



最新法律适用一本通丛书

APPLICATION OF
CIVIL CODE

中华人民共和国民法典 适用一本通

物权编

ALL IN ONE ○

人民法院出版社 编

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国民法典适用一本通. 物权编 / 人民法院出版社编. --北京: 人民法院出版社, 2020.6

(最新法律适用一本通丛书)

ISBN 978-7-5109-2861-1

I. ①中… II. ①人… III. ①民法-法典-法律适用-中国 ②物权法-法律适用-中国 IV. ①D923.05

中国版本图书馆CIP数据核字 (2020) 第084859号

中华人民共和国民法典适用一本通 (物权编)

人民法院出版社 编

策划编辑 李安尼 责任编辑 邓 灿
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷27号 (100745)
电 话 (010) 67550691 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)
65223677 (读者服务部)

客服QQ 2092078039
网 址 <http://www.courtbook.com.cn>
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 三河市国英印务有限公司
经 销 新华书店

开 本 880毫米×1230毫米 1/32
字 数 564千字
印 张 19
版 次 2020年6月第1版 2020年6月第1次印刷
书 号 ISBN 978-7-5109-2861-1
定 价 68.00元

版权所有 侵权必究

前 言

民法典作为我国基本法律之一，是新时代国家精神、民族精神和法律文化传统的立法表达。编纂民法典是党的十八届四中全会提出的重大立法任务，也是切实贯彻落实党的十九届四中全会精神、丰富完善国家法制体系、推进依法治国能力现代化的重要举措。2020年5月28日，十三届全国人大三次会议正式表决通过《中华人民共和国民法典》，共7编、1260条，各编依次为总则、物权、合同、人格权、婚姻家庭、继承、侵权责任和附则；自2021年1月1日起施行。民法典的颁行对于统一《民法通则》和其他已有民事法律规范，消弥单行立法之间的疏漏、重复和冲突，保护人们在社会中生存发展的民事权利，保证司法的统一、公正、高效和权威，激发社会发展的活力和潜力等均具有重要意义。

为回应广大读者对民法典颁布实施的热切期盼和学习渴求，人民法院出版社立足法律实践，历经一年有余的时间，组织编纂《中华人民共和国民法典适用一本通丛书》。该丛书根据民法典各编内容及收录资料的篇幅，分为《总则编》《物权编》《合同编》《人格权编和侵权责任编》《婚姻家庭编和继承编》5个分册。每一分册均以《中华人民共和国民法典》主体法律条文为主线，在此基础上，全面收录、精心选取与每个主体法条密切相关的现行有效的法律规范和权威案例，通过

“以法析法”“以案释法”等方式将民事法律规范系统、全面、生动地展现在广大读者面前，为法官、律师等司法工作者及法律教学、社会普法等大众读者提供了全面、丰富、实用的法律实践指引和学习参考指引。

丛书具有以下四项显著特点：

1. 内容全面、编排得当。丛书体例上，以《中华人民共和国民法典》条文为纲，在每个条文之后插入与之密切相关的法律、行政法规、司法解释及文件、部门规章及规范性文件，重点法条配有地方性法规、地方政府规章及权威案例等，使读者一目了然地了解与民法典各个条文相关的全部规范性文件和权威典型案例。

2. 紧扣实务、以案释法。为增强丛书的实用性，使读者更好地理解法律条文的内容，为解决实务问题提供参考，丛书精心收录了与主条文切合的具有全国指导意义的权威典型案例，如最高人民法院指导性案例、公报案例、典型案例、人民法院案例选案例、民事审判指导与参考案例等，并制作单独的案例索引目录方便实践应用。

3. 精心设计、方便实用。丛书体例内容均经过精心设计，仅收录现行有效的、最新的、与民法典条文密切相关的内容，民法典颁布后失效的以及时间久远的指导当前实践意义不大的规范及案例并未被选取。此外，为方便读者翻阅查询，丛书还为民法典各个条文提炼了相应的条文要旨。

4. 传统纸媒与数字内容深度融合。鉴于部分案例全文内容庞大，悉数收录将极大增加图书篇幅、不便于阅读和携带，丛书充分利用大数据资源，将传统纸媒与数字内容深度融合，书中指导案例及公报案例等仅保留发布时间、关键词和案例要旨部分，方便读者了解案例概况，同时可扫描案例下方的二维码读取案例原文。

丛书的编纂一切从读者的需求出发，希望《中华人民共和国民法

典适用一本通丛书》的出版能够为广大读者学习和理解民法典，解决工作学习中的问题提供有益的帮助。囿于时间仓促及资料有限，丛书可能还存在一些不当与纰漏之处，敬请读者朋友谅解，也欢迎批评指正。

编者

2020年6月1日

凡 例

1. 法律文件名称中的“中华人民共和国”省略，其余一般不省略，例如《中华人民共和国立法法》，简称为《立法法》。

2. 以《中华人民共和国民法典》正式颁布条文为纲，原有条文要旨的提炼参考已出版的法律及司法解释理解与适用图书及其他图书，新增条文要旨的提炼根据条文关键词及内容概要。

3. 法律规范的选取及排序。选取法律、立法解释、行政法规、司法解释及文件、部门规章及规范性文件等。每一类别下优先按照与主条文相关性排序，其次按照发布时间从新到旧排序。

4. 案例的选取及排序。选取最高人民法院指导性案例、最高人民法院公报案例、最高人民法院公布的典型案例、《人民法院案例选》案例、《民事审判指导与参考》案例，并以此为序。

5. 案例索引。每册书制作单独的案例索引，放在每册目录之后。索引中将案例按照内容主题分类列明，方便读者快速查阅。

目 录

第一分编 通 则

第一章 一般规定	3
第二百零五条 【调整范围】	3
第二百零六条 【社会主义基本经济制度与社会主义市场 经济原则】	3
第二百零七条 【物权平等保护原则】	4
第二百零八条 【物权公示原则】	5
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	7
第一节 不动产登记	7
第二百零九条 【不动产物权变动原则上以登记为生效 要件】	7
第二百一十条 【不动产登记机构和全国统一登记制度】	13
第二百一十一条 【申请登记应提供的必要材料】	19
第二百一十二条 【登记机构应当履行的职责】	22
第二百一十三条 【登记机构不得从事的行为】	25
第二百一十四条 【登记效力】	25
第二百一十五条 【合同效力和物权登记效力的区分】	26
第二百一十六条 【不动产登记簿效力及其管理机构】	28

第二百一十七条	【不动产登记簿与不动产权属证书关系】	… 32
第二百一十八条	【不动产登记资料的查询、复制】	… 35
第二百一十九条	【利害关系人使用不动产登记资料的限制】	… 38
第二百二十条	【不动产更正登记和异议登记】	… 39
第二百二十一条	【预告登记】	… 42
第二百二十二条	【登记错误赔偿责任】	… 49
第二百二十三条	【不动产登记的收费标准】	… 51
第二节	动产交付	… 59
第二百二十四条	【动产物权的设立和转让生效时间】	… 59
第二百二十五条	【船舶等物权登记】	… 59
第二百二十六条	【动产物权受让人先行占有】	… 66
第二百二十七条	【动产物权指示交付】	… 66
第二百二十八条	【动产物权占有改定】	… 67
第三节	其他规定	… 68
第二百二十九条	【基于法律文书和征收决定的物权变动】	… 68
第二百三十条	【因继承而取得物权】	… 70
第二百三十一条	【因事实行为而设立或者消灭物权】	… 72
第二百三十二条	【非依法律行为享有的不动产物权变动】	… 74
第三章	物权的保护	… 75
第二百三十三条	【物权保护途径】	… 75
第二百三十四条	【物权确认请求权】	… 78
第二百三十五条	【返还原物请求权】	… 80
第二百三十六条	【排除妨害、消除危险请求权】	… 81

第二百三十七条 【修理、重作、更换或者恢复原状请求权】	83
第二百三十八条 【损害赔偿和其他民事责任请求权】	84
第二百三十九条 【物权保护方式的单用和并用】	85

第二分编 所有权

第四章 一般规定 89

第二百四十条 【所有权的权利内容】	89
第二百四十一条 【所有权人设定他物权】	89
第二百四十二条 【国家专属所有权】	90
第二百四十三条 【征收】	90
第二百四十四条 【保护耕地、禁止违法征地】	103
第二百四十五条 【征用】	107

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 110

第二百四十六条 【国有财产范围、国家所有的性质和国家所有权行使】	110
第二百四十七条 【矿藏、水流、海域的国家所有权】	112
第二百四十八条 【无居民海岛的国家所有权】	113
第二百四十九条 【国家所有土地范围】	114
第二百五十条 【属于国家所有的自然资源】	115
第二百五十一条 【野生动植物资源的国家所有权】	116
第二百五十二条 【无线电频谱资源的国家所有权】	118
第二百五十三条 【属于国家所有的文物】	119
第二百五十四条 【属于国家所有的资产和基础设施】	120

第二百五十五条	【国家机关的物权】	121
第二百五十六条	【国家举办的事业单位的物权】	121
第二百五十七条	【国有出资的企业出资人制度】	124
第二百五十八条	【国有财产保护】	132
第二百五十九条	【国有财产管理法律责任】	132
第二百六十条	【集体财产范围】	149
第二百六十一条	【农民集体所有财产归属以及重大事项 集体决定】	152
第二百六十二条	【不动产集体所有权的行使】	154
第二百六十三条	【城镇集体财产权利】	157
第二百六十四条	【公布农村集体财产状况】	159
第二百六十五条	【集体财产权保护及农村集体成员合法 权益保护】	161
第二百六十六条	【私有财产范围】	162
第二百六十七条	【私有财产保护】	162
第二百六十八条	【企业出资人权利】	163
第二百六十九条	【法人财产权】	163
第二百七十条	【社会团体法人、捐助法人财产权保护】	164
第六章 业主的建筑物区分所有权		166
第二百七十一条	【建筑物区分所有权】	166
第二百七十二条	【业主对专有部分的权利义务】	171
第二百七十三条	【业主对共有部分的权利义务】	173
第二百七十四条	【建筑区划内的场所归属】	175
第二百七十五条	【车位、车库的归属】	176
第二百七十六条	【车位、车库首先满足业主需要】	177

第二百七十七条 【业主大会、业主委员会设立】	179
第二百七十八条 【业主共同决定事项及表决】	207
第二百七十九条 【将住宅改变为经营性用房的规定】	210
第二百八十条 【业主大会、业主委员会决定效力】	212
第二百八十一条 【建筑物及其附属设施维修资金的归属、用途以及筹集与使用】	215
第二百八十二条 【共有部分产生的收入归属】	232
第二百八十三条 【建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配】	232
第二百八十四条 【建筑物及其附属设施的管理】	234
第二百八十五条 【物业服务企业或者其他管理人与业主的关系】	240
第二百八十六条 【业主义务】	253
第二百八十七条 【业主权利保护】	254
第七章 相邻关系	256
第二百八十八条 【处理相邻关系的原则】	256
第二百八十九条 【处理相邻关系的依据】	256
第二百九十条 【用水、排水相邻关系】	257
第二百九十一条 【相邻关系中通行权】	257
第二百九十二条 【利用相邻土地、建筑物】	258
第二百九十三条 【通风、采光和日照的规定】	259
第二百九十四条 【禁止弃置废物、排放有害物质】	259
第二百九十五条 【维护相邻不动产安全】	264
第二百九十六条 【利用相邻不动产时避免造成损害】	264

第八章 共有	265
第二百九十七条 【共有及其形式】	265
第二百九十八条 【按份共有】	265
第二百九十九条 【共同共有】	266
第三百条 【共有物管理】	268
第三百零一条 【共有物处分或者重大修缮】	269
第三百零二条 【共有物管理费用负担】	275
第三百零三条 【共有物分割】	276
第三百零四条 【共有物分割方式】	277
第三百零五条 【按份共有人的份额处分权和其他共有人的 优先购买权】	280
第三百零六条 【共有人优先购买权的实现方式】	281
第三百零七条 【因共有财产产生的债权债务关系的效力】	282
第三百零八条 【共有关系不明对共有关系性质推定】	284
第三百零九条 【按份共有人份额不明的确定原则】	284
第三百一十条 【用益物权和担保物权的准共有】	284
第九章 所有权取得的特别规定	285
第三百一十一条 【善意取得】	285
第三百一十二条 【遗失物的善意取得】	292
第三百一十三条 【动产被善意取得后原权利消失】	292
第三百一十四条 【拾得遗失物返还】	292
第三百一十五条 【有关部门对遗失物的处理】	293
第三百一十六条 【妥善保管遗失物的义务】	293
第三百一十七条 【支付必要费用】	293
第三百一十八条 【无人认领的遗失物归属】	294

第三百一十九条 【拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的规定】	294
第三百二十条 【从物随主物转让】	296
第三百二十一条 【孳息的归属】	296
第三百二十二条 【因加工、附合、混合产生的物的归属】	298

第三分编 用益物权

第十章 一般规定301

第三百二十三条 【用益物权的权利内容】	301
第三百二十四条 【国家和集体的自然资源上可设立用益物权】	301
第三百二十五条 【自然资源有偿使用制度】	301
第三百二十六条 【用益物权人的权利行使】	303
第三百二十七条 【用益物权人因征收、征用有权获得补偿】	304
第三百二十八条 【海域使用权的法律保护】	305
第三百二十九条 【合法探矿权等权利的法律保护】	318

第十一章 土地承包经营权322

第三百三十条 【双层经营体制与土地承包经营制度】	322
第三百三十一条 【土地承包经营权的权利内容】	324
第三百三十二条 【土地承包期限】	326
第三百三十三条 【土地承包经营权的设立与登记】	327
第三百三十四条 【土地承包经营权的互换、转让】	330

第三百三十五条	【土地承包经营权互换、转让的登记】	338
第三百三十六条	【承包地的调整】	340
第三百三十七条	【承包地的收回】	342
第三百三十八条	【承包地的征收补偿】	344
第三百三十九条	【土地经营权的流转】	347
第三百四十条	【土地经营权人享有的权利】	349
第三百四十一条	【土地经营权的设立及登记】	349
第三百四十二条	【招标等方式承包农村土地可以流转 土地经营权】	350
第三百四十三条	【国有农用地的承包经营】	354
第十二章 建设用地使用权 355		
第三百四十四条	【建设用地使用权的权利内容】	355
第三百四十五条	【建设用地使用权的分层设立】	356
第三百四十六条	【设立建设用地使用权的要求】	357
第三百四十七条	【设立建设用地使用权的方式】	357
第三百四十八条	【建设用地使用权出让合同】	373
第三百四十九条	【建设用地使用权的设立登记】	375
第三百五十条	【不得任意改变土地用途】	377
第三百五十一条	【支付土地出让金】	380
第三百五十二条	【建设用地使用权人建造的建筑物等 设施的权属】	381
第三百五十三条	【建设用地使用权的处分】	382
第三百五十四条	【建设用地使用权转让等的合同形式】	388
第三百五十五条	【建设用地使用权变更登记】	388

第三百五十六条	【建筑物等设施随建设用地使用权的 流转而一并处分】	389
第三百五十七条	【建设用地使用权随建筑物等设施的 流转而一并处分】	390
第三百五十八条	【建设用地使用权的提前收回】	392
第三百五十九条	【建设用地使用权的续期】	396
第三百六十条	【建设用地使用权的注销登记】	398
第三百六十一条	【集体建设用地使用权的法律适用】	398
第十三章 宅基地使用权		401
第三百六十二条	【宅基地使用权的权利内容】	401
第三百六十三条	【宅基地使用权的法律适用】	401
第三百六十四条	【宅基地的灭失和重新分配】	407
第三百六十五条	【宅基地使用权的变更登记与注销 登记】	407
第十四章 居住权		409
第三百六十六条	【居住权的权利内容】	409
第三百六十七条	【居住权合同】	410
第三百六十八条	【居住权的设立】	411
第三百六十九条	【居住权不得转让、继承】	412
第三百七十条	【居住权消灭】	412
第三百七十一条	【以遗嘱方式设立居住权】	412

第十五章 地役权413

第三百七十二條	【地役权的权利内容】	413
第三百七十三條	【地役权合同】	413
第三百七十四條	【地役权的设立与登记】	414
第三百七十五條	【供役地权利人的义务】	416
第三百七十六條	【地役权人的义务】	416
第三百七十七條	【地役权的期限】	416
第三百七十八條	【地役权的承继】	417
第三百七十九條	【在先用益物权对地役权的限制】	417
第三百八十條	【地役权转让上的从属性】	417
第三百八十一條	【地役权抵押上的从属性】	418
第三百八十二條	【地役权对需役地及其上权利的 不可分性】	419
第三百八十三條	【地役权对供役地及其上权利的 不可分性】	420
第三百八十四條	【供役地权利人单方解除地役权合同的 法定事由】	420
第三百八十五條	【地役权的变更登记与注销登记】	420

第四分编 担保物权**第十六章 一般规定**427

第三百八十六條	【担保物权的权利内容】	427
第三百八十七條	【担保物权的适用范围与反担保】	429
第三百八十八條	【担保合同与主合同的关系】	430
第三百八十九條	【担保物权的担保范围】	433

第三百九十条 【担保物权的物上代位性】	434
第三百九十一条 【未经担保人同意转移债务的法律后果】	435
第三百九十二条 【混合共同担保】	435
第三百九十三条 【担保物权的消灭】	437
第十七章 抵押权	438
第一节 一般抵押权	438
第三百九十四条 【抵押权的权利内容】	438
第三百九十五条 【抵押财产的范围】	440
第三百九十六条 【动产浮动抵押】	443
第三百九十七条 【建筑物与建设用地使用权同时抵押 规则】	443
第三百九十八条 【乡镇、村企业建设用地使用权的 抵押】	444
第三百九十九条 【禁止抵押的财产】	445
第四百条 【抵押合同的形式与内容】	446
第四百零一条 【流押】	447
第四百零二条 【不动产抵押登记】	448
第四百零三条 【动产抵押效力】	454
第四百零四条 【动产抵押不得对抗善意买受人】	460
第四百零五条 【抵押权与租赁权的关系】	460
第四百零六条 【抵押财产的转让】	461
第四百零七条 【抵押权的从属性】	463
第四百零八条 【抵押权的保护】	464
第四百零九条 【抵押权及抵押顺位的放弃、变更】	464
第四百一十条 【抵押权的实现】	466

第四百一十一条	【抵押财产确定】	482
第四百一十二条	【抵押财产孳息】	482
第四百一十三条	【抵押财产变价后价款的处理】	483
第四百一十四条	【同一财产上数个抵押权人的受偿顺序】	484
第四百一十五条	【抵押权、质权的清偿顺序】	487
第四百一十六条	【动产抵押权人的清偿顺位】	487
第四百一十七条	【新增建筑物不属于抵押财产】	487
第四百一十八条	【集体所有土地使用权抵押的特别规定】	488
第四百一十九条	【抵押权存续期间】	488
第二节	最高额抵押权	490
第四百二十条	【最高额抵押权的权利内容】	490
第四百二十一条	【最高额抵押权担保的债权转让】	492
第四百二十二条	【最高额抵押权的变更】	493
第四百二十三条	【最高额抵押所担保的债权确定情形】	494
第四百二十四条	【最高额抵押适用一般抵押权的规定】	495
第十八章	质 权	496
第一节	动产质权	496
第四百二十五条	【动产质权的权利内容】	496
第四百二十六条	【禁止质押的动产】	497
第四百二十七条	【质押合同】	498
第四百二十八条	【流质】	498
第四百二十九条	【质权的设立】	499
第四百三十条	【质权人收取孳息的权利】	500

第四百三十一条	【质权人擅自使用、处分质押财产的责任】	501
第四百三十二条	【质权人的保管义务与赔偿责任】	502
第四百三十三条	【质权人保全质物的权利】	502
第四百三十四条	【转质】	503
第四百三十五条	【质权放弃及其他担保人承担原则】	503
第四百三十六条	【质物返还及质权的实现】	504
第四百三十七条	【质权的及时行使】	505
第四百三十八条	【质押财产变价后价款的归属】	506
第四百三十九条	【最高额质权】	506
第二节	权利质权	506
第四百四十条	【可出质的权利】	506
第四百四十一条	【以汇票等出质的质权的设立】	518
第四百四十二条	【质权人行使权利的特别规定】	531
第四百四十三条	【以基金份额、股权出质 的质权的设立及转让限制】	532
第四百四十四条	【以知识产权中的财产权出质的质权的 设立及转让限制】	549
第四百四十五条	【以应收账款出质的质权的设立及 转让限制】	560
第四百四十六条	【权利质权的法律适用】	564
第十九章	留置权	565
第四百四十七条	【留置权的权利内容】	565
第四百四十八条	【留置动产与债权的关系】	568
第四百四十九条	【不得留置的动产】	568



第四百五十条 【作为可分物的留置财产】	569
第四百五十一条 【留置权人的保管义务】	570
第四百五十二条 【留置权人收取孳息的权利】	570
第四百五十三条 【留置权的实现程序】	571
第四百五十四条 【债务人可请求留置权人行使留置权】	571
第四百五十五条 【留置权变价后价款的归属】	571
第四百五十六条 【留置权、抵押权与质权竞合时的 顺位原则】	572
第四百五十七条 【留置权的消灭】	572

第五分编 占有

第二十章 占有	577
第四百五十八条 【有权占有的法律适用】	577
第四百五十九条 【恶意占有人的赔偿责任】	577
第四百六十条 【权利人的返还请求权和善意占有人的 费用求偿权】	577
第四百六十一条 【权利人的损害赔偿请求权】	577
第四百六十二条 【占有保护请求权】	578

案例索引

物权的设立、变更、转让和消灭

- ◎公报案例：张致清诉冯照霞、崔枫、新乡市新华综合服务有限责任公司侵权纠纷案 12
- ◎民事审判指导与参考案例：胡某诉杨某房屋权属登记纠纷案 13
- ◎民事审判指导与参考案例：张梅诉王锦洲房屋不动产登记纠纷案 13
- ◎公报案例：大连羽田钢管有限公司与大连保税区弘丰钢铁工贸有限公司、株式会社羽田钢管制造所、大连高新技术产业园区龙王塘街道办事处物权确认纠纷案 28
- ◎公报案例：四川省聚丰房地产开发有限责任公司与达州广播电视大学合资、合作开发房地产合同纠纷案 34
- ◎民事审判指导与参考案例：许某诉马某房屋所有权确认纠纷案 ... 34
- ◎民事审判指导与参考案例：郑某与吴某房屋确权纠纷上诉案 35
- ◎民事审判指导与参考案例：孙某诉乙公司担保物权确认纠纷案 ... 48
- ◎公报案例：中国建设银行股份有限公司广州荔湾支行与广东蓝粤能源发展有限公司等信用证开证纠纷案 66

- ◎公报案例：肯考帝亚农产品贸易（上海）有限公司与
广东富虹油品有限公司所有权确认纠纷案 67
- ◎公报案例：青岛源宏祥纺织有限公司诉港润（聊城）
印染有限公司取回权确认纠纷案 67

物权的保护

- ◎公报案例：连成贤诉臧树林排除妨害纠纷案 81

所有权一般规定

- ◎公报案例：山西省安业集团有限公司诉山西省太原市
人民政府收回国有土地使用权决定案 109

国家所有权和集体所有权、私人所有权

- ◎典型案例：邹克友诉张守忠合同纠纷案 159

业主的建筑物区分所有权

- ◎公报案例：宜兴市新街街道海德名园业主委员会诉宜兴市
恒兴置业有限公司、南京紫竹物业管理股份有限公司宜兴
分公司物权确认纠纷、财产损害赔偿纠纷案 170
- ◎公报案例：孙庆军诉南京市清江花苑小区业主委员会业
主知情权纠纷案 170
- ◎公报案例：夏浩鹏等人诉上海市闸北区精文城市家园
小区业主委员会业主知情权纠纷案 171
- ◎公报案例：南京市鼓楼区房产经营公司、钟宝强等诉
江苏盛名实业有限公司房屋侵权纠纷案 172

- ◎公报案例：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175
- ◎公报案例：长城宽带网络服务有限公司江苏分公司诉
中国铁通集团有限公司南京分公司恢复原状纠纷案176
- ◎公报案例：徐州西苑艺君花园（一期）业主委员会诉
徐州中川房地产开发有限公司物业管理用房所有权确认
纠纷案206
- ◎公报案例：高尔夫（南京）房地产有限公司诉吴咏梅
供用热力合同纠纷案210
- ◎公报案例：张一诉郑中伟、中国联合网络通信有限公司
武汉市分公司建筑物区分所有权纠纷案211
- ◎指导案例：上海市虹口区久乐大厦小区业主大会诉上海
环亚实业总公司业主共有权纠纷案231
- ◎公报案例：赵淑华与沈阳皇朝万鑫酒店管理有限公司、
沈阳中一万鑫物业管理有限公司财产损害赔偿纠纷案252
- ◎公报案例：陈书豪与南京武宁房地产开发有限公司、
南京青和物业管理有限公司财产损害赔偿纠纷案252

相邻关系

- ◎公报案例：屠福炎诉王义炎相邻通行权纠纷案258

共有

- ◎公报案例：刘柯好诉刘茂勇、周忠容共有房屋分割案277
- ◎民事审判指导与参考案例：田青禾、田青穗、田瑛分割
共有财产案280

所有权取得的特别规定

- ◎公报案例：刘志兵诉卢志成财产权属纠纷案291
- ◎民事审判指导与参考案例：陈某、谢某诉宋某房屋买卖合同
合同纠纷案291
- ◎公报案例：汪秉诚等六人诉淮安市博物馆返还祖宅的
埋藏文物纠纷案295
- ◎公报案例：福州商贸大厦筹备处与福建佳盛投资发展
有限公司借款纠纷案297

用益物权一般规定

- ◎公报案例：丰宁长阁矿业有限公司与北京铁路局物权
保护纠纷案305
- ◎公报案例：陈允斗与宽甸满族自治县虎山镇老边墙村民
委员会采矿权转让合同纠纷案320
- ◎民事审判指导与参考案例：内蒙古锡多铁路股份有限
公司与天津华北地质勘查总院探矿权纠纷上诉案320

土地承包经营权

- ◎公报案例：李维祥诉李格梅继承权纠纷案326
- ◎公报案例：王淑荣与何福云、王喜胜等农村土地承包
经营权纠纷案330
- ◎民事审判指导与参考案例：贺某福与贺某荣土地承包
经营权纠纷上诉案344

担保物权一般规定

- ◎公报案例：香港上海汇丰银行有限公司上海分行与景轩大酒店（深圳）有限公司、万轩置业有限公司金融借款合同纠纷案433

抵押权

- ◎指导案例：汤龙、刘新龙、马忠太、王洪刚诉新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案 448
- ◎公报案例：陆丰市陆丰典当行与陈卫平、陈淑铭、陆丰市康乐奶品有限公司清算小组、第三人张其心土地抵债合同纠纷再审案453
- ◎指导案例：中国工商银行股份有限公司宣城龙首支行诉宣城柏冠贸易有限公司、江苏凯盛置业有限公司等金融借款合同纠纷案491

质权

- ◎公报案例：大连银行股份有限公司沈阳分行与抚顺市艳丰建材有限公司、郑克旭案外人执行异议之诉案498
- ◎民事审判指导与参考案例：刘某申请执行异议案500
- ◎公报案例：李金华诉立融典当公司典当纠纷案505
- ◎指导案例：福建海峡银行股份有限公司福州五一支行诉长乐亚新污水处理有限公司、福州市政工程有限公司金融借款合同纠纷案518
- ◎公报案例：黑龙江闽成投资集团有限公司与西林钢铁集团有限公司、第三人刘志平民间借贷纠纷案548

留置权

◎公报案例：长三角商品交易所有限公司诉卢海云返还原物纠纷案568

（一）案情

原告长三角商品交易所有限公司（以下简称“交易所”）与被告卢海云（以下简称“卢海云”）于2008年12月签订《仓储合同》，约定由卢海云为交易所提供仓储服务。2009年1月，交易所将一批货物存入卢海云处。2009年2月，卢海云擅自将该批货物运走并变卖。交易所遂向法院提起诉讼，请求判令卢海云返还原物并赔偿损失。

法院经审理认为，交易所与卢海云签订的《仓储合同》合法有效。卢海云作为仓储人，负有妥善保管货物的义务。其擅自将货物运走并变卖，严重违反了合同约定，侵害了交易所的物权。根据《中华人民共和国物权法》第二百四十五条的规定，权利人有权请求返还原物。因此，法院判令卢海云返还原物并赔偿交易所的损失。

第一分编 通 则

docsriver.com

商家天平图文



第一章 一般规定

第二百零五条 【调整范围】本编调整因物的归属和利用产生的民事关系。

法律

◎《民法典》(总则编)(2020年5月28日)

第一百一十四条 民事主体依法享有物权。

物权是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。

第二百零六条 【社会主义基本经济制度与社会主义市场经济原则】国家坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展,按劳分配为主体、多种分配方式并存,社会主义市场经济体制等社会主义基本经济制度。

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。

法律

◎《宪法》(2018年3月11日修正)

第六条 中华人民共和国的社会主义经济制度的基础是生产资料的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。社会主义公有制消灭人剥削人的制度，实行各尽所能、按劳分配的原则。

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，坚持按劳分配为主体、多种分配方式并存的分配制度。

第七条 国有经济，即社会主义全民所有制经济，是国民经济中的主导力量。国家保障国有经济的巩固和发展。

第十一条 在法律规定范围内的个体经济、私营经济等非公有制经济，是社会主义市场经济的重要组成部分。

国家保护个体经济、私营经济等非公有制经济的合法的权利和利益。国家鼓励、支持和引导非公有制经济的发展，并对非公有制经济依法实行监督和管理。

第十五条 国家实行社会主义市场经济。

国家加强经济立法，完善宏观调控。

国家依法禁止任何组织或者个人扰乱社会经济秩序。

第二百零七条【物权平等保护原则】 国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护，任何组织或者个人不得侵犯。

法律

◎《民法典》(总则编)(2020年5月28日)

第一百一十三条 民事主体的财产权利受法律平等保护。

第二百零八条【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。

法律

◎《土地管理法》(2019年8月26日修正)

第十二条 土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十三条 农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。

国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。

发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

◎《城市房地产管理法》(2019年8月26日修正)

第六十条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十一条 以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，经县级以上地方人民政府土地管理部门核实，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，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，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更改土地使用权证书。

法律另有规定的，依照有关法律的规定办理。

◎《海域使用管理法》(2001年10月27日)

第六条 国家建立海域使用权登记制度，依法登记的海域使用权受法律保护。

国家建立海域使用统计制度，定期发布海域使用统计资料。

◎《草原法》(2013年6月29日修正)

第十一条 依法确定给全民所有制单位、集体经济组织等使用的国家所有的草原，由县级以上人民政府登记，核发使用权证，确认草原使用权。

未确定使用权的国家所有的草原，由县级以上人民政府登记造册，并负责保护管理。

集体所有的草原，由县级人民政府登记，核发所有权证，确认草原所有权。

依法改变草原权属的，应当办理草原权属变更登记手续。

第十二条 依法登记的草原所有权和使用权受法律保护，任何单位或者个人不得侵犯。

◎《森林法》(2019年12月28日修订)

第十四条 森林资源属于国家所有，由法律规定属于集体所有的除外。

国家所有的森林资源的所有权由国务院代表国家行使。国务院可以授权国务院自然资源主管部门统一履行国有森林资源所有者职责。



第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二百零九条 【不动产物权变动原则上以登记为生效要件】 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，不发生法律效力，但是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。

司法解释及文件

◎ 《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》(2008年12月16日 法释〔2008〕18号修正)

第十七条 被执行人将其所有的需要办理过户登记的财产出卖给第三人，第三人已经支付部分或者全部价款并实际占有该财产，但尚未办理产权过户登记手续的，人民法院可以查封、扣押、冻结；第三人已经支付全部价款并实际占有，但未办理过户登记手续的，如果第三人对此没有过错，人民法院不得查封、扣押、冻结。