

物权

法律政策解读与 实用范本典型案例全书

丛书主编 李晓斌
本册主编

- ◎详细解读法律政策
- ◎全面收录实用范本
- ◎精心挑选典型案例
- ◎准确快速解决问题

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物权

法律政策解读与 实用范本典型案例全书

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法律政策解读与实用范本典型案例全书/李晓斌
主编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 1

(法律政策解读与实用范本典型案例全书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1584 - 2

I. 物… II. 李… 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 (2009) 第 204390 号

策划编辑: 刘峰

责任编辑: 周琼妮

封面设计: 周黎明

物权法律政策解读与实用范本典型案例全书

WUQUAN FALU ZHENGCE JIEDU YU SHIYONG FANBEN DIANXING ANLI
QUANSHU

主编/李晓斌

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/ 17.5 字数/ 616 千

版次/2010 年 1 月第 1 版

2010 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1584 - 2

定价: 39.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66067023

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

中国法制出版社是国务院法制办公室直属的中央级法律图书专业出版单位，是法律、行政法规的权威出版机构。我们一直致力于出版适合读者需求的实用法律图书，近年来先后推出了一大批优秀法律图书，颇受读者好评。

遇到法律问题，读者朋友一般要求助：1. 法条。遇到问题，读者首先会去查找法律条文，看一下法律是怎么规定的。2. 案例。通过学习相关案例，读者能了解法律是怎样适用的，能大致预判自己遇到的问题能得到怎样的判决。3. 文书。解决问题的各个环节都离不开文书。4. 流程图。流程图可以指引读者按照顺序一步一步解决问题。

为了更好地满足读者的需求，我们利用自身的出版优势，约请相关领域的专家学者和实务精英，编写出版了“法律政策解读与实用范本典型案例全书”。本丛书具有如下特点：

1. 全面。全面收录法律政策、文书范本、指导案例、流程图、计算标准等，真正让您一本书解决全部问题。

2. 易懂。一方面，对重点法条进行权威细致的解读，对重点难点问题作专业提示，帮助读者准确理解条文含义、准确运用法律维护权益。另一方面，精心挑选发表在《中华人民共和国最高人民法院公报》上的指导型案例，帮助读者更好地理解法律，了解法律的适用，理性合法解决争议。

3. 方便。本书收录的很多文书范本按需略加修改即可使用，读者可以随查随用，经济、实用、方便。此外，我们精心绘制的流程图，可以指引读者循序渐进地解决问题。

4. 高效。本书全面、易懂、方便，检索快捷，读者自己动手就能高效解决问题。

读者朋友们，我们期待并祝福您——用这本书，解决好您遇到的问题！

中国法制出版社

2010.1

目 录

上 篇 法律政策解读

一、总 类

- 3 ◆法律
- 3 中华人民共和国物权法
(2007年3月16日)
- 65 中华人民共和国宪法(节录)
(2004年3月14日)
- 66 中华人民共和国民法通则(节录)
(2009年8月27日)
- 68 ◆司法解释
- 68 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年4月2日)

二、土 地

- 72 ◆法律
- 72 中华人民共和国土地管理法
(2004年8月28日)
- 108 中华人民共和国农村土地承包法
(2009年8月27日)
- 115 ◆行政法规
- 115 中华人民共和国土地管理法实施条例
(1998年12月27日)
- 122 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)

126	城市房屋拆迁管理条例 (2001年6月13日)	
131	◆部门规章及文件	
131	土地权属争议调查处理办法 (2003年1月3日)	
134	农村土地承包经营权流转管理办法 (2005年1月19日)	
138	土地登记办法 (2007年12月30日)	
146	关于土地使用权抵押登记有关问题的通知 (1997年1月3日)	
148	划拨土地使用权管理暂行办法 (1992年3月8日)	8
151	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)	8
152	确定土地所有权和使用权的若干规定 (1995年3月11日)	28
158	协议出让国有土地使用权规定 (2003年6月11日)	28
160	招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定 (2007年9月28日)	28
164	◆司法解释	
164	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)	28
167	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)	28
 三、房 产 		
171	(一) 综 合	101
171	◆法律	111
171	中华人民共和国城市房地产管理法 (2009年8月27日)	151

207	◆部门规章及文件	
207	房屋登记办法 (2008年2月15日)	
218	经济适用住房管理办法 (2007年11月19日)	
223	◆司法解释	
223	最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定 (2004年11月4日)	
228	最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定 (2004年11月15日)	
232	(二) 房屋买卖	
232	◆部门规章及文件	
232	城市商品房预售管理办法 (2004年7月20日)	
234	商品房销售管理办法 (2001年4月4日)	
240	城市房地产转让管理规定 (2001年8月15日)	
242	已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 (1999年4月19日)	
245	商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行) (1995年9月8日)	
246	◆司法解释	
246	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 (2003年4月28日)	
250	(三) 房屋租赁	
250	◆部门规章及文件	
250	城市房屋租赁管理办法 (1995年5月9日)	
254	廉租住房保障办法 (2007年11月8日)	

259	◆司法解释	259
259	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年7月30日)	259
262	(四) 房屋抵押	262
262	◆部门规章及文件	262
262	城市房地产抵押管理办法 (2001年8月15日)	262
267	◆司法解释	267
267	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)	267
268	(五) 房产管理	268
268	◆行政法规	268
268	物业管理条例 (2007年8月26日)	268
309	◆部门规章及文件	309
309	城市异产毗连房屋管理规定 (2001年8月15日)	309
311	◆司法解释	311
311	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年5月14日)	311
314	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年5月15日)	314
四、担保物权		
316	(一) 综 合	316
316	◆法律	316
316	中华人民共和国担保法 (1995年6月30日)	316

- 349 中华人民共和国公司法 (节录) (2005 年 10 月 27 日)
- 350 中华人民共和国票据法 (节录) (2004 年 8 月 28 日)
- 351 中华人民共和国企业破产法 (节录) (2006 年 8 月 27 日)
- 352 ◆司法解释
- 352 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)
- 366 最高人民法院关于南昌市商业银行象南支行与南昌市东湖华亭商场、蔡亮借款合同担保纠纷案请示的复函 (2003 年 4 月 30 日)
- 369 最高人民法院关于对外国企业派驻我国的代表处以代表处名义出具的担保是否有效及外国企业对该担保行为应承担何种民事责任的请示的复函 (2003 年 6 月 12 日)
- 372 (二) 抵 押
- 372 ◆法律
- 372 中华人民共和国海商法 (节录) (1992 年 11 月 7 日)
- 374 ◆部门规章及文件
- 374 动产抵押登记办法 (2007 年 10 月 12 日)
- 376 ◆司法解释
- 376 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)
- 376 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 3 日)
- 377 最高人民法院关于担保法司法解释第五十九条中的“第三人”范围问题的答复 (2006 年 5 月 18 日)

- 377 最高人民法院关于船舶抵押合同为从合同时债权人
同时起诉主债务人和抵押人地方人民法院应否受
理请示的复函 (景普) 最高人民法院民二庭
(2003年1月6日) (日 85 月 8 年 2003)
- 378 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 (景普) 最高人民法院
(2000年9月28日) 景普
- 378 最高人民法院关于海口鲁银实业公司典当拍卖行与
海南飞驰实业有限公司、海南万锡房地产开发有
限公司、海南内江房地产开发公司抵押贷款合同
纠纷一案的复函 (景普) 最高人民法院
(1999年3月2日) 景普
- 379 (三) 质 押 (日 06 月 1 年 2005)
- 379 ◆部门规章及文件
- 379 单位定期存单质押贷款管理规定 (景普) 中国人民银行
(2007年7月3日) 景普
- 383 证券公司股票质押贷款管理办法 (景普) 中国证券监督管理委员会
(2004年11月2日) 景普
- 388 关于上市公司国有股质押有关问题的通知 (景普) 中国证监会
(2001年10月25日) 景普
- 389 ◆司法解释 (景普) 最高人民法院民二庭
- 389 最高人民法院关于吉林市商业银行营业部与交通银
行吉林分行船营支行长春路分理处存单质押纠纷
一案请示的答复 (景普) 最高人民法院
(2003年1月4日) (日 51 月 01 年 2003)
- 390 最高人民法院经济审判庭关于银行承兑汇票能否部
分金额贴现、部分用于抵押贷款的复函 (景普) 最高人民法院
(1994年10月11日) 景普
- 391 (四) 留 置 (日 81 月 8 年 2005)
- 391 ◆司法解释 (景普) 最高人民法院
- 391 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 (景普) 最高人民法院
(2001年8月17日) 景普

五、自然资源

◆法律

中华人民共和国矿产资源法

(2009年8月27日)

中华人民共和国森林法

(2009年8月27日)

中华人民共和国水法

(2009年8月27日)

◆司法解释

最高人民法院行政审判庭关于行政机关颁发自然资

源所有权或者使用权证的行为是否属于确认行政

行为问题的答复

案经(2005年2月24日)土地公通管业本中第第青已

我慈烈休组委会林林等亭, 屋一林新亭利村路湖

案经院国

下 篇 实用范本及典型案例

一、实用范本

1. 国有土地使用权出让合同 (GF—2000—2601) (示范文本)
2. 房屋转让合同 (参考文本)
3. 北京市商品房预售合同 (BF—2005—0116) (示范文本)
4. 北京市商品房认购书 (BF—2005—0117) (示范文本)
5. 商品房买卖合同 (参考文本)
6. 房屋租赁合同 (参考文本)
7. 前期物业服务合同 (示范文本)
8. 物业管理委托合同 (GF—97—1010) (示范文本)
9. 建设工程拆迁房屋合同 (参考文本)
10. 借款保证合同 (参考文本)
11. 财产抵押合同 (参考文本)

- 484 12. 住房抵押合同 (参考文本)
- 487 13. 房屋抵押登记申请书
- 488 14. 动产质押合同 (参考文本)
- 490 15. 股权质押合同 (参考文本)

二、典型案例

- 492 1. 勋怡公司诉瑞申公司财产权属纠纷案
- 498 2. 徐蕾诉中汇房产公司财产所有权纠纷案
- 501 3. 刘志兵诉卢志成财产权属纠纷案
- 505 4. 山西嘉和泰房地产开发有限公司与太原重型机械
(集团)有限公司土地使用权转让合同纠纷案
- 518 5. 青岛市国土资源和房屋管理局崂山国土资源分局
与青岛乾坤木业有限公司土地使用权出让合同纠纷案
- 524 6. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分
配纠纷案
- 528 7. 浙江省乐清市乐城镇石马村村民委员会与浙江顺益
房地产开发有限公司合作开发房地产合同纠纷案
- 534 8. 戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案
- 539 9. 郑州二建公司诉王良础公有住房出售协议违约纠纷案
- 543 10. 长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案

(本文提示) (1000—2000—45) 同合益出球用静地土京国

(本文提示) 同合益静地土京国

(本文提示) (1110—2002—0110) 同合益静地土京国

(本文提示) (1110—2002—0111) 同合益静地土京国

(本文提示) 同合益静地土京国

(本文提示) 同合益静地土京国

(本文提示) 同合益静地土京国

(本文提示) (1010—20—70) 同合益静地土京国

(本文提示) 同合益静地土京国

(本文提示) 同合益静地土京国

(本文提示) 同合益静地土京国

上 篇

法律政策解读

篇上

封轍策迎事表

◆ 法律

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

第一章 基本原则

法条 本法所称物权，是指权利人依法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。

物权具有如下法律特征：

(5) 对世性。物权的权利主体是特定的, 而义务主体是不特定的, 权利人的权利可以对抗一切不特定的义务人, 除物权人以外的其他任何人都负有不得侵害物权人的权利的义务。

物权法上的物具有哪些特征?

(1) 物须存在于人体之外。人的身

体为人格所附，不属于物，这是近现代文明发展的需求。因此，生存中的人的身体或其一部分，不能成为物权的客体。随着科学技术的发展，器官移植、器官捐赠、献血等均以活人的器官为合同标的物。这种协议是否有效，应视其是否违背公序良俗而定。

(2) 物原则上是有体物。有体物是指占据一定空间而有形存在的物体。电、热、声、光等能源以在法律上有排他的支配可能性为限被视为物。无体物原则上不能作为物权法上的物，但法律规定权利作为物权客体的，依照规定。

(3) 物是能满足人们需要的物体。物的能够满足人们需要的特性，不能完全用金钱来衡量。例如，情人的书信虽无金钱价格，但对情人来说却至为宝贵，因而成为其所有权的客体。

(4) 物具有独立性。所谓独立性，是指在物理上、观念上、法律上能够与其他物区别开而独立存在的物。

(5) 物须是人力可以支配的物体。日月星辰虽然为有体物，但非人力所能支配，因此仅仅是物理学上的物，而非法律上的物。

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。

第四条 【平等保护】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。

第五条 【物权法定】物权的种类和内容，由法律规定。

解读

物权法定原则，是指物权的类型，物权的内容、取得和变更，均由法律直接规定，禁止任何人创设法律没有规定的物权和超越法律的限制行使物权的法律原则。

物权法实行物权法定原则，不会使物权成为封闭的、一成不变的体系。禁止个人创设法律没有规定的物权，并不意味着物权法不能规定新的物权。恰恰相反，物权法可以根据社会经济要求的客观要求，规定新的物权种类，发展物权体系。

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。

解读

物权公示原则，是指物权各种变动必须以一种可以公开的、能够表现这种物权变动的方式予以展示，并进而决定物权变动的效力的原则。依法进行的物权公示，具有社会的公信力。如公示的物权名义人不是真正的物权人，因相信物权公示而与公示的物权名义人为交易的善意第三人的利益受法律的保护。

第七条 【遵守法律、尊重社会公德】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。

第八条 【其他适用的规定】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 【不动产登记生效及例外】 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，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。

解读

该条确定了登记作为一般原则的强制性，条文虽然没有使用“必须登记”的行文，但除了法律有特别规定的以外，所有的不动产物权变动都必须采取登记方式。登记的效力包括以下几个方面：

(1) 自记载于不动产登记簿之日起，发生物权设立和变动的效力。一般来说，因法律行为发生的物权变动，都是从登记之日起发生物权变动的效果。

(2) 权利推定效力。登记记载的权利人应当推定为法律上的权利人。登记可能发生错误，但在错误没有更正之前，只能依据登记作出谁是权利人的推定。如果其他利害关系人具有足够的证据证明自己是真正的权利人，可以申请登记机构更正，也可以通过诉讼程序请求人民法院重新确权。

(3) 善意保护的效力。在登记申请人办理了登记之后，任何人因为信赖登记，而与登记权利人就登记的财产从事了交易行为，符合善意取得的构成要

件，应当受到善意取得制度的保护，但第三人于取得权利时知悉公示的权利有瑕疵的除外。

本条第2款只是规定依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记，至于在国家所有的土地、森林、海域等自然资源上设立用益物权、担保物权，则需要依法登记才能生效。

第十条 【登记机构及统一登记制度】 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。

第十一条 【登记申请材料】 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。

解读

根据相关法律的规定以及实际的需要，与不动产登记有关的材料应当包括：登记申请书，以表明不动产申请人的权利要求；依法需要第三人许可或者同意的，应当有第三人许可或者同意的书面文件；登记义务人享有不动产权利的证明，不动产已经进行登记的，为权利证书或登记簿的记载，未登记的，应当出示权属证明；有权机关出示的不动产的测绘资料；其他由不动产登记机关规定的文件。

第十二条 【登记机构的职责】 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；