



最高人民法院司法解释解读系列

房地产司法解释 理解与适用

最高人民法院研究室 编
沈德咏 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



最高人民法院司法解释解读系列

房地产司法解释 理解与适用



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产司法解释理解与适用/最高人民法院研究室
编. —北京:法律出版社,2011.4
(最高人民法院司法解释解读)
ISBN 978-7-5118-2026-6

I. ①房… II. ①最… III. ①房地产法—法律解释—
中国②房地产法—法律适用—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第057177号

©法律出版社·中国

责任编辑/李群

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/世纪千禧印刷(北京)有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/13.625 字数/430千

版本/2011年5月第1版

印次/2011年5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 978-7-5118-2026-6

定价:35.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编 委 会

主 编 沈德咏

编 委 邵文虹 胡云腾 赵大光

宋晓明 罗东川

执行编辑 王艳彬 李 兵 秦元明

目 录

一、综 合

中华人民共和国物权法

(2007 年 3 月 16 日) (1)

最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执
行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知

(2004 年 2 月 10 日 法发〔2004〕5 号) (33)

最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审
判工作的指导意见

(2009 年 7 月 9 日 法发〔2009〕42 号) (38)

二、征收、拆迁、征地、补偿

国有土地上房屋征收与补偿条例

(2011 年 1 月 21 日) (41)

最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安
置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复

(2005 年 8 月 1 日 法释〔2005〕9 号) (47)

《最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿
安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》的
理解与适用(一) (47)

《最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿
安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》的
理解与适用(二) (52)

最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助费应
归被征地单位所有的复函

- (1995 年 1 月 16 日 法经[1995]13 号) (63)
- 最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批
复(1996 年 7 月 24 日 法复[1996]12 号) (64)
- 最高人民法院行政审判庭关于拆迁强制执行的有关问题的答
复意见
(1999 年 2 月 14 日 [1998]行他字第 13 号) (65)
- 最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地
产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复
(2003 年 8 月 8 日 法研[2003]123 号) (65)
- 最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋
拆迁补偿有关问题的答复
(2005 年 10 月 12 日 [2005]行他字第 5 号) (66)
- 典型案例
- 陆廷佐诉上海市闸北区房屋土地管理局房屋拆迁行政裁决纠
纷案 (67)
- 丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行政裁决纠纷案
..... (73)
- 宋莉莉诉宿迁市建设局房屋拆迁补偿安置裁决案 (79)
- 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 ... (84)

三、建设用地

- 中华人民共和国土地管理法
(2004 年 8 月 28 日修正) (91)
- 中华人民共和国土地管理法实施条例
(1998 年 12 月 27 日) (107)
- 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) (117)
- 国务院关于深化改革严格土地管理的决定
(2004 年 10 月 21 日 国发[2004]28 号) (123)
- 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 1 日 法释[1998]25 号)	(130)
《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》的理解与适用	(131)
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 年 4 月 16 日 法释[2003]6 号)	(134)
《最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应列入 破产财产等问题的批复》的理解与适用	(135)
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 10 月 17 日 法释[2003]17 号)	(140)
《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》的理解与适用	(140)
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 法释[2005]5 号)	(147)
《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》的理解与适用	(151)
最高人民法院关于行政机关对土地争议的处理决定生效后一 方不履行另一方不应以民事侵权向法院起诉的批复	
(1991 年 7 月 24 日 [1990]法民字第 2 号)	(176)
最高人民法院行政审判庭关于非法取得土地使用权再转让行 为的法律适用问题的答复	
(1998 年 5 月 15 日 [1997]法行字 20 号)	(177)
最高人民法院关于土地转让方未按规定完成土地的开发投资 即签订土地使用权转让合同的效力问题的答复	
(2003 年 6 月 9 日 法函[2003]34 号)	(178)
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 年 3 月 23 日 法发[2004]11 号)	(179)
● 典型案例	
宣懿成等 18 人诉衢州市国土资源局收回土地使用权行政争	

议案	(180)
泰丰大酒店有限公司诉大同市土地管理局土地使用权出让纠纷案	(185)

四、建设工程

中华人民共和国建筑法

(2011年4月22日修正)	(190)
----------------------	-------

最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复

(2002年6月20日 法释[2002]16号)	(203)
--------------------------------	-------

《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》

的理解与适用	(204)
--------------	-------

最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释

(2004年10月25日 法释[2004]14号)	(219)
---------------------------------	-------

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》的理解与适用

(223)

●典型案例

夏善荣诉徐州市建设局行政证明纠纷案	(235)
-------------------------	-------

五、房地产交易

中华人民共和国城市房地产管理法

(2009年8月27日修正)	(247)
----------------------	-------

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 法释[2003]7号)	(258)
-------------------------------	-------

《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》的理解与适用

(263)

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年12月14日 法释[2005]14号)	(276)
---------------------------------	-------

《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》

的理解与适用	(277)
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 法释[2009]11号)	(283)
《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》的理解与适用	(287)
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定 (2010年11月5日 法释[2010]15号)	(298)
《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》的 理解与适用	(300)
● 典型案例	
长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案	(314)
张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决定案	(322)
杨巧丽诉中州泵业公司优先购买权侵权纠纷案	(328)

六、物 业 管 理

物业管理条例

(2007年8月26日修订)	(334)
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 法释[2009]7号)	(345)
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 法释[2009]8号)	(349)
《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〉、〈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〉》的理解与适用	(351)
● 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	(375)
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	(383)
---------------	-------

七、房地产税费

中华人民共和国企业所得税法	
(2007年3月16日)	(389)
中华人民共和国城市维护建设税暂行条例	
(2011年1月8日修订)	(398)
中华人民共和国房产税暂行条例	
(2011年1月8日修订)	(399)
中华人民共和国印花税法暂行条例	
(2011年1月8日修订)	(400)
中华人民共和国土地增值税暂行条例	
(2011年1月8日修订)	(402)
中华人民共和国契税暂行条例	
(1997年7月7日)	(404)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	
(2011年1月8日修订)	(406)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	
(2007年12月1日)	(408)
中华人民共和国营业税暂行条例	
(2008年11月10日修订)	(410)
房地产开发经营业务企业所得税处理办法	
(2009年3月6日)	(414)

八、附 录

房地产权属体系框架图	(424)
土地征收流程图	(425)

一、综 合

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
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

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】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】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效力。

第三十一条 【非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 【所有权基本内容】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 【所有权人设定他物权】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 【国家专有】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 【征收】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 【保护耕地、禁止违法征地】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 【征用】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 【国有财产范围、国家所有的性质和国家所有权行使】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、海域的国家所有权】矿藏、水流、海域属于国家所有。

第四十七条 【国家所有土地范围】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 【属于国家所有的自然资源】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 【野生动植物资源的国家所有权】法律规定属于国家