

《中华人民共和国物权法》

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO WUQUANFA

知识问答

ZHISHI WENDA

刘凯湘 主编

 人民出版社

D923.2

23

2007

《中华人民共和国物权法》

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO WUQUANFA

知识问答

ZHISHI WENDA

主 编：刘凯湘

编 委：刘凯湘

傅 强

谭四军

乔乐天

李永丽

魏 革

李媛媛

张怡超

李家军

杨卫国

张瑞彩

尚继征

张广荣

汪华亮



人 民 出 版 社

责任编辑:万 琪

封面设计:肖 辉

图书在版编目(CIP)数据

《中华人民共和国物权法》知识问答/刘凯湘主编.

-北京:人民出版社,2007.3

ISBN 978-7-01-006112-2

I. 中… II. 刘… III. 物权法-中国-问答 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 032825 号

《中华人民共和国物权法》知识问答

《ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO WUQUANFA》ZHISHI WENDA

刘凯湘 主编

人民出版社 出版发行

(100706 北京朝阳门内大街 166 号)

北京集惠印刷有限责任公司印刷 新华书店经销

2007 年 3 月第 1 版 2007 年 3 月北京第 1 次印刷

开本:880 毫米×1230 毫米 1/32 印张:8.25

字数:186 千字 印数:00,001-10,000 册

ISBN 978-7-01-006112-2 定价:16.00 元

邮购地址 100706 北京朝阳门内大街 166 号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

序 言

历经十三载、经过八次立法审议的《中华人民共和国物权法》终于由十届人大五次会议顺利通过，并将于今年十月一日实施。

《物权法》的立法经过堪称我国立法史上的经典之作。除了立法审议，各种调查论证、学术探讨、征求意见等不计其数。中国法学会民法学研究会近几年的学术活动主要都是围绕物权法（包括民法典）而进行的。不仅是专家学者，法律职业人士，包括懂民法或者不懂民法的教授，懂法律或者不懂法律的大众百姓，都加入了这场具有物权法普及与宣传意义的立法进程。这是一部集中了民族智慧的法制钜献，这是一部反映和体现并将促进我国民主化和现代化进程的鸿篇大作，这是一座我国立法史上熠熠生辉的里程碑！

学理上的物权法博大精深，甚或有些晦涩；为保持物权法的科学性与严谨性，制定法上的物权法亦难免存在诸多专业性很强的名词术语，大众百姓读起来可能有些困难，理解起来更易生疑窦。本书的目的在于以通俗易懂的语言，用活生生的事例或案例，向大众百姓解读《物权法》的主要内容，特别是与大众百姓生活密切相

关的内容。比如，私有财产的范围包括哪些？个人可以对什么样的财产取得所有权？自己的财产被别人侵占了可以采取什么措施保护自己的权利？国家征收征用私人财产应当符合什么条件、履行什么程序、给予什么补偿？捡到遗失物可不可以要求失主付给报酬？个人住宅用地使用权期限届满怎么办？小区内的绿地、车库、会所等到底归谁所有？业主有没有权利更换物业管理公司？邻居装修房屋大动干戈你有没有权利进行干预？汽车转让要不要办理登记手续？房屋登记出现了错误怎么办？登记机关要不要承担赔偿责任？个人存入银行的钱所有权归谁？继承遗产何时取得所有权？购买期房如何避免各种权利方面的风险？等等。

本书的目的不在于探讨学术问题，而在于帮助老百姓理解物权法，并学会运用物权法来保护自己的权利和利益，正当行使自己的物权，尽量避免各种物权纠纷，建立和谐的物权关系。如果本书在这些方面确能对大众百姓有所裨益，则作者甚感欣慰！

数语寥言，是为序。

刘凯湘

于北京大学法学楼

2007年3月19日

目 录

第一编 总则	1
第一章 基本原则	2
1. 《物权法》——一部与你我生活密切相关的法律.....	2
2. 什么是物权？它就在你身边！	4
3. 我们能否自己创设新的物权？	6
4. 谁是物的所有权人？	8
5. 物权法对国家、集体和私人财产平等保护的原则是 如何规定的？	9
6. 对物权的行使是否有某种限制？	11
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	13
1. 房屋买卖一定要登记么？	13
2. 不动产登记，应该到哪里办理？	14
3. 登记机构应该履行哪些职责？	16
4. 不动产登记簿具有什么效力？不动产权属证书具 有什么作用？不动产权属证书与不动产登记簿之间 有什么关系？	17
5. 登记资料是向全社会公开的么？	17
6. 如果不动产登记簿记载的物权归属等事项有错误， 该如何处理？	18
7. 期房买卖时，购房人应怎样避免风险，保护自己的 利益？	19

8. 如果登记错误,登记机关是否应该承担责任?	20
9. 不动产登记费按照什么标准缴纳?	21
10. 动产转让何时发生效力?	21
11. 汽车转让是否需要登记? 不登记会发生什么 后果?	22
12. 动产交付除了直接交付还有哪些方式?	23
13. 依人民法院、仲裁委员会的法律文书、政府的 决定等而发生的物权变动,该物权变动何时 生效?	23
14. 因继承或者遗赠发生的物权变动何时生效?	24
15. 什么是事实行为? 因事实行为发生的物权变动 何时生效?	25
16. 对于物权变动不需要登记和交付的特殊情况, 物权法对依此获得的物权有什么限制?	25
第三章 物权的保护	27
1. 《物权法》规定的物权的民法保护方式有什么? 这些特殊方式同侵权法的保护有怎样的关系?	27
2. 《物权法》规定的物权确认是怎样的一种物权 保护方式?	28
3. 财产被别人占有了,该怎么办? 什么情况下可以 行使返还请求权?	29
4. 面对环境污染,物权人应如何保障自己的物权?	30
5. 别人的行为或者财产对自己财产构成危险, 可以采取什么措施? 消除危险请求权的意思 是什么?	31
6. 《物权法》中的损害赔偿请求权有什么特殊性?	31

第二编 所有权	33
第四章 一般规定	34
1. 什么是所有权?	34
2. 所有权制度具有什么样的社会功能?	35
3. 所有权都具有哪些权能?	37
4. 所有权的行使是否受到限制, 都有哪些限制?	38
5. 所有权的基本分类有哪些? 分类标准是什么?	39
6. 什么是征收和征用?	40
7. 征收、征用个人或者单位的财产, 需要遵守 什么条件?	41
8. 国有资产严重流失, 《物权法》有何对策?	41
9. 国家对于耕地有什么样的特殊保护?	42
10. 所有权与用益物权、担保物权是什么关系?	42
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	44
1. 什么叫国家所有权? 国家所有权如何来行使?	44
2. 哪些财产归国家所有?	45
3. 国家所有的土地, 由谁来行使权利, 国有土地的 利用应当遵守什么规范?	46
4. 哪些财产是专属于国家所有的?	46
5. 国家对于水流的所有权如何来行使?	46
6. 什么是海域, 国家对海域的所有权如何来行使?	47
7. 国家对矿藏的所有权如何来行使?	48
8. 什么是宗教财产? 其归属如何确定?	48
9. 集体所有的财产种类包括哪些?	49
10. 农村集体所有的财产所有权如何来行使?	49
11. 农村土地承包方案、土地补偿费的使用和分配等, 村长能否一个人说了算?	50

12. 村长或者村民委员会非法侵犯村民的合法权益， 村民如何保护自己的利益？	50
13. 城镇集体所有的财产所有权如何来行使？	50
14. 集体出资的企业的所有权如何来行使？	51
15. 什么是法人财产权？	51
16. 国家对于投资到有限责任公司、股份有限公司 或者其他企业中的财产享有什么权利？	52
17. 企业法人对于投资者投入到企业的财产享有 什么权利？	53
18. 国有事业单位的国家财产所有权，如何来行使？ ...	53
19. 公民私人可以对哪些财产享有所有权？	53
20. 公民个人对投资到企业法人中的财产还享有 所有权吗？	53
21. 公民对存入银行的钱享有所有权吗？	54
22. 什么是房屋？什么是房屋所有权？	54
23. 土地所有权的效力范围是什么？	55
24. 什么是公用财产？对于公用财产的所有，有什么 特别规定？	55
第六章 业主的建筑物区分所有权	56
1. 什么是业主的建筑物区分所有权？	56
2. 邻居装修，肆意破坏承重墙，怎么办？	57
3. 住宅小区内的道路、绿地和会所归谁所有？	57
4. 住宅小区内的车位、车库归谁所有？	57
5. 开发商可否把车位和车库对外出售和出租？	58
6. 邻居装修扰民怎么办？	58
7. 底层居民擅自将住宅改成餐厅或者歌厅怎么办？	59
8. 小区内乱搭乱建，如何解决？	59

9. 小区建筑物及其附属设施的维修基金归谁所有?	59
10. 哪些事项应该由业主委员会共同决定? 是否需要 全体业主一致同意?	60
11. 小区内共有设施的费用如何分摊?	60
12. 业主会议或者业主委员会享有哪些权利?	61
13. 业主对建设单位聘请的物业管理企业不满意, 业主能否更换?	61
14. 物业管理企业违反合同, 侵犯业主的合法利益, 业主如何保护自己的权利?	62
第七章 相邻关系	63
1. 什么是不动产的相邻关系? 相邻关系的基本种类 有哪些?	63
2. 相邻关系的处理应该遵守哪些原则?	63
3. 自家住宅的通风采光被新建高楼阻挡怎么办?	64
4. 大旱时节, 河流上游农户为灌溉自己的土地, 擅自截断水流, 下游农户怎么办?	64
5. 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?	64
6. 铺设水管必须经过邻居的土地, 却被邻居拒绝, 如何处理?	65
7. 如果因为建造自家房屋而给邻居家的院墙造成损害, 应否承担责任?	65
第八章 共有	66
1. 什么是按份共有? 按份共有人如何行使自己的 权利?	66
2. 什么是共同共有? 如何才能形成共同共有?	66
3. 共有人处分共有的不动产, 应该如何进行?	68

4. 共有物的管理费用, 应该如何分担? 68
5. 共有人是否可以请求分割共有财产? 何时可以
请求分割? 68
6. 共有财产的分割应该如何进行? 68
7. 按份共有人转让自己的共有财产份额, 第三人
出价 5 万元, 另一共有人也出价 5 万元要求购买,
应该卖给谁? 69
8. 共有关系不明, 应该如何处理? 69
9. 按份共有人对共有财产的份额不明, 如何处理? 70
10. 用益物权和担保物权可否共有? 70
11. 夫妻对于在婚姻关系存续期间所取得的财产是
属于共同共有还是按份共有? 70
12. 因共有物而产生的债务, 应该如何承担? 71
- 第九章 所有权取得的特别规定 72**
 1. 什么是无权处分人? 无权处分人擅自将财产转让
给他人的, 所有权人能否追回? 72
 2. 善意取得的构成需要具备什么条件? 对不动产可以
构成善意取得吗? 73
 3. 善意取得人取得动产, 原来对动产享有权利的人可以
对善意取得人主张权利吗? 73
 4. 拾得遗失物, 应该如何处理? 可否占为己有? 74
 5. 拾得他人的玉石, 不慎打碎, 失主可否要求拾得人
赔偿? 74
 6. 拾得他人的遗失物后, 归还失主, 可否要求失主支付
报酬? 74
 7. 失主悬赏寻找遗失物, 拾得人不知道失主悬赏的
事情, 就把拾得的遗失物归还了失主, 事后才

知道失主悬赏的事情,拾得人是否可以向失主要求支付悬赏的报酬?	75
8. 有关机关发布遗失物的招领公告,半年后仍然无人认领,该遗失物归谁所有?	75
9. 在自家老宅的墙下发现了清代的一件文物,归谁所有?	75
10. 什么是主物和从物?二者的转让有什么要求?	76
11. 什么是孳息?由原物所产生的孳息,归谁所有?	76
12. 什么是添附?因添附而产生的物,如何确定其归属?	76
第三编 用益物权	78
第十章 一般规定	79
1. 什么是用益物权?	79
2. 用益物权的价值功能是什么?	79
3. 用益物权包括哪些种类?	80
4. 单位、个人获得自然资源的用益物权需要支付费用吗?	81
5. 用益物权的标的物只是不动产吗?	81
6. 用益物权的主要内容是什么?	82
7. 同一标的物的用益物权和所有权之间是什么关系?	82
8. 用益物权的行使在内容上有哪些限制?	82
9. 同一标的物的所有权人可以干预用益物权人对该标的物的占有、使用和收益吗?	83
10. 用益物权的行使在时间上有没有限制?	83
11. 如果标的物被征收或者征用,用益物权人可以主张什么权利?	84

12. 用益物权可以转让吗？	84
13. 租赁权是否属于用益物权？	84
第十一章 土地承包经营权	85
1. 什么是土地承包经营权？	85
2. 土地承包经营权人享有哪些具体的权利？	85
3. 土地承包经营权人承担哪些具体的义务？	86
4. 土地承包经营权自什么时候取得？	86
5. 土地承包经营权合同一般包括什么内容？	86
6. “四荒地”可以通过什么方式承包？	87
7. 土地承包经营权的期限有什么要求？	87
8. 土地承包经营权的期限届满，还可以继续 承包吗？	87
9. 土地承包经营权可以什么方式流转？	88
10. 土地承包经营权流转需要经发包方同意吗？	88
11. 土地承包经营权流转合同一般要包括哪些 内容？	88
12. 土地承包经营权流转的期限有什么要求？	89
13. 土地承包经营权可否以抵押、入股的方式流转？ ...	89
14. 土地承包经营权在流转中可以改变承包土地的 农业用途吗？	89
15. 土地承包经营权以转让的方式流转的，原承包 关系是否改变？	90
16. 土地承包经营权以转包或者出租的方式流转的， 原承包关系是否改变？	90
17. 土地承包经营权以转让或者互换的方式流转需要 进行登记吗？	91
18. 受让土地承包经营权后未进行登记，原土地承包	

经营权人又将土地承包经营权转让给第三具有法律效力吗？	91
19. 发包人可以干涉土地承包经营权的流转吗？	92
20. 土地承包经营权流转的收益归谁所有？	92
21. 对承包期内的承包地，发包人能否进行调整？	93
22. 发包人可以在承包期内收回承包地吗？	94
23. 承包期内承包方全家迁入小城镇落户，发包人 可以收回承包地吗？	94
24. 承包期内承包方全家迁入设区的市，发包人可 以收回承包地吗？	95
25. 妇女在承包期内结婚、离婚或者丧偶离开原居住地， 发包人可收回其承包地吗？	95
26. 承包期内承包人死亡的，其继承人可以在承包期 内继续承包吗？	95
27. 承包方在承包地上投入而提高土地生产能力的，承 包经营权被收回或者被流转时能得到补偿吗？	96
28. 承包地在承包期内被国家征收，土地承包经 营权人可以获得什么样的补偿？	96
第十二章 建设用地使用权	98
1. 什么是建设用地使用权？	98
2. 某国有土地的表面设立建设用地使用权后， 还能再设立新的建设用地使用权吗？	98
3. 建设用地使用权的设立方式有哪些？	99
4. 哪些用途的建设用地使用权要以出让方式设立？	99
5. 哪些用途的建设用地使用权可以划拨方式设立？ ...	100
6. 建设用地使用权出让合同一般应当包括哪些 内容？	100

7. 设立建设用地使用权是否需要登记？	101
8. 建设用地使用权的期限有什么要求？	101
9. 建设用地使用权人在取得建设用地使用权后， 可以改变土地用途吗？	102
10. 建设用地使用权的土地出让金由谁支付？	102
11. 建设用地使用权人在建设用地上建造的建筑物、 构筑物及其附属设施归谁所有？	103
12. 建设用地使用权可以哪些方式流转？	103
13. 建设用地使用权流转合同期限有什么要求？	104
14. 建设用地使用权流转需要进行登记吗？	104
15. 建设用地使用权与附着于该土地上的建筑物、 构筑物及其附属设施在流转中是什么关系？	104
16. 建设用地使用权因公共利益需要被提前收回， 建设用地使用权人能够得到什么样的补偿？	105
17. 住宅建设用地使用权期间届满，房主还有没有 土地使用权？	106
第十三章 宅基地使用权	107
1. 什么是宅基地使用权？	107
2. 规定宅基地使用权有什么意义？	107
3. 宅基地因自然灾害等原因灭失，宅基地使用权 还存在吗？	107
4. 宅基地使用权人因自然灾害失去宅基地后， 还能获得新的宅基地吗？	108
5. 宅基地使用权转让有什么限制吗？	108
6. 宅基地使用权转让后，可不可以再申请宅基地？ ...	108
7. 集体能否收回农户的宅基地？	109
8. 能不能将农村住宅和宅基地使用权作抵押贷款？ ...	109

9. 城镇居民可以购置农村的宅基地和住房吗?	109
10. 邻居越界建房侵入宅基地, 该怎么办?	109
11. 农户能否要求收回已被城镇居民购买的农村住宅 和宅基地?	110
12. 村里修路收回了农户的宅基地, 该怎么办?	110
第十四章 地役权	111
1. 什么是地役权?	111
2. 地役权具有什么样的法律特征?	111
3. 地役权合同一般要包括哪些内容?	112
4. 地役权什么时候取得?	112
5. 设立地役权必须要进行登记吗?	113
6. 地役权人的权利是什么?	113
7. 地役权人的义务是什么?	114
8. 地役权期限的约定有什么要求?	114
9. 宅基地使用权人或者土地承包经营权人对土地 所有权人享有的地役权能够继受吗?	115
10. 某地已经设立宅基地使用权, 土地所有权人 可以再在此地上设立地役权吗?	115
11. 地役权可以单独转让或者抵押吗?	115
12. 土地承包经营权转让的, 该承包地的地役权 也要一并转让吗?	116
13. 建设用地使用权抵押的, 在实现抵押权时, 该建设用地的地役权要一并转让吗?	116
14. 需役地或者供役地发生部分流转的, 地役权 如何流转?	117
15. 地役权在什么情况下消灭?	117

第四编 担保物权	119
第十六章 一般规定	120
1. 什么是担保? 什么是担保物权?	120
2. 我国担保物权有哪些种类?	121
3. 《物权法》担保物权编与《担保法》的关系是 什么?	122
4. 担保物权与所担保的主债权的关系是什么?	123
5. 用益物权与担保物权的主要区别是什么?	123
6. 债务人不履行债务时, 担保物权人有什么权利? ...	124
7. 担保人可不可以要求主债务人提供反担保?	124
8. 担保物权应该怎么设立?	125
9. 主债权债务合同无效时, 担保人是否还承担 担保责任?	126
10. 担保物权可以担保的范围包括哪些?	126
11. 担保期间, 担保财产毁损、灭失或者被征收, 怎么办?	127
12. 主债务人未经担保人同意将债务转给他人承担, 担保人还要不要承担担保责任?	127
13. 被担保的债权既有物的担保又有人的担保, 债务人 未履行债务的, 应该如何处理?	128
14. 担保物权什么时候消灭? 担保财产灭失时, 担保 物权是否消灭?	129
第十七章 抵押权	131
1. 什么是抵押? 什么是抵押权?	131
2. 抵押权所担保的债权范围有哪些?	131
3. 实现抵押权需要什么条件? 抵押权实现的方式 有哪些?	132