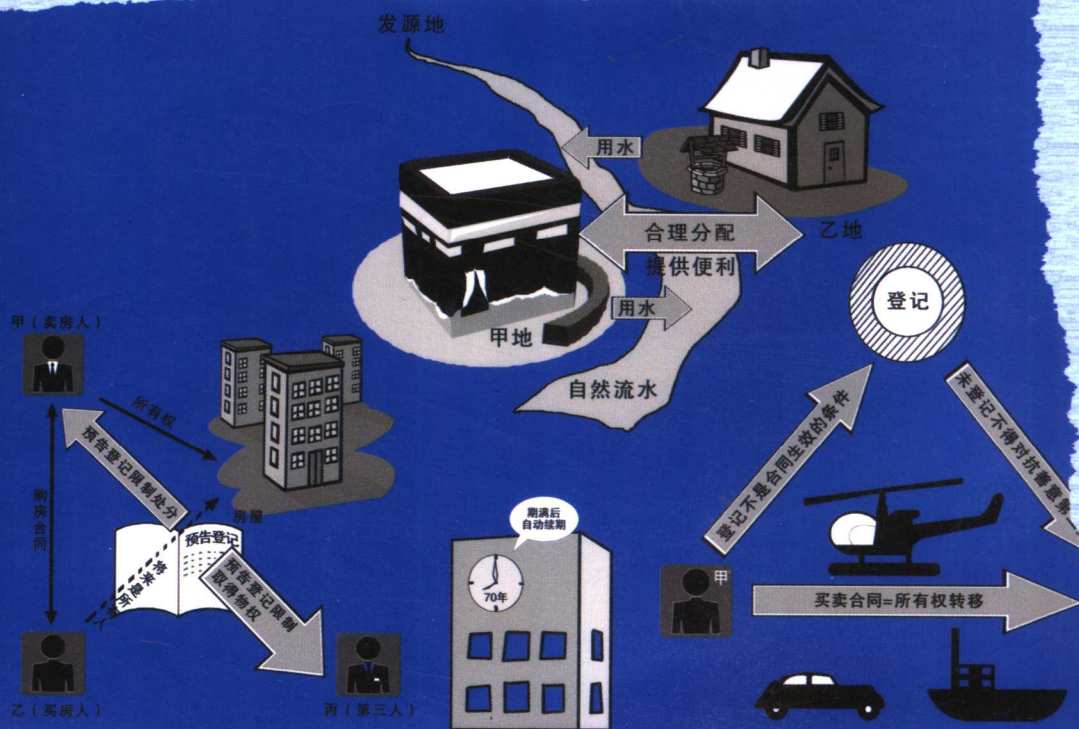


图解法律丛书

图解物权法

图解案例来帮忙，
轻松了解物权法！

徐同远 编著



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图解法律丛书

图解物权法

徐同远 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

图解物权法/徐同远编著. —北京:中国法制出版社, 2007. 4

ISBN 978 - 7 - 80226 - 839 - 5

I. 图… II. 徐… III. 物权法 - 中国 - 图解 IV. D923. 2 - 64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 031854 号

图解物权法

TUJIE WUQUAN FA

编著/徐同远

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850 × 1168 毫米 24

版次/2007 年 5 月第 1 版

印张/15 字数/230 千

2007 年 5 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 839 - 5

定价:28.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

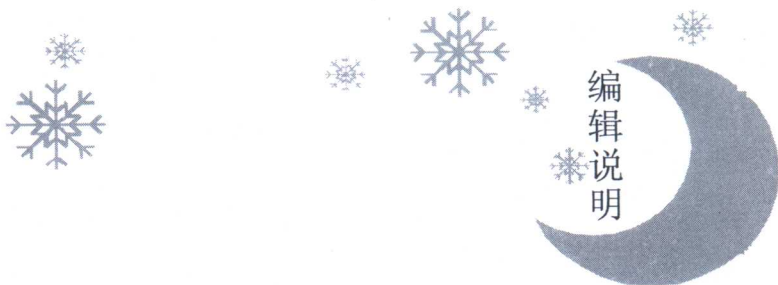
网址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

传真:66031119

编辑部电话:66065921

邮购部电话:66033288



一本小书,看似简单,实则凝结了很多人的心血。如果没有作者的创意构思、没有美编的修饰加工、没有排版员的辛勤劳作、没有编辑的认真审校,这本书就无法出现在读者的眼前。这些人共同的心愿只有一个,那就是希望这本书能够真正带您走上学习物权法的轻松之旅,让您学习并快乐着。

新颖的图解形式,简单明了的解答,轻松诙谐的风格,将物权法中的热点焦点问题为您一一道来,相信您看完本书的趣味解读之后再理解与适用物权法,必将事半功倍!

编者

2007年5月

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

- 一、制定物权法要达到什么目的? / 2
- 二、物权法中“物”，与人们通常理解的“物”有区别吗? / 5
- 三、什么是物权? / 6
- 四、物权法的基本原则有哪些? / 8

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

- 一、不动产物权怎样发生变动? / 23
- 二、不动产登记制度是否要统一? / 25
- 三、当事人申请登记，都要提供哪些材料? / 27
- 四、登记机构在登记中应当注意哪些事项? / 28
- 五、不登记会影响不动产物权变动合同的效力吗? / 30
- 六、不动产登记簿与不动产权属证书的内容不一致，应该以哪个为准? / 32

2 图解物权法

- 七、不动产登记资料能公开吗？ / 34
- 八、不动产登记簿的记载发生错误，怎么办？ / 35
- 九、预告登记能够遏制“一房数卖”吗？ / 38
- 十、不动产登记如何收费？ / 42

第二节 动产交付

- 一、动产物权的设立、转让何时发生效力？ / 44
- 二、登记在船舶、航空器、机动车转让过程中有什么作用？ / 50

第三节 其他规定

- 一、“公家”变动的物权，什么时候生效？ / 54
- 二、因继承、受遗赠取得的物权何时生效？ / 56
- 三、因事实行为设立、消灭的物权，何时发生效力？ / 57
- 四、不需要登记就能享有的不动产物权，不经登记就能处分吗？ / 57

第三章 物权的保护

- 一、物权受到了侵害，救济途径有哪些？ / 62
- 二、物权受到了侵害，保护方法有哪些？ / 62
- 三、确认物权在什么情况下适用？ / 64
- 四、权利人在什么情况下可以请求返还原物？ / 64
- 五、权利人在什么情况下可以请求消除危险、排除妨害？ / 66
- 六、动产、不动产毁损了，权利人能得到什么样的保护？ / 67
- 七、权利人在什么情况下可以请求损害赔偿？ / 68

第二编 所 有 权

第四章 一般规定

- 一、什么是所有权? / 70
- 二、单位和个人能否取得专属于国家所有的财产? / 71
- 三、集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产就能随便被征收吗? / 72
- 四、在什么情况下可以征用单位、个人的财产? / 77

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

- 一、物权法划定的国有财产有哪些? / 80
- 二、国家所有权由谁行使? / 83
- 三、物权法在防止国有财产流失方面作了哪些规定? / 85
- 四、农村集体财产包括哪些? / 86
- 五、农村集体财产的管理由谁说了算? / 87
- 六、集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等财产由谁行使所有权? / 89
- 七、物权法对城镇集体所有权是如何规定的? / 92
- 八、集体成员的权益受到了集体经济组织、村民委员会或其负责人的侵害,如何进行救济? / 93
- 九、私人所有的财产都包括哪些? / 95
- 十、企业与其出资人对于企业的财产各享有什么权利? / 96
- 十一、社会团体的动产、不动产受法律保护吗? / 97

第六章 业主的建筑物区分所有权

- 一、如何理解业主的建筑物区分所有权制度？ / 99
- 二、业主能够只转让专有部分，而不转让对共有部分的权利吗？ / 100
- 三、究竟谁才是小区绿地、道路、物业服务用房的真正主人？ / 102
- 四、小区的车位、车库究竟归谁所有？ / 102
- 五、业主大会、业主委员会在物业管理中扮演什么角色？ / 104
- 六、业主共同管理的事项有哪些？业主是如何做出决定的？ / 105
- 七、业主有权对邻居将住宅转商用说“不”吗？ / 106
- 八、建筑物及其附属设施的维修资金归谁所有？ / 107
- 九、建筑物共有部分及其附属设施的费用、收益如何分摊、分配？ / 108
- 十、业主对“反客为主”的物业可以说“不”吗？ / 110
- 十一、业主大会、业主委员会能为维护业主合法权益“出头”吗？ / 112

第七章 相邻关系

- 一、处理相邻关系应当坚持什么原则？ / 115
- 二、处理相邻关系都有些什么依据？ / 116
- 三、邻里之间如何用水、排水？ / 117
- 四、如何解决相邻关系中的通行问题？ / 119
- 五、施工、铺设管线能否利用相邻的不动产？ / 121
- 六、建造房屋能不能妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照？ / 121
- 七、相邻关系中也要注意环保吗？ / 122
- 八、施工危及了相邻不动产的安全怎么办？ / 123

九、相邻不动产能够白白被利用吗？ / 124

第八章 共 有

一、什么叫共有？ / 126

二、共有物的管理、处分、修缮由谁说了算？ / 129

三、有关共有物的开支由谁负担？ / 130

四、共有人什么时候可以请求分割共有物？ / 131

五、共有人分割共有物怎样选择分割方式？ / 132

六、按份共有人可以任意转让共有物的份额吗？ / 134

七、因共有物产生的债权债务在共有人之间如何分配？ / 135

八、如何判断共有关系是按份共有，还是共同共有？ / 137

九、除了所有权，其他物权能存在共有关系吗？ / 137

第九章 所有权取得的特别规定

一、善意取得的所有权受法律保护吗？ / 140

二、当事人能够善意取得其他物权吗？ / 143

三、物品的主人能追回丢了的东西吗？ / 144

四、拾到遗失物，该怎样处理？ / 145

五、拾金不昧有赏，还是无偿？ / 146

六、漂流物、埋藏物、隐藏物归发现人所有吗？ / 148

七、主物与从物有什么关系？ / 149

八、物的孳息由谁取得？ / 151

第三编 用益物权

第十章 一般规定

- 一、如何理解物权法规定的用益物权制度？ / 156
- 二、自然资源能设立用益物权吗？ / 158
- 三、财产被征收、征用，补偿费有用益物权人的份儿吗？ / 159
- 四、单位、个人对自然资源的用益物权，受法律保护吗？ / 161

第十一章 土地承包经营权

- 一、如何理解土地承包经营权制度？ / 164
- 二、物权法对土地的承包期作了怎样的规定？ / 166
- 三、取得土地承包经营权的方式有哪些？ / 167
- 四、土地承包经营权可以流转吗？ / 169
- 五、土地承包经营权流转不登记行吗？ / 173
- 六、承包期内发包人在什么情况下可以调整承包地？ / 174
- 七、承包期内发包人在什么情况下可以收回承包地？ / 176
- 八、承包地被征收进行补偿，承包人有份儿吗？ / 177
- 九、荒地等农村土地的承包经营权如何流转？ / 178
- 十、国有农用地如何实行承包？ / 180

第十二章 建设用地使用权

- 一、如何理解物权法规定的建设用地使用权？ / 182
- 二、建设用地使用权能分别在地上、地下设立吗？ / 183
- 三、通过什么方式可以设立建设用地使用权？ / 185
- 四、当事人通过出让方式设立建设用地使用权需要满足什么条件？ / 188
- 五、根据物权法的规定，建设用地使用权人负有什么义务？ / 190
- 六、建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施属于谁所有？ / 190
- 七、建设用地使用权流转应该满足什么条件？ / 191
- 八、当事人能够单独处分建设用地使用权与其上的建筑物、构筑物及其附属设施吗？ / 192
- 九、什么情况下才能提前收回建设用地使用权？ / 194
- 十、城市房屋建设用地使用权 70 年的“大限”到了，怎么续期？ / 195
- 十一、建设用地使用权消灭了还要登记吗？ / 200
- 十二、集体所有的土地如何转用作建设用地？ / 200

第十三章 宅基地使用权

- 一、如何理解物权法规定的宅基地使用权？ / 204
- 二、“城里人”能购置农村宅基地吗？ / 206
- 三、农民申请宅基地的条件是什么？ / 211
- 四、满足什么条件才能重新分配宅基地？ / 212
- 五、宅基地使用权转让或者消灭都要办理登记手续吗？ / 213

第十四章 地 役 权

- 一、如何理解物权法规定的地役权制度？ / 215
- 二、当事人之间如何设立地役权？ / 217
- 三、设立地役权必须要登记吗？ / 218
- 四、供役地权利人与地役权人各自负有什么义务？ / 220
- 五、地役权的期限有多长？ / 220
- 六、土地所有权人在土地上设立地役权，土地的其他用益物权人只能被动接受吗？ / 222
- 七、地役权能够单独被转让吗？ / 223
- 八、需役地、需役地上的其他用益物权部分转让对地役权有什么影响？ / 223
- 九、供役地、供役地上的其他用益物权部分转让对地役权有什么影响？ / 225
- 十、供役地权利人在什么情况下，有权解除地役权关系，消灭地役权？ / 226
- 十一、所有的地役权转让或者消灭都要办理登记手续吗？ / 227

第四编 担保物权

第十五章 一 般 规 定

- 一、如何理解物权法规定的担保物权制度？ / 230
- 二、第三人为债务人提供担保时，能要求债务人提供反担保吗？ / 232
- 三、主债权债务合同无效，担保合同是否也无效？ / 234
- 四、担保合同被确认无效了，当事人怎样分担责任？ / 235
- 五、担保物权的担保范围有哪些内容？ / 236

- 六、担保财产出现毁损、灭失或者被征收等情形时，担保物权人还有优先受偿权吗？ / 237
- 七、有担保的债务转让后，由第三人提供的担保还继续有效吗？ / 238
- 八、同一个债权上物的担保与人的担保并存时，当事人如何分担担保责任？ / 239
- 九、担保物权消灭的原因有哪些？ / 241
- 十、担保法与物权法的规定不一致时以谁为准？ / 241

第十六章 抵 押 权

第一节 一般抵押权

- 一、如何理解物权法中的抵押权制度？ / 249
- 二、哪些财产能用来抵押？ / 250
- 三、将来取得的财产能用来设立抵押吗？ / 255
- 四、建设用地使用权与其上的建筑物能分开单独抵押吗？ / 257
- 五、哪些财产不能用来抵押？ / 259
- 六、农民能用宅基地使用权设立抵押权吗？ / 260
- 七、公益性事业单位和社会团体的设施都不得抵押吗？ / 261
- 八、财产被依法查封、扣押、监管对抵押权有什么影响？ / 262
- 九、当事人应当如何订立抵押合同？ / 263
- 十、当事人订立的抵押合同是否必须登记才能发生效力？ / 264
- 十一、当事人能否在抵押合同中约定债务人不履行到期债务时，抵押财产归债权人所有？ / 267
- 十二、抵押权设立与登记存在什么关系？ / 268

十三、已经设立抵押权的财产还可以出租吗？出租后的财产还可以设立抵押权吗？ / 272

十四、抵押后的财产还能自由转让吗？ / 273

十五、抵押权能够单独转让或是作为其他债权的担保吗？ / 275

十六、抵押财产受到了抵押人的侵害，抵押权人能够通过什么方式得到救济？ / 275

十七、抵押权人能够放弃抵押权、抵押权顺位、变更抵押权吗？ / 277

十八、抵押权人如何实现自己的抵押权？ / 280

十九、抵押权人能够收取抵押财产的孳息吗？ / 282

二十、当事人如何处理抵押财产折价、拍卖、变卖后的价款？ / 284

二十一、同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款如何分配？ / 286

二十二、拍卖建设用地使用权实现抵押权时，如何处理土地上新增的建筑物？ / 287

二十三、可用于设立抵押的集体土地使用权，在实现抵押权时有什么限制？ / 288

二十四、抵押权人在主债权诉讼时效届满后，还能行使抵押权吗？ / 290

第二节 最高额抵押权

一、如何理解最高额抵押权制度？ / 291

二、在担保的债权确定前，部分债权转让，最高额抵押权也随着转让吗？ / 292

三、最高额抵押担保的债权确定前，抵押权人与抵押人可以变更最高额抵押权吗？ / 293

四、如何才能确定最高额抵押权所担保的债权？ / 293

五、最高额抵押权如何适用法律？ / 295

第十七章 质 权

第一节 动产质权

- 一、如何理解物权法规定的质权制度？ / 298
- 二、当事人如何设立质权？ / 299
- 三、当事人能否在质权合同中约定债务人不履行到期债务，质押财产就归质权人所有？ / 301
- 四、质权人有权收取质押财产的孳息吗？ / 302
- 五、质押财产被侵害了，当事人可以采取什么救济手段？ / 302
- 六、质权人在质权存续期间能够转质吗？ / 304
- 七、质权人能随随便便放弃质权吗？ / 305
- 八、债务到期后，质权人能够如何处置质押财产？ / 307
- 九、出质人在债务履行期届满后只能被动等待质权的行使吗？ / 308
- 十、当事人如何处理质押财产折价、拍卖、变卖后的价款？ / 308
- 十一、当事人设立最高额质权的法律依据是什么？ / 310

第二节 权利质权

- 一、当事人可以用来设立质权的权利有哪些？ / 312
- 二、当事人怎样设立权利质权？ / 315
- 三、用汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单设立质权，质权人如何实现质权？ / 317
- 四、权利设定了质权，出质人还能随意转让吗？ / 318
- 五、当事人设立权利质权如何适用法律？ / 319

第十八章 留置权

- 一、在什么情况下债权人才可以留置债务人的财产？ / 322
- 二、如何才能实现留置权？ / 324
- 三、在同一动产上，抵押权、质权与留置权并存时，如何确定优先受偿的顺序？ / 326
- 四、留置权消灭的原因有哪些？ / 326

第五编 占有

第十九章 占有

- 一、如何理解物权法规定的占有制度？ / 330
- 二、基于合同关系产生的占有如何适用法律？ / 331
- 三、物权法对善意占有与恶意占有人的责任分别作了怎样的规定？ / 332
- 四、物权法怎样保护占有的状态？ / 336

附 则

- 一、地方性法规可以规定不动产统一登记制度吗？ / 340
- 二、物权法生效之前的事，物权法管得着吗？ / 341

第一编 总 则

第一章

基 本 原 则

本章提示

- 一、制定物权法要达到什么目的？
- 二、物权法中“物”，与人们通常理解的“物”有区别吗？
- 三、什么是物权？
- 四、物权法的基本原则有哪些？