
新 编

物 权 纠 纷

办案手册

Laws and Regulations on Real Rights

5



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

新 编

物权纠纷

办案手册

Laws and Regulations on Real Rights

5



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新编物权纠纷办案手册/法律出版社法规中心编.

—北京:法律出版社,2008.5

(新编独角兽办案手册系列)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 8448 - 7

I. 新… II. 法… III. 物权—民事纠纷—处理—
法规—中国—手册 IV. D925.105 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 056320 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋

装帧设计/贾丹丹

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/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/13.625 字数/420 千

版本/2008 年 5 月第 1 版

印次/2008 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

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 8448 - 7

定价:28.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

丛书编辑说明

本套丛书系根据最高人民法院 2008 年 2 月 4 日发布的《民事案件案由规定》编写。民事案件案由是民事诉讼案件的名称,反映案件所涉及的民事法律关系的性质,是人民法院将诉讼争议所包含的法律关系进行的概括。第一审法院立案时需根据当事人的起诉确定案由。

《民事案件案由规定》将案由的编排体系划分为人格权、婚姻家庭继承、物权、债权、劳动争议与人事争议、知识产权、海事海商、与铁路运输有关的民事纠纷以及与公司、证券、票据等有关的民事纠纷、适用特殊程序案件案由等共十大部分,作为第一级案由。在第一级案由项下细分 30 类二级案由和 361 种三级案由,第三级案由是实践中最常见和广泛使用的案由。基于审判工作指导、调研和司法统计的需要,还在部分第三级案由项下列出了第四级案由。

《民事案件案由规定》的发布,对民事案件的办理提出了新的要求。为方便广大办案人员及时、公正地办理各类民事案件,在办案中正确适用各案由相关法律依据,我们精心编写了这套“新编独角兽办案手册系列”丛书。丛书分为 20 册,分别涉及人格权、交通运输、婚姻家庭、物权、合同、土地、建设工程、房地产、物业、知识产权、网络、劳动人事争议、海事海商、公司企业、证券期货、金融、保险、票据十八类案由,涵盖了民事案由的所有部分。各分册分别列出了该类纠纷所涉及的相关案由,并予以释解。书中收录大量作为办案依据的法律、行政法规、司法解释、审判政策及其他司法业务文件,并收录部分地方高级法院的审判政策和规范性文件等,是法官、律师及相关法律工作者的常备工具书。

本书还为读者提供一次免费的法规增补服务(电子版),以及各种资费标准的有偿增补服务(详见书末增补服务登记表)。书中不足之处恳请读者指正。

法律出版社法规中心
2008 年 5 月

总 目 录

民事案件案由规定(物权纠纷部分)	(1)
一、不动产登记纠纷	(3)
1. 异议登记不当损害赔偿纠纷	(5)
2. 虚假登记损害赔偿纠纷	(6)
二、物权保护纠纷	(41)
1. 物权确认纠纷	(43)
2. 返还原物纠纷	(63)
3. 排除妨害纠纷	(63)
4. 消除危险纠纷	(64)
5. 修理、重作、更换纠纷	(64)
6. 恢复原状纠纷	(65)
7. 财产损害赔偿纠纷	(65)
三、所有权纠纷	(71)
1. 侵犯集体经济组织成员权益纠纷	(73)
2. 建筑物区分所有权纠纷	(78)
3. 业主撤销权纠纷	(102)
4. 遗失物返还纠纷	(106)
5. 漂流物返还纠纷	(108)
6. 埋藏物、隐藏物返还纠纷	(109)
7. 相邻关系纠纷	(111)
8. 共有纠纷	(114)
四、用益物权纠纷	(119)
1. 海域使用权纠纷	(121)
2. 探矿权、采矿权纠纷	(124)
3. 取水权纠纷	(130)
4. 养殖权纠纷	(135)

5. 捕捞权纠纷	(136)
6. 土地承包经营权纠纷	(138)
7. 建设用地使用权纠纷	(164)
8. 宅基地使用权纠纷	(168)
9. 地役权纠纷	(171)
五、担保物权纠纷	(173)
1. 抵押权纠纷	(175)
2. 质权纠纷	(245)
3. 留置权纠纷	(281)
六、占有保护纠纷	(285)
附录:相关法律及司法解释	(289)

目 录

民事案件案由规定(物权纠纷部分)	(1)
------------------------	-------

一、不动产登记纠纷

不动产登记纠纷案由及解释	(3)
--------------------	-------

1. 异议登记不当损害赔偿纠纷

中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)	(5)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(5)

2. 虚假登记损害赔偿纠纷

中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)	(6)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(6)
中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(2007.8.30 修正)	(7)
中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28 修正)	(7)
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)	(8)
附:	(8)
房屋登记办法(2008.2.15)	(8)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(25)
房屋权属证书印制管理办法(2002.6.6)	(30)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(31)
建设部关于房改售房权属登记发证若干规定的通知(1995.8. 16)	(34)
建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的公告(1997.11.12)	(35)

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(2002.3.27)	(37)
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(2001.4.12)	(39)

二、物权保护纠纷

物权保护纠纷案由及解释	(41)
-------------------	--------

1. 物权确认纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(43)
中华人民共和国归侨侨眷权益保护法(节录)(2000.10.31修正)	(43)
中华人民共和国台湾同胞投资保护法(节录)(1994.3.5)	(44)
中华人民共和国个人独资企业法(节录)(1999.8.30)	(45)
中华人民共和国外资企业法(节录)(2000.10.31修正)	(45)
中华人民共和国中外合作经营企业法(节录)(2000.10.31修正)	(46)
中华人民共和国中外合资经营企业法(节录)(2001.3.15修正)	(46)
中华人民共和国公司法(节录)(2005.10.27修订)	(47)
中华人民共和国合伙企业法(节录)(2006.8.27修订)	(48)
中华人民共和国海商法(节录)(1992.11.7)	(49)
土地权属争议调查处理办法(2003.1.3)	(50)
确定土地所有权和使用权的若干规定(1995.3.11)	(55)

2. 返还原物纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(63)
---------------------------------	--------

3. 排除妨害纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(63)
---------------------------------	--------

4. 消除危险纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16) (64)

5. 修理、重作、更换纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16) (64)

6. 恢复原状纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16) (65)

7. 财产损害赔偿纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16) (65)

附: (66)

最高人民法院关于《城市私有房屋管理条例》发布前机关、团

体、部队、企业、事业单位购买或租用私有房屋是否有效问

题的答复(1984.4.17) (66)

最高人民法院《城市私有房屋管理条例》发布前关于国营企业

购买私房已经使用多年经补办批准手续后可承认买卖关系

有效的批复(1985.8.10) (67)

最高人民法院关于审理房屋产权案件有关政策问题的批复

(1986.1.27) (67)

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(1990.2.5) (68)

最高人民法院关于国营企业购买私房已经使用多年何时补办

批准手续方可承认买卖关系有效的复函(1995.1.6) (68)

三、所有权纠纷

所有权纠纷案由及释解 (71)

1. 侵犯集体经济组织成员权益纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16) (73)

中华人民共和国村民委员会组织法(节录)(1998.11.4)	(74)
中华人民共和国乡镇企业法(节录)(1996.10.29)	(74)
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)	(75)

2. 建筑物区分所有权纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(78)
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(79)
高层居民住宅楼防火管理规则(1992.10.12)	(88)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法(1992.6.15)	(90)
房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	(92)
住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5)	(94)

3. 业主撤销权纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(102)
物业管理条例(节录)(2007.8.26修订)	(103)

4. 遗失物返还纠纷

中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)	(106)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(106)

5. 漂流物返还纠纷

中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)	(108)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(108)

6. 埋藏物、隐藏物返还纠纷

中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)	(109)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(109)
中华人民共和国文物保护法(节录)(2007.12.29修正)	(110)

7. 相邻关系纠纷

中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)	(112)
----------------------------------	---------

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(112)
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)	(113)

8. 共有纠纷

中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)	(115)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(115)
中华人民共和国婚姻法(节录)(2001.4.28 修正)	(117)
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)	(117)
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(1991.8.7)	(118)

四、用益物权纠纷

用益物权纠纷案由及解释	(119)
-------------------	-------

1. 海域使用权纠纷

中华人民共和国海域使用管理法(节录)(2001.10.27)	(121)
中华人民共和国海洋环境保护法(节录)(1999.12.25 修订)	(123)

2. 探矿权、采矿权纠纷

中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)	(124)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(124)
中华人民共和国矿产资源法(节录)(1996.8.29 修正)	(125)
中华人民共和国煤炭法(节录)(1996.8.29)	(126)
盐业管理条例(节录)(1990.3.2)	(127)
乡镇煤矿管理条例(节录)(1994.12.20)	(128)
中华人民共和国对外合作开采陆上石油资源条例(节录)(2001. 9.23 修订)	(128)

中华人民共和国对外合作开采海洋石油资源条例(节录)(2001.9.23 修订)	(129)
---	-------

3. 取水权纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(130)
中华人民共和国水法(节录)(2002.8.29 修订)	(130)
水量分配暂行办法(2007.12.5)	(131)

4. 养殖权纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(135)
中华人民共和国渔业法(节录)(2004.8.28 修正)	(135)

5. 捕捞权纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(136)
中华人民共和国渔业法(节录)(2004.8.28 修正)	(136)

6. 土地承包经营权纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(138)
中华人民共和国农村土地承包法(2002.8.29)	(139)
中华人民共和国妇女权益保障法(节录)(2005.8.28 修正)	(149)
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法(2003.12.1)	(149)
农村土地承包经营权流转管理办法(2005.1.19)	(153)
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)	(158)

7. 建设用地使用权纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(164)
中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28 修正)	(166)

8. 宅基地使用权纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(168)
中华人民共和国土地管理法(节录)(2004.8.28 修正)	(168)

中华人民共和国妇女权益保障法(节录)(2005.8.28修正)	(169)
中华人民共和国村民委员会组织法(节录)(1998.11.4)	(169)
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)(2003.9.10)	(170)

9. 地役权纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(171)
---------------------------------	-------

五、担保物权纠纷

担保物权纠纷案由及释解	(173)
-------------------	-------

1. 抵押权纠纷

中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)	(175)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(176)
中华人民共和国担保法(节录)(1995.6.30)	(180)
中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(2007.8.30修正)	(185)
中华人民共和国民用航空法(节录)(1995.10.30)	(186)
动产抵押登记办法(2007.10.12)	(186)
公证机构办理抵押登记办法(2002.2.20)	(188)
城市房地产抵押管理办法(2001.8.15修正)	(191)
住房置业担保管理试行办法(2000.5.11)	(198)
企业动产抵押物登记管理办法(2000.12.1修正)	(203)
农村集体土地使用权抵押登记的若干规定(1995.9.11)	(206)
森林资源资产抵押登记办法(试行)(2004.5.25)	(208)
中华人民共和国船舶登记条例(1994.6.2)	(212)
中华人民共和国民用航空器权利登记条例(1997.10.21)	(222)
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(节录)(2000.12.8)	(226)
最高人民法院关于房屋抵押不能改为房屋典当处理的批复(1985.4.27)	(231)
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(1990.10.26)	(233)
最高人民法院关于黄东与樊而统房屋典当纠纷应认定为抵押借款的函复(1992.3.16)	(233)
最高人民法院关于财产保险单能否用于抵押的复函(1992.4.2)	(234)
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(1992.4.18)	(234)
最高人民法院关于债务人有多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(1994.3.26)	(235)
最高人民法院关于如何认定中国农业银行湖北省分行国际业务部申请宣告武汉货柜有限公司破产一案中两份抵押合同效力问题的复函(1995.4.10)	(235)
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)(1995.12.27)	(236)
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(1998.9.1)	(238)
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(2000.9.28)	(238)
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)	(239)
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)	(240)
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(2003.11.17)	(241)
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)	(242)
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)	(243)

2. 质 权 纠 纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(245)
中华人民共和国担保法(节录)(1995.6.30)	(248)

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(节录)(2000.12.8)	(251)
专利权质押合同登记管理暂行办法(1996.9.19)	(253)
著作权质押合同登记办法(1996.9.23)	(256)
商标专用权质押登记程序(1997.5.6)	(259)
凭证式国债质押贷款办法(1999.7.9)	(260)
单位定期存单质押贷款管理规定(1999.9.3)	(262)
债券质押业务操作流程(试行)(2000.10.11)	(267)
证券公司股票质押贷款管理办法(2004.11.4)	(269)
中国人民银行自动质押融资业务管理暂行办法(2005.11.3)	(276)
财政部关于上市公司国有股质押有关问题的通知(2001.10.25)	(279)

3. 留置权纠纷

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(281)
中华人民共和国担保法(节录)(1995.6.30)	(282)
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(节录)(2000.12.8)	(283)
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)	(284)

六、占有保护纠纷

占有保护纠纷案由及释解	(285)
中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(287)

附录:相关法律及司法解释

中华人民共和国民法通则(1986.4.12)	(291)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(311)
中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(341)
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正)	(354)
中华人民共和国城市房地产管理法(2007.8.30 修正)	(369)

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)(1988.4.2)	(379)
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)	(401)

民事案件案由规定(节录)

(物权纠纷部分)

1. 2008年2月4日最高人民法院发布

2. 法发[2008]11号

四、不动产登记纠纷

30. 异议登记不当损害赔偿纠纷

31. 虚假登记损害赔偿纠纷

五、物权保护纠纷

32. 物权确认纠纷

(1) 所有权确认纠纷

(2) 用益物权确认纠纷

(3) 担保物权确认纠纷

33. 返还原物纠纷

34. 排除妨害纠纷

35. 消除危险纠纷

36. 修理、重作、更换纠纷

37. 恢复原状纠纷

38. 财产损害赔偿纠纷

六、所有权纠纷

39. 侵犯集体经济组织成员权益纠纷

40. 建筑物区分所有权纠纷

(1) 业主专有权纠纷

(2) 业主共有权纠纷

(3) 车位、车库纠纷

41. 业主撤销权纠纷

42. 遗失物返还纠纷

43. 漂流物返还纠纷

44. 埋藏物返还纠纷

45. 隐藏物返还纠纷

46. 相邻关系纠纷

(1) 相邻用水、排水纠纷

(2) 相邻通行纠纷

(3) 相邻土地、建筑物利用关系纠纷

(4) 相邻通风、采光和日照纠纷

(5) 相邻污染侵害纠纷

(6) 相邻损害防免关系纠纷

47. 共有纠纷

(1) 按份共有纠纷

(2) 共同共有纠纷

七、用益物权纠纷

48. 海域使用权纠纷

49. 探矿权纠纷

50. 采矿权纠纷

51. 取水权纠纷

52. 养殖权纠纷

53. 捕捞权纠纷

54. 土地承包经营权纠纷

(1) 土地承包经营权确认纠纷