



法律政策解读与实用范本
典型案例全书



WU QUAN
FALYUZHENGCEJIEDUYUSHIYONGFANBEN
DIANXINGANLIQUANSHU

物权

法律政策解读与实用范本 典型案例全书

最新升级版

- ◆ 详细解读法律政策
- ◆ 全面收录实用范本
- ◆ 精心挑选典型案例
- ◆ 准确快速解决问题

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



法律政策解读与实用范本
典型案例全书

WU QUAN
FALYUZHENGCEJIEDUYUSHIYONGFANBEN
DIANXINGANLIQUANSHU

物权

法律政策解读与实用范本 典型案例全书

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法律政策解读与实用范本典型案例全书/中国法制出版社编. —2 版. —北京: 中国法制出版社, 2013. 10
(法律政策解读与实用范本典型案例全书)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 4724 - 9

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 (2013) 第 171665 号

策划编辑: 刘 峰

责任编辑: 王佩琳

封面设计: 周黎明

物权法律政策解读与实用范本典型案例全书

WUQUAN FALU ZHENGCE JIEDU YU SHIYONG FANBEN DIANXING ANLI
QUANSHU

经销/新华书店

印刷/ 河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/ 16. 875 字数/ 560 千

版次/2013 年 10 月第 2 版

2013 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4724 - 9

定价: 39.00 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: 66038139

邮购部电话: 66033288

出版说明

中国法制出版社是国务院法制办公室直属的中央级法律图书专业出版单位，是法律、行政法规的权威出版机构。我们一直致力于出版适合读者需求的实用法律图书，近年来先后推出了一大批优秀法律图书，颇受读者好评。

遇到法律问题，读者朋友一般要求助：**1. 法条。**遇到问题，读者首先会去查找法律条文，看一下法律是怎么规定的。**2. 案例。**通过学习相关案例，读者能了解法律是怎样适用的，能大致预判自己遇到的问题能得到怎样的判决。**3. 文书。**解决问题的各个环节都离不开文书。**4. 流程图。**流程图可以指引读者按照顺序一步一步解决问题。

为了更好地满足读者的需求，我们利用自身的出版优势，约请相关领域的专家学者和实务精英，编写出版了“法律政策解读与实用范本典型案例全书”。本丛书具有如下特点：

1. 全面。全面收录法律政策、文书范本、典型案例、流程图、计算标准等，真正让您一本书解决全部问题。

2. 易懂。一方面，对重点法条进行权威细致的解读，对重点难点问题作专业提示，帮助读者准确理解条文含义、准确运用法律维护权益。另一方面，精心挑选发表在《中华人民共和国最高人民法院公报》上的指导性案例和其他法院判决的典型性案例，帮助读者更好地理解法律，了解法律的适用，理性合法解决争议。

3. 方便。本书收录的很多文书范本按需略加修改即可使用，读者可以随查随用，经济、实用、方便。此外，我们精心绘制的流程图，可以指引读者循序渐进地解决问题。

4. 高效。本书全面、易懂、方便，检索快捷，读者自己动手就能高效解决问题。

读者朋友们，我们期待并祝福您——用这本书，解决好您遇到的问题！

目 录*

上篇 法律政策解读

一、综 合

- ◆法律
- 3 中华人民共和国物权法
(2007年3月16日)
- 69 中华人民共和国宪法(节录)
(2004年3月14日)
- 70 中华人民共和国民法通则(节录)
(2009年8月27日)
- ◆部门规章
- 74 机动车登记规定
(2012年9月12日)
- ◆司法解释
- 89 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)(节录)
(1988年4月2日)
- 92 最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定
(2004年11月4日)
- 97 最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定
(2004年11月15日)

二、土 地

- ◆法律
- 102 中华人民共和国土地管理法(节录)
(2004年8月28日)

* 附有法律政策解读与应用的文件均在目录中以加粗字体标注。

- 153 中华人民共和国农村土地承包法
(2009年8月27日)
- ◆行政法规
- 160 中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)
(2011年1月8日)
- 167 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)
- ◆部门规章及文件
- 171 土地登记办法
(2007年12月30日)
- 179 确定土地所有权和使用权的若干规定
(2010年12月3日)
- 186 土地权属争议调查处理办法
(2010年11月30日)
- 189 协议出让国有土地使用权规定
(2003年6月11日)
- 191 招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定
(2007年9月28日)
- 195 农村土地承包经营权流转管理办法
(2005年1月19日)
- 199 国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见
(2010年12月3日)
- ◆司法解释
- 202 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
(2005年7月29日)
- 205 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)

三、房 产

- ◆法律
- 209 中华人民共和国城市房地产管理法(节录)
(2009年8月27日)
- ◆行政法规
- 247 国有土地上房屋征收与补偿条例
(2011年1月21日)
- 252 物业管理条例
(2007年8月26日)

- ◆部门规章及文件
- 259 房屋登记办法
(2008年2月15日)
- 271 城市商品房预售管理办法
(2004年7月20日)
- 273 商品房销售管理办法
(2001年4月4日)
- 279 城市房地产转让管理规定
(2001年8月15日)
- 281 商品房屋租赁管理办法
(2010年12月1日)
- 284 城市房地产抵押管理办法
(2001年8月15日)
- 290 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年3月27日)
- ◆司法解释
- 291 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)
- 293 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)
- 297 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)
- 300 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11月17日)
- 300 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)
- 303 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)

四、担保物权

- ◆法律
- 305 中华人民共和国担保法(节录)
(1995年6月30日)

- 331 中华人民共和国海商法（节录）
（1992 年 11 月 7 日）
- 333 中华人民共和国公司法（节录）
（2005 年 10 月 27 日）
- 334 中华人民共和国企业破产法（节录）
（2006 年 8 月 27 日）
- 335 中华人民共和国票据法（节录）
（2004 年 8 月 28 日）
- ◆部门规章及文件
- 336 动产抵押登记办法
（2007 年 10 月 12 日）
- 338 单位定期存单质押贷款管理规定
（2007 年 7 月 3 日）
- 341 证券公司股票质押贷款管理办法
（2004 年 11 月 2 日）
- ◆司法解释
- 347 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（节录）
（2000 年 12 月 8 日）

五、自然资源

- ◆法律
- 358 中华人民共和国矿产资源法（节录）
（2009 年 8 月 27 日）
- 359 中华人民共和国森林法（节录）
（2009 年 8 月 27 日）
- 361 中华人民共和国水法（节录）
（2009 年 8 月 27 日）
- ◆部门规章
- 362 林木林地权属争议处理办法
（1996 年 10 月 14 日）
- 365 林木和林地权属登记管理办法
（2011 年 1 月 25 日）

中篇 实用范本及图表

369 一、综合

369 1. 物权案件民事诉讼流程图(一审)

370 2. 物权案件民事诉讼流程图(二审)

371 二、土地

371 1. 土地权属争议解决流程图

372 2. 土地征收补偿费、安置补助费计算公式

373 3. 耕地征收补偿费、安置补助费计算公式

374 三、房产

374 1. 房屋转让合同

378 2. 商品房预售合同

393 3. 商品房认购书

396 4. 商品房买卖合同

405 5. 房屋租赁合同

410 6. 前期物业服务合同

421 7. 物业服务合同

432 8. 物业管理委托合同

439 9. 城市房屋拆迁补偿安置协议

445 10. 住房抵押贷款合同

448 11. 房屋抵押登记申请书

449 12. 房屋初始登记流程图

450 13. 二手房交易流程图

451 14. 物业纠纷诉讼流程图

452 15. 物业纠纷仲裁程序流程图

453 16. 国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式

454	四、担保物权
454	1. 动产质押合同
456	2. 股权质押合同
458	3. 股权出质设立登记申请书
459	4. 机动车抵押登记/质押备案申请表

下篇 典型案例

一、综合

- 463 案例 1: 动产物权的设立和转让, 自支付时发生效力, 动产由第三人占有时, 则应进行指示交付
- 465 案例 2: 行为人未在二手机动车交易市场内取得他人合法所有的机动车, 不能证明自己为善意并付出相应合理价格的, 不为善意取得
- 467 案例 3: 约定的优先购买权不具有物权效力
- 467 案例 4: 违反规章养狗被判自行承担损失
- 468 案例 5: 离婚不动产分割以登记为准
- 469 案例 6: 除有相反证据外, 以不动产登记簿的效力优先
- 470 案例 7: 动产物权交付生效
- 471 案例 8: 机动车交付所有权即转移, 登记只有对抗效力
- 472 案例 9: 法院判决导致的物权变动, 自判决生效之日起变更生效
- 472 案例 10: 物权受侵害, 所有权人有权请求恢复原状
- 473 案例 11: 不动产权利人应为相邻权利人提供必要的通行便利
- 474 案例 12: 不动产权利人不应侵犯相邻权利人的通风、采光权
- 475 案例 13: 共有人对所有物分配的约定不得违反“一物一权”原则
- 475 案例 14: 不动产可以被善意取得
- 476 案例 15: 非法占有需要合法合理的证据证明
- 476 案例 16: 占有人有权请求排除妨害

二、土地

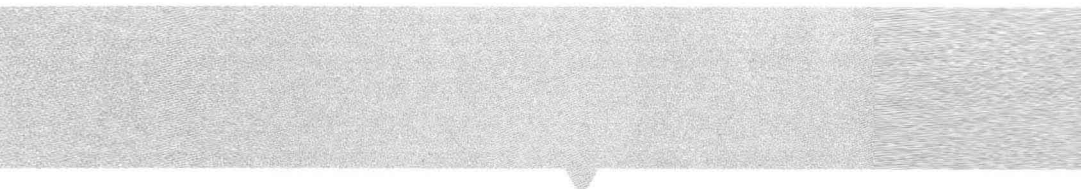
- 478 案例 1: 抵押物的受让方代为清偿债务消灭抵押权的, 抵押物转让有效; 物权转让行为不能成就, 并不必然导致物权转让合同无效
- 483 案例 2: 国有土地使用权出让合同部分无效, 但不影响其他部分效力的, 其他部分内容有效

- 487 案例3：承包土地的农民到小城镇落户后，其土地承包经营权可以保留或依法流转
- 488 案例4：户口在则仍享有征收土地补偿款
- 489 案例5：合法集体经济成员有权享受土地补偿费
- 490 案例6：居民户口被不当注销仍应被发放土地补偿款
- 491 案例7：承包地转包变用于非农建设会导致转包合同无效
- 491 案例8：出嫁女的承包地不应被收回
- 492 案例9：未经开发直接转让用于房地产开发的建设用地使用权的行为被认定无效
- 493 案例10：地役权可以约定取得
- 495 **三、房产**
- 495 案例1：应以被拆迁房屋的所有权权属决定拆迁安置权益的归属
- 497 案例2：业主以合理的方式行使知情权，应当受到法律保护
- 499 案例3：对房屋租赁合同格式合同有两种以上理解的，应作出不利于提供格式合同一方的解释
- 500 案例4：共有部分在物业服务企业物业管理期间所产生的收益，应属全体业主所有
- 504 案例5：房屋出卖人交付使用的房屋建筑面积超出商品房买卖合同的总面积的应如何处理
- 506 案例6：公有住房售单位有权约定买受人不得实施有碍公有住房公用部分安全的行为
- 508 案例7：因不可归责于当事人双方的事由致商品房预售合同没有在订购协议约定的日期订立的，开发商应将定金返还购房者
- 510 案例8：不动产转让登记才能生效
- 511 案例9：房屋过户手续不影响房屋买卖合同效力
- 512 案例10：未建成房屋的损失只能适当补偿，不能算在征收补偿款内
- 513 案例11：业主对共有部分的使用不得损害其他业主的合法权益
- 513 案例12：业主对其专有部分行使所有权不得损害其他业主的合法权益
- 514 案例13：业主共有范围的权利行使人为全体业主或业委会
- 515 案例14：欠缴物业管理费不影响参选业主委员会委员
- 515 案例15：住宅改经营性用房须经有利害关系业主的同意
- 516 案例16：租金应由所有权人取得
- 518 **四、担保物权**
- 518 案例1：未明确约定的担保责任是连带责任
- 519 案例2：债权人对担保物的代替物也享有担保物权
- 520 案例3：只有合法的个人财产设立的抵押才是有效的

521	案例 4：先抵后租时，出租权不能对抗已登记的抵押权
522	案例 5：行使抵押权人的自由处分权不导致对抵押权的部分放弃
523	案例 6：恶意抵押致最高额抵押合同无效
524	案例 7：权利质权自办理登记起设立
524	案例 8：留置不当造成的损失需要赔偿
525	案例 9：留置权人对因其过错而受损的留置物负赔偿责任
527	五、自然资源
527	案例 1：采矿权租赁合同需批准后才生效
529	案例 2：侵犯他人合法采砂权应赔偿损失

上 篇

法律政策解读



一、综 合

◆ 法律

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)

第一编 总 则

第一章 基本原则

第一条 【立法目的】* 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。

解读

物权法的功能主要体现在三方面：

(1) 确认产权。确认产权就是通过明确物的归属，从而定分止争。物权法中物权法定原则、公示原则就是确认产权的基本规则；物权法确认国家、集体以及个人所享有的财产权，在此基础上，确认各类主体所享有的他物权，从而充分保护各类主体所享有的物权；物权法通过界定产权之诉，从而保护产权的归属。

(2) 保护物权。物权法的立法宗旨是保护物权。首先，物权法保护物权的基本原则是平等保护的原则，即物权法通过一体确认国家、集体以及个人所有权，对各类财产权实行平等保护。其次，物权法在保护的方法上，规定了确认物权的规则和物权请求权。在物权受到侵害或者有受到侵害的可能的时候，对物权进行特别保护。

(3) 实现物尽其用。物尽其用就是通过明确权利人对物享有的权利和对物的保护，充分发挥物的效用。物权法为权利人充分利用财产留下很大的活动空间，物权法不仅有物的所有权人占有、使用、收益权利的规定，也有他人利用物的权利的规定，如用益物权、担保物权等。同时，从合理利用资源、维护公共利益出发，对权利人的权利也有不少限制，如物权法有关严格保护耕地的规定，有关相邻关系的规定，以及征收、征用的规定等。

* 条文主旨为编者所加，下同。

第二条 【适用范围】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。

解读

物权具有如下法律特征：

(1) 直接支配性。物权就是权利人完全依靠自己的力量而不需要他人协助对物进行占有、使用、收益和处分的权利。

(2) 绝对性。物权的实现不需要义务人的积极行为予以协助，权利人在合法范围内能够按照其意愿无条件地、绝对地实现其权利。

(3) 排他性。一物之上不得同时成立两个内容相互排斥的物权；物权具有排除他人妨害、干涉、侵占的性质。

(4) 客体特定性。如果物权的客体不特定，物权人就可以随意支配不同的物，势必会侵害第三人的利益，第三人会动辄干涉他人的物权，将导致财产归属秩序和交易秩序的混乱，因而物权的客体必须是特定的物。

(5) 对世性。物权的权利主体是特定的，而义务主体是不特定的，权利人的权利可以对抗一切不特定的义务人，除物权人以外的其他任何人都负有不得侵害物权人权利的义务。

应用

物权法上的物具有哪些特征？

(1) 物须存在于人体之外。人的

身体为人格所附，不属于物，这是近现代文明发展的需求。因此，生存中的人的身体或其一部分，不能成为物权的客体。随着科学技术的发展，器官移植、器官捐赠、献血等均以活人的器官为合同标的物。这种协议是否有效，应视其是否违背公序良俗而定。

(2) 物原则上是有体物。有体物是指占据一定空间而有形存在的物体。电、热、声、光等能源以在法律上有排他的支配可能性为限被视为物。无体物原则上不能作为物权法上的物，但法律规定权利作为物权客体的，依照规定。

(3) 物是能满足人们需要的物体。物的能够满足人们需要的特性，不能完全用金钱来衡量。例如，情人的书信虽无金钱价格，但对情人之间来说却至为宝贵，因而成为其所有权的客体。

(4) 物具有独立性。所谓独立性，是指在物理上、观念上、法律上能够与其他物区别开而独立存在的物。

(5) 物须是人力可以支配的物体。日月星辰虽然为有体物，但非人力所能支配，因此仅仅是物理学上的物，而非法律上的物。

第三条 【社会主义基本经济制度】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、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】物权的种类和内容，由法律规定。

解读

物权法定原则，是指物权的类型，物权的内容、取得和变更，均由法律直接规定，禁止任何人创设法律没有规定的物权和超越法律的限制行使物权的法律原则。

物权法实行物权法定原则，不会使物权成为封闭的、一成不变的体系。禁止个人创设法律没有规定的物权，并不意味着物权法不能规定新的物权。恰恰相反，物权法可以根据社会经济发展的客观要求，规定新的物权种类，发展物权体系。

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。

解读

物权公示原则，是指物权各种变动必须以一种可以公开的、能够表现这种物权变动的方式予以展示，并进而决定物权变动的效力的原则。依法进行的物权公示，具有社会的公信力。如公示的物权名义人不是真正的物权人，因相信物权公示而与公示的物权名义人为交易的善意第三人的利益受法律的保护。

第七条 【遵守法律、尊重社会公德】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 【其他适用的规定】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及例外】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；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。

解读

该条确定了登记作为一般原则的强制性，条文虽然没有使用“必须登记”的行文，但除了法律有特别规定的以外，所有的不动产物权变动都必须采取登记方式。登记的效力包括以下几个方面：

(1) 自记载于不动产登记簿之日起，发生物权设立和变动的效力。一般来说，因法律行为发生的物权变动，都是从登记之日起发生物权变动的效果。

(2) 权利推定效力。登记记载的权利人应当推定为法律上的权利人。登记可能发生错误，但在错误没有更正之前，只能依据登记作出谁是权利人的推定。如果其他利害关系人具有足够的证据证明自己是真正的权利人，可以申请登记机构更正，也可以通过诉讼程序请求人民法院重新确权。

(3) 善意保护的效力。在登记申请人办理了登记之后，任何人因为信赖登记，而与登记权利人就登记的财产从事了交易行为，符合善意取得的构成要件，应当受到善意取得制度的保护，但第三人于取得权利时知悉公示的权利有瑕疵的除外。