

融资租赁 法律手册

张稚萍 主编



当代中国出版社
Contemporary China Publishing House

图书在版编目(CIP)数据

融资租赁法律手册/张稚萍主编. —北京: 当代中国出版社,
2009.12

ISBN 978-7-80170-883-0

I. ①融… II. ①张… III. ①融资—租赁—金融法—
中国—手册 IV. ①F832.0

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 216680 号

出版人 周一
责任编辑 沐融融 柯琳芳
责任校对 王小芸
装帧设计 魏颖
出版发行 当代中国出版社
地 址 北京市地安门西大街旌勇里 8 号
网 址 <http://www.ddzg.net> 邮箱: ddzgcb@sina.com
邮政编码 100009
编辑部 (010)66572152 66572264 66572154
市场部 (010)66572281 或 66572155/56/57/58/59 转
印 刷 北京润田金辉印刷有限公司
开 本 787×1092 毫米 1/16
印 张 38.25 印张 2 插页 637 千字
版 次 2010 年 1 月第 1 版
印 次 2010 年 1 月第 1 次印刷
定 价 78.00 元

版权所有,翻版必究;如有印装质量问题,请拨打(010)66572159 转出版部

编纂委员会

总 策 划：屈延凯

主 编：张稚萍

执行主编：王自强

副 主 编：马长春 吴爱萍 李聪方 吴 溪

编委会委员（以姓氏笔画为序）：

王雪钰 刘开利 闫玉利 张 伟 张晓宇

张逸群 李宏伟 孟文敬 金 勇 柯 豪

秦富亭 温 娟

序

融资租赁，起源于20世纪中叶的美国，系指出租人根据承租人对租赁物和供货人的选择或认可，将其从供货人处取得的租赁物按合同约定出租给承租人占有、使用，向承租人收取租金的交易活动。经过半个多世纪的发展，如今融资租赁已成为集融资、销售、投资、理财、客户与资产管理服务于身心的新型现代租赁服务产业，是成熟市场经济的重要组成部分。

1981年，在荣毅仁先生的关心和支持下，融资租赁被引入中国。融资租赁甫一引入，即为我国引进急缺的先进生产设备、促进国产设备销售做出了突出贡献。融资租赁的逐步发展、壮大，为我国民航、电讯行业的飞速发展注入了强劲动力，有力地促进了国民经济又好又快的健康发展。

融资租赁是集融资、融物于一体、物权与债权相结合的新型投融资模式，具有促进投资、提供融资、促销产品和管理资产等多种功能，是金融业、制造业、设备流通服务业经营链条延伸的必然趋势，同时也是构建新型经济结构的重要组成部分。融资租赁公司为制造商提供的是信用销售的外包服务，为租赁用户提供的是设备投资或理财的外包服务，为银行和各类投资机构提供的是资金和投资方式的配置平台。融资租赁对于融资租赁公司而言，是一种投资方式；对于设备制造厂商而言，是一种促进设备销售和流通的新型交易形式；对于租赁用户而言，是一种不同于信贷和股本融资的新型融资模式。由类型完善、门类齐全的租赁机构编织的租赁产业链，是服务于社会和企业之资金、设备、技术、人力与税收资源配置的平台，改变了由金融机构直接服务于设备流通中的买方与卖方的传统经济模式，从而使融资租赁公司作为买方服务于设备供应方和使用方的新型经济模式得以形成。

在当前出口下滑、内需不振、就业严峻、中小企业投融资困难、节能减排压力倍增的经济形势下，大力发展融资租赁业尤显其特别重要意义。

大力发展融资租赁业，有利于转变经济发展方式，实现产业升级和经济可持续发展；有利于扩大设备出口、促进海外投资、平衡国际贸易；有利于化解中小企业投融资难的问题，支持中小企业发展，拓宽就业渠道。我国应根据当前宏观经济发展的目标和需要，大力发展融资租赁业，发挥融资租赁公司的资金传导渠道和投资平台功能，引导民间资本投向政府鼓励项目和符合国家产业政策的领域，

广泛参与各种民生工程、基础设施和生态环境建设，支持产业结构调整和优化升级关键项目建设。此外，大力发展出口租赁还有利于促进拥有自主品牌、核心技术的产品和大型机械设备的出口，支持海外投资和工程建设。

然而，我国融资租赁业还面临一些问题亟待解决。

首先，应统一内外资的市场准入门槛。

当前，外国投资者设立融资租赁公司由《外商投资租赁业管理办法》明确规定，但内资租赁企业开展融资租赁业务尚在试点当中，缺乏必要的法律、法规或规章对其调整。目前，国家鼓励民间资本在应对金融危机中发挥重要作用，因此，鼓励将《外商投资租赁业管理办法》的适用范围拓展至内资企业，是开拓民间融资的一条渠道。中国入世后，内、外投资者享受平等的国民待遇，应该是我们的努力方向。

其次，全面落实《物权法》，促进融资租赁业发展。

融资租赁交易中，当事人权利具有物权和债权的双重属性，《物权法》通过确认物的归属和利用，明确将物权分为所有权、用益物权和担保物权，保障了不同权利主体平等的法律地位和发展权利。但是在落实《物权法》的过程中各部门仍过分强调所有权，对物的用益物权、担保物权缺乏有效管理，给企业融资带来一定的困难。所有权是占有、使用、收益、处分四项权能的统一，且该四项权能可以相互分离，而很多法规和规章却基于物的归属和利用集于一体的理念做出了非常不利于融资租赁业发展的规定，譬如对于特殊租赁物取得的主体资质问题等。解决该等问题，最好从国务院的行政法规层面着手，在所有行政法规中贯彻《物权法》关于物的归属和利用可以分离的理念，特殊租赁物的使用资质应由承租人而非出租人取得，国家各项鼓励新技术和企业发展的政策也应充分考虑融资租赁的特殊性。

最后，推动融资租赁立法的研究。

融资租赁在我国有着近30年的历史，但至今尚无专门立法。虽然《合同法》对融资租赁业务有专章规定，但仅限于对融资租赁交易的原则性规定，对租赁物的范围、登记、取回程序、特殊租赁物取得资质的性质等方面缺乏明确规定；关于融资租赁公司的设立、监管、产业促进、税收适用、外汇收支等方面的规定也多是散见于有关部门制定的一些规范性文件，由于该等文件法律位阶较低，容易引起适用混乱，且有的文件相互之间缺乏衔接、连贯，甚至存在互相冲突，迫切需要一部全面规范融资租赁的基本法。但对于融资租赁单独立法问题在社会上还有不同的看法。我们希望通过本书的出版进一步推动融资租赁立法的研究，促进融资租赁业的健康发展。

《融资租赁法律手册》共分七编，分别从租赁法律、租赁监管、租赁税收、会计政策、外汇管理、租赁业促进、国际公约与部分国家、地区租赁法律等方面，对目前我国融资租赁的相关法律、法规、政策及部分国家、地区的相关租赁法律进行了

介绍；附录部分对融资租赁业发展历程中的重要事件、文献进行了记录，从中可以一窥我国融资租赁业的发展足迹。因此，该书对融资租赁从业人员及其他读者具有积极的指导意义。

衷心希望更多人士关注、参与、支持我国融资租赁业的发展。

是为序！

吴晓灵*

2009年11月3日

* 吴晓灵系十一届全国人大常委会委员、全国人大财经委员会副主任委员，中国人民银行原副行长。

前 言

融资租赁是国际上仅次于银行信贷的第二大融资工具，被誉为朝阳产业。由于融资租赁是基于资产的融资，既有债权，又有物权，因此，涉及的法律关系比较复杂。目前，我国尚无规制融资租赁的专门法，涉及融资租赁的相关规定散见于不同的法律、法规、规章之中，还有一些零星的批示、答复，不便于集中学习、掌握、查阅、使用。即使作为专门服务融资租赁的法律工作者，有时为了查询某项规定，也颇费周折。基于此，我们通过日常融资租赁法律服务的积累，从法律、监管、会计、税收四个方面，对涉及融资租赁的法律、法规、规章及其他规范性文件进行了收集、甄别、整理，仅保留目前仍然有效的文件，汇集成本书。

为了使读者能够更好地了解融资租赁的最新法律动态，有必要对国内外融资租赁的立法现状做一个简单介绍。

2004年十届全国人大常委会将《中华人民共和国融资租赁法》列入立法规划，融资租赁立法工作开始启动。经过全国人大财经委融资租赁法起草组近4年的努力，最终形成《中华人民共和国融资租赁法（草案）》。草案借鉴国际融资租赁的成功经验和立法成果，同时根据国内外发展实践中出现的新问题，在机构监管、租赁物取回、登记和财税政策促进等方面做出了符合中国国情的规定。但因种种原因，该草案至今尚未被立法机关审议通过。

与此同时，国际上出现了对融资租赁进行专门立法的趋势，特别是新兴市场国家，诸如《塞尔维亚租赁法》、《俄罗斯联邦租赁法》、《巴西租赁法》等。国际统一私法协会从20世纪80年代以来一直致力于消除融资租赁的法律障碍，除倡导制定了《融资租赁国际公约》外，还积极推动、起草了《租赁示范法（草案）》，目的是为各国提供一个融资租赁立法范本，以推动各国立法进程。其最近成果是制定了《移动设备国际利益公约》和《移动设备国际利益公约关于航空器设备特定问题的议定书》，目前正在起草《移动设备国际利益公约关于空间资产特定问题的议定书》和《移动设备国际利益公约关于铁路车辆特定问题的议定书》。为引起我国租赁界的关注，这些立法成果在本书中均有体现。

虽然我国融资租赁立法暂时搁置，令人遗憾，但立法本身即是融资租赁观念普及推广的过程，提高了政府部门、企业界对融资租赁的认知程度，促进了我国融资

租赁业的蓬勃发展，主要体现在：

1. 融资租赁公司数量由2003年的不足100家发展到目前的160家左右；
2. 融资租赁公司的注册资金由2003年的不足100亿元人民币发展到目前的500多亿元人民币；
3. 融资租赁交易额在2003年大约为300亿元人民币，2009年预计将超过2000亿元人民币；
4. 融资租赁公司由外商投资为主发展到国内各大银行、生产企业逐渐成为市场主导力量。譬如，中国工商银行、中国建设银行、交通银行、招商银行、中国民生银行、国家开发银行等商业银行均投资设立了金融租赁公司；徐工集团、柳工集团、中国航空集团公司、中国南方机车车辆工业集团公司等也纷纷设立了融资租赁公司。

我国融资租赁的开创者之一闵一民^①先生特为本书题写书名，我们深感荣幸。

吴晓灵副主任非常关心我国融资租赁业的发展，直接促成了中国人民银行征信中心将融资租赁登记列入公示系统，并多次听取租赁业界的呼声和建议，希望融资租赁能帮助中小企业融资，成为带动民间资本投资的渠道。吴主任在百忙之中为本书作序，我们深受鼓舞。

本书由我国融资租赁的积极推动者——屈延凯先生提议编撰并进行精心策划。本书目录成型后我们曾广泛征求意见，财政部会计司王鹏处长、对外经济贸易大学史燕平教授、资深租赁专家袁企阳先生、恒信金融租赁有限公司首席执行官李思明先生（中国外商投资企业协会租赁业工作委员会会长）、环宇邮电国际租赁有限公司风险管理部郑京生总经理、中航国际租赁有限公司租赁一部李竣总经理、浙江汇金租赁股份有限公司俞雄伟总经理等业界同仁提供了宝贵意见。经慎重研究，吸收了其中部分意见，其他意见大多也很有建设性，但综合各方面因素，我们只能暂时作为参考。

本书有些资料来自融资租赁界长于思考、勤于探索的专业人士，如交银金融租赁有限责任公司法律合规部总监金建忠先生、交银金融租赁有限责任公司业务总监杨博钦博士、工银金融租赁有限公司风险管理部高级经理计飞先生等；部分译文来自高圣平博士、袁企阳先生及国际金融公司项目开发中心提供给融资租赁法起草组的资料；全国人大财经委经济室张雪松副处长和石宝峰先生提供了帮助；此外，还从公开出版的书籍、网络中选用了部分译文，由于种种原因无法确定或联系到译者，在此深表歉意，敬请译者或著作权享有者见到本书后与我们联系，我们将按照国家著作权法的有关规定处理。同时，北京大学陈波、北京理工大学王昊及

^① 闵一民先生曾受荣毅仁先生指派带队赴日本考察融资租赁，并担任我国第一家融资租赁公司——中国东方租赁有限公司首任董事长，近30年来一直关注、致力于推动我国融资租赁业的健康发展。

中国政法大学刘耀华等同学也参与了本书的校对。对于他们的辛勤付出一并表示感谢。

囿于我们水平有限，加之时间较紧，难免有疏漏之处，敬请读者批评指正。

张稚萍

2009年11月5日

目 录

第一编	租赁法律	1
	第1章 法律	2
	第2章 司法解释及司法文件	39
第二编	租赁监管	71
	第3章 综合类	72
	第4章 市场准入类	91
	第5章 物权登记类	130
	第6章 业务类	208
第三编	租赁税收	242
	第7章 综合类	243
	第8章 营业税	249
	第9章 增值税	266
	第10章 所得税	275
	第11章 印花税	317
	第12章 房产税	321
	第13章 关税	325
第四编	租赁会计	337
	第14章 会计政策	338
第五编	租赁外汇	377
	第15章 外汇管理	378

第六编 租赁业促进	423
第16章 产业政策	424
第17章 地方租赁政策	444
第七编 国际公约与部分国家、地区租赁法律 ...	459
第18章 国际公约	460
第19章 部分国家、地区租赁法律	511
附 录	583
索 引	591

中华人民共和国民法典

中华人民共和国民法典

(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)

第一编 总则

第一编

租赁合同

租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用收益，承租人支付租金的合同。租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期间届满，承租人应当返还租赁物。当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。

出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途。出租人履行维修义务，应当事先征得承租人同意。当事人约定租金支付方式、支付时间等的，按照约定。当事人未作约定的，按照本法第五百一十条的规定确定。

承租人应当按照约定的期限支付租金。承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以请求承租人在合理期限内支付；承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。

承租人应当按照约定的方法使用租赁物。当事人没有约定的，按照租赁物的性质使用。承租人未按照约定的方法或者未根据租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租人可以解除合同并要求赔偿损失。

承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

承租人应当按照约定的期限支付租金。承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以请求承租人在合理期限内支付；承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。

承租人应当按照约定的方法使用租赁物。当事人没有约定的，按照租赁物的性质使用。承租人未按照约定的方法或者未根据租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租人可以解除合同并要求赔偿损失。

第1章 法律^①

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

第一编 总则

第一章 基本原则

第一条 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。

第二条 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。

第三条 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 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 物权的种类和内容，由法律规定。

第六条 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 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。

第十条 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 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。

第十二条 登记机构应当履行下列职责：

^① 本章法律系指全国人民代表大会及其常委会通过的法律。

- (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法律效力。

第十五条 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 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。

第十九条 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 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。

第二十一条 当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

第二十二条 不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

第二节 动产交付

第二十三条 动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。

第二十四条 船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

第二十五条 动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行

为生效时发生效力。

第二十六条 动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。

第三节 其他规定

第二十八条 因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。

第二十九条 因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。

第三十条 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

第三十一条 依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不生物权效力。

第三章 物权的保护

第三十二条 物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。

第三十三条 因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

第三十四条 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。

第三十五条 妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第三十六条 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。

第三十七条 侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，也可以请求承担其他民事责任。

第三十八条 本章规定的物权保护方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

侵害物权，除承担民事责任外，违反行政管理规定的，依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第四十条 所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益。

第四十一条 法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。

第四十二条 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。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征

地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第四十三条 国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

第四十四条 因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条 法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照其规定。

第四十六条 矿藏、水流、海域属于国家所有。

第四十七条 城市的土地，属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。

第四十八条 森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。

第四十九条 法律规定属于国家所有的野生动植物资源，属于国家所有。

第五十条 无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条 法律规定属于国家所有的文物，属于国家所有。

第五十二条 国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

第五十三条 国家机关对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

第五十四条 国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

第五十五条 国家出资的企业，由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益。

第五十六条 国家所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第五十七条 履行国有财产管理、监督职责的机构及其工作人员，应当依法加强对国有财产的管理、监督，促进国有财产保值增值，防止国有财产损失；滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

第五十八条 集体所有的不动产和动产包括：

- (一) 法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；
- (二) 集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；
- (三) 集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；
- (四) 集体所有的其他不动产和动产。

第五十九条 农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定：

- (一) 土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包；
- (二) 个别土地承包经营权人之间承包地的调整；
- (三) 土地补偿费等费用的使用、分配办法；
- (四) 集体出资的企业的所有权变动等事项；
- (五) 规定的其他事项。

第六十条 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：

- (一) 属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；
- (二) 分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；
- (三) 属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第六十一条 城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

第六十二条 集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

第六十三条 集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。

第六十四条 私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

第六十五条 私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。

国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。

第六十六条 私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

第六十七条 国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产，投到企业的，由出资人按照约定或者出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。

第六十八条 企业法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。

企业法人以外的法人，对其不动产和动产的权利，适用有关法律、行政法规以及章程的规定。

第六十九条 社会团体依法所有的不动产和动产，受法律保护。

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第七十一条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第七十二条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利