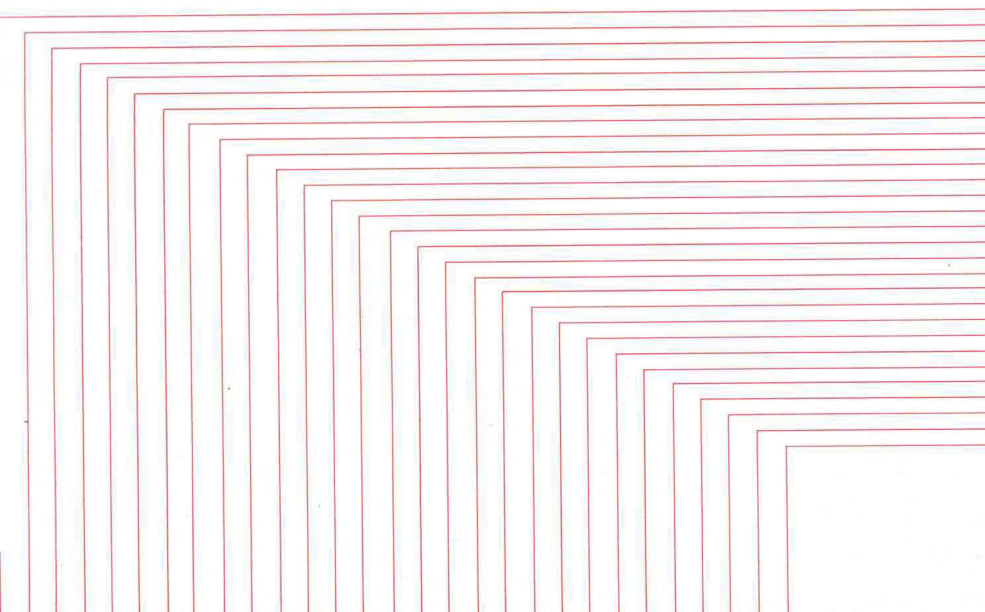


全国“五五”普法推荐读物

《中华人民共和国物权法》

解读

刘引玲 余中大 主编

A decorative graphic consisting of numerous nested rectangles, creating a sense of depth and perspective, rendered in a light red color.

群众出版社

全国“五五”普法推荐读物

《中华人民共和国物权法》解读

主 编 刘引玲 余中大
副主编 周富道 雷 原
顾 问 黎国智 孙国华 田成有
金 平 黄名述

群众出版社
2007年·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

《中华人民共和国物权法》解读/刘引玲 余中大主编. —
北京: 群众出版社, 2007.4
ISBN 978-7-5014-3985-0

I . 中… II . 刘… III . 物权法—研究—中国 IV .D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 031213 号

《中华人民共和国物权法》解读

主 编: 刘引玲 余中大

责任编辑: 常玉兰

封面设计: 周剑梅

出版发行: 群众出版社 电话: (010) 52173000 转

地 址: 北京市丰台区方庄芳星园三区 15 号楼

邮 编: 100078

网 址: www.qzpbs.com

信 箱: qzs@qzpbs.com

印 刷: 重庆大正印务有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 850×1230 毫米 32 开本

字 数: 218 千字

印 张: 9.25

版 次: 2007 年 3 月第 1 版 2007 年 3 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5014-3985-0/D·1919

定 价: 18.00 元

群众版图书, 版权所有, 侵权必究

群众版图书, 印装错误随时退换

简 介

在社会生活中，小到几颗钮扣、一块手表、一部电话，大到一幢房屋、一片绿地、一座矿山，皆有物权的归属问题。如何确定权利的归属，划定权利人享有哪些权利，这些权利受侵害时如何保护，这就需要一部专门法律来规范、调整 and 保障。这部专门法律就是《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）。

《物权法》是一部明确物的归属，保护物权，充分发挥物的效用，维护市场经济秩序，维护国家基本经济制度，关系人民群众切身利益的民事基本法律，是法律体系中起支架作用的重要法典。

为了制定好这部关系国家建设发展和每个人切身利益的重要法律，从起草至今，历时 13 年，经广泛征求意见和八次审议，终于在 2007 年 3 月的第十届全国人大第五次会议表决高票通过。

它以宪法为依据，体现了中国基本经济制度，重点解决了现实生活中迫切需要规范的问题。

《物权法》主要回答三个问题：第一，物是谁的。第二，物的所有者对这个物享有什么样的权利，其他相关人负什么样的义务。第三，怎样保护物权，侵害物权的人要承担什么样的法律责任。物权法的作用一是定分止争，通过确认物的归属，加强对物权的保护，达到维护社会正常秩序的目的。由于它与社会公众的衣食住行和生老病死等切身利益息息相关，密不可分，被称为“公民财产权利保障书”。二是促进物尽其用，通过规范物权人的权利义务，为物权人充分利用财产提供良好的法制环境，鼓励权利人创造财富，积累财富，扩展物业。总之，《物权法》是一部

保障安居乐业的法，是一部促进经济发展，构建和谐社会的法。

《物权法》内容博大，共分五编十九章及附则，涵盖的内容：物权法的调整范围；物权法的原则；所有权；用益物权；担保物权；占有；登记制度；物权的保护。

为了配合《物权法》的宣传、学习，我们推出《〈中华人民共和国物权法〉解读》一书。本书由我国著名法学专家精心编撰、审定。全书内容全面系统，覆盖周密无际，既忠实于法律条文，又广泛吸纳了有关法律学术成果。诠释科学，行文严谨。因应普法需求，力求深入浅出。全书采用问答式，择其法律要义，编拟问题；答案要言不烦，突出重点难点。语言力求通浅晓畅，易懂好记，学以致用，为读者提供方便快捷的学习通道。

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

- 1、制定物权法的立法目的是什么? (1)
- 2、物权法的概念及调整对象是什么? (2)
- 3、什么是物权? 其特征有哪些? (5)
- 4、什么是物? 其特征有哪些? (7)
- 5、什么是物权法定原则? (8)
- 6、什么是公示、公信原则? (10)
- 7、什么是一物一权原则? (12)
- 8、物权人依法享有的物权如何受到法律保护? (13)

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

- 9、为什么对不动产设立登记制度? (15)
- 10、办理不动产登记的机构是什么? (17)
- 11、不动产登记申请人的义务有哪些? (20)
- 12、不动产登记机构的职责有哪些? (20)
- 13、法律对登记机构规定了哪些限制性行为? (21)
- 14、不动产物权变动的生效是指什么? (22)
- 15、不动产登记簿的法律效力有哪些? (24)
- 16、什么是不动产权属证书? (26)

17、什么是申请查询、复制登记资料的权利？	(27)
18、什么是不动产的更正登记？	(28)
19、什么是不动产异议登记？具体制度如何适用？	(28)
20、什么是不动产预告登记？其效力如何？	(30)
21、不动产登记过程中弄虚作假如何承担法律责任？	(32)
22、不动产登记收费制度的法律规定是什么？	(32)

第二节 动产交付

23、什么是动产交付？动产交付的一般原则是什么？	(33)
24、什么是受让人的先行占有？	(36)
25、什么是以移转物权请求权代替交付？	(37)
26、什么是占有改定？	(38)

第三节 其他规定

27、非依法律行为的物权变动有哪些？	(40)
--------------------------	------

第三章 物权的保护

28、什么是物权的民法保护？什么是物权请求权？	(42)
29、物权受侵害的解决途径有哪些？	(43)
30、为什么权利人享有确认物权的请求权？	(44)
31、什么是所有物返还请求权？	(45)
32、什么是消除危险请求权？什么是所有权妨害排除请求权？	(46)
33、什么是恢复原状请求权？	(48)
34、什么是损害赔偿请求权？	(49)
35、物权保护方式的具体适用是什么？	(50)

第二编 所有权

第四章 一般规定

- 36、什么是所有权？其权能有哪些？ (52)
- 37、所有权人可以行使哪些物权？ (55)
- 38、国家所有权受到法律保护是指什么？ (56)
- 39、什么是征收？ (57)
- 40、什么是对耕地的强制保护？ (59)
- 41、什么是征用？ (60)

第五章 国家所有权、集体所有权和私人所有权

- 42、国家所有权的范围包括哪些？ (61)
- 43、国家所有权行使的主体是谁？ (63)
- 44、如何防止国有财产的流失？国有财产直接主管的
 法律责任是什么？ (65)
- 45、集体所有权的范围是什么？ (66)
- 46、集体所有权的主体有哪些？权利如何行使？ (67)
- 47、法律对行使集体所有权的管理权有哪些要求？ (68)
- 48、什么是私人财产所有权？私人财产所有权的
 范围是什么？ (69)
- 49、国家、集体和私人财产所有权的投资活动
 是什么？ (71)
- 50、法人享有权利的法律依据是什么？ (72)

第六章 业主的建筑物区分所有权

- 51、什么是建筑物区分所有权？ (73)

- 52、如何保障业主建筑物区分所有权的行使? (75)
- 53、建筑物区分所有权转让的效力如何? (76)
- 54、小区内的业主共有部分包括哪些? (76)
- 55、车库、车位是如何规定的? (77)
- 56、如何设立业主委员会? 业主委员会的管理权限
是什么? (78)
- 57、物业管理过程中的具体事项包括哪些? (80)
- 58、业主与物业管理人之间的关系如何? (81)

第七章 相邻关系

- 59、什么是相邻关系? 处理相邻关系的原则是什么? (82)
- 60、什么是自然流水的排水权及承水义务? (85)
- 61、什么是必要通行权? (86)
- 62、什么是管线安装权? (87)
- 63、如何对建筑物的通风与采光予以保护? (88)
- 64、如何禁止不可称量物侵入相邻关系? (89)
- 65、什么是避免损害邻地地基或工作物危险的
预防义务? (90)
- 66、什么是相邻关系避免损害及赔偿义务? (91)

第八章 共有

- 67、什么是共有? 共有包括哪些种类? (92)
- 68、什么是按份共有? 什么是共同共有? (93)
- 69、如何管理共有物? (95)
- 70、什么是共有物的费用与负担的分担? (96)
- 71、共有物的分割权及补偿原则是什么? (97)

- 72、共有物的分割方法有哪些? (98)
- 73、什么是共有人的优先购买权? (100)
- 74、共有的债权、债务对分割有哪些影响? (101)
- 75、共有的特别规定是什么? (102)

第九章 所有权取得的特别规定

- 76、什么是善意取得? (103)
- 77、善意取得制度的一般规定有哪些? (104)
- 78、占有脱离物的特别规定是什么? (107)
- 79、什么是善意取得的法律效力? (108)
- 80、遗失物的所有权归属及返还制度是什么? (109)
- 81、什么是拾得遗失物制度的准用? (112)
- 82、主物与从物的关系是什么? (114)
- 83、孳息的归属法律作出了哪些规定? (114)

第三编 用益物权

第十章 一般规定

- 84、什么是用益物权? 其权能如何? (116)
- 85、用益物权的主体有哪些? (117)
- 86、国家实行自然资源有偿使用的范围是什么? (117)
- 87、用益物权人行使权利受到什么限制? 用益物权人在
什么条件下可以获得补偿? (118)
- 88、用益物权的准用有哪些规定? (119)

第十一章 土地承包经营权

- 89、为什么要确立农村家庭承包经营权? (120)
- 90、什么是土地承包经营权? 承包期限是多少? (121)
- 91、土地承包经营权的取得方式是什么? 如何确认其权利的享有? (123)
- 92、什么是土地承包经营权的流转? (124)
- 93、什么是土地承包经营权的流转的登记? (125)
- 94、法律对土地发包人作出了哪些限制? (125)
- 95、物权法是如何规定征收承包地补偿的? (126)
- 96、国家所有农地准用的法律规定是什么? (127)

第十二章 建设用地使用权

- 97、什么是建设用地使用权? (127)
- 98、什么是空间权? 建设用地使用权的权限范围有哪些? (129)
- 99、取得建设用地使用权的方式是什么? (131)
- 100、建设用地使用权合同的条款应包括哪些? (134)
- 101、办理建设用地登记手续有些什么规定? (136)
- 102、土地权利与建筑物权利的关系是什么? (137)
- 103、建设用地使用权流转及相关规定有哪些? (138)
- 104、什么是建设用地使用权提前收回? (139)
- 105、建设用地使用权到期后可否续期? (140)
- 106、建设用地使用权消灭后是否需要办理登记 (140)
- 107、建设用地的准用是如何规定的? (141)

第十三章 宅基地使用权

- 108、什么是宅基地使用权? (141)
- 109、宅基地使用权如何取得? (142)
- 110、宅基地使用权灭失后如何解决? (143)
- 111、什么是宅基地使用权的变更、注销登记? (143)

第十四章 地役权

- 112、什么是地役权? (144)
- 113、地役权设立方式是什么? 合同主要条款有哪些? ... (145)
- 114、什么是地役权的登记制度? (146)
- 115、地役权应如何行使? (146)
- 116、地役权的使用期限是什么? (147)
- 117、地役权的继续状态法律是如何规定的? (147)
- 118、设立地役权将受到哪些限制? (148)
- 119、地役权禁止单独转让是指什么? (148)
- 120、地役权是否可以抵押? (148)
- 121、地役权的部分转让条件是什么? (149)
- 122、地役权有哪些可以消灭的情形? (149)
- 123、地役权的消灭登记是什么? (150)

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

- 124、什么是担保物权? (151)

- 125、什么是担保物权的优先受偿? (152)
- 126、担保物权如何依法设立? 什么是反担保? (152)
- 127、为什么担保物权的设立须订立合同? (154)
- 128、物权担保的范围包括哪些? (155)
- 129、担保物权的效力如何? (156)
- 130、什么是第三人担保? (156)
- 131、担保物权的实现顺序如何? (157)
- 132、担保物权如何消灭? 物权法与担保法适用
的关系是什么? (158)

第十六章 抵押权

第一节 一般抵押权

- 133、什么是抵押权? 其特征是什么? (159)
- 134、抵押物包括哪些? (160)
- 135、什么是基地使用权和建筑物的一并抵押? (161)
- 136、什么是特殊动产的抵押? 抵押财产何时确定? (162)
- 137、土地使用权抵押是如何限制的? (163)
- 138、不得抵押的财产包括哪些? (163)
- 139、什么是抵押合同? (165)
- 140、什么是流抵押约款的禁止? (167)
- 141、适用登记成立的抵押权是指什么? (168)
- 142、抵押登记簿的效力如何? (168)
- 143、抵押权与抵押物的租赁关系如何? (170)
- 144、什么是抵押权的处分? 抵押财产是否可以转让?
如何转让? (171)
- 145、对抵押人行为有哪些限制? (172)
- 146、什么是抵押权的放弃? (173)
- 147、抵押权如何实现? (174)

- 148、什么是孳息收取权? (175)
- 149、抵押财产价款的归属如何确定? (176)
- 150、抵押权的清偿顺位如何? (176)
- 151、建设用地上的新增建筑物性质如何? (178)
- 152、土地抵押权有哪些限制? (179)

第二节 最高额抵押权

- 153、什么是最高额抵押权? (180)
- 154、什么是被担保债权的让与? (181)
- 155、被担保债权原本的确定是什么? (181)
- 156、什么是最高额抵押的变更? (182)

第十七章 质 权

第一节 动产质权

- 157、什么是质权? 其特征是什么? (183)
- 158、什么是质权合同? (185)
- 159、什么是流质约款的禁止? (185)
- 160、质权的设定有什么规定? (186)
- 161、什么是质权人的孳息收取权? (186)
- 162、禁止使用和处分质物是指什么? (187)
- 163、质权人的保管责任是什么? (187)
- 164、什么是替代担保? (188)
- 165、什么是质权的转质? (188)
- 166、质权是否可以放弃? (189)
- 167、什么是质物的返还? (190)
- 168、质权如何实行? (190)
- 169、最高额抵押的准用是指什么? (192)

第二节 权利质权

- 170、权利质权的标的范围是什么? (193)
- 171、票据等有偿证券的质押是什么? (194)
- 172、股份、股票的质押是什么? (195)
- 173、知识产权作为质权的规定是什么? (196)
- 174、不动产收益权质权是什么? (198)
- 175、什么是动产质权的准用? (200)

第十八章 留置权

- 176、什么是留置权? 其特征是什么? (200)
- 177、对留置权的法律限制是什么? (201)
- 178、留置权人的保管责任与义务是什么? (202)
- 179、留置权人是否享有孳息收取权? (202)
- 180、如何实行留置权? (203)
- 181、什么是留置权的优先性? (206)
- 182、留置权的消灭是什么? (208)

第五编 占有

第十九章 占有

- 183、什么是占有? 种类有哪些? 效力如何? (209)
- 184、占有人的赔偿责任是如何规定的? (210)
- 185、什么是善意占有人的求偿权? (211)
- 186、被占有的财产发生毁损、灭失的补偿责任
是如何规定的? (212)

- 187、对占有的民法保护及具体方式包括哪些？什么是占有
保护请求权的除斥期间？ (213)

附 则

- 188、统一登记制度前的各类物权如何办理登记？ (216)

附录

- 中华人民共和国物权法 (217)
关于《中华人民共和国物权法（草案）》的说明 (253)
中华人民共和国担保法 (263)
主要参考书目 (279)

第一编 总 则

第一章 基本原则

1、制定物权法的立法目的是什么？

我国经济的发展有其特定的历史条件和社会因素。而建立在计划经济体制基础上的物权权利制度，不能适应 20 世纪 80 年代以来改革开放、市场经济发展的需要，甚至对于发展市场经济、繁荣经济有着一定的妨害。我国已经形成多种所有制形式和多种经营形式，包括个体经济、民营经济、中外合资、合作经济、外资独资企业等，国有企业也正在逐步改组为股份有限公司和有限责任公司，这些新的企业形式要求贯彻法律面前人人平等的原则，要求各种经济成分都能平等地得到保护。

市场经济的本质是竞争经济，不平等地保护各种经济成分就不会形成真正的公平竞争，也就不会建立起真正意义的市场经济。民事主体权利意识的增强，要求合法权益得到充分的承认和保障。因此，必须按照市场经济的规律，制定适用的法律，对中国物权权利制度进行更新，建立新的物权法是必要的。因此，我国《物权法》第一条规定：“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。”《物权法》第三条规定：“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”。

根据《物权法》第一条和第三条规定的精神，我国物权法的