



- 
- 征地拆迁补偿安置
 - 土地承包经营权
 - 建设用地使用权
 - 抵押权与质权
 - 房屋登记
 - 土地登记

WUQUAN FALÜ ZHENGCE JIEDA

物权

法律政策解答

4



法律出版社

LAW PRESS · CHINA



常用法律政策解答系列丛书

WUQUAN FALÜ ZHENGCE JIEDA

物 权

法律政策解答

4



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法律政策解答 / 梁轶琳主编. —北京:法律出版社, 2010. 4

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0714 - 4

I. ①物… II. ①梁… III. ①物权法—中国—问答
IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 066768 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/贾丹丹

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/8 字数/157千

版本/2010 年 5 月第 1 版

印次/2010 年 5 月第 1 次印刷

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

销售热线/010 - 63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

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 西安分公司/029 - 85388843 重庆公司/023 - 65382816/2908

上海公司/021 - 62071010/1636

北京分公司/010 - 62534456

深圳公司/0755 - 83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0714 - 4 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)

丛 书 序

应广大读者学习、了解法律,运用法律解决常见纠纷的需求,我们组织对相关法律问题有研究的专家编写了此套丛书。本丛书出版目的在于帮助广大读者从法律政策的层面,比较准确地知悉国家对常见纠纷如何处理所持的态度,以及相关法律的具体规定。丛书名为“法律政策解答”,其中法律包含了法律、行政法规、行政规章、司法解释等具有法律约束力的文件,而政策主要是指各种政策性文件,如通知、意见等,这些文件尚未上升到法律高度,但是对相关问题作出规范且在实践中需遵照实行。在实际的每个分册中,法律和政策所占的比重有所不同,对于一些立法较为成熟的领域(如合同、担保),主要是法律的内容;对于现行立法尚不够成熟或细致,还需由政策性文件加以规范或细化的领域(如职工探亲假、农村宅基地),则主要是政策的内容。

除个别分册外,丛书各分册均包括三个部分内容:第一部分为最新法律政策解答,选取各该领域最新、最核心的法律政策,以便于读者理解的方式,通俗地作出解答。在问答编写过程中,力图以读者关注的要点设问,并注重保持法律政策文件的原意,除特别需要说明的地方外,尽量不加入编者的主观意见。每个问题后面均提供相关法律政策索引,读者可以随时查

证并在纠纷解决中获得参考依据。同时,为方便读者按自己的实际疑问查找相关内容,我们将规范同一类法律问题,但散见于不同文件、不同条款中的内容全部汇集到一起,并以关键词作出提示,以供读者快速查阅。第二部分为相关法律文书格式或范本;第三部分为相关法律政策文件原文,有的分册还附加流程图表等信息。总之,丛书突出简单实用的特色,以通俗易懂、贴近大众为原则,具有较强的广泛阅读性。

本丛书在编写过程中,虽然几经斟酌和校阅,但由于我们水平所限,书中难免存在疏漏和不足,恳请读者指正。

梁轶琳
2010年3月

目 录

第一部分 最新物权法律政策解答

第一章 物权基本问题 (1)

【关键词】物权

- 01 什么是物权？物权与百姓生活有哪些关系？
..... (1)

- 02 物权的基本原则包括哪些？ (2)

【关键词】物权的保护

- 03 物权受到侵害时，可以通过哪些途径解决？
解决的方法有哪些？ (2)

【关键词】占有

- 04 什么是占有？占有人对物享有哪些权利？
承担哪些义务？ (3)

- 05 占有的不动产或者动产毁损、灭失或者被侵
占的，如何处理？ (4)

第二章 所有权 (6)

第一节 一般规定 (6)

【关键词】所有权的内容

- 06 所有权包括哪些内容？它与其他物权之间
是什么关系？ (6)

【关键词】所有权的取得

- 07 民事主体如何取得所有权？ (7)
- 08 什么是孳息？孳息归谁所有？ (8)
- 09 什么是添附？添附物归谁所有？ (8)
- 10 什么是征收？什么是征用？征收和征用有
什么不同之处？ (9)

【关键词】土地征收补偿安置

- 11 征地补偿、安置费用由谁支付？支付期限是
多久？ (10)
- 12 征地补偿、安置费用支付给谁？如何分配？
..... (11)
- 13 征收农民集体所有的土地的，应当向被征地
农民支付哪些补偿费用？ (12)
- 14 征地时，哪些费用不予补偿？ (13)
- 15 征收的土地为承包地的，征地补偿费用归谁
所有？ (13)
- 16 按照征地补偿标准支付的土地补偿费和安
置补助费不足以保障被征地农民原有生活
水平的，怎么办？ (14)

- 17 被征地农民的安置途径有哪些? (15)

【关键词】土地征用

- 18 在哪些情况下可以征用农民集体所有的土地? (16)

【关键词】房屋拆迁补偿安置

- 19 房屋拆迁补偿的基本要求是什么? 房屋拆迁补偿由谁支付给谁? (16)
- 20 拆迁补偿安置协议应当包括哪些内容? 达不成协议的怎么办? (17)
- 21 拆迁补偿的方式有哪些? 补偿金额如何确定? (18)

【关键词】遗失物等的所有权

- 22 埋藏物、隐藏物、遗失物、漂流物等分别如何归属? (19)
- 23 遗失物的拾得人和权利人分别应履行哪些义务? (19)

【关键词】善意取得

- 24 什么是善意第三人? 善意第三人在财产所有权的转让中如何获得保护? (20)

【关键词】共有

- 25 什么是共有? 共有包括哪几种? (21)
- 26 共有财产如何管理? 管理费用如何负担? (22)
- 27 共有财产可否分割? 如何分割? (22)
- 28 按份共有人对共有财产的份额如何划分? 可否转让? (23)
- 29 因共有财产产生的债权债务如何处理? (23)

【关键词】相邻关系

- 30 什么是相邻关系？常见的相邻关系应如何处理？…………… (24)

第二节 国家、集体、私人所有权 …………… (25)

【关键词】国家所有权

- 31 哪些财产属于国家所有？…………… (25)
- 32 国家机关、国有单位直接支配的财产，其物权如何行使？…………… (26)
- 33 违反国有资产管理规定致使国有财产损失，哪些行为应当承担法律责任？…………… (26)

【关键词】集体所有权

- 34 哪些财产属于集体所有？…………… (27)
- 35 农民集体所有的土地及其他各类资源，其所有权如何行使？…………… (27)

【关键词】私人所有权

- 36 私人对哪些财产享有所有权，受到法律保护？…………… (28)
- 37 企业、社会团体的财产所有权从何而来？如何受到法律保护？…………… (29)

第三节 业主的建筑物区分所有权 …………… (29)

【关键词】业主

- 38 如何认定业主的范围？…………… (29)
- 39 业主在物业管理活动中享有哪些权利？…………… (30)
- 40 业主在物业管理活动中应当履行哪些义务？…………… (31)

【关键词】建筑物区分所有权

- 41 什么是业主的建筑物区分所有权? 业主的建筑物区分所有权包括哪些基本内容? (31)
- 42 业主对专有部分和共有部分行使权利, 分别有什么要求? (33)
- 43 业主可否将住宅改变为经营性用房? (33)

【关键词】专有部分与共有部分认定

- 44 如何认定业主的建筑物区分所有权中的专有部分? (34)
- 45 如何认定业主的建筑物区分所有权中的共有部分? (35)
- 46 建筑区划内的车位、车库如何归属? (35)

【关键词】共有部分的管理和维护

- 47 建筑物及其附属设施的维修资金归谁所有? (36)
- 48 建筑物及其附属设施的费用如何分摊? 收益如何分配? (36)
- 49 占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地有什么条件和要求? (37)
- 50 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等相关管线和设施由谁负责维修、养护? (37)
- 51 物业共用部位、共用设施设备可否用于从事经营性活动? 擅自进行经营性活动的, 如何处理? (37)
- 52 擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的, 如何处理? (38)
- 53 损害业主对物业共用部位、共用设施设备管理、使用权的, 如何处罚? (39)

- 54 物业存在安全隐患的,由谁负责维修养护? (39)

【关键词】业主大会

- 55 业主大会在什么范围内组成? 其基本职责是什么? (40)
- 56 业主大会如何产生? 可否不成立业主大会? (40)
- 57 哪些事项应由业主大会决定? (41)
- 58 如何确定业主的投票权数? (42)
- 59 业主大会的决定有什么效力? 业主大会的决定违法或者侵犯业主权益的,如何处理? (43)
- 60 业主大会对个别业主损害其他业主利益的行为如何处理? (43)

【关键词】业主委员会

- 61 业主委员会的性质如何? (44)
- 62 业主委员会有哪些职责? (45)
- 63 业主委员会的决定有什么效力? 业主委员会的决定违法或者侵犯业主权益的,如何处理? (46)

【关键词】物业服务企业

- 64 物业服务企业与业主之间是什么关系? 业主是否必须委托物业服务企业来管理物业? (46)

第三章 用益物权 (48)

第一节 一般规定 (48)

【关键词】用益物权

- 65 什么是用益物权? 常见的用益物权有哪些? (48)

66 用益物权人的基本权利义务有哪些?	(48)
第二节 土地承包经营权	(49)
【关键词】承包范围与方式	
67 哪些土地可用于承包? 农村土地承包的方式包括哪些?	(49)
【关键词】发包方	
68 家庭承包中, 发包方是谁?	(49)
69 发包方享有哪些权利? 承担哪些义务?	(50)
【关键词】承包方	
70 家庭承包中, 承包方是谁? 承包方享有哪些权利? 承担哪些义务?	(51)
【关键词】承包期限	
71 土地承包的期限是多久?	(52)
【关键词】承包合同	
72 土地承包合同应当包括哪些内容?	(52)
73 土地承包合同何时生效? 合同生效后产生哪些法律效力?	(53)
【关键词】土地承包经营权的保护	
74 土地承包经营权如何获得政府确认?	(54)
75 承包期内, 发包方可否收回承包地? 在什么情况下可以收回?	(54)
76 承包期内, 发包方可否调整承包地? 在什么情况下可以调整?	(55)
77 发包方违法收回、调整承包地的, 承包方怎么办?	(55)
78 承包地可否继承?	(56)
79 土地承包经营权可否用于抵押或者抵偿	

债务? (56)

【关键词】土地承包经营权的流转

80 土地承包经营权可以通过哪些方式流转? (57)

81 土地承包经营权流转应遵循哪些原则? (57)

82 本集体经济组织成员在哪些情况下丧失主
张流转的优先权? (58)

83 谁有权决定土地承包经营权是否流转? 流
转的收益归谁所有? (58)

【关键词】其他方式的承包

84 什么是其他方式的承包? 其包括哪些方式?
..... (59)

85 以其他方式承包的,承包期限、承包费等如
何确定? (60)

86 由本集体经济组织以外的单位或者个人承
包的,应当履行哪些程序? (60)

87 通过其他方式承包的,土地承包经营权可否
流转? (61)

88 通过其他方式承包的,可否继承? (61)

第三节 建设用地使用权 (62)

【关键词】建设用地使用权设立

89 什么是建设用地使用权? 建设用地使用权
可以在哪些范围内设立? (62)

90 建设用地使用权可以通过哪些方式设立?
..... (63)

【关键词】建设用地使用权出让合同

91 建设用地使用权出让合同的性质如何? 应
包括哪些主要内容? (64)

- 92 建设用地使用权出让合同签订后,产生哪些法律效力? (65)

【关键词】建设用地使用权登记

- 93 建设用地使用权登记的效力如何? (66)

【关键词】建设用地的使用

- 94 建设用地使用权人可否变更土地用途? 如何变更? (66)

- 95 建设用地使用权人建造的建筑物等设施归谁所有? (66)

【关键词】建设用地使用权期限

- 96 建设用地使用权的期限是多久? 使用权期间届满的,如何确定相关财产的权属? (67)

- 97 建设用地使用权可否提前收回? (68)

【关键词】建设用地使用权流转

- 98 建设用地使用权能否流转? 如何流转? (68)

- 99 建设用地使用权与其地上的建筑物可否分开来单独处分? (69)

- 100 根据建设用地使用权设立方式的不同,转让房地产有哪些特殊要求? (69)

【关键词】建设用地使用权消灭

- 101 建设用地使用权在哪些情况下消灭? 消灭后应办理哪些手续? (70)

第四节 宅基地使用权 (71)

【关键词】宅基地

- 102 什么是宅基地? 什么是宅基地使用权? (71)

【关键词】宅基地的申请与确定

- 103 农村村民如何申请宅基地? (71)

104 宅基地申请如何审批? (72)

105 如何确定宅基地使用权? (72)

【关键词】宅基地的使用

106 在宅基地上建住宅需要注意些什么? (73)

107 农村村民能否将宅基地上修建的住房出
卖、出租? (74)

【关键词】宅基地的收回与灭失

108 宅基地在什么时候收回? 宅基地因自然灾
害等原因灭失的怎么办? (74)

第五节 地役权 (75)

【关键词】地役权

109 什么是地役权? 地役权与相邻关系有什么
区别? (75)

110 地役权与其他用益物权可否同时设立? (75)

【关键词】地役权合同

111 地役权合同应包含哪些内容? (76)

112 地役权合同双方当事人的基本义务是什么?
..... (76)

【关键词】地役权转让

113 地役权转让应注意哪些限制? (77)

【关键词】地役权消灭

114 地役权在什么情况下消灭? (77)

【关键词】地役权登记

115 哪些情况下需要办理地役权登记? (78)

第四章 担保物权 (79)

第一节 一般规定 (79)

【关键词】担保与担保物权

116 什么是担保? 什么是担保物权? 担保物权
包括哪几种? (79)

117 物的担保与人的担保并存时,何者优先? (80)

118 未经担保人同意允许债务人转移债务的,
产生什么法律后果? (80)

【关键词】反担保

119 反担保是怎么回事? 反担保的方式有哪些?
..... (80)

【关键词】担保合同

120 设立担保物权是否必须签订合同? 担保合
同与主债权债务合同之间关系如何? (81)

【关键词】担保范围

121 担保物权的担保范围包括哪些? (82)

【关键词】担保物权的消灭

122 担保物权可因哪些原因而消灭? (82)

123 担保期间,担保财产毁损、灭失或者被征收
的,如何保障担保物权人的合法权益? (83)

第二节 抵押权 (83)

【关键词】抵押

124 什么是抵押? 抵押法律关系的当事人分别
是哪些? (83)

【关键词】抵押财产

- 125 哪些财产可以用作抵押? (84)
- 126 哪些财产不能用作抵押? (85)
- 127 涉及房屋土地抵押的,房地关系如何处理?
..... (85)
- 128 债务人能否将国有土地使用权折价抵偿给
抵押权人? (86)
- 129 共有财产可否用作抵押? 如何判断共有财
产的共有方式和份额? (86)
- 130 抵押财产有从物的,从物是否一并抵押? (87)
- 131 抵押的财产在程序上有瑕疵的,抵押是否
有效? (87)
- 132 债务人可否将自己的所有财产抵押给一个
抵押权人? (88)

【关键词】担保数额

- 133 抵押权担保的债权数额有什么限制? 可否
变更? (89)

【关键词】抵押权设立

- 134 抵押权如何设立? 抵押合同与抵押权设立
之间是什么关系? (89)

【关键词】抵押合同

- 135 抵押合同应该包括哪些条款? 抵押合同与
抵押登记不一致的,以哪个为准? (90)

【关键词】抵押期间的各种情形

- 136 已出租的财产可否设定抵押? 设定抵押后
的财产可否出租? (91)
- 137 抵押期间,抵押人可否转让抵押财产? 抵