

法律单行本实用问题版丛书

4

中华人民共和国 物 权 法

实用问题版

法律出版社大众出版编委会 / 编



小区楼房外墙广告收入归谁所有?

共有人如何向侵害共有物的第三人追偿?

失主领取遗失物时是否应按照悬赏广告的承诺支付奖金?

如何进行不动产登记?

同一财产向两个以上债权人抵押, 应按照何种顺序进行清偿?

重点条文注解 · 实用问题解答 · 法规、工具收录



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

含《不动产登记条例》

中华人民共和国 物 权 法

实用问题版

法律出版社大众出版编委会 / 编

编委会成员：

王 晖 王美静 马 锐 毛洪隽 朱 莹 李松峰
李亚静 初小菲 张丽亚 何 芳 房 琳 罗 灿
周生凯 周福祥 杨维智 杨雄飞 袁 江 唐敏娜
鲁 娜 曹 翠 姜 静



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法:实用问题版/法律出版社
大众出版编委会编. —2版(增订本). —北京:法律
出版社,2016.2

(法律单行本实用问题版丛书)

ISBN 978-7-5118-8807-5

I. ①中… II. ①法… III. ①物权法—中国—问题解
答 IV. ①D923.25

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第293798号

中华人民共和国物权法:实用问题版(升级增订版)

法律出版社大众出版编委会/编

策划编辑 朱海波

责任编辑 朱海波

装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

开本 A5

版本 2016年2月第2版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 固安华明印业有限公司

印张 8.625 字数 196千

印次 2016年2月第1次印刷

编辑统筹 大众出版社

经销 新华书店

责任印制 沙磊

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

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

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

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-8807-5

定价:22.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

增订再版说明

本套丛书上市以来,深受读者喜爱,取得了良好的社会效益。

为继续满足读者的需求,我们结合一些新的法律规定以及市场反馈的信息、意见,对本书进行了修订再版。

此次升级再版主要体现在以下几个方面:

1. 对丛书的整体布局进行了优化调整。通过精选、优化合并和增补,此次出版的专题均与老百姓的生活密切相关的法律法规,丛书的实用性更强。

2. 对丛书的体例进行了优化调整。经过调整之后丛书内容分为“主体法律、实用问题、关联法规、实用工具”四个部分,体例更清晰,也更符合读者的阅读和使用习惯。

3. 主体法律部分增加了“条文注解”栏目,帮助读者对重点法条的理解。条文注解的内容均来源于相关的法律法规、司法解释以及全国人大等相关权威部门对法律的释义。

4. 实用问题部分更加强调实用性。此次修改既根据新修订的法律法规对实用问题进行修正,又增加了老百姓生活中常见的问题,内容更丰富、问题更实用、解答更准确。条文注解侧重对重点法律概念和法律条文规定的延伸权威解读,实用问题部分侧重以通俗的语言对常见问题进行解答。

5. 全面增补了实用工具部分,收录了常用的文书范本、流程图表,

便于读者使用。

带着问题学习法律,以法律解决实用问题!希望本套丛书能够为广大读者带来切实的法律帮助。由于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,希望读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。

宝贵意见请发至邮箱:dazhong@lawpress.com.cn.

编 者
2016年1月1日



目 录

中华人民共和国物权法(2007 年 3 月 16 日)	1
-----------------------------------	---

实用问题

第一章 总则	65
1.《物权法》调整哪些民事关系?	65
2. 什么是不动产?	65
3. 法律对动产与不动产有哪些不同规定?	65
4. 生活中常见的孳息有哪些?	65
5. 孳息应归谁所有?	66
6. 国家财产应受到优先保护吗?	66
7. 当事人是否可以约定法律没有规定的物权类型?	66
8. 未经公示,物权能否转移?	67
9. 房屋买卖合同约定损害业主权益的条款是否有效?	67
10.《土地管理法》、《草原法》等法律对物权有特别规定,是否适用《物权法》?	67

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	68
一、不动产登记	68
11. 哪些不动产权利需要办理登记?	68
12. 进行不动产登记应当向什么机构提出?	68
13. 哪些情况下不动产登记可以由当事人单方申请?	69
14. 房屋未经登记,所有权是否转移?	69
15. 不动产物权必须登记才能发生效力吗?	70
16. 不动产登记时应提供哪些材料?	70
17. 不动产登记机构是否可以要求对不动产进行评估?	70
18. 不动产物权登记何时生效?	71
19. 未办理不动产物权登记,是否导致变动不动产物权的合 同无效?	71
20. 不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的,应如何 处理?	71
21. 哪些人可以查询、复制不动产登记资料?	71
22. 不动产登记簿记载的事项错误的,该怎么办?	72
23. 若不动产登记簿记载的权利人不同意更正错误记载事项 的,该怎么办?	72
24. 开发商“一房二卖”,购房者该怎么办?	72
25. 该如何防范“一房二卖”?	73
26. 购买期房并预告登记后,开发商擅自将该期房卖与他人, 该如何救济?	73
27. 因登记错误,给他人造成损失的,该如何追究责任?	74
28. 登记机构是否可以按照不动产的面积进行收费?	74
二、动产交付	74
29. 签订合同后,买方就取得动产所有权了吗?	74

30. 未办理过户登记的机动车被“二卖”,并办理了过户登记, 实际支配人可以拒绝交付要求吗?	75
31. 占有动产后签订转让合同,所有权何时转移?	75
32. 第三人占有转让的动产,出让人怎样交付?	75
33. 买卖动产后,又将该动产租赁给出卖方,所有权何时转移 给买方?	76
三、其他规定	76
34. 因法院生效裁判导致房屋产权转移的,何时生效?	76
35. 取得继承房屋的所有权需要变更登记吗?	76
36. 自己建造一幢房屋,何时取得其所有权?	76
第三章 物权的保护	77
37. 物权受到侵害时,有哪些解决途径?	77
38. 对房屋所有权产生争议,利害关系人该怎么办?	77
39. 所有人可否向偷盗者请求返还丢失物?	77
40. 停放车辆影响了邻居出门通行,该怎么办?	77
41. 墙面即将倒塌压坏邻居花园,该怎么办?	78
42. 房屋被人毁损,房主该怎么办?	78
43. 损害赔偿与其他民事责任请求权可否并用?	78
44. 借车驾驶被人盗窃,车主该怎么办?	78
第四章 所有权	79
一、一般规定	79
45. 所有权人可以对自己所有之物行使哪些权利?	79
46. 以开发商品房为由,可以征收农民土地吗?	79
47. 征地补偿费具体包括哪些?	80
48. 什么情形下,国家可以征用单位和个人的财产?	80

49. 国家征用单位和个人财产后,是否应予返还?	81
二、国家所有权和集体所有权、私人所有权	81
50. 谁代表国家行使国家所有权?	81
51. 哪些财产专属于国家所有?	81
52. 村委会与企业主签订的矿藏买卖协议有效吗?	81
53. 哪些土地属于国家所有?	81
54. 国家出资的企业,由谁代表国家行使权利、履行义务?	82
55. 哪些财产属于集体财产?	82
56. 集体组织擅自将土地发包给本集体以外的个人,有效吗?	82
57. 集体财产应该公开吗?	83
58. 外国人在我国合法取得的财产受《物权法》保护吗?	83
59. 法人享有财产权吗?	83
三、业主的建筑物区分所有权	83
60. 小区业主享有哪些权利?	83
61. 业主是否可以擅自改变房屋结构?	84
62. 开发商擅自将小区绿地改为停车场,是否合法?	85
63. 小区业主是否可以将房屋所有权、文体设施共有权、共同 管理权分别转让?	85
64. 小区楼房外墙广告收入归谁所有?	85
65. 小区内的车库、车位归谁所有? 应如何使用?	86
66. 个别业主擅自在楼顶建花圃,其他业主如何维权?	86
67. 业主有义务服从业主大会的决定吗?	87
68. 重建小区物业管理用房的决定经全体业主半数通过,有 效吗?	87
69. 邻居是否可以对业主擅自将住宅改为餐馆的行为说“不”? ...	88
70. 业主如何分摊建筑物及其附属设施费用?	88
71. 业主可以解聘物业管理公司吗?	88

72. 业主搭建违章建筑影响其他业主通行,应如何救济?	89
四、相邻关系	89
73. 邻居擅自改变自然流水方向影响户主取水,户主该怎么办?	89
74. 房主需要在邻居建筑物下安设管道,邻居有提供此必要便利的义务吗?	90
75. 房主能否不顾邻居通风、采光而扩建阳台?	90
五、共有	91
76. 按份共有人仅能按照其份额或潜在份额使用共有物?	91
77. 常见的共同共有关系有哪些?	91
78. 共有人如何管理共有财产?	92
79. 部分共有人可否擅自处分共有财产?	92
80. 夫妻一方擅自出卖共有住房,另一方该怎么办?	93
81. 共有人之间如何分担共有财产管理费用?	93
82. 共有人如何向侵害共有物的第三人追偿?	94
83. 共有房屋出租后,一方转让其份额,谁有优先购买权?	94
84. 如何分割共有物?	95
85. 共有关系性质不明时,该怎么办?	95
86. 共有份额不明时,该怎么办?	96
六、所有权取得的特别规定	96
87. 保管人擅自将货物出卖给不知情的第三人,第三人是否可以取得货物所有权?	96
88. 遗失的物品还能追回吗?	97
89. 拾得人是否可以私吞遗失物?	98
90. 失主领取遗失物时是否应该支付相关费用?	98
91. 失主领取遗失物时是否应按照悬赏广告的承诺支付奖金? ...	98
92. 在自家宅基地挖出的字画归谁所有?	98

第五章 用益物权 99

一、一般规定 99

93.《物权法》规定了哪几种用益物权? 99

94.土地被征用,该土地的用益物权人是否有权获得赔偿? 100

二、土地承包经营权 100

95.土地承包期为多长? 100

96.土地承包期满,是否可以延长? 100

97.没有土地承包经营权证书就没有承包经营权吗? 100

98.土地承包经营权流转有哪几种形式? 101

99.土地承包经营权流转需要遵循哪些条件? 101

100.土地承包经营权转让的,是否必须登记? 102

101.土地承包期内是否可以调整承包地? 102

102.土地承包期内是否可以收回承包地? 102

103.依照招标等方式承包的荒地,有哪些流转方式? 102

三、建设用地使用权 103

104.国家所有土地的地上、地下可以设定建设用地使用权吗? 103

105.建设用地使用权有哪些出让方式? 103

106.开发商品房可以通过划拨方式取得建设用地使用权吗? ... 103

107.什么情况下必须采取书面形式订立建设用地使用权出让合同? 103

108.建设用地使用权出让合同一般包括哪些条款? 104

109.建设用地使用权何时生效? 104

110.未发放建设用地使用权证书,建设用地使用权是否有效? 104

111.建设用地使用权人是否可以擅自改变土地用途? 104

112.处分建设用地使用权是否必须订立书面合同? 104

113.处分建设用地使用权必须登记吗? 105

114. 建设用地使用权可以和建筑物分开流转吗?	105
115. 70 年后房子和土地归谁?	105
四、宅基地使用权	106
116. 宅基地使用权与建设用地使用权有何区别?	106
117. 如何取得宅基地使用权?	106
118. 宅基地使用权可否转让给城镇居民?	106
119. 宅基地使用权可否流转?	107
120. 宅基地使用权流转是否必须登记?	107
五、地役权	107
121. 什么是地役权?	107
122. 如何设定地役权?	107
123. 地役权合同一般应包括哪些条款?	108
124. 土地上已经设立建设用地使用权, 未经建设用地使用权 人同意, 土地所有权人设立的地役权是否有效?	108
125. 需役地上的用益物权部分转让的, 受让人是否享有地役 权?	108
126. 设立地役权的土地部分转让的, 地役权是否对受让人具 有约束力?	108
127. 地役权可否单独抵押?	109
128. 土地承包经营权和建设用地使用权抵押的, 实现抵押权 时, 地役权是否一并转让?	109
第六章 担保物权	109
一、一般规定	109
129. 什么是担保物权?	109
130. 什么是反担保?	110
131. 常见的担保合同成立方式有哪些?	110

132. 担保合同无效,担保人是否承担责任?	110
133. 担保物权仅担保债权本身吗?	111
134. 担保财产灭失,担保物权人能否就所获赔偿金优先受偿?	111
135. 未经担保人书面同意,主合同转让的,担保人是否还要 承担担保责任?	111
136. 担保人和保证人如何分担责任?	112
137. 为确保债权到期履行而设立了两个以上担保物权,如何 实现这些担保物权?	112
138. 在什么情况下担保物权消灭?	113
二、抵押权	113
139. 什么是抵押?	113
140. 哪些财产不能抵押?	113
141. 正在建造中的房屋能不能抵押?	114
142. 建筑物和建设用地使用权可否分别抵押?	114
143. 浮动抵押与一般抵押有什么不同?	114
144. 抵押合同一般应包括哪些条款?	114
145. 规定到期若不能清偿债务,标的物归债权人所有的抵押 条款,有效吗?	115
146. 未办理抵押登记,抵押合同有效吗?	115
147. 未办理抵押登记,抵押权有效吗?	115
148. 抵押期间,抵押物可以出租吗?	116
149. 房屋先出租后抵押的,实现抵押权时租赁关系是否消 灭?	116
150. 房屋设定抵押后出租的,实现抵押权时租赁关系是否消 灭?	116
151. 抵押期间,抵押人可否转让抵押物?	116
152. 抵押权可否与债权分离而单独转让?	117

153. 抵押人的行为可能或者已经致抵押物价值减损,抵押权人如何维权?	117
154. 抵押财产价值减少,抵押权人如何维权?	117
155. 何时才能行使抵押权?	117
156. 如何实现抵押权?	118
157. 实现浮动抵押权时,如何确定财产范围?	118
158. 抵押财产变价不足债权数额的,该怎么办?	119
159. 行使抵押权时是否及于土地上新建的房屋?	119
160. 同一财产向两个以上债权人抵押,应按照何种顺序进行清偿?	119
161. 抵押权能有效存续多久?	119
162. 可否对一定期间内连续发生的债权提供抵押?	120
163. 部分债权转让的,最高额抵押权是否一同转让?	120
164. 是否可以协议变更最高额抵押债权内容?	121
165. 何种情形下最高额抵押权所担保的债权得以确定?	121
三、质权	121
166. 哪些财产可以设立质权?	121
167. 质权合同一般应包括哪些条款?	122
168. 约定不履行到期债务时质押财产归债权人所有的条款,是否有效?	122
169. 质押物并未转交于债权人占有,质押合同和质权是否有效?	122
170. 质押期间,谁有权收取质押财产的孳息?	123
171. 质权人是否可以使用、处分质押财产?	123
172. 质押期间质押物受到损害,该怎么办?	123
173. 质押期间,质权人可否为了担保债务将质押物再次质押给他人?	123

174. 如何实现质押权?	124
175. 出质人要求行使质权的,该怎么办?	124
176. 将不具有所有权的财产出质给不知情的第三人,第三人 能否享有质权?	124
177. 以汇票出质的,权利质权何时设立?	124
178. 以汇票出质,汇票兑现日期先于质权担保的债权到期 的,该怎么办?	125
179. 以知识产权出质的,权利质权何时生效?	125
180. 以应收账款出质的,权利质权何时生效?	125
181. 以应收账款出质的,应收账款可否转让?	125
四、留置权	126
182. 什么是留置权?	126
183. 残疾人拒付残疾轮椅修理费,修理人是否可以留置残疾 轮椅?	126
184. 留置权人可以使用留置财产吗?	126
185. 留置权人丧失对财物的占有,还能享有留置权吗?	127
186. 同一动产上设立质权后被留置的,质权和留置权谁优先 受偿?	127
187. 如何实现留置权?	127
第七章 占有	128
188. 如何区分善意占有与恶意占有?	128
189. 善意占有人是否有权向权利人要求支付必要费用?	128
190. 占有物损毁、灭失的,占有人应承担哪些责任?	128

关联法规

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3月23日)	133
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4月20日)	137
不动产登记暂行条例(2014年11月24日)	139
国土资源部关于启用不动产登记簿证样式(试行)的通知 (2015年2月15日)	145

实 用 工 具

1. 商品房现房买卖合同	151
2. 商品房预售合同	167
3. 抵押合同	186
4. 动产质押合同	189
5. 土地登记流程图	192
6. 房屋登记流程图	193
7. 不动产登记簿样式及使用填写说明	194
8. 单一版不动产权证书样式及使用填写说明	230
9. 集成版不动产权证书样式及使用填写说明	239
10. 不动产登记证明样式及使用填写说明	252
11. 不动产登记申请审批表样式及使用填写说明	255

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