

— 2012 —

PROPERTY LAWS AND REGULATIONS

中华人民共和国
物权法律法规全书

(含司法解释)



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

2012

PROPERTY LAWS AND REGULATIONS

中华人民共和国
物权法律法规全书

(含司法解释)



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法律法规全书·含司法解释 /
法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社, 2012. 3
ISBN 978 - 7 - 5118 - 3248 - 1

I. ①中… 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(2012)第 038619 号

©法律出版社·中国

责任编辑/麦 锐

装帧设计/马 帅

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/787 毫米×960 毫米 1/16

印张/37 字数/1086 千

版本/2012 年 3 月第 1 版

印次/2012 年 3 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 - 5118 - 3248 - 1

定价:75.00 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,法律的价值日益凸显,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。物权法律制度作为我国社会主义法律体系的重要方面,其所包含的范围极其广泛,而且具有基础性地位,一直以来都受到公众及社会各界的重视。为此我们精心编辑出版了这本《中华人民共和国物权法律法规全书(含司法解释)》。本书具有以下特点:

一、收录全面,编排合理,查询方便

收录改革开放以来至2012年2月期间公布的现行有效的涉及物权规定的法律和重要的行政法规、司法解释、部门规章,全面覆盖物权法律制度的方方面面,或作全文收录,或节选其中的相关内容。全书以《物权法》体系为主线,分为综合规定、物权公示、所有权、用益物权和担保物权五个部分,并在各部分进行具体细分。

二、特设条文主旨,附加典型案例、文书范本和实用图表

本书对物权法律制度中的核心主体法附加条文主旨,指引读者迅速找到自己需要的条文,并在每个部分后面附加与不动产登记、物业管理、征收拆迁和财产抵押、质押等方面紧密相关的案例、文书范本及图表,以增强本书的实用性。

三、特色服务,动态增补

为保持本书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。只要完整填写书末的“读者意见反馈表”并寄回出版社,即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),读者可以选择增补本书出版后一年内新增加的法规内容,也可选择增补权威法规资讯读物《司法业务文选》一期。同时读者还可以优惠价选择常年的法规增补服务。

由于编者水平有限,还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心
2012年3月于北京

2012 版《物权法律法规全书(含司法解释)》读者意见反馈表

读者基本情况	姓 名		性 别	
	年 龄		职业/职务	
	购书时间		购书价格	
	购书地点			
读者建议意见	您认为本书的内容质量如何? ☐ 很好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差劲			
	您认为本书的装帧设计如何? ☐ 很好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差劲			
	您认为本书收录的法规还缺少哪些您需要的?(可附页)			
	您认为本书在编校质量上还存在哪些错误?(可附页)			
	您对本书的其他建议:(可附页)			
法规增补服务	☐ 免费增补电子版 (2 选 1, 同时选择的, 默认为选择 1)	向以下电子邮件地址发送免费法规增补材料: ☐ 1. 增补权威新法规资讯读物《司法业务文选》最新一期, 收到反馈表后即时增补 ☐ 2. 增补本书出版后一年内更新的内容, 需待本书出版时间一年后提供增补		
	☐ 有偿增补纸质版	☐ 1. 每 15 天增补一次, 全年 100 元 ☐ 2. 每 60 天增补一次, 全年 90 元 ☐ 3. 每 1 年增补一次, 全年 80 元 注: 有偿增补内容为权威新法规资讯读物《司法业务文选》, 内含当年所有新通过或修改的法律、司法解释, 以及重要的行政法规、规章、规范性文件。选择有偿增补的读者请从邮局汇款, 注明订购增补服务, 收款地址: 北京市丰台区莲花池西里 7 号法律出版社, 收款人: 《司法业务文选》编辑部。 增补服务联系人: 陶玉霞 电话: 010-63939633		

请沿虚线剪下上半页寄回

地址: 北京市丰台区莲花池西里 7 号法律出版社法规中心 邮编: 100073

2012 版《物权法律法规全书(含司法解释)》编辑电话: (010)63939825

联系人: 张 戢 电子邮箱: law@lawpress.com.cn 或 faguizhongxin@163.com

总 目 录

一、综合.....	(1)	(1)一般规定.....	(296)
二、物权公示.....	(59)	(2)征收、征用和补偿.....	(343)
1. 不动产登记.....	(61)	(3)拆迁和补偿.....	(369)
(1)土地登记.....	(61)	四、用益物权.....	(383)
(2)房屋登记.....	(84)	1. 土地承包经营权.....	(385)
(3)其他登记.....	(104)	2. 建设用地使用权.....	(415)
2. 动产交付.....	(141)	(1)国有土地使用权出让.....	(415)
三、所有权.....	(183)	(2)国有土地使用权划拨.....	(434)
1. 国家所有权.....	(185)	(3)国有土地使用权租赁.....	(444)
(1)一般规定.....	(185)	3. 宅基地使用权.....	(447)
(2)国有资产管理.....	(188)	4. 海域使用权.....	(454)
2. 集体、个人所有权.....	(234)	5. 探矿权和采矿权.....	(465)
(1)集体财产.....	(234)	6. 取水权、养殖权和捕捞权.....	(482)
(2)个人财产.....	(246)	五、担保物权.....	(493)
3. 业主的建筑物区分所有权.....	(251)	1. 综合规定.....	(495)
(1)业主自治和纠纷.....	(251)	2. 抵押权.....	(531)
(2)物业管理服务.....	(262)	(1)一般规定.....	(531)
4. 共有和相邻关系.....	(276)	(2)不动产抵押.....	(534)
(1)共有.....	(276)	(3)动产抵押.....	(545)
(2)相邻关系.....	(288)	3. 质权.....	(551)
5. 所有权的权属及保护.....	(296)	4. 留置权.....	(573)

重要法规简目

综合		国有土地上房屋征收与补偿条例	(349)
中华人民共和国物权法	(25)	国有土地上房屋征收评估办法	(352)
中华人民共和国土地管理法	(40)	城市房屋拆迁工作规程	(372)
中华人民共和国城市房地产管理法	(53)	用益物权·土地承包经营权	
物权公示·不动产登记		中华人民共和国农村土地承包法	(390)
土地登记办法	(61)	中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解	
房屋登记办法	(84)	仲裁法	(395)
机动车登记规定	(121)	农村土地承包经营纠纷仲裁规则	(399)
物权公示·动产交付		用益物权·建设用地使用权	
中华人民共和国合同法	(141)	中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和	
所有权·国家所有权		转让暂行条例	(415)
中华人民共和国企业国有资产法	(188)	划拨土地使用权管理暂行办法	(434)
所有权·集体、个人所有权		用益物权·探矿权和采矿权	
中华人民共和国乡镇企业法	(234)	中华人民共和国矿产资源法	(465)
所有权·共有和相邻关系		担保物权·综合规定	
中华人民共和国合伙企业法	(276)	中华人民共和国担保法	(495)
中华人民共和国婚姻法(节录)	(283)	中华人民共和国海商法	(509)
中华人民共和国侵权责任法(节录)	(294)	担保物权·抵押权	
所有权·所有权的权属与保护		城市房地产抵押管理办法	(536)
中华人民共和国行政强制法	(296)	动产抵押登记办法	(545)
中华人民共和国刑法(节录)	(322)		

目 录

一、综 合

中华人民共和国宪法(节录)(1982.12.4 根据历次修正案修正)	(3)
中华人民共和国民事诉讼法通则(1986.4.12)①(2009.8.27 修正)	(3)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题的意见(试行)(1988.4.2)	(14)
中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(25)
中华人民共和国土地管理法(1986.6.25)(2004.8.28 修正)	(40)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1998.12.27)(2011.1.8 修订)	(47)
国土资源部关于贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》若干问题的意见(1999.9.17)	(52)
中华人民共和国城市房地产管理法(1994.7.5)(2009.8.27 修正)	(53)

二、物 权 公 示

1. 不动产登记

(1) 土地登记	
土地登记办法(2007.12.30)	(61)
土地登记规则(1989.11.18)(1995.12.28 修正)	(66)
在京中央国家机关用地土地登记办法(2000.10.23)	(71)
林木和林地权属登记管理办法(2000.12.31)(2011.1.25 修正)	(73)
土地登记资料公开查询办法(2002.12.4)	(74)
国家土地管理局关于变更土地登记的若干规定(1993.2.23)	(75)

国土资源部关于进一步规范土地登记工作的通知(2003.11.14)(2010.12.3 修正)	(78)
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)	(79)
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)	(79)
【典型案例】	
眉山气雾剂厂诉眉山市人民政府、眉山市国土资源局土地行政登记案	(80)
(2) 房屋登记	
房屋登记办法(2008.2.15)	(84)
城市房地产权属档案管理办法(2001.8.29)	(92)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006.10.8)	(94)
房屋登记簿管理试行办法(2008.5.6)	(95)
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)	(98)
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)	(99)
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)	(99)
【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	(101)
(3) 其他登记	
中华人民共和国船舶登记条例(1994.6.2)	(104)

① 考虑到近年来中央国家机关法规清理工作较为频繁,往往一次性地修改和废止大量文件,但修改的内容绝大部分又只涉及每个文件的个别条文,此时只标注最近一次修改的时间难免让部分读者产生疑惑。因此,本次再版,我们在目录中对有修改的文件,将其第一次公布的时间和最近一次修改的时间一并列出,在正文中收录的是最新修改后的文本。特此说明。

中华人民共和国民用航空器权利登记条例 (1997.10.21)	(109)
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)	(111)
企业国有资产产权登记管理办法(1996.1.25)	(112)
企业国有资产产权登记管理办法实施细则 (2000.4.6)	(114)
企业国有资产产权登记业务办理规则(2004. 10.30)	(119)
机动车登记规定(2008.5.27)	(121)
机动车登记工作规范(2008.8.16)	(130)

2. 动产交付

中华人民共和国合同法(1999.3.15)	(141)
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)	(164)
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)	(166)
中华人民共和国拍卖法(1996.7.5)(2004.8. 28修正)	(168)
拍卖管理办法(节录)(2004.12.2)	(172)
二手车流通管理办法(节录)(2005.8.29)	(174)
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)	(175)
【文书范本】 商品房买卖合同(示范文本)	(176)

三、所有权

1. 国家所有权

(1) 一般规定 中华人民共和国森林法(节录)(1984.9.20) (2009.8.27修正)	(185)
中华人民共和国国防法(节录)(1997.3.14) (2009.8.27修正)	(186)
中华人民共和国野生动物保护法(节录) (1988.11.8)(2009.8.27修正)	(186)
中华人民共和国文物保护法(节录)(1982.11. 19)(2007.12.29修正)	(186)
中华人民共和国水下文物保护管理条例(节	

录)(1989.10.20)(2011.1.8修订)	(187)
中华人民共和国对外合作开采陆上石油资源条 例(节录)(1993.10.7)(2011.9.30修订)	(187)
中华人民共和国对外合作开采海洋石油资源条 例(节录)(1982.1.30)(2011.9.30修订)	(187)
中华人民共和国无线电管理条例(节录) (1993.9.11)	(188)
盐业管理条例(节录)(1990.3.2)	(188)
(2) 国有资产管理 中华人民共和国企业国有资产法(2008.10. 28)	(188)
中华人民共和国全民所有制工业企业法(1988. 4.13)(2009.8.27修正)	(194)
企业国有资产监督管理暂行条例(2003.5.27) (2011.1.8修订)	(198)
国有资产评估管理办法(1991.11.16)	(201)
国有资产评估管理办法实施细则(1992.7.18)	(204)
企业国有资产评估管理暂行办法(2005.8.25)	(209)
企业国有资产所有权界定的暂行规定(1991.3. 26)	(212)
国有资产产权界定和产权纠纷处理暂行办法 (1993.12.21)	(213)
集体企业国有资产产权界定暂行办法(1994. 11.25)	(216)
行政单位国有资产管理暂行办法(2006.5.30)	(219)
事业单位国有资产管理暂行办法(2006.5.30)	(222)
中央行政事业单位国有资产管理暂行办法 (2009.7.2)	(226)
中央企业资产损失责任追究暂行办法(2008.8. 18)	(229)

2. 集体、个人所有权

(1) 集体财产 中华人民共和国村民委员会组织法(节录) (1998.11.4)(2010.10.28修订)	(234)
中华人民共和国乡镇企业法(1996.10.29)	(234)
中华人民共和国乡村集体所有制企业条例 (1990.6.3)(2011.1.8修订)	(237)

中华人民共和国城镇集体所有制企业条例 (1991.9.9)(2011.1.8 修订)	(240)	中华人民共和国继承法(节录)(1985.4.10)	(283)
(2) 个人财产		中华人民共和国婚姻法(节录)(1980.9.10) (2001.4.28 修正)	(283)
中华人民共和国归侨侨眷权益保护法(节录) (1990.9.7)(2009.8.27 修正)	(246)	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)	(284)
中华人民共和国台湾同胞投资保护法(节录) (1994.3.5)	(246)	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)	(284)
中华人民共和国个人独资企业法(节录) (1999.8.30)	(246)	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)	(286)
中华人民共和国外资企业法(节录)(1986.4.12)(2000.10.31 修正)	(246)	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)	(287)
中华人民共和国中外合资经营企业法(节录) (1979.7.1)(2001.3.15 修正)	(247)	(2) 相邻关系	
【典型案例】		中华人民共和国建筑法(节录)(1997.11.1) (2011.4.22 修正)	(288)
刘志兵诉卢志成财产权属纠纷案	(248)	中华人民共和国环境保护法(节录)(1989.12.26)	(289)
3. 业主的建筑物区分所有权		中华人民共和国大气污染防治法(节录) (1987.9.5)(2000.4.29 修订)	(289)
(1) 业主自治和纠纷		中华人民共和国水污染防治法(节录)(1984.5.11)(2008.2.28 修订)	(291)
业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	(251)	中华人民共和国固体废物污染环境防治法(节录)(1995.10.30)(2004.12.29 修订)	(293)
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)	(256)	中华人民共和国侵权责任法(节录)(2009.12.26)	(294)
【典型案例】		5. 所有权的权属与保护	
夏浩鹏等人诉上海市闸北区精文城市家园小区 业主委员会业主共有权纠纷案	(258)	(1) 一般规定	
(2) 物业管理服务		中华人民共和国行政强制法(2011.6.30)	(296)
物业管理条例(2003.6.8)(2007.8.26 修订) ...	(262)	中华人民共和国行政复议法(节录)(1999.4.29)(2009.8.27 修正)	(302)
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)	(266)	国土资源行政复议规定(2001.6.28)(2009.11.5 修订)	(303)
【典型案例】		确定土地所有权和使用权的若干规定(1995.3.11)(2010.12.3 修正)	(306)
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	(268)	土地权属争议调查处理办法(2003.1.3) (2010.11.30 修正)	(310)
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	(271)	土地违法案件查处办法(1995.12.18)	(312)
【实用图表】			
物业管理法律操作流程图表	(275)		
4. 共有和相邻关系			
(1) 共有			
中华人民共和国合伙企业法(1997.2.23) (2006.8.27 修订)	(276)		

- 查处土地违法行为立案标准(2005.8.31) (315)
- 国土资源管理规范性文件合法性审查办法
(2006.11.27) (316)
- 违反土地管理规定行为处分办法(2008.5.29)
..... (318)
- 国土资源部关于做好土地开发整理权属管理工
作的意见(2003.7.30) (320)
- 中华人民共和国刑法(节录)(1979.7.1)
(2011.2.25修正) (322)
- 全国人民代表大会常务委员会关于《中华人民
共和国刑法》第二百二十八条、第三百四十
二条、第四百一十条的解释(2001.8.31)
(2009.8.27修正) (324)
- 最高人民法院关于审理诈骗案件具体应用法律
的若干问题的解释(1996.12.16) (324)
- 最高人民法院关于审理盗窃案件具体应用法律
若干问题的解释(1998.3.10) (326)
- 最高人民法院、最高人民检察院、公安部、国家
工商行政管理局关于依法查处盗窃、抢劫机
动车案件的规定(1998.5.8) (329)
- 最高人民法院关于对受委托管理、经营国有财
产人员挪用国有资金行为如何定罪问题的批
复(2000.2.16) (330)
- 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)
..... (331)
- 最高人民法院关于如何理解刑法第二百七十二
条规定的“挪用本单位资金归个人使用或者
借贷给他人”问题的批复(2000.7.20) (332)
- 最高人民检察院法律政策研究室关于通过伪造
证据骗取法院民事裁判占有他人财物的行为
如何适用法律问题的答复(2002.10.24) (332)
- 最高人民法院关于审理抢劫案件具体应用法律
若干问题的解释(2000.11.22) (332)
- 最高人民法院关于在国有资本控股、参股的股
份有限公司中从事管理工作的人员利用职务
便利非法占有本公司财物如何定罪问题的批
复(2001.5.23) (333)
- 最高人民法院关于审理抢夺刑事案件具体应用
法律若干问题的解释(2002.7.16) (333)
- 最高人民法院关于审理抢劫、抢夺刑事案件适
用法律若干问题的解释(2005.6.8) (334)
- 最高人民法院、最高人民检察院关于办理盗窃
油气、破坏油气设备等刑事案件具体应用法
律若干问题的解释(2007.1.15) (336)
- 最高人民法院、最高人民检察院关于办理与盗
窃、抢劫、诈骗、抢夺机动车相关刑事案件具
体应用法律若干问题的解释(2007.5.9) (337)
- 最高人民法院、最高人民检察院关于办理诈骗
刑事案件具体应用法律若干问题的解释
(2011.3.1) (338)
- 【典型案例】
- 胡田云诉汤锦勤、王剑峰所有权确认纠纷案 (340)
- (2)征收、征用和补偿
- 中华人民共和国农业法(节录)(1993.7.2)
(2009.8.27修正) (343)
- 中华人民共和国电力法(节录)(1995.12.28)
(2009.8.27修正) (343)
- 中华人民共和国铁路法(节录)(1990.9.7)
(2009.8.27修正) (343)
- 中华人民共和国军事设施保护法(节录)
(1990.2.23)(2009.8.27修正) (343)
- 中华人民共和国国防法(节录)(1997.3.4)
(2009.8.27修正) (343)
- 中华人民共和国国家安全法(节录)(1993.2.
22)(2009.8.27修正) (344)
- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置
条例(2006.7.7) (344)
- 国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)
..... (349)
- 国有土地上房屋征收评估办法(2011.6.3) (352)
- 征收土地公告办法(2001.10.22)(2010.11.30
修正) (355)
- 国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的
通知(2001.11.16)(2010.12.3修正) (356)
- 国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益
的通知(2002.7.12)(2010.12.3修正) (357)
- 国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审
查报批工作的意见(2004.11.2) (358)
- 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导
意见(2004.11.3) (359)
- 国土资源部关于加快推进征地补偿安置争议协
调裁决制度的通知(2006.6.21) (361)
- 财政部关于征地补偿安置费性质的批复(2005.

4.4)	(363)	中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲	
最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和		裁法(2009.6.27)	(395)
安置补助费应归被征地单位所有的复函		农村土地承包经营纠纷仲裁规则(2009.12.29)	
(1995.1.16)	(363)		(399)
【文书范本】		中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办	
集体土地征用补偿安置协议	(364)	法(2003.12.1)	(404)
建设工程征用土地合同	(365)	农村土地承包经营权流转管理办法(2005.1.19)	
【实用图表】			(406)
土地征用流程图	(368)	最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷	
(3) 拆迁和补偿		案件适用法律问题的解释(2005.7.29)	(408)
中华人民共和国民事诉讼法(节录)(1991.4.		【文书范本】	
9)(2007.10.28 修正)	(369)	土地联产经营承包合同	(411)
房屋拆迁证据保全公证细则(1993.12.1)	(369)	【实用图表】	
城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2003.12.30)		农村土地承包操作流程图	(413)
.....	(370)	农村土地承包纠纷仲裁流程图	(414)
城市房屋拆迁工作规程(2005.10.31)	(372)		
最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等		2. 建设用地使用权	
案件问题的批复(1996.7.24)	(373)	(1) 国有土地使用权出让	
最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉		中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转	
及军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答		让暂行条例(1990.5.19)	(415)
复(2003.8.8)	(374)	国家土地管理局关于对《中华人民共和国城镇	
最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置		国有土地使用权出让和转让暂行条例》有关	
协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院		问题的批复(1990.12.20)	(417)
应否受理问题的批复(2005.8.1)	(374)	国家土地管理局关于对贯彻《中华人民共和国	
最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征		城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	
用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复		若干问题的答复(1991.1.9)	(417)
(2005.10.12)	(374)	国家土地管理局关于对《中华人民共和国城镇	
【文书范本】		国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二	
房屋拆迁安置补偿合同	(375)	十八条含义的请示的答复(1991.9.23)	(418)
建设工程拆迁房屋合同	(377)	国家土地管理局关于《城镇国有土地使用权出	
【实用图表】		让和转让暂行条例》有关问题的批复(1996.	
房屋拆迁法律流程操作示意图	(379)	5.17)	(418)
征地、拆迁、安置补偿计算公式	(381)	国家土地管理局对《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》第47条解	
		释的请示的批复(1996.10.4)	(419)
		城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	
		(1992.12.4)(2011.1.26 修正)	(419)
		协议出让国有土地使用权规定(2003.6.11)	(420)
		招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定	
		(2002.4.3)(2007.9.21 修订)	(421)
		国土资源部关于进一步推行招标投标出让国有	

四、用 益 物 权

1. 土地承包经营权

中华人民共和国草原法(1985.6.18)(2009.8.	
27 修正)	(385)
中华人民共和国农村土地承包法(2002.8.29)	
(2009.8.27 修正)	(390)

土地使用权的通知(1999.1.27)	(424)
国土资源部关于坚持和完善土地招拍挂挂牌 出让制度的意见(2011.5.13)	(425)
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)	(427)
【文书范本】	
国有土地使用权出让合同	(430)
(2) 国有土地使用权划拨	
划拨土地使用权管理暂行办法(1992.3.8)	(434)
国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定 (1998.2.17)	(436)
划拨用地目录(2001.10.22)	(438)
最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用 权应否列入破产财产等问题的批复(2003.4. 16)	(441)
【文书范本】	
外商投资企业土地使用合同(划拨土地使用权 合同)	(442)
(3) 国有土地使用权租赁	
国土资源部关于规范国有土地租赁若干意见 (1999.7.27)	(444)
【文书范本】	
土地使用权租赁合同	(446)

3. 宅基地使用权

中华人民共和国妇女权益保障法(节录) (1992.4.3)(2005.8.28修正)	(447)
村庄和集镇规划建设管理条例(节录)(1993. 5.7)	(447)
国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见 (2004.11.2)(2010.12.3修正)	(447)
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)	(449)
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)	(450)
【实用图表】	
宅基地申请、审批法律流程图	(453)

4. 海域使用权

中华人民共和国海域使用管理法(2001.10.27)	(454)
-------------------------------------	-------

海域使用权管理规定(2006.10.13)	(458)
海域使用权登记办法(2006.10.13)	(462)

5. 探矿权和采矿权

中华人民共和国矿产资源法(1986.3.19) (2009.8.27修正)	(465)
矿产资源开采登记管理办法(1998.2.12)	(469)
矿产资源勘查区块登记管理办法(1998.2.12)	(471)
探矿权采矿权转让管理办法(1998.2.12)	(474)
探矿权采矿权招标投标挂牌管理办法(试行) (2003.6.11)	(475)
国土资源部关于规范勘查许可证采矿许可证 限有关问题的通知(2005.9.30)	(479)
国土资源部关于进一步规范矿业权出让管理的 通知(2006.1.24)	(480)

6. 取水权、养殖权和捕捞权

中华人民共和国水法(1988.1.21)(2009.8.27 修正)	(482)
中华人民共和国渔业法(1986.1.20)(2009.8. 27修正)	(489)

五、担保物权

1. 综合规定

中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(495)
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)	(501)
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)	(508)
最高人民法院关于审理金融资产管理公司利用 外资处置不良债权案件涉及对外担保合同效 力问题的通知(2010.7.1)	(509)
中华人民共和国海商法(1992.11.7)	(509)

2. 抵押权

(1) 一般规定	
公证机构办理抵押登记办法(2002.2.20)	(531)
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)	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. 3. 16)	(532)	(547)
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)	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)	(533)	(548)
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)	【文书范本】	(533)	
最高人民法院关于债务人有多名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)	财产抵押合同	(533)	(549)
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)	3. 质权	(533)	
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)	凭证式国债质押贷款办法(1999. 7. 9)	(534)	(551)
(2) 不动产抵押	证券公司股票质押贷款管理办法(2004. 11. 4)		(552)
森林资源资产抵押登记办法(试行)(2004. 5. 25)	中国人民银行自动质押融资业务管理暂行办法(2005. 11. 3)	(534)	(555)
城市房地产抵押管理办法(1997. 5. 9)(2001. 8. 15 修正)	储蓄国债(电子式)质押管理暂行办法(2006. 8. 18)	(536)	(556)
住房置业担保管理试行办法(2000. 5. 11)	个人定期存单质押贷款办法(2007. 7. 3)	(539)	(557)
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)	单位定期存单质押贷款管理规定(2007. 7. 3)	(541)	(559)
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)	应收账款质押登记办法(2007. 9. 30)	(543)	(561)
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)	工商行政管理机关股权出质登记办法(2008. 9. 1)	(543)	(563)
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)	注册商标专用权质权登记程序规定(2009. 9. 10)	(544)	(564)
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)	专利权质押登记管理办法(2010. 8. 26)	(544)	(566)
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)	著作权质权登记办法(2010. 11. 25)	(545)	(567)
(3) 动产抵押	财政部关于上市公司国有股质押有关问题的通知(2001. 10. 25)		(569)
动产抵押登记办法(2007. 10. 17)	最高人民法院关于审理出口退税托管账户质押贷款案件有关问题的规定(2004. 11. 22)	(545)	(570)
	【文书范本】		
	质押合同		(571)
	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)		(573)
	【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		(574)

《中华人民共和国物权法》导读

物权法是规范财产关系的民事基本法律。物权法的起草工作始于1993年。2002年12月,九届全国人大常委会对物权法草案进行了初次审议。本届全国人大常委会对制定物权法高度重视,花了很大精力,做了大量工作,进行了六次审议。并在2005年7月将物权法草案向社会全文公布,共收到人民群众提出的意见1万多件,并先后召开100多次座谈会和几次论证会,还到一些地方进行专题调研,充分听取部分全国人大代表、基层群众、专家学者、中央有关部门等各方面的意见。经对草案反复研究修改,修改后的草案比最初的草案有了较大改动。十届全国人大常委会第二十五次会议通过了将草案提请十届全国人大五次会议审议的决定。经十届全国人大五次会议审议,表决通过了《中华人民共和国物权法》。

制定物权法总的原则是:以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观,坚持正确的政治方向,从我国的国情和实际出发,全面准确地体现社会主义基本经济制度;依据宪法和法律的规定,对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则,同时加大对国有财产的保护力度,防止国有财产流失;全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策,维护农民利益;针对现实生活中迫切需要规范的问题,统筹协调各种利益关系,促进社会和谐。

物权法主要从民事角度明确物的归属即确认物是属于谁的,明确物的权利人对物的利用享有哪些权利,明确对物权如何保护。

物权法共5编,19章,247条,包括以下主要内容:

(一) 关于坚持社会主义基本经济制度

中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的。所有权是所有制在法律上的表现,是物权的核心和基础。物权法第三条第一款、第二款明确规定:“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。”这一基本原则规定作为物权法的核心,贯穿并体现在整部物权法的始终。

(二) 关于平等保护国家、集体和私人的物权

物权法属于民法,民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。作为物权主体,不论是国家、集体,还是私人,他们的物权都应当给予平等保护。当然,国家保护的私人财产,应当是合法的财产,非法取得的财产不但不受法律保护,还要承担相应的法律责任。

(三) 关于国有财产

物权法在平等保护不同主体物权的基础上,从五个方面强化了对国有财产的保护:一是法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有,并在物权法中规定了哪些财产属于国有财产,防止因归属不明确而造成国有财产流失;二是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;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;三是规定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;四是针对国有企业财产流失的,规定几种应当依法承担法律责任的情形;五是规定对国有财产负有管理、监督职责的机构及其工作人员,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。

(四) 关于集体财产

关于农村集体财产,物权法根据宪法和现阶段党在农村的基本政策,明确规定农村集体经济组织实行土地承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,并以专章分别规定了“土地承包经营权”和“宅基地使用权”。

关于城镇集体财产,物权法规定可以依照法律、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,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

(五) 关于私有财产

物权法对私人所有权的规定主要有:(1)私人不仅依法对生活资料享有所有权,而且对“生产工具、原材料”等生产资料享有所有权;(2)私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护;(3)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。

关于业主的建筑物区分所有权,物权法规定,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,对道路、绿地等共有部分享有共有和共同管理的权利。而且还对业主和物业服务机构之间的关系作了规定。

(六) 关于公共利益和征收补偿

物权法规定为了公共利益的需要,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。何为公共利益,可以由土地管理法、城市房地产管理法等单行法律作出具体规定。对征收补偿,物权法第四十二条第二款、第三款就补偿原则和补偿内容作了明确规定,考虑到各地发展不平衡,具体的补偿标准和补偿办法,由土地管理法等有关法律依照物权法规定的补偿原则和补偿内容,根据不同情况作出具体规定。针对现实生活中补偿不到位和侵占补偿费用的行为,物权法规定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。

(七) 关于建设用地使用权

根据国家实行最严格的耕地保护制度的要求,物权法就严格控制建设用地,建设用地的出让方式,建设用地使用权人的权利和义务,作了明确规定。

(八) 关于担保物权

物权法第四编“担保物权”,是在担保法的基础上制定的,增加了以下规定:一是经当事人书面协议,企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押;二是正在建造的建筑物、船舶、航空器可以抵押;三是基金份额可以质押;四是应收账款可以质押。

(九) 关于物权的保护

加强对物权的保护,是维护权利人合法权益的必然要求。物权法专章对物权的保护途径、保护方法作了规定。物权法在第三章规定: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;并规定:当事人可以通过请求确认权利、返还原物、消除危险、排除妨害、修理、重作、更换或者恢复原状、损害赔偿等方式保护自己的权利。上述保护方式,可以单独适用,也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

中华人民共和国宪法(节录)

1. 1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过
2. 1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行
3. 1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议第一次修正
4. 1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议第二次修正
5. 1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议第三次修正
6. 2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议第四次修正

第六条 【公有制与按劳分配原则】^①中华人民共和国的社会主义经济制度的基础是生产资料的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。社会主义公有制消灭人剥削人的制度,实行各尽所能、按劳分配的原则。

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,坚持按劳分配为主体、多种分配方式并存的分配制度。

第七条 【国有经济】国有经济,即社会主义全民所有制经济,是国民经济中的主导力量。国家保障国有经济的巩固和发展。

第八条 【集体经济】农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。农村中的生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济,是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者,有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。

城镇中的手工业、工业、建筑业、运输业、商业、服务业等行业的各种形式的合作经济,都是社会主义劳动群众集体所有制经济。

国家保护城乡集体经济组织的合法的权利和利益,鼓励、指导和帮助集体经济的发展。

第九条 【自然资源的归属与利用】矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有,即全民所有;由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用,保护珍贵的动物

和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

第十条 【土地制度】城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

第十一条 【个体经济、私营经济】在法律规定范围内的个体经济、私营经济等非公有制经济,是社会主义市场经济的重要组成部分。

国家保护个体经济、私营经济等非公有制经济的合法的权利和利益。国家鼓励、支持和引导非公有制经济的发展,并对非公有制经济依法实行监督和管理。

第十二条 【公共财产】社会主义的公共财产神圣不可侵犯。

国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家的和集体的财产。

第十三条 【保护私有财产】公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

中华人民共和国民法通则

1. 1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过
2. 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》修正

目 录

第一章 基本原则

第二章 公民(自然人)

^① 条文主旨为编者所加,下同。