



全国职工“六五”普法简明读本

物权法

WU QUAN FA

本书编写组 编



中国工人出版社

全国职工“六五”普法简明读本

物权法

WU QUAN FA

本书编写组 编

 中国工人出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法 / 本书编写组编. —北京: 中国工人出版社, 2012. 12

(全国职工“六五”普法简明读本)

ISBN 978 - 7 - 5008 - 5364 - 0

I. ①物… II. ①职… 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 (2012) 第 304878 号

物权法

- | | |
|-------|---|
| 出 版 人 | 李庆堂 |
| 责任编辑 | 赵晨羽 方 祯 |
| 责任校对 | 赵 思 |
| 责任印制 | 栾征宇 |
| 出版发行 | 中国工人出版社 (北京市东城区鼓楼外大街 45 号
邮编: 100120) |
| 网 址 | http://www.wp-china.com |
| 电 话 | 010 - 62350006 (总编室)
010 - 82075935 (工会与劳动关系分社)
010 - 82081553 (传真) |
| 发行热线 | 010 - 62004002 62389465 (读者服务部) |
| 购书网址 | http://ghyldgx.taobao.com |
| 经 销 | 各地书店 |
| 印 刷 | 化学工业出版社印刷厂 |
| 开 本 | 850 毫米 × 1168 毫米 1/32 |
| 印 张 | 3.25 |
| 字 数 | 66 千字 |
| 版 次 | 2013 年 1 月第 1 版 2013 年 1 月第 1 次印刷 |
| 定 价 | 10.00 元 |
-

本书如有破损、缺页、装订错误,请与本社读者服务部联系更换
版权所有 侵权必究

目 录 | Contents

中华人民共和国物权法	(1)
------------------	-----

职工权益导读	(43)
--------------	------

1. 什么是物权?《物权法》是讲什么的?	(43)
2. 什么是动产、不动产?	(44)
3. 房屋买卖一定要登记吗?	(44)
4. 不动产登记按照什么标准缴费?	(45)
5. 什么是预告登记?预告登记有什么作用?	(45)
6. 自己的房子被登记在别人名下怎么办?	(46)
7. 通过判决、拍卖、继承等方式取得的房屋 需要登记吗?	(47)
8. 哥哥名下的兄弟共有房屋归谁所有?	(47)
9. 婚前夫妻一方父母参与出资购买,婚后取得 房产证的按揭房屋归谁所有?	(48)
10. 婚后夫妻一方父母参与出资购买的、婚后 取得房产证的按揭房屋归谁所有?	(48)
11. 共有人对共有房屋有优先购买权吗?	(49)



12. 丈夫擅自出卖房屋，妻子如何维权？ (49)
13. 离婚时如何处置夫妻共有房屋？ (50)
14. 离婚协议约定分得房产，尚未领取离婚证
能否出售该房屋？ (51)
15. 房子被“强拆”，被拆迁居民如何维权？ (51)
16. 房屋拆迁后如何获得补偿？ (52)
17. 损坏违章建筑，是否应承担民事赔偿责任？ (52)
18. 合同届满承租人不愿腾房，房屋所有人是否
有权请求返还？ (53)
19. 房屋承租人享有哪些权利？ (53)
20. 什么是建筑物区分所有权？什么是专有
部分、共有部分？ (54)
21. “业主”就是“房主”吗？ (54)
22. 低层住户可以拒交电梯运行维修费吗？ (55)
23. 小区的车库、停车位归谁所有？ (55)
24. 小区绿地等公共设施的产权归谁所有？ (56)
25. 小区内公共设施的维修费如何解决？ (56)
26. 住宅楼顶上立广告牌，收益归谁所有？ (57)
27. 邻居改住宅为“商用”，业主怎么办？ (57)
28. 业主装修是否有权擅自改变房屋的结构？ (58)
29. 业主是否有权解雇物业服务公司？ (58)
30. 业主大会和业主委员会的决议是否对全体
业主具有普遍约束力？ (59)
31. 邻居的排气扇对着自家窗户怎么办？ (59)

32. 受到反光等干扰怎么办? (60)
33. 建筑施工、铺设管道可以利用邻家的土地吗? ... (60)
34. 小王必须经过小张的土地才能进入自己的
土地, 小张能否禁止小王通过? (61)
35. 什么是用益物权? (61)
36. 没有土地承包经营权证书就没有土地承包经
营权吗? (62)
37. 宅基地可以买卖吗? (62)
38. 什么是“小产权房”? (63)
39. 城镇居民可以购买农村宅基地吗? (63)
40. 宅基地使用权能否单独抵押? 能否继承? (63)
41. 妇女在承包期内结婚、离婚或丧偶离开原
居住地, 发包人是否可以收回其承包地吗? (64)
42. “一地两包”的承包权应归谁? (65)
43. 政府能否随意变更、解除承包合同吗? (65)
44. 农民迁入城镇后还能继续保留土地承包
经营权和原有宅基地使用权吗? (66)
45. 土地承包经营权到期后怎么办? (66)
46. 如何取得建设用地使用权? (67)
47. 建设用地使用权如何转让? (67)
48. 未按合同约定进行开发而擅自转让建设
地使用权, 该行为是否违法? (68)
49. 受让方拖欠土地转让金, 出让人能否单方
解除合同? (68)



50. 二手车交易未过户会有什么后果? (68)
51. 共有的汽车撞伤他人, 谁来支付医疗费? (69)
52. 客户在银行办结存款后遭窃,
存款损失应由谁承担? (70)
53. 发现埋藏物, 该怎么处理? (70)
54. 翻盖房屋发现古字画等文物, 所有权归谁? (71)
55. 失主认领遗失物应付保管费吗? (72)
56. 悬赏广告中的酬金是否有效? (72)
57. 拾得遗失物可据为己有吗? (73)
58. 拾得他人的玉石, 不慎打碎, 失主可否要求
拾得人赔偿? (73)
59. 购买别人遗失的物件, 应该归还吗? (74)
60. 不知情使用了别人的东西, 要赔偿吗? (75)
61. 受害人能否自行用拘禁等手段
追回被窃财物? (75)
62. 什么是担保? 担保物权有哪些? (76)
63. 利息、违约金能够从担保物中获得清偿吗? (76)
64. 担保期间担保财产毁损怎么办? (77)
65. 债权人允许债务人转让债务时, 担保人还
承担担保责任吗? (77)
66. 担保人和保证人应该怎样分担责任? (78)
67. 正在建设的大楼能抵押吗? (79)
68. 带有建筑物的土地使用权如何抵押? (79)
69. 未经一方同意抵押共有房屋, 是否有效? (80)

70. 商品房买卖尚未办理登记手续, 银行抵押权
能否对抗购房人? (80)
71. 将产权登记有误的房屋进行抵押是否有效? (81)
72. 房产能做二次抵押吗? (82)
73. 共有财产中自己的那部分能单独抵押吗? (82)
74. 房屋抵押前已经出租的, 处理抵押财产时
能否解除租赁关系? (83)
75. 设置了抵押权的物还能转让吗? (83)
76. 房地产抵押权如何转让? (84)
77. 建筑用地使用权抵押后新增的建筑物属于
抵押财产吗? (84)
78. 质押财产损坏了怎么办? (85)
79. 质权人怠于行使质权, 致使质物价格显著
下跌, 怎么办? (86)
80. 存款单、股票等可以质押吗? (86)
81. 金钱是否可以作为抵押物? (87)
82. 甲向乙借钱, 并将汽车质押给乙, 后又从
乙手中借汽车开, 此时乙的质权是否丧失? (87)
83. 公司破产是应该优先偿还员工工资还是
抵押贷款? (88)
84. 因维修费发生纠纷, 维修方能扣留客户的
电脑吗? (88)
85. 保证期间保证人死亡, 由谁来承担保证
责任? (89)



86. 定金和预付款有什么区别?	(89)
87. 一方当事人违反合同, 另一方是否可以 收回定金?	(90)
88. 对已失踪的债务人怎样主张权利?	(90)
 附 录	(92)
耕地征收补偿费、安置补助费计算公式	(92)
 后 记	(93)

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 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。

第二条 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。

第三条 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 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 物权的种类和内容，由法律规定。

第六条 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。

第七条 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。

第十条 不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。

第十一条 当事人申请登记，应当根据不同登记事项提

供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

第十二条 登记机构应当履行下列职责：

- (一) 查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；
- (二) 就有关登记事项询问申请人；
- (三) 如实、及时登记有关事项；
- (四) 法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

第十三条 登记机构不得有下列行为：

- (一) 要求对不动产进行评估；
- (二) 以年检等名义进行重复登记；
- (三) 超出登记职责范围的其他行为。

第十四条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

第十五条 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

第十六条 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第十八条 权利人、利害关系人可以申请查询、复制登



记资料，登记机构应当提供。

第十九条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条 当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

第二十一条 当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

第二十二条 不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

第二节 动产交付

第二十三条 动产物权的设立和转让，自交付时发生效

力，但法律另有规定的除外。

第二十四条 船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

第二十五条 动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生效力。

第二十六条 动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。

第三节 其他规定

第二十八条 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、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。

第二十九条 因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。

第三十条 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

第三十一条 依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。

第三章 物权的保护

第三十二条 物权受到侵害的，权利人可以通过和解、



调解、仲裁、诉讼等途径解决。

第三十三条 因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

第三十四条 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。

第三十五条 妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第三十六条 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。

第三十七条 侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，也可以请求承担其他民事责任。

第三十八条 本章规定的物权保护方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

侵害物权，除承担民事责任外，违反行政管理规定的，依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二编 所有权

第四章 一般规定

第三十九条 所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第四十条 所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利，

不得损害所有权人的权益。

第四十一条 法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。

第四十二条 为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当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。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，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。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第四十三条 国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

第四十四条 因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。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。



第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条 法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照其规定。

第四十六条 矿藏、水流、海域属于国家所有。

第四十七条 城市的土地，属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。

第四十八条 森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。

第四十九条 法律规定属于国家所有的野生动植物资源，属于国家所有。

第五十条 无线电频谱资源属于国家所有。

第五十一条 法律规定属于国家所有的文物，属于国家所有。

第五十二条 国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

第五十三条 国家机关对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

第五十四条 国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规