



新 编

物 权 法 小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON PROPERTY

7



法律出版社
LAW PRESS • CHINA



新 编

物 权 法

小全书

LAWS AND REGULATIONS
ON PROPERTY

7



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:2016年版/法律出版社法规中心编.—5
版.—北京:法律出版社,2016.1

(新编法律小全书系列)

ISBN 978-7-5118-8975-1

I. ①新… II. ①法… III. ①物权法—汇编—中国
IV. ①D923.29

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第006833号

©法律出版社·中国

责任编辑/许睿

装帧设计/李瞻

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/固安华明印业有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/19.75 字数/985千

版本/2016年2月第5版

印次/2016年2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 上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995 重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978-7-5118-8975-1

定价:56.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

修订说明

“新编法律小全书系列”丛书自出版以来,得到了社会各界人士的认可与好评,本次修订,我们对丛书内容进行全面梳理,增补了2013年11月至2015年12月期间公布的法律、法规、司法解释及部门规章,同时删除了所有失效、废止法规。本丛书继续突出以下特点:

1. 突出热点。丛书根据法律适用的重点、热点和难点,按照文件类别共分为二十个分册,其内容涵盖了婚姻家庭、民事、物权、合同、侵权赔偿、征地拆迁、公司、金融、土地、房地产、建筑、道路交通、劳动、社会保障和刑事等诸多法律部门。

2. 全面收录。丛书全面收录了相关领域的各类规范性法律文件,包括全国人大及其常委会公布的法律、有关法律问题的决定,国务院发布的行政法规、规范性文件,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,国务院各部委发布的部门规章等。

3. 方便实用。丛书秉承《法律小全书》一贯的编辑宗旨,竭力为读者提供更多、更方便的实用信息,包括:(1)常用的文书范本、典型案例和流程图表;(2)主体法律附加条文主旨及关联法规;(3)部分分册加收更具指导意义的地方审判政策。

4. 动态增补。为了适应法律的不断发展,本丛书还为读者提供法规资讯增补服务,读者可以根据自身需要选择不同的增补方式和内容,并且提出对本丛书的意见和建议(详见增补登记表)。

希望本丛书能够为您的工作生活提供有益的帮助,本书不足之处,欢迎读者指正。



总 目 录

一、综合	1
二、物权公示	122
① 不动产登记	122
(1) 一般规定	122
(2) 土地登记	125
(3) 房屋登记	146
(4) 其他登记	170
② 动产交付	193
三、所有权	239
① 所有权的权属与保护	239
(1) 土地所有权及其保护	239
(2) 自然资源所有权及其保护	248
(3) 其他所有权及其保护	259
(4) 土地征收及其补偿	263
(5) 房屋征收及其补偿	294
② 国家、集体、私人所有权	312
(1) 国家所有权	312
(2) 集体所有权	367
(3) 私人所有权	383
③ 业主的建筑物区分所有权	389
(1) 专有部分与共有部分	389
(2) 物业管理服务	405
(3) 业主自治	422
④ 共有和相邻关系	436
四、用益物权	444
① 探矿权、采矿权	444
② 海域使用权	461
③ 土地承包经营权	476
④ 建设用地使用权	497
⑤ 宅基地使用权	519
⑥ 取水权、养殖权和捕捞权	527
五、担保物权	541
① 一般规定	541
② 抵押权	559
(1) 一般规定	559
(2) 不动产抵押	570
(3) 动产抵押	581
③ 质权	584
④ 留置权	613

一、综 合

物权法(2007.3.16)	(1)
民法通则(2009.8.27 修正)	(19)
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)(2008.12.18 修改)	(31)
最高人民法院关于适用《中华人民 共和国民事诉讼法》的解释 (2015.1.30)	(45)
土地管理法(2004.8.28 修正)	(92)
土地管理法实施条例(2014.7.29 修订)	(101)
城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(107)

二、物权公示

不动产登记暂行条例(2014.11.24)	(122)
土地登记办法(2007.12.30)	(125)
国土资源部关于进一步规范土地登 记工作的通知(2010.12.3 修正)	(140)
房屋登记办法(2008.2.15)	(146)
最高人民法院关于审理房屋登记案 件若干问题的规定(2010.11.5)	(165)

机动车登记规定(2012.9.12 修正)	(181)
--------------------------------	---------

三、所有权

确定土地所有权和使用权的若干规 定(2010.12.3 修正)	(241)
国有土地上房屋征收与补偿条例 (2011.1.21)	(294)
企业国有资产法(2008.10.28)	(312)
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(2009.5.14)	(398)
物业管理条例(2007.8.26 修订)	(405)
物业服务收费管理办法(2003.11. 13)	(411)
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(2009.5.15)	(414)
业主大会和业主委员会指导规则 (2009.12.1)	(422)

四、用益物权

农村土地承包法(2009.8.27 修正)	(476)
农村土地承包经营纠纷调解仲裁法 (2009.6.27)	(481)
农村土地承包经营权流转管理办法 (2005.1.19)	(489)
最高人民法院关于审理涉及农村土	

地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律若干问题的解释(2014. 1. 9)	(492)
城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例(1990. 5. 19)	(497)
招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定(2007. 9. 28 修订)	(502)
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. 6. 18)	(506)
规范国有土地租赁若干意见(1999. 7. 27)	(517)
最高人民法院关于国有土地开荒后	

用于农耕的土地使用权转让合同纠纷案件如何适用法律问题的批复(2012. 9. 4)	(519)
国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见(2010. 12. 3 修正)	(524)

五、担保物权

1. 一般规定	
担保法(1995. 6. 30)	(541)
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)	(549)

目 录

一、综 合

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(1)
中华人民共和国民法通则(2009.8.27 修正)	(19)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(试行)(2008.12.18 修改)	(31)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释(2015.1.30)	(45)
中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正)	(92)
中华人民共和国土地管理法实施条例(2014.7.29 修订)	(101)
中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(107)
中华人民共和国建筑法(2011.4.22 修正)	(113)
中华人民共和国行政复议法(节录)(2009.8.27 修正)	(120)

二、物权公示

1. 不动产登记

(1) 一般规定	
不动产登记暂行条例(2014.11.24)	(122)
(2) 土地登记	
土地登记办法(2007.12.30)	(125)
在京中央国家机关用地土地登记办法(2000.10.23)	(132)
林木和林地权属登记管理办法(2011.1.25 修正)	(134)

土地登记资料公开查询办法(2002.12.4)	(135)
关于变更土地登记的若干规定(1993.2.23)	(136)
国土资源部关于进一步规范土地登记工作的通知(2010.12.3 修正)	(140)
国土资源部办公厅关于土地登记发证后提出的争议能否按权属争议处理问题的复函(2007.2.8)	(141)
国土资源部办公厅关于军用土地登记有关问题的复函(2010.8.30)	(141)

典型案例

眉山气雾剂厂诉眉山市人民政府、眉山市国土局土地行政登记案	(142)
(3) 房屋登记	
房屋登记办法(2008.2.15)	(146)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(156)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(158)
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	(160)
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)	(163)
国家发展改革委、财政部关于规范房屋登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知(2008.4.15)	(164)
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定(2010.11.5)	(165)

典型案例

张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决定案	(167)
------------------------	---------

(4) 其他登记

中华人民共和国船舶登记条例(1994. 6. 2)	(170)
中华人民共和国民用航空器权利登记条例(1997. 10. 21)	(176)
中华人民共和国民用航空器权利登记条例实施办法(1999. 9. 1)	(179)
机动车登记规定(2012. 9. 12 修正)	(181)

2. 动产交付

中华人民共和国合同法(1999. 3. 15)	(193)
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. 12. 19)	(223)
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(二)(2009. 4. 24)	(225)
中华人民共和国拍卖法(2015. 4. 24 修正)	(228)
拍卖管理办法(节录)(2004. 12. 2)	(232)
二手车流通管理办法(节录)(2005. 8. 29)	(235)
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. 12. 25)	(236)
最高人民法院关于扣押与拍卖船舶适用法律若干问题的规定(2015. 2. 28)	(236)

三、所有权

1. 所有权的权属与保护

(1) 土地所有权及其保护

土地权属争议调查处理办法(2010. 11. 30 修正)	(239)
确定土地所有权和使用权的若干规定(2010. 12. 3 修正)	(241)
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. 6. 19)	(246)
(2) 自然资源所有权及其保护	
中华人民共和国农业法(节录)(2012. 12. 28 修正)	(248)
中华人民共和国森林法(节录)(2009. 8. 27 修正)	(250)
中华人民共和国草原法(节录)(2013. 6. 29 修正)	(251)
中华人民共和国渔业法(节录)(2013. 12. 28 修正)	(252)
中华人民共和国野生动物保护法(节录)(2009. 8. 27 修正)	(253)
中华人民共和国水法(节录)(2009. 8. 27 修正)	(253)
中华人民共和国大气污染防治法(节录)(2015. 8. 29 修订)	(254)
中华人民共和国海域使用管理法(节录)(2001. 10. 27)	(255)
中华人民共和国矿产资源法(节录)(2009. 8. 27 修正)	(255)
中华人民共和国煤炭法(节录)(2013. 6. 29 修正)	(257)
盐业管理条例(节录)(1990. 3. 2)	(258)
乡镇煤矿管理条例(节录)(2013. 7. 18 修订)	(258)
中华人民共和国对外合作开采陆上石油资源条例(节录)(2013. 7. 18 修订)	(259)
中华人民共和国对外合作开采海洋石油资源条例(节录)(2013. 7. 18 修订)	(259)
中华人民共和国无线电管理条例(节录)(1993. 9. 11)	(259)
(3) 其他所有权及其保护	
中华人民共和国国防法(节录)(2009. 8. 27 修正)	(259)
中华人民共和国文物保护法(节录)(2015. 4. 24 修正)	(260)
中华人民共和国水下文物保护管理条例(节录)(2011. 1. 8 修订)	(261)

中华人民共和国教育法(节录)		国土资源部关于切实维护被征地农	
(2015.12.27 修正)	(261)	民合法权益的通知(2010.12.3 修	
中华人民共和国高等教育法(节录)		正)	(281)
(2015.12.27 修正)	(262)	国土资源部关于加快推进征地补偿	
中华人民共和国邮政法(节录)		安置争议协调裁决制度的通知	
(2015.4.24 修正)	(262)	(2006.6.21)	(283)
中华人民共和国海关法(节录)		财政部关于征地补偿安置费性质的	
(2013.12.28 修正)	(262)	批复(2005.4.4)	(285)
(4) 土地征收及其补偿		文书范本	
中华人民共和国土地管理法(节录)		建设工程征收土地合同	(286)
(2004.8.28 修正)	(263)	集体土地征收补偿安置协议	(288)
中华人民共和国土地管理法实施条		实用图表	
例(节录)(2014.7.29 修订)	(265)	土地征收流程图	(290)
国土资源部关于贯彻执行《中华人民		典型案例	
共和国土地管理法》和《中华人民		陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会	
共和国土地管理法实施条例》若干		征地补偿款分配纠纷案	(291)
问题的意见(节录)(1999.9.17)	(267)	(5) 房屋征收及其补偿	
中华人民共和国农村土地承包法(节		国有土地上房屋征收与补偿条例	
录)(2009.8.27 修正)	(267)	(2011.1.21)	(294)
中华人民共和国电力法(节录)		国有土地上房屋征收评估办法(2011.	
(2015.4.24 修正)	(267)	6.3)	(298)
中华人民共和国铁路法(节录)		中华人民共和国行政强制法(2011.	
(2015.4.24 修正)	(268)	6.30)	(301)
中华人民共和国军事设施保护法(节		中华人民共和国民事诉讼法(节录)	
录)(2014.6.27 修正)	(268)	(2012.8.31 修正)	(309)
中华人民共和国国防法(节录)		最高人民法院关于受理房屋拆迁、补	
(2009.8.27 修正)	(268)	偿、安置等案件问题的批复(1996.	
大中型水利水电工程建设征地补偿		7.24)	(310)
和移民安置条例(2013.12.7 修订)		最高人民法院关于当事人达不成拆	
.....	(268)	迁补偿安置协议就补偿安置争议	
征收土地公告办法(2010.11.30 修		提起民事诉讼人民法院是否受理	
正)	(275)	问题的批复(2005.8.1)	(310)
国土资源部关于完善农用地转用和		最高人民法院研究室关于人民法院	
土地征收审查报批工作的意见		是否受理涉及军队房地产腾退、拆	
(2004.11.2)	(276)	迁安置纠纷案件的答复(2003.8.	
国土资源部关于完善征地补偿安置		8)	(310)
制度的指导意见(2004.11.3)	(278)	最高人民法院关于办理申请人民法	
国土资源部关于切实做好征地补偿		院强制执行国有土地上房屋征收	
安置工作的通知(2010.12.3 修		补偿决定案件若干问题的规定	
正)	(279)	(2012.3.26)	(310)

2. 国家、集体、私人所有权

(1) 国家所有权

中华人民共和国企业国有资产法
(2008. 10. 28) (312)

中华人民共和国全民所有制工业企业法(2009. 8. 27 修正) (319)

企业国有资产监督管理暂行条例
(2011. 1. 8 修订) (324)

企业国有资产产权登记管理办法
(1996. 1. 25) (328)

企业国有资产产权登记管理办法实施细则(2000. 4. 6 修订) (330)

企业国有资产产权登记业务办理规则(2004. 10. 30) (336)

国家出资企业产权登记管理暂行办法(2012. 4. 12) (339)

企业国有资产所有权界定的暂行规定(1991. 3. 26) (342)

国有资产产权界定和产权纠纷处理暂行办法(1993. 12. 21) (344)

集体企业国有资产产权界定暂行办法(1994. 11. 25) (348)

国有资产评估管理办法(1991. 11. 16) (351)

国有资产评估管理办法施行细则
(1992. 7. 18) (353)

企业国有资产评估管理暂行办法
(2005. 8. 25) (360)

中央行政事业单位国有资产管理暂行办法(2009. 7. 2) (364)

(2) 集体所有权

中华人民共和国乡镇企业法(1996. 10. 29) (367)

中华人民共和国乡村集体所有制企业条例(2011. 1. 8 修订) (371)

中华人民共和国城镇集体所有制企业条例(2011. 1. 8 修订) (375)

中华人民共和国村民委员会组织法
(节录)(2010. 10. 28 修订) (381)

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) (382)

(3) 私人所有权

中华人民共和国归侨侨眷权益保护法
(节录)(2009. 8. 27 修正) (383)

中华人民共和国台湾同胞投资保护法
(节录)(1994. 3. 5) (384)

中华人民共和国个人独资企业法(节
录)(1999. 8. 30) (384)

中华人民共和国合伙企业法(节录)
(2006. 8. 27 修订) (384)

中华人民共和国海商法(节录)
(1992. 11. 7) (385)

典型案例

刘志兵诉卢志成财产权属纠纷案 (385)

3. 业主的建筑物区分所有权

(1) 专有部分与共有部分

住宅室内装饰装修管理办法(2011. 1. 26 修正) (389)

住宅专项维修资金管理办法(2007. 12. 4) (393)

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. 5. 14) (398)

典型案例

无锡市春江花园业主委员会诉上海
陆家嘴物业管理有限公司等物业
管理纠纷案 (400)

(2) 物业管理服务

物业管理条例(2007. 8. 26 修订) (405)

物业服务收费管理办法(2003. 11. 13) (411)

物业服务收费明码标价规定(2004. 7. 19) (413)

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. 5. 15) (414)

文书范本

物业服务合同 (415)

实用图表

物业管理法律操作流程	图	(418)
------------	---	-------

典型案例

青岛中南物业管理有限公司南京分公司诉徐献太、陆素侠物业管理合同纠纷案	(419)
------------------------------------	-------

(3) 业主自治

业主大会和业主委员会指导规则 (2009.12.1)	(422)
-------------------------------	-------

文书范本

管理规约	(428)
业主大会议事规则	(431)
业主委员会管理章程	(433)

4. 共有和相邻关系

中华人民共和国民法通则(节录) (2009.8.27 修正)	(436)
-----------------------------------	-------

中华人民共和国婚姻法(节录) (2001.4.28 修正)	(436)
----------------------------------	-------

最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释 (一)(节录)(2001.12.25)	(437)
--	-------

最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释 (二)(节录)(2003.12.25)	(437)
--	-------

最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释 (三)(节录)(2011.8.9)	(439)
--	-------

最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理财产分割问题的若干 具体意见(1993.11.3)	(440)
--	-------

中华人民共和国继承法(节录) (1985.4.10)	(442)
-------------------------------	-------

最高人民法院关于财产共有人立遗嘱处分自己的财产部分有效处分 他人的财产部分无效的批复(1986. 6.20)	(442)
--	-------

最高人民法院关于夫妻一方未经对方同意将共有房屋赠与他人属于 夫妻另一方的部分应属无效的批 复(1987.8.5)	(442)
--	-------

最高人民法院关于共有人之一擅自 出卖共有房屋无效的批复(1988. 10.24)	(443)
--	-------

最高人民法院关于共同经商、共同生 活期间购置的房产应认定为共有 的复函(1989.6.9)	(443)
---	-------

四、用益物权

1. 探矿权、采矿权

矿产资源开采登记管理办法(2014. 7.29 修订)	(444)
--------------------------------	-------

矿产资源勘查区块登记管理办法 (2014.7.29 修订)	(447)
----------------------------------	-------

探矿权采矿权转让管理办法(2014. 7.29 修订)	(451)
--------------------------------	-------

探矿权采矿权招标拍卖挂牌管理办 法(试行)(2003.6.11)	(453)
-------------------------------------	-------

探矿权采矿权使用费和价款管理办 法(1999.6.7)	(457)
--------------------------------	-------

探矿权采矿权使用费减免办法(2010. 12.3 修正)	(459)
---------------------------------	-------

国土资源部关于规范勘查许可证采矿 许可证权限有关问题的通知(2005. 9.30)	(460)
---	-------

2. 海域使用权

中华人民共和国海域使用管理法 (2001.10.27)	(461)
--------------------------------	-------

海域使用金减免管理办法(2006.7. 5)	(466)
---------------------------	-------

海域使用权管理规定(2006.10.13)	(468)
-----------------------	-------

海域使用权登记办法(2006.10.13)	(473)
-----------------------	-------

3. 土地承包经营权

中华人民共和国农村土地承包法 (2009.8.27 修正)	(476)
----------------------------------	-------

中华人民共和国农村土地承包经营 纠纷调解仲裁法(2009.6.27)	(481)
---------------------------------------	-------

中华人民共和国农村土地承包经营 权证管理办法(2003.12.1)	(486)
--------------------------------------	-------

农村土地承包经营权流转管理办法 (2005.1.19)	(489)
--------------------------------	-------

最高人民法院关于审理涉及农村土地 承包经营纠纷调解仲裁案件适 用法律若干问题的解释(2014. 1. 9)	(492)
--	-------

文书范本

土地联产经营承包合同	(493)
------------------	-------

实用图表

农村土地承包操作流程图表	(495)
农村土地承包纠纷仲裁流程图	(496)

4. 建设用地使用权

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. 5. 19)	(497)
---	-------

协议出让国有土地使用权规定(2003. 6. 11)	(500)
-------------------------------------	-------

招标拍卖挂牌出让国有建设用使 用权规定(2007. 9. 28 修订)	(502)
--	-------

城市国有土地使用权出让转让规 划管理办法(2011. 1. 26 修正)	(505)
---	-------

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. 6. 18)	(506)
---	-------

划拨土地使用权管理暂行办法(1992. 3. 8)	(508)
------------------------------------	-------

国有企业改革中划拨土地使用权管 理暂行规定(1998. 2. 17)	(511)
---	-------

划拨用地目录(2001. 10. 22)	(514)
----------------------------	-------

规范国有土地租赁若干意见(1999. 7. 27)	(517)
------------------------------------	-------

最高人民法院关于国有土地开荒后 用于农耕的土地使用权转让合同 纠纷案件如何适用法律问题的批 复(2012. 9. 4)	(519)
--	-------

5. 宅基地使用权

中华人民共和国村民委员会组织法 (节录)(2010. 10. 28 修订)	(519)
--	-------

国土资源部关于进一步加快宅基地使 用权登记发证工作的通知(2008. 7. 8)	(519)
--	-------

国土资源部关于进一步完善农村宅	
-----------------	--

基地管理制度切实维护农民权益 的通知(2010. 3. 2)	(521)
国土资源部关于加强农村宅基地管 理的意见(2010. 12. 3 修正)	(524)

实用图表

宅基地申请、审批法律流程图	(526)
---------------------	-------

6. 取水权、养殖权和捕捞权

中华人民共和国水法(2009. 8. 27 修 正)	(527)
-------------------------------------	-------

中华人民共和国渔业法(2013. 12. 28 修正)	(535)
--------------------------------------	-------

五、担保物权

1. 一般规定

中华人民共和国担保法(1995. 6. 30)	(541)
----------------------------------	-------

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)	(549)
---	-------

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. 11. 23)	(558)
---	-------

2. 抵押权

(1) 一般规定 公证机构办理抵押登记办法(2002. 2. 20)	(559)
--	-------

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. 10. 31)	(560)
---	-------

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)	(561)
--	-------

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)	(561)
--	-------

最高人民法院关于债务人有多项债 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)	(562)
---	-------

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)	(562)	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)	(584)
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(2006.5.18)	(562)	3. 质权	
文书范本		凭证式国债质押贷款办法(1999.7. 9)	(584)
财产抵押合同	(562)	证券公司股票质押贷款管理办法 (2004.11.4)	(586)
典型案例		中国人民银行自动质押融资业务管 理暂行办法(2005.11.3)	(590)
百花公司诉浩鑫公司买卖合同纠纷 案	(564)	储蓄国债(电子式)质押管理暂行办 法(2006.8.18)	(591)
(2) 不动产抵押		个人定期存单质押贷款办法(2007. 7.3)	(593)
城市房地产抵押管理办法(2001.8. 15 修正)	(570)	单位定期存单质押贷款管理规定 (2007.7.3)	(595)
住房置业担保管理试行办法(2000. 5.11)	(574)	应收账款质押登记办法(2007.9.30)	(598)
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(1998.9.3)	(577)	工商行政管理机关股权出质登记办 法(2008.9.1)	(599)
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)	(577)	注册商标专用权质权登记程序规定 (2009.9.10)	(601)
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(2003.10.17)	(578)	专利权质押登记办法(2010.8.26)	(603)
最高人民法院关于人民法院执行设 定抵押的房屋的规定(2008.12.8 修正)	(578)	著作权质权登记办法(2010.11.25)	(605)
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)	(579)	财政部关于上市公司国有股质押有 关问题的通知(2001.10.25)	(607)
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(1997.1. 3)	(580)	文书范本	
(3) 动产抵押		质押合同	(608)
动产抵押登记办法(2007.10.17)	(581)	典型案例	
国家工商行政管理总局关于动产抵 押登记管辖问题的答复(2008.3. 10)	(584)	常州新区工行诉康美公司借款合同 纠纷案	(610)
最高人民法院关于国有工业企业以		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(2001.8.17)	(613)
		典型案例	
		玛丽娜维法航运公司与中国五金矿 产进出口总公司滞期费纠纷案	(613)

一、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 【立法目的及依据】^①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 【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 【基本经济制度与社会主义市场经济原则】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、集体和私人的物权】

^① 条文主旨为编者所加,下同。

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 【取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则】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。

第八条 【物权法与其他法律关系】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以及所有权可不登记的规定】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。

第十条 【不动产登记机构和国家统一登记制度】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 【申请登记应提供的必要材料】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。

第十二条 【登记机构应当履行的职责】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;
- (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 【登记效力】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 【合同效力和物权效力区分】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 【不动产登记簿与不动产权属证书关系】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。

第十九条 【不动产更正登记和异议登记】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。

第二十一条 【登记错误赔偿责任】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 【登记收费问题】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生效时间】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 【船舶等物权登记】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 【动产物权受让人先行占有】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法律效力。

第二十六条 【动产物权指示交付】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 【动产物权占有改定】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法律效力。

第三节 其他规定

第二十八条 【特殊原因导致物权设立、变更、转让或者消灭的规定】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法律效力。

第二十九条 【因继承或者受遗赠等而取得物权】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法律效力。

第三十条 【因事实行为而设立或者消灭物权】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法律效力。

第三十一条 【非依法律行为享有的不动产物权变动】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,不发生物权效力。

第三章 物权的保护

第三十二条 【物权保护争讼程序】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 【物权确认请求权】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 【返还原物权请求权】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 【排除妨害、消除危险请求权】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 【修理、重作、更换或者恢复原状请求权】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 【损害赔偿和其他民事责任请求权】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 【物权保护方式的单用和并用以及三大法律责任的适用】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