



根据全国人大常委会《关于修改部分法律的决定》修订

翻开本书，让您收获的不仅是法条！

法律知识

法律解释

法律应用

物权 法律随身查

WU QUAN FA LU SUI SHEN CHA

图表速查版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物权 法律随身查

WU QUAN FA LU SUI SHEN CHA

图表速查版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法律随身查: 图表速查版/中国法制出版社编.
北京: 中国法制出版社, 2009. 8

(法律随身查系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1387 - 9

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 131735 号

策划编辑: 戴蕊 责任编辑: 王进文 封面设计: 蒋怡、周黎明

物权法律随身查: 图表速查版

WUQUANFALU SUISHENCHA; TUBIAO SUCHABAN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/787 × 960 毫米 32

版次/2009 年 10 月第 1 版

印张/13 字数/363 千

2009 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1387 - 9

定价: 25.00 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

传真: 66031119

编辑部电话: 66078158

邮购部电话: 66033288

目 录

实用图表速查

1. 城市房地产登记	1
2. 动产物权设立、转让的生效时间	2
3. 不动产物权变动不经登记而发生效力的几种情形	3
4. 征收和征用的区别	4
5. 集体所有土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等 所有权的行使	5
6. 小区内道路、绿地、公共场所、车位、车库等的归属	5
7. 业主共同决定事项的议事规则	6
8. 共有物分割方式适用的条件	7
9. 返还遗失物的经济补偿	7
10. 通过两种方式取得的土地承包经营权的流转方式	8
11. 土地使用权的年限	8
12. 地役权的最长期限	9
13. 抵押权的设立时间	10
14. 抵押财产遭到侵害时,抵押权人的权利救济方式	11
15. 抵押权放弃与抵押权顺位放弃的比较	11
16. 质押财产受到侵害时法律对当事人的救济	12
17. 物权法对于当事人设立权利质权的规定	13
18. 善意占有和恶意占有人的责任对比	14

一、综 合

中华人民共和国宪法(节录)	15
(2004年3月14日)	
中华人民共和国物权法	16
(2007年3月16日)	
中华人民共和国担保法	67
(1995年6月30日)	

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.....	82
(2000年12月8日)	
中华人民共和国民法通则(节录)	97
(2009年8月27日)	
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的解释(试行)(节录)	105
(1988年4月2日)	
中华人民共和国企业国有资产法	112
(2008年10月28日)	

二、土 地

中华人民共和国土地管理法	124
(2004年8月28日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例	143
(1998年12月27日)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	152
(1995年3月11日)	
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	160
(1990年5月19日)	
划拨土地使用权管理暂行办法	165
(1992年3月8日)	
招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定	169
(2007年9月28日)	
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	174
(1997年1月3日)	
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	177
(2005年6月18日)	

闲置土地处置办法	180
(1999 年 4 月 28 日)	
土地登记办法	183
(2007 年 12 月 30 日)	
征用土地公告办法	193
(2001 年 10 月 22 日)	
土地权属争议调查处理办法	195
(2003 年 1 月 3 日)	
违反土地管理规定行为处分办法	199
(2008 年 5 月 9 日)	
中华人民共和国农村土地承包法	204
(2009 年 8 月 27 日)	
中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法	216
(2009 年 6 月 27 日)	
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法	224
(2003 年 11 月 14 日)	
农村土地承包经营权流转管理办法	228
(2005 年 1 月 19 日)	
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷	
案件适用法律问题的解释	233
(2005 年 7 月 29 日)	
国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见	237
(2004 年 11 月 2 日)	
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	240
(2008 年 7 月 8 日)	

三、房地产

中华人民共和国城市房地产管理法	243
(2009 年 8 月 27 日)	
城市房地产开发经营管理条例	255
(1998 年 7 月 20 日)	
城市异产毗连房屋管理规定	260
(2001 年 8 月 15 日)	

城市房地产转让管理规定	262
(2001 年 8 月 15 日)	
城市房地产抵押管理办法	266
(2001 年 8 月 15 日)	
商品房销售管理办法	273
(2001 年 4 月 4 日)	
城市商品房预售管理办法	280
(2004 年 7 月 20 日)	
房屋登记办法	282
(2008 年 2 月 15 日)	
物业管理条例	298
(2007 年 8 月 26 日)	
城市房屋拆迁管理条例	307
(2001 年 6 月 13 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	312
(2003 年 3 月 24 日)	
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	317
(2009 年 5 月 14 日)	
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	320
(2009 年 5 月 15 日)	

四、特殊动产

中华人民共和国道路交通安全法 (节录)	323
(2007 年 12 月 29 日)	
中华人民共和国海商法 (节录)	325
(1992 年 11 月 7 日)	
中华人民共和国船舶登记条例	327
(1994 年 6 月 2 日)	
机动车登记规定	337
(2008 年 5 月 27 日)	

动产抵押登记办法	354
(2007 年 10 月 12 日)	

五、自然资源

中华人民共和国矿产资源法	356
(1996 年 8 月 29 日)	
矿产资源开采登记管理办法	364
(1998 年 2 月 12 日)	
探矿权采矿权转让管理办法	369
(1998 年 2 月 12 日)	
国土资源部关于对采矿权管理中有关问题的答复	371
(1999 年 10 月 22 日)	
中华人民共和国森林法	372
(1998 年 4 月 29 日)	
中华人民共和国森林法实施条例	381
(2000 年 1 月 29 日)	
林木林地权属争议处理办法	390
(1996 年 10 月 14 日)	
林木和林地权属登记管理办法	393
(2000 年 12 月 31 日)	
中华人民共和国海域使用管理法	395
(2001 年 10 月 27 日)	
国家海洋局关于印发《海域使用权证书管理 办法》的通知	402
(2008 年 9 月 10 日)	

实用图表速查

1. 城市房地产登记

申请登记的各种情形	申请登记和核准部门	颁发证书部门
以出让或者划拨方式取得土地使用权	县级以上地方人民政府土地管理部门	由同级人民政府颁发土地使用权证书
在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的	县级以上地方人民政府房产管理部门	由县级以上地方人民政府房产管理部门颁发房屋所有权证书
房地产转让或变更	向县级以上地方人民政府房产管理部门申请变更登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记,经同级人民政府土地管理部门核实	由同级人民政府更换或者变更土地使用权证书
房地产抵押	向县级以上人民政府规定的部门办理抵押登记	

2. 动产物权设立、转让的生效时间

具体情形	交付形式	动产物权设立、 转让的生效时间
除法律另有规定外 的一般情形	实际交付	交付时
动产物权设立和转 让前，权利人已经 依法占有该动产的	简单交付	法律行为生效时
动产物权设立和转 让前，第三人依法 占有该动产的	指定交付	法律行为生效时
动产物权转让时， 双方又约定由出让 人继续占有该动产 的	占有改定	约定生效时

3. 不动产物权变动不经登记而发生效力的几种情形

变动的原因	发生效力的时间	《物权法》相关规定
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	自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时	第二十八条
因继承或者受遗赠取得物权的	自继承或者受遗赠开始时	第二十九条
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	第三十条

4. 征收和征用的区别

项目 \ 对象	征 收		征 用
发生的情形	为了公共利益的需要		因抢险、救灾等紧急需要
行为的对象	集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产		单位、个人的不动产或者动产
涉及的权利	所有权		使用权
国家的补偿	集体所有的土地	单位、个人的房屋及其他不动产	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。
	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。	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。	
是否返还	不返还		返还

5. 集体所有土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等所有权的行使

集体所有权的主体	集体所有权的行使主体
村农民集体	村集体经济组织或者村民委员会代表集体
村内两个以上农民集体	村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体
乡镇农民集体	乡镇集体经济组织代表集体

6. 小区内道路、绿地、公共场所、车位、车库等的归属

类型 \ 权利主体		所有权归属
道路	原则性规定	业主共有
	例外情形	属于城镇公共道路的
绿地	原则性规定	业主共有
	例外情形	属于城镇公共绿地或者明示属于个人的
其他公共场所、公用设施和物业服务用房		业主共有
车位	规划用于停放汽车的车位	由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定
	占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位	业主共有
车库		由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定

7. 业主共同决定事项的议事规则

事 项 \ 决定比例要求	专有部分占建筑物总面积的比例		业主人数	
	≥2/3	≥1/2	≥2/3	≥1/2
制定和修改业主会议议事规则		√		√
制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约		√		√
选举业主委员会或者更换业主委员会成员		√		√
选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人		√		√
筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金	√		√	
改建、重建建筑物及其附属设施	√		√	
有关共有和共同管理权利的其他重大事项		√		√

8. 共有物分割方式适用的条件

适用条件 \ 分割方式		实物分割	分割价款	折价补偿
协议		√	√	√
达成协议	可以分割且不会因分割减损价值	√	×	×
	难以分割或者因分割会减损价值	×	√	√

9. 返还遗失物的经济补偿

返还人 \ 经济补偿		保管遗失物等支出的必要费用	权利人悬赏承诺报酬
有关部门		√	√
拾得人	及时返还	√	√
	侵占遗失物	×	×

10. 通过两种方式取得的土地承包经营权的流转方式

承包方式 流转方式	家庭承包	其他方式（招标、拍卖、公开协商等）的承包
出租	√	√
转包	√	×
互换	√	×
转让	√	√
抵押	×	√
入股	√	√
其他方式	√	√

11. 土地使用权的年限

设立方式	用途	最高年限（年）
出让	居住用地	70
	工业用地	50
	教育、科技、文化、卫生、体育用地	50
	商业、旅游、娱乐用地	40
	综合或者其他用地	50
划拨	1. 国家机关用地和军事用地 2. 城市基础设施用地和公益事业用地 3. 国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地 4. 法律、行政法规规定的其他用地	除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制

12. 地役权的最长期限

双方当事人		期限	土地用途	地役权的寿命（年）
一方是用益物权人	土地承包经营权人		耕地	30
			草地	30 ~ 50
			林地	30 ~ 70 特殊林地的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长
			“四荒”土地	50
	建设用地使用权人（以出让方式取得）		居住用地	50
			工业用地	70
			教育、科技、文化、卫生、体育用地	50
			商业、旅游、娱乐用地	40
			综合或者其他用地	50
	双方都是用益物权人		不得超过他们各自用益物权剩余期限中的最短者	