

# 物权

法律·法规·规章  
司法解释·裁判要旨

Property Law

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# 物权

法律·法规·规章  
司法解释·裁判要旨

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

**图书在版编目 (CIP) 数据**

物权法律·法规·规章·司法解释·裁判要旨/  
中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 12  
(法律工具箱系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2348 - 9

I. ①物… II. ①中… III. ①物权法 - 汇编 - 中国  
②物权法 - 法律解释 - 中国 IV. ①D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 215083 号

策划编辑: 罗莱娜

责任编辑: 朱丹颖 李小草

封面设计: 蒋怡

---

**物权法律·法规·规章·司法解释·裁判要旨**

WUQUAN FALU · FAGUI · GUIZHANG · SIFA JIESHI · CAIPAN YAOZHI

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2011 年 1 月第 1 版

印张/17 字数/547 千

2011 年 1 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2348 - 9

定价: 42.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66072711

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

# 编辑说明

“法律工具箱”系列突出法规汇编的实用性和便利性，旨在选择每个领域所有常用的法律文件，采用科学便利的分类方法，提供全面迅速的检索途径，希望成为读者学习和运用法律必备的工具箱。

本书主要说明如下：

1. 收录：本书收录了物权领域现行有效的法律文件共 122 件，截至 2011 年 1 月 31 日。同时收录典型裁判要旨 42 件，均为最高人民法院编辑出版的指导性案例。

2. 分类：本书含综合，物权的设立、变更、转让和消灭，所有权，用益物权，担保物权五类。每类下再按照法律、行政法规、部门规章、司法解释、裁判要旨分别排列，效力层级分明。

3. 重点索引：本书目录之后设置了“重点法条索引”，共列出了 84 个条文，并将《物权法》、《物业管理条例》、《担保法》三个主法的章节条文数置于目录上，同时，目录之前设置了常用法律简目，便于读者迅速查询。

4. 配套法例：本书在重点法条下列出了与该条配套使用的法规和案例，并标注了其所在页码，便于读者全面查询。

本书适合法官、律师、公司法务、土地和房地产部门、法科师生等专业人士工作学习使用，同时，也适合大众自学和运用法律。欢迎读者来信对本书提出批评建议，电子邮箱：Lixiaocao2008@ hot-mail.com。

编者

2011 年 1 月

## 缩略语对照表

物权法	中华人民共和国物权法
土地管理法	中华人民共和国土地管理法
城市房地产管理法	中华人民共和国城市房地产管理法
民法通则	中华人民共和国民法通则
民通意见	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)
合同法	中华人民共和国合同法
矿产资源法	中华人民共和国矿产资源法
煤炭法	中华人民共和国煤炭法
企业国有资产法	中华人民共和国企业国有资产法
乡镇企业法	中华人民共和国乡镇企业法
农民专业合作社法	中华人民共和国农民专业合作社法
继承法	中华人民共和国继承法
文物保护法	中华人民共和国文物保护法
建筑物区分所有权司法解释	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
物业服务司法解释	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
婚姻法	中华人民共和国婚姻法
合伙企业法	中华人民共和国合伙企业法
农村土地承包法	中华人民共和国农村土地承包法
农村土地承包经营纠纷调解仲裁法	中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法

2 物权法律·法规·规章·司法解释·裁判要旨

城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	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
担保法	中华人民共和国担保法
担保法解释	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
公司法	中华人民共和国公司法

# 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 2 页
不动产物权登记生效的时间	物权法第 14 条	第 3 页
预告登记	物权法第 20 条	第 3 页
登记错误的责任	物权法第 21 条	第 3 页
动产物权交付生效	物权法第 23 条	第 4 页
返还原物请求权	物权法第 34 条	第 4 页
所有权权能	物权法第 39 条	第 5 页
征收	物权法第 42 条	第 5 页
征用	物权法第 44 条	第 5 页
农民集体所有权及重大事项决定程序	物权法第 59 条	第 7 页
集体所有权保护	物权法第 63 条	第 7 页
储蓄、投资及其收益与继承权	物权法第 65 条	第 7 页
私有财产保护	物权法第 66 条	第 8 页
建筑物区分所有权	物权法第 70 条	第 8 页
专有部分的权利	物权法第 71 条	第 8 页
共有部分的权利义务	物权法第 72 条	第 8 页
建筑区划内共有的范围	物权法第 73 条	第 8 页
车位、车库的归属与使用	物权法第 74 条	第 8 页
设立业主大会、选举业主委员会	物权法第 75 条	第 9 页
业主共同决定的事项	物权法第 76 条	第 9 页

\* 本书条文主旨为编者所加。

## 2 物权法律·法规·规章·司法解释·裁判要旨

住宅改为经营性用房的条件	物权法第 77 条	第 9 页
业主大会、业主委员会决定的效力	物权法第 78 条	第 9 页
建筑物及其附属设施维修资金	物权法第 79 条	第 9 页
建筑物及其附属设施管理	物权法第 81 条	第 10 页
相邻关系处理原则	物权法第 84 条	第 10 页
共有物分割	物权法第 99 条	第 11 页
善意取得	物权法第 106 条	第 12 页
从物随主物转让	物权法第 115 条	第 13 页
用益物权人因征收、征用获得补偿	物权法第 121 条	第 13 页
农村集体经济组织经营体制	物权法第 124 条	第 13 页
土地承包经营权的设立与登记	物权法第 127 条	第 14 页
土地承包经营权流转	物权法第 128 条	第 14 页
互换、转让登记	物权法第 129 条	第 14 页
承包地调整	物权法第 130 条	第 14 页
承包地收回	物权法第 131 条	第 14 页
承包地征收补偿	物权法第 132 条	第 14 页
设立方式	物权法第 137 条	第 15 页
土地出让金	物权法第 141 条	第 15 页
建设用地使用权流转	物权法第 143 条	第 15 页
流转合同	物权法第 144 条	第 16 页
建设用地使用权变更登记	物权法第 145 条	第 16 页
建设用地使用权随建筑物等一并处分	物权法第 147 条	第 16 页
担保物权	物权法第 170 条	第 18 页
担保合同	物权法第 172 条	第 18 页
担保范围	物权法第 173 条	第 18 页
担保物上的代位性	物权法第 174 条	第 18 页
未经担保人同意的债务转移	物权法第 175 条	第 18 页
物的担保与人的担保之关系	物权法第 176 条	第 19 页
建筑物及建设用地使用权一并抵押	物权法第 182 条	第 20 页
不得抵押的财产	物权法第 184 条	第 20 页



抵押合同	物权法第 185 条	第 20 页
禁止流押	物权法第 186 条	第 20 页
不动产抵押	物权法第 187 条	第 20 页
抵押财产转让	物权法第 191 条	第 21 页
抵押权的实现	物权法第 195 条	第 21 页
抵押物孳息	物权法第 197 条	第 22 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 22 页
最高额抵押的概念	物权法第 203 条	第 23 页
质物保全	物权法第 216 条	第 24 页
可以出质的权利范围	物权法第 223 条	第 25 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 317 页
业主委员会的性质和职责	物业管理条例第 15 条	第 318 页
管理规约	物业管理条例第 17 条	第 319 页
前期物业服务合同	物业管理条例第 21 条	第 319 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 320 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 320 页
建设单位的物业保修责任	物业管理条例第 31 条	第 320 页
物业验收和资料移交	物业管理条例第 37 条	第 321 页
专项服务业务的转委托	物业管理条例第 40 条	第 321 页
物业服务收费	物业管理条例第 41 条	第 321 页
公用事业设施维护责任	物业管理条例第 52 条	第 323 页
专项维修资金	物业管理条例第 54 条	第 323 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 323 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 460 页
保证人资格	担保法第 7 条	第 460 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 461 页
共同保证	担保法第 12 条	第 461 页
保证范围	担保法第 21 条	第 462 页
债的变更对保证责任的影响	担保法第 24 条	第 462 页
一般保证的保证期间	担保法第 25 条	第 462 页
连带责任保证的保证期间	担保法第 26 条	第 463 页
分支机构订立的无效保证合同的处理	担保法第 29 条	第 463 页
保证责任的免除	担保法第 30 条	第 463 页

# 目 录\*

缩略语对照表 .....	1
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 .....	2
第一节 不动产登记(第9-22条) .....	2
第二节 动产交付(第23-27条) .....	4
第三节 其他规定(第28-31条) .....	4
第三章 物权的保护(第32-38条) .....	4
第二编 所有权 .....	5
第四章 一般规定(第39-44条) .....	5
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权(第45-69条) .....	6
第六章 业主的建筑物区分所有权(第70-83条) .....	8
第七章 相邻关系(第84-92条) .....	10

---

\* 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修正时间。

第八章 共有 (第 93 - 105 条)	11
第九章 所有权取得的特别规定 (第 106 - 116 条)	12
第三编 用益物权	13
第十章 一般规定 (第 117 - 123 条)	13
第十一章 土地承包经营权 (第 124 - 134 条)	13
第十二章 建设用地使用权 (第 135 - 151 条)	15
第十三章 宅基地使用权 (第 152 - 155 条)	16
第十四章 地役权 (第 156 - 169 条)	17
第四编 担保物权	18
第十五章 一般规定 (第 170 - 178 条)	18
第十六章 抵押权	19
第一节 一般抵押权 (第 179 - 202 条)	19
第二节 最高额抵押权 (第 203 - 207 条)	23
第十七章 质权	23
第一节 动产质权 (第 208 - 222 条)	23
第二节 权利质权 (第 223 - 229 条)	25
第十八章 留置权 (第 230 - 240 条)	26
第五编 占有	26
第十九章 占有 (第 241 - 245 条)	26
附 则 (第 246 - 247 条)	27
中华人民共和国宪法 (节录)	27
(1982 年 12 月 4 日公布, 2004 年 3 月 14 日修正)	
中华人民共和国土地管理法	29
(1986 年 6 月 25 日公布, 2004 年 8 月 28 日修正)	
中华人民共和国城市房地产管理法	42
(1994 年 7 月 5 日公布, 2009 年 8 月 27 日修正)	
中华人民共和国民法通则 (节录)	50
(1986 年 4 月 12 日公布, 2009 年 8 月 27 日修正)	
<b>• 行政法规</b>	
中华人民共和国土地管理法实施条例	56
(1998 年 12 月 27 日公布, 2011 年 1 月 8 日修正)	

## • 司法解释

- 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） ..... 64  
（1988年4月2日）

## 二、物权的设立、变更、转让和消灭

### （一）一般规定

#### • 法律

- 中华人民共和国合同法（节录） ..... 82  
（1999年3月15日）

#### • 司法解释

- 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） ..... 100  
（1999年12月19日）  
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） ..... 103  
（2009年4月24日）

### （二）不动产登记

#### • 部门规章及文件

- 土地登记办法 ..... 106  
（2007年12月30日）  
土地登记规则 ..... 115  
（1989年11月18日发布，1995年12月28日修订）  
房屋登记办法 ..... 123  
（2008年2月15日）  
房屋权属登记信息查询暂行办法 ..... 135  
（2006年10月8日）

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 .....	137
(2002年3月27日)	

• 司法解释及文件

最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定 .....	139
(2010年11月5日)	
最高人民法院关于审理房屋登记行政案件中发现涉嫌刑事犯罪问题应如何处理的答复 .....	141
(2008年9月23日)	

(三) 特定动产登记

• 部门规章及文件

机动车登记规定 .....	142
(2008年5月27日)	
机动车登记工作规范 .....	156
(2008年8月16日)	
企业国有资产产权登记管理办法 .....	171
(1996年1月25日)	
中华人民共和国民用航空器权利登记条例 .....	173
(1997年10月21日)	
中华人民共和国船舶登记条例 .....	176
(1994年6月2日)	

• 裁判要旨

1. 不动产权属登记在确认物的归属关系中的效力确定 .....	184
2. 不动产物权登记生效的例外情况 .....	184
3. 预告登记后处分行为的效力 .....	184
4. 动产所有权转移的法定条件的确定 .....	185
5. 返还原物请求权的适用 .....	185
6. 返还原物请求权行使的特殊限制 .....	185

### 三、所有权

#### (一) 土地所有权及保护

##### • 部门规章及文件

- 确定土地所有权和使用权的若干规定 ..... 186  
(1995年3月11日)
- 土地权属争议调查处理办法 ..... 192  
(2003年1月3日发布, 2010年11月30日修订)
- 林木林地权属争议处理办法 ..... 195  
(1996年10月14日)
- 土地违法案件查处办法 ..... 198  
(1995年12月18日)
- 违反土地管理规定行为处分办法 ..... 203  
(2008年5月9日)
- 监察部、人力资源社会保障部、国土资源部关于适用《违反土地管理规定行为处分办法》第三条有关问题的通知 ..... 206  
(2009年6月1日)

##### • 司法解释

- 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 ..... 207  
(2000年6月19日)
- 最高人民法院关于审理破坏林地资源刑事案件具体应用  
法律若干问题的解释 ..... 209  
(2005年12月26日)

#### (二) 自然资源所有权及保护

##### • 法律

- 中华人民共和国矿产资源法(节录) ..... 211  
(1986年3月19日公布, 2009年8月27日修正)
- 中华人民共和国水法(节录) ..... 212  
(1988年1月21日公布, 2009年8月27日修正)

中华人民共和国煤炭法（节录） .....	213
（1996年8月29日公布，2009年8月27日修正）	
中华人民共和国森林法（节录） .....	214
（1984年9月20日公布，2009年8月27日修正）	
中华人民共和国草原法（节录） .....	215
（1985年6月18日公布，2009年8月27日修正）	
中华人民共和国野生动物保护法（节录） .....	217
（1988年11月8日公布，2009年8月27日修正）	
中华人民共和国渔业法（节录） .....	217
（1986年1月20日，2009年8月27日修正）	

#### • 行政法规

乡镇煤矿管理条例（节录） .....	219
（1994年12月20日）	
盐业管理条例（节录） .....	219
（1990年3月2日）	

### （三）国有资产及保护

#### • 法律

中华人民共和国企业国有资产法 .....	220
（2008年10月28日）	

#### • 行政法规

企业国有资产监督管理暂行条例 .....	229
（2003年5月27日公布，2011年1月8日修正）	
企业国有资产产权登记管理办法 .....	234
（1996年1月25日）	
国有资产评估管理办法 .....	236
（1991年11月16日）	

#### • 部门规章及文件

行政单位国有资产管理暂行办法 .....	240
（2006年5月30日）	



---

事业单位国有资产管理暂行办法 .....	245
(2006年5月30日)	
中央级事业单位国有资产管理暂行办法 .....	252
(2008年3月12日)	
• 司法解释	
最高人民法院关于国有资产产权管理行政案件管辖问题的解释 .....	258
(2001年2月16日)	
<b>(四) 集体所有权、个人所有权及保护</b>	
• 法律	
中华人民共和国乡镇企业法(节录) .....	259
(1996年10月29日)	
中华人民共和国农民专业合作社法(节录) .....	260
(2006年10月31日)	
中华人民共和国继承法 .....	262
(1985年4月10日)	
• 部门规章	
城市商品房预售管理办法 .....	266
(1994年11月15日发布, 2004年7月20日修正)	
城市房地产转让管理规定 .....	268
(1995年8月7日发布, 2001年8月15日修正)	
商品房销售管理办法 .....	271
(2001年4月4日)	
• 司法解释	
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国继承法》若干问题的意见 .....	277
(1985年9月11日)	
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 .....	282
(2003年4月28日)	