

Property Law

物权

法律工具箱

法律条文 流程图表 案例要旨 文书范本

2015最新版



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

2015最新版

物 权

法律工具箱

法律条文 流程图表 案例要旨 文书范本

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法律工具箱: 法律条文·流程图表·案例要旨·
文书范本/ 中国法制出版社编. —3 版. —北京: 中国
法制出版社, 2015. 1

(实用法律工具箱系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6093 - 4

I. ①物… II. ①中… III. ①物权法 - 基本知识 - 中
国 IV. ①D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 029909 号

策划编辑: 朱丹颖、罗莎

责任编辑: 卜范杰

封面设计: 优格

物权法律工具箱: 法律条文·流程图表·案例要旨·文书范本

WUQUAN FALÜ GONGJUXIANG; FALÜ TIAOWEN · LIUCHENG TUBIAO ·

ANLI YAOZHI · WENSHU FANBEN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2015 年 5 月第 3 版

印张/23 字数/729 千

2015 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6093 - 4

定价: 56.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfsz.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66066621

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

流程图表

1. 集体土地征收补偿

(1) 年产值倍数法^①。

① 征地补偿费用

征地补偿费用 = 土地补偿费 + 安置补助费 + 地上附着物补偿费
+ 青苗补偿费 + 其他补偿费

② 土地补偿费

土地补偿费 = 耕地被征收前三年平均年产值 × 补偿倍数
($6 \leq \text{补偿倍数} \leq 10$)

③ 安置补助费

每个需要安置的农业人口的(人均)安置补助费 =
耕地被征收前三年平均年产值 × 补偿倍数($4 \leq \text{补偿倍数} \leq 6$)

a. 每公顷被征收地块需要安置人数 × 补偿倍数 ≥ 15 时

每公顷被征耕地的总安置费 = 耕地被征收前三年平均年产值 × 15

① 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)要求,省、自治区、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准。此后,《国土资源部关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》(国土资发[2005]144号)明确,征地统一年产值标准是在一定区域范围内(以市、县行政区域为主),综合考虑被征收农用地类型、质量、等级、农民对土地的投入以及农产品价格等因素,以前三年主要农产品平均产量、价格为主要依据测算的综合收益值。统一年产值标准是计算征地补偿费用的主要依据。征地补偿费用在统一年产值标准的基础上,根据土地区位、当地农民现有生活水平和社会经济发展水平、原征地补偿标准等因素确定相应的土地补偿费和安置补助费倍数进行计算。统一年产值标准适用于集体农用地征收补偿测算,集体建设用地征收补偿和国有农用地补偿测算可参照执行。

b. 每公顷被征收地块需要安置人数 $\times$ 补偿倍数 < 15 时

$$\text{每公顷被征耕地的总安置费} = \text{耕地被征收前三年平均年产值} \times \text{补偿倍数} \times \text{该公顷地块需要安置人数}$$

根据以上公式计算的**土地补偿费**和**安置补助费**,尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的,经省、自治区、直辖市人民政府批准,可以增加安置补助费。但是,土地补偿费和安置补助费总和不得超过土地被征收前3年平均年产值的30倍。国务院在特殊情况下,可以提高该标准。

④被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准

地上附着物和 = 省、自治区、直辖市规定(一般按照市场价格
青苗补助费 格补偿,青苗补助费最高按照一季产值计算;如果播种不久或者投入较少,可以按照一季产值的一定比例计算)

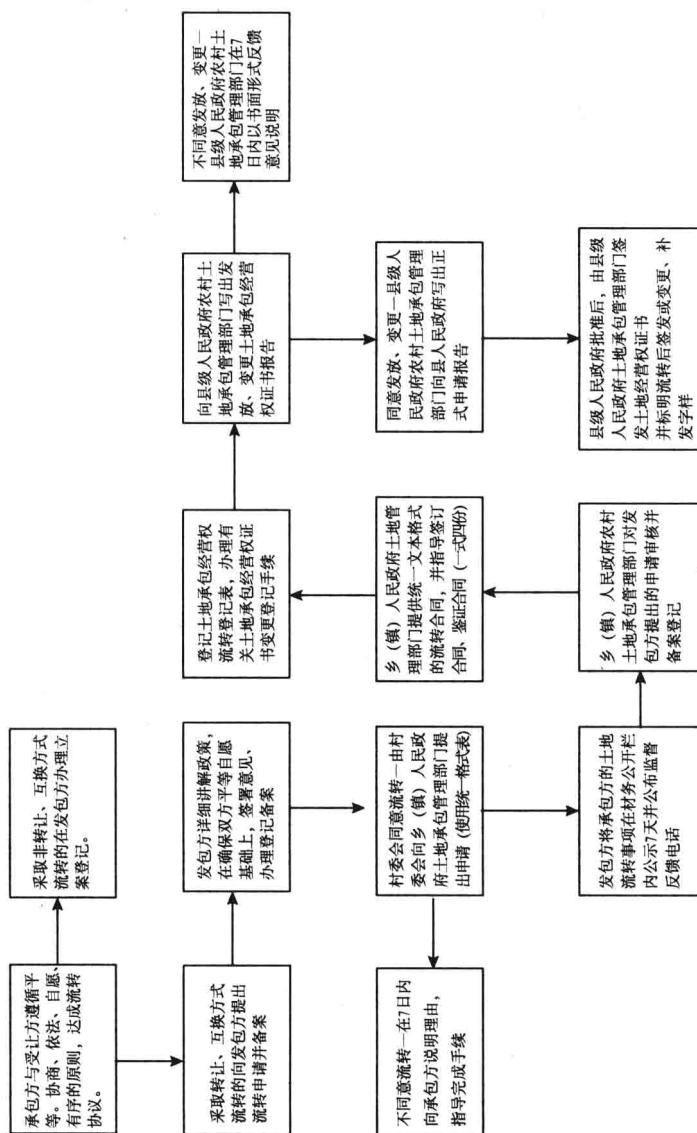
(2)区片综合地价法^①。

征地区片综合地价是征地综合补偿标准,制订时要考虑地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等多方面因素进行测算。已经完成了农用地定级的地区,应充分吸收农用地定级成果。已按《农用地估价规程》完成农用地征收价格评估的地区,要充分考虑评估结果。要尽量采用多种方法分析测算,合理确定一定区域范围内的统一征地区片综合地价。

(3)大中型水利、水电工程建设征地的补偿费标准和移民安置办法,由国务院另行规定。可参见《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》等规定。

^① 根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号),省、自治区、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价,征地补偿做到同地同价,国家重点建设项目必须将征地费用足额列入概算。

2. 农村土地承包经营权流转流程图

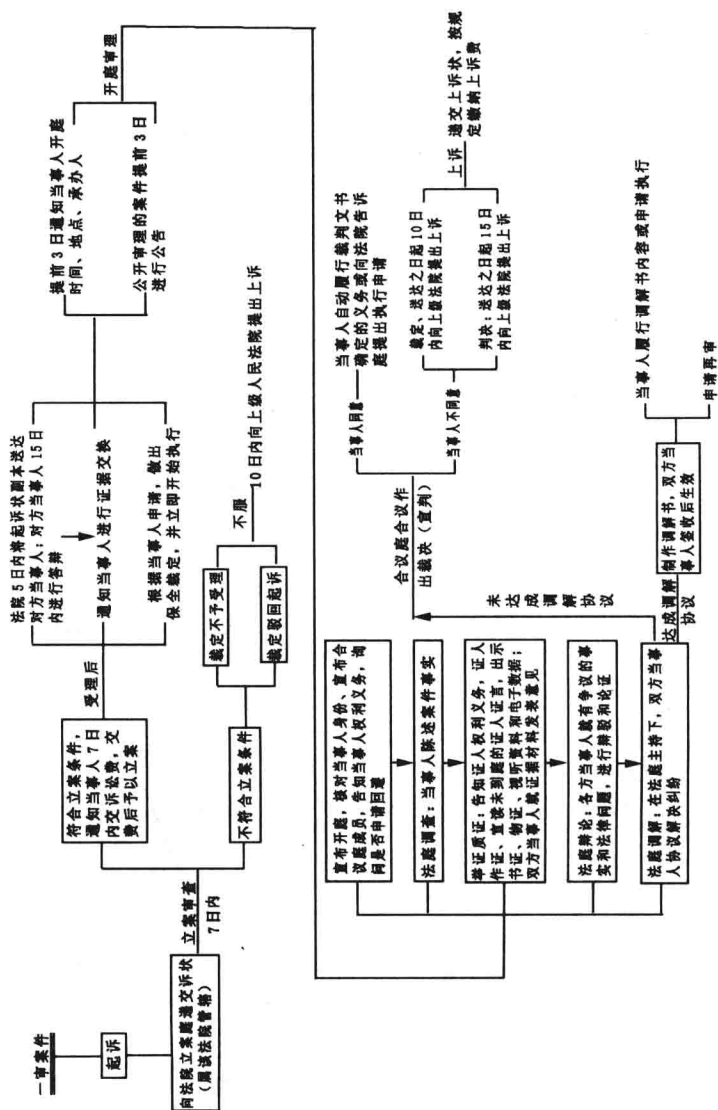


3. 抵押权

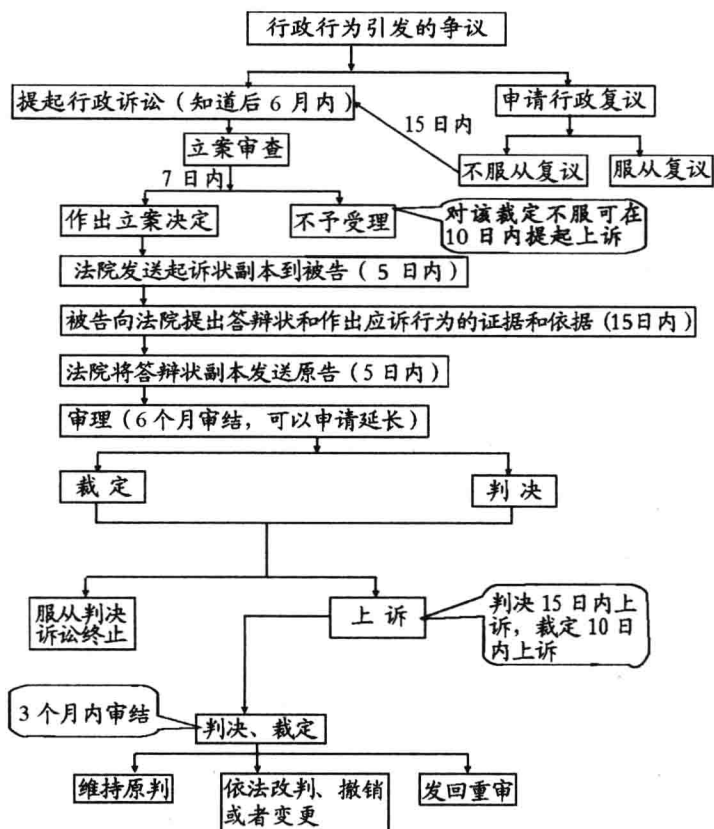
特点	抵押权的标的物主要是债务人或第三人提供担保的财产。	
	抵押权不转移标的物占有。	
	抵押权原则上是意定担保物权。	
设立	抵押合同必须以书面要式行为订立。	
	流押禁止条款:当事人在订立抵押合同时,不得在合同中约定在债务履行期满抵押权人未受清偿时,抵押物的所有权转移为债权人所有。	
	登记:(1)登记作为生效要件:不动产,但法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。 (2)登记作为对抗要件:船舶、航空器、机动车等物权的设立、变更、转让、消灭,未经登记,不得对抗善意第三人。 (3)登记具有绝对效力,其内容与抵押合同的约定不一致的,以登记为准。	
不得用以抵押的财产	(1) 土地所有权。(不可流通)	
	(2) 耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地的土地使用权,但法律有特别规定的除外。(集体土地使用权不可流通)	两种例外情形:(1)抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权,可以抵押;(2)乡(镇)、村企业的土地使用权不得单独抵押,但是以乡(镇)、村企业的厂房等建筑物抵押的,其占用范围内的土地使用权可同时抵押,但在未来仍不能改变土地使用权的性质。
	(3) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位和社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施。	需要注意,《担保法解释》第 53 条规定:“学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体,以其教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施以外的财产为自身债务设定抵押的,人民法院可以认定抵押有效。”
	(4) 所有权、使用权不明或有争议的财产。	
	(5) 依法被查封、扣押、监管的财产。	
	(6) 以法定程序确认为违法、违章的建筑物抵押的,抵押无效。	
	(7) 当事人以农作物和与其尚未分离的土地使用权同时抵押的,土地使用权部分的抵押无效。但农作物抵押有效。	

续表

效力	担保的范围:有约定的,依照约定。没有约定的,抵押担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。
	对标的物的效力: (1)抵押效力及于从物; (2)对孳息的效力:债务人不履行债务致使抵押物被人民法院依法扣押的,自扣押之日起抵押权人有权收取由抵押物分离的天然孳息以及抵押人就抵押物可以收取的法定孳息。收取的孳息首先充作收取孳息的费用,其次是主债权的利息,再次是主债权。 (3)对添附物的效力: 添附物归第三人时适用物上代位的有关规定。 添附物归抵押人所有时抵押权及于整个抵押物。 共有时抵押权及于抵押人的份额。
	对抵押人的效力——抵押人的权利: (1)占有、使用、收益的权利。 (2)处分权。 (3)转让标的物的权利(须经抵押权人同意);就标的物再次设定抵押权或者质权等担保物权;就抵押物为他人设定用益物权。
	对抵押权人的效力——抵押权人的权利: (1)抵押权的保全。 在抵押人的行为足以使抵押物的价值减少时,抵押权人有权要求抵押人停止其行为;抵押物价值减少时,抵押权人有权要求抵押人恢复抵押物的价值,或提供与减少的价值相当的担保。抵押人对抵押物价值的减少无过错的,抵押权人有权在抵押人因损害而得到的赔偿范围内要求提供担保。抵押物价值减少的部分,仍作为债权的担保。 (2)处分抵押物的权利。 在债权到清偿期而未受到清偿时,债权人有权将标的物进行处分,以受偿。 (3)优先受偿权。
抵押权的实现	抵押权实现的要件: (1)须抵押权有效存在。 (2)须债务已届清偿期。 (3)须债务人未清偿债务。
	抵押权的实现方式有三种,分别是折价、拍卖、变卖。



6. 行政诉讼流程图



重点法条索引表*

一、物权法

条文主旨	条文数	页 码
物权公示原则	物权法第 6 条	第 2 页
不动产物权登记生效及例外	物权法第 9 条	第 3 页
不动产物权登记生效的时间	物权法第 14 条	第 4 页
预告登记	物权法第 20 条	第 6 页
登记错误的责任	物权法第 21 条	第 7 页
动产物权交付生效	物权法第 23 条	第 7 页
返还原物请求权	物权法第 34 条	第 10 页
所有权权能	物权法第 39 条	第 11 页
征收	物权法第 42 条	第 11 页
征用	物权法第 44 条	第 12 页
农民集体所有权及重大事项决定程序	物权法第 59 条	第 14 页
集体所有权保护	物权法第 63 条	第 15 页
储蓄、投资及其收益与继承权	物权法第 65 条	第 16 页
私有财产保护	物权法第 66 条	第 16 页
建筑物区分所有权	物权法第 70 条	第 17 页
专有部分的权能	物权法第 71 条	第 18 页
共有部分的权利义务	物权法第 72 条	第 18 页
建筑区划内共有的范围	物权法第 73 条	第 19 页
车位、车库的归属与使用	物权法第 74 条	第 19 页
设立业主大会、选举业主委员会	物权法第 75 条	第 19 页
业主共同决定的事项	物权法第 76 条	第 19 页

* 本书条文主旨为编者所加。

2 物权法律工具箱

住宅改为经营性用房的条件	物权法第 77 条	第 20 页
业主大会、业主委员会决定的效力	物权法第 78 条	第 20 页
建筑物及其附属设施维修资金	物权法第 79 条	第 20 页
建筑物及其附属设施管理	物权法第 81 条	第 21 页
相邻关系处理原则	物权法第 84 条	第 22 页
共有物分割	物权法第 99 条	第 25 页
善意取得	物权法第 106 条	第 27 页
从物随主物转让	物权法第 115 条	第 29 页
用益物权人因征收、征用获得补偿	物权法第 121 条	第 31 页
农村集体经济组织经营体制	物权法第 124 条	第 31 页
土地承包经营权的设立与登记	物权法第 127 条	第 31 页
土地承包经营权流转	物权法第 128 条	第 32 页
互换、转让登记	物权法第 129 条	第 32 页
承包地调整	物权法第 130 条	第 32 页
承包地收回	物权法第 131 条	第 32 页
承包地征收补偿	物权法第 132 条	第 32 页
设立方式	物权法第 137 条	第 32 页
土地出让金	物权法第 141 条	第 33 页
建设用地使用权流转	物权法第 143 条	第 34 页
流转合同	物权法第 144 条	第 34 页
建设用地使用权变更登记	物权法第 145 条	第 34 页
建设用地使用权随建筑物等一并处分	物权法第 147 条	第 34 页
担保物权	物权法第 170 条	第 37 页
担保合同	物权法第 172 条	第 38 页
担保范围	物权法第 173 条	第 39 页
担保物上的代位性	物权法第 174 条	第 39 页
未经担保人同意的债务转移	物权法第 175 条	第 40 页
物的担保与人的担保之关系	物权法第 176 条	第 40 页
建筑物及建设用地使用权一并抵押	物权法第 182 条	第 43 页
不得抵押的财产	物权法第 184 条	第 43 页

抵押合同	物权法第 185 条	第 43 页
禁止流押	物权法第 186 条	第 44 页
不动产抵押	物权法第 187 条	第 44 页
抵押财产转让	物权法第 191 条	第 46 页
抵押权的实现	物权法第 195 条	第 48 页
抵押物孳息	物权法第 197 条	第 49 页
抵押财产变现价款超过或不足债权数额	物权法第 198 条	第 49 页
最高额抵押的概念	物权法第 203 条	第 50 页
质物保全	物权法第 216 条	第 53 页
可以出质的权利范围	物权法第 223 条	第 54 页

二、物业管理条例

条文主旨	条文数	页 码
业主定义及权利	物业管理条例第 6 条	第 402 页
业主委员会的性质和职责	物业管理条例第 15 条	第 406 页
管理规约	物业管理条例第 17 条	第 407 页
前期物业服务合同	物业管理条例第 21 条	第 407 页
买卖合同内容包含前期物业服务合同内容	物业管理条例第 25 条	第 408 页
建设单位不得擅自处分业主共有或者共用的物业	物业管理条例第 27 条	第 408 页
建设单位的物业保修责任	物业管理条例第 31 条	第 409 页
物业验收和资料移交	物业管理条例第 37 条	第 411 页
专项服务业务的转委托	物业管理条例第 40 条	第 411 页
物业服务收费	物业管理条例第 41 条	第 411 页
公用事业设施维护责任	物业管理条例第 52 条	第 413 页
专项维修资金	物业管理条例第 54 条	第 414 页
对共用部位、共用设备设施经营的收益	物业管理条例第 55 条	第 415 页

三、担保法

条文主旨	条文数	页 码
担保合同无效及其法律后果	担保法第 5 条	第 595 页
保证人资格	担保法第 7 条	第 595 页
企业法人分支机构、职能部门作为保证人的禁止与例外	担保法第 10 条	第 596 页
共同保证	担保法第 12 条	第 596 页
保证范围	担保法第 21 条	第 599 页
债的变更对保证责任的影响	担保法第 24 条	第 599 页
一般保证的保证期间	担保法第 25 条	第 599 页
连带责任保证的保证期间	担保法第 26 条	第 599 页
分支机构订立的无效保证合同的处理	担保法第 29 条	第 600 页
保证责任的免除	担保法第 30 条	第 600 页

目 录*

重点法条索引表	1
一、物权法	1
二、物业管理条例	3
三、担保法	4

一、综 合

• 法律

中华人民共和国物权法	1
(2007 年 3 月 16 日)	
第一编 总则	1
第一章 基本原则 (第 1 - 8 条)	1
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	3
第一节 不动产登记 (第 9 - 22 条)	3
第二节 动产交付 (第 23 - 27 条)	7
第三节 其他规定 (第 28 - 31 条)	8
第三章 物权的保护 (第 32 - 38 条)	9
第二编 所有权	11
第四章 一般规定 (第 39 - 44 条)	11
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 (第 45 - 69 条)	12
第六章 业主的建筑物区分所有权 (第 70 - 83 条)	17
第七章 相邻关系 (第 84 - 92 条)	22

* 本目录文件后的第一个时间为法律文件的公布时间,第二个时间为最后一次修订或修正时间。

第八章 共有 (第 93 - 105 条)	23
第九章 所有权取得的特别规定 (第 106 - 116 条)	27
第三编 用益物权	30
第十章 一般规定 (第 117 - 123 条)	30
第十一章 土地承包经营权 (第 124 - 134 条)	31
第十二章 建设用地使用权 (第 135 - 151 条)	32
第十三章 宅基地使用权 (第 152 - 155 条)	35
第十四章 地役权 (第 156 - 169 条)	35
第四编 担保物权	37
第十五章 一般规定 (第 170 - 178 条)	37
第十六章 抵押权	41
第一节 一般抵押权 (第 179 - 202 条)	41
第二节 最高额抵押权 (第 203 - 207 条)	50
第十七章 质权	51
第一节 动产质权 (第 208 - 222 条)	51
第二节 权利质权 (第 223 - 229 条)	54
第十八章 留置权 (第 230 - 240 条)	56
第五编 占有	58
第十九章 占有 (第 241 - 245 条)	58
附 则 (第 246 - 247 条)	60
中华人民共和国宪法 (节录)	60
(1982 年 12 月 4 日公布, 2004 年 3 月 14 日修正)	
中华人民共和国民法通则 (节录)	62
(1986 年 4 月 12 日公布, 2009 年 8 月 27 日修正)	
• 司法文件	
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)	68
(1988 年 4 月 2 日)	