质押贷款管理规定(1999年9月3日).....	(644)
全民所有制工业企业转换经营机制条例(1992年7月23日).....	(623)	债券质押业务操作流程(试行)(2000年10月11日).....	(647)
国家工商行政管理局关于贯彻实施《企业动产抵押物登记管理办法》若干问题的意见(1999年8月16日).....	(633)	证券公司股票质押贷款管理办法(2004年11月4日).....	(652)
国家国有资产管理局关于国有企业办理抵押贷款若干问题的批复(1994年3月16日).....	(635)	中国人民银行自动质押融资业务管理暂行办法(2005年11月3日).....	(656)
国家工商行政管理局关于企业动产抵押物登记中抵押权人资格		财政部关于上市公司国有股质押有关问题的通知(2001年10月25日).....	(659)
		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年8月17日).....	(660)

综 合

中华人民共和国物权法

1. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布
3. 自2007年10月1日起施行

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二节 动产交付

第三节 其他规定

第三章 物权的保护

第二编 所有权

第四章 一般规定

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七章 相邻关系

第八章 共有

第九章 所有权取得的特别规定

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第十一章 土地承包经营权

第十二章 建设用地使用权

第十三章 宅基地使用权

第十四章 地役权

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

第二节 最高额抵押权

第十七章 质 权

第一节 动产质权

第二节 权利质权

第十八章 留置权

第五编 占 有

第十九章 占 有

附 则

第一编 总 则

第一章 基本原则

第一条 【立法目的与依据】为了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,根据宪法,制定本法。

[参见]

《民法通则》第1条

《合同法》第1条

《担保法》第1条

第二条 【调整范围】因物的归属和利用而产生的民事关系,适用本法。

本法所称物,包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的,依照其规定。

本法所称物权,是指权利人对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。

第三条 【社会主义基本经济制度】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。

国家实行社会主义市场经济,保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

[参见]

《宪法》第6-8、11、15条

《农业法》第5条

《民族区域自治法》第26条

第四条 【平等保护原则】国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

[参见]

《宪法》第8、11、12、13条

《民法通则》第5、73-75、77、80-82条

《土地管理法》第13、14条

《城市房地产管理法》第5条

《农业法》第7、10条

《草原法》第4、12条

《森林法》第3条

《矿产资源法》第3条

《水法》第6条

《野生动物保护法》第3、8条

《文物保护法》第6条

《外资企业法》第4条

《中外合资经营企业法》第2、3条

《工会法》第46条

《公益事业捐赠法》第7条

第五条 【物权法定原则】物权的种类和内容,由法律规定。

第六条 【物权公示原则】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让,应当

依照法律规定交付。

第七条 【公序良俗原则】物权的取得和行使,应当遵守法律,尊重社会公德,不得损害公共利益和他人合法权益。

[参见]

《宪法》第51条

《民法通则》第72条

《文物保护法》第6条

第八条 【本法与其他法律的关系】其他相关法律对物权另有特别规定的,依照其规定。

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第九条 【不动产物权登记生效及其例外】

不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。

[参见]

《土地管理法》第11、12条

《城市房地产管理法》第35、59-61条

《草原法》第11条

《森林法》第3条

《渔业法》第11条

第十条 【登记机构与统一登记制度】不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。

[参见]

《担保法》第42、43条

《土地管理法》第11条

《城市房地产管理法》第60-62条

《草原法》第11条

《森林法》第3条

《渔业法》第11条

第十一条 【申请登记必要材料】当事人申请登记,应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。
[参见]

《担保法》第44条

第十二条 【登记机构职责】登记机构应当履行下列职责:

- (一)查验申请人提供的权属证明和其他必要材料;
- (二)就有关登记事项询问申请人;
- (三)如实、及时登记有关事项;
- (四)法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的,登记机构可以要求申请人补充材料,必要时可以实地查看。

第十三条 【登记机构禁止从事的行为】登记机构不得有下列行为:

- (一)要求对不动产进行评估;
- (二)以年检等名义进行重复登记;
- (三)超出登记职责范围的其他行为。

第十四条 【不动产物权登记生效的时间】不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生效力。

第十五条 【物权效力与合同效力的区分】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。

第十六条 【不动产登记簿效力及其管理机构】不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 【不动产登记簿与权属证书的关系】不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

第十八条 【不动产登记资料查询、复制】权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料,登记机构应当提供。

[参见]

《担保法》第45条

《海商法》第13条

《民用航空法》第12条

《土地管理法实施条例》第3条

第十九条 【更正登记与异议登记】权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的,申请人在异议登记之日起十五日内不起诉,异议登记失效。异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条 【预告登记】当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。

预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的,预告登记失效。