

四川省哲学社会科学普及规划项目

社会科学知识
普及丛书
SHIJI KEXUE
ZHISHI PUJI
CONGSHU

《物权法》 基本知识 问答



WUQUANFA
JIBEN ZHISHI
WENDA



四川出版集团 · 四川人民出版社

社会科学知识普及丛书
SHEHUI KEXUE
ZHISHI PUJI
CONGSHU

《物权法》基本知识 问答

周中举 王明成 张虹 编著
侯水平 审定

四川出版集团
四川人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

《物权法》基本知识问答/周中举、王明成、张虹编著. —成都: 四川人民出版社, 2007. 12
(社会科学知识普及丛书)

ISBN 978-7-220-07503-2

I. 物… II. ①周…②王…③张… 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 196262 号

社会科学知识普及丛书

WUQUANFA JIBEN ZHISHI WENDA

《物权法》基本知识问答

周中举 王明成 张虹 编著

责任编辑
封面设计
技术设计
责任校对
责任印制

董孟戎 (028) 86259685
文小牛
杨潮
叶勇
李剑 孔凌凌

出版发行
网 址

四川出版集团 (成都槐树街2号)
四川人民出版社
<http://www.scpph.com>
<http://www.booksss.com.cn>
E-mail: scrmcbf@mail.sc.cninfo.net

发行部业务电话
防盗版举报电话
印 刷
成品尺寸
印 张
插 页
字 数
版 次
印 次
书 号
定 价

(028) 86259459 86259455
(028) 86259524
四川机投印务有限公司
110mm×185mm
8.875
2
200千字
2007年12月第1版
2007年12月第1次印刷
ISBN 978-7-220-07503-2
20.00元

■ 版权所有·侵权必究

本书若出现印装质量问题, 请与我社发行部联系调换
电话: (028) 86259624



社会科学知识普及丛书
SHEHUI KEXUE ZHISHI PUJI CONGSHU
总序

社会科学是什么？问到这个问题可能很多人会想到大学课堂上教授们一摞摞厚厚的讲稿，或者书店中一排排装帧精美的图书。社会科学有什么用？可能很多人对此也是一头雾水。长期以来，社会科学由于独特的学科性质和它为现实服务往往要经过中间环节的特点，总是难以走出学府、走出书斋。其实，社会科学并不高深。社会科学是人们认识人类社会，使自己的行为适应人类社会发​​展规律，推动人类社会向前发展的有力思想工具。正如人类对自然界不断的探索认识使人们掌握更多的自然科学规律，有利于人类利用自然、改造自然，为人们的生存发展服务一样，不断地学习、了解探索人类社会发​​展规律，可以使人了解掌握更多的社会科学知识，更好地去认识社会、适应社会、推动社会发展。因此，知识就是力量，不仅表现在自然科学领域，也表现在社会科学领域；知识改变命运，也不仅限于自然科





学，同样也适用于社会科学。在学习自然科学的同时，努力学习掌握一些文学、史学、美学、政治学、经济学、法学、教育学、心理学、体育学等社会科学知识，无疑将使你的知识更丰富，使你更智慧地面对人生，使你的生活更理智、更精彩。

党的十六届三中全会提出，要坚持以人为本，树立全面、协调、可持续的发展观，促进经济社会和人的全面发展。党的十六届五中全会更明确强调，要全面贯彻落实科学发展观，坚持以科学发展观统领经济社会发展全局。科学发展观是我们党在深刻总结了国内外发展经验，特别是我国几十年经济建设中的经验教训，吸收了人类现代文明进步成果的基础上提出来的，是我国今后经济社会发展的根本指导思想。全面正确地贯彻落实科学发展观，不仅是党委、政府的头等大事，也是需要各行各业和全体民众认真贯彻落实的头等大事。“以人为本”则是科学发展观的核心和本质，它不仅明确要求发展的目的必须是为了人民，发展必须依靠人民，发展成果必须由人民共享，而且要求要在经济发展的基础上，不断提高人民群众的思想道德、科学文化水平和健康水平，促进人的全面发展。显然，要达到这个目的，必须经过党委、政府和全体人民的共同努力。要解决好全面、协调、可持续发展问题，就要正



确解决好经济发展与社会发展的关系问题，解决好产业之间、区域之间、城乡之间、人与自然之间的协调问题，解决好人口、资源与环境的关系问题。这些问题的解决，都必须要靠广大干部群众学习掌握更多的社会科学知识，以科学的决策、科学的工作、科学的生活来实现。因此，学习掌握社会科学知识，关系我国经济社会发展的方向、方式与目的，关系人的全面发展，关系人民的根本利益，成为当前贯彻落实科学发展观的一项重要基础性工作。

当前，在科学发展观的指导下，我国的经济社会加快发展，正经历着深刻的变化，人们的生活异彩纷呈。同时，经济全球化进一步发展，文化交流更趋频繁，各种社会思潮相互激荡，这给我们带来了巨大的机遇和挑战。面对急剧的社会变革和错综复杂的社会现象，人们或振奋，或忧虑，或急躁，都希望对各种社会现象有个清醒的认识，对各种社会问题有个明确的解答。人们对社会科学知识的渴求，从来没有像现在这样强烈。为了满足广大干部群众对社会科学知识的学习了解，相当长一段时间以来，我省广大社会科学工作者在普及社会科学知识方面，作出了很大努力，也取得了一定成绩。然而，我省乃至全国社会科学知识普及读物质量低、品种少的情况依然存在。鉴于此，我们决定从今年起组织专家学者每年编撰





出版几本社科普及读物。在选题上，我们尽可能考虑先从当前社会热点难点问题入手，从人民群众最需要、最关心的问题着眼，将理论与实际需要结合起来，使所编读物能基本满足广大人民群众对社科知识的渴求。

编撰《社会科学知识普及丛书》是一件难度较大的事情。我们将尽力选好专题，以满足广大干部群众学习之需；将同专家学者一道，努力提高读本质量。但由于水平视野等多方面因素所限，恐仍有诸多不尽如人意之处，敬请读者提出宝贵意见。



目 录

物权法基本知识问答
WUQUANFA JIBEN ZHISHI WENDA

1. 什么是物、物权、物权法? / 1
2. 什么是物权的平等保护? / 5
3. 什么是物权法定原则? / 7
4. 什么是公示、公信原则? / 10
5. 什么是不动产登记? 不动产未经登记是否取得物权? / 12
6. 什么是不动产统一登记制度? / 14
7. 不动产登记有哪些程序和要求? / 16
8. 不动产登记机构的职责有哪些? / 17
9. 不动产物权未经登记的合同有效吗? / 19
10. 产权证和不动产登记簿不一致时, 谁的效力更高? / 21
11. 谁有权查询不动产登记信息? / 23
12. 什么是更正登记和异议登记制度? / 24
13. 怎样通过预告登记来防止一房多卖? / 27
14. 不动产登记错误的损害赔偿责任的承担? / 28



15. 不动产登记的费用怎样收取? / 31
16. 动产物权变动公示的一般原则与例外规定是什么? / 32
17. 什么是动产物权的简易交付? / 35
18. 什么是动产物权的指示交付? / 36
19. 什么是动产物权的占有改定? / 37
20. 法律行为之外的物权变动有哪些? / 39
21. 物权受到侵害时有哪些救济途径? / 42
22. 物权的民法保护有哪些方式? / 43
23. 侵害物权应承担的责任形式有哪些? / 47
24. 什么是所有权? 所有权有哪几种形式? 所有权行使是否受限制? / 48
25. 什么是国家专属所有权? / 51
26. 什么是征收? 征收的法定条件是什么?
/ 53
27. 《物权法》规定征收集体土地补偿原则和补偿范围是什么? 与以前法律规定的集体土地征收补偿相比较有哪些新变化? / 55
28. 我国对征收耕地有什么特殊保护政策?
/ 56
29. 什么是征用? 征用和征收有何区别? / 59
30. 国家机关对其支配的不动产和动产有哪些权利? / 60
31. 国家举办的事业单位对其直接支配的财产享有哪些权利? / 61
32. 国家是否有权直接处分国家出资举办的企



- 业的财产? / 62
33. 为防止国有资产在经营中的流失,《物权法》有哪些特别规定? / 64
34. 哪些财产可以作为集体财产? 集体成员是否有权单独要求分割集体财产? / 67
35. 农民集体财产归谁所有? 如何处理农民集体的重大事项? / 68
36. 如何理解城镇集体财产权? / 70
37. 村民是否有权要求村委会公布集体财产的状况? 若村委会拒不公布集体财产的状况,应怎么处理? / 71
38. 如何利用《物权法》的规定来保护集体财产? / 73
39. 《物权法》规定哪些财产及权益可作为私有财产? 如何根据《物权法》的规定保护私有财产? / 76
40. 什么是企业法人财产权? 投资者能否直接处分企业法人财产? / 80
41. 什么是业主? 什么是业主的建筑物区分所有权? / 82
42. 业主对其建筑物的专有部分所有权的权利包括哪些? 该专有部分所有权的行使是否受到限制? / 83
43. 业主的建筑物共有部分的范围是什么? 业主对其有哪些权利和义务? / 85
44. 如何确定建筑区划内车位或车库的归属?





/ 87

45. 什么是业主大会和业主委员会？业主大会和业主委员会的职责有何区别？/ 91
46. 如果业主大会或者业主委员会作出的决定侵害了业主的权利，应如何处理？/ 93
47. 业主是否可以随意地将住宅更改为经营性用房？/ 95
48. 《物权法》对建筑物及其附属设施的维修基金作了哪些规定？对建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配应遵循什么规定？/ 97
49. 业主与物业服务企业或者其他管理人之间是什么关系？业主是否有权更换开发商聘请的物业服务企业或者其他管理人？/ 101
50. 业主主要有哪些义务？业主若违反这些义务，业主大会和业主委员会是否有权对其提起诉讼？/ 103
51. 建筑区划内个别业主不遵守法律、法规和管理规约，实施侵害其他业主合法权益的行为，应如何处理？/ 105
52. 什么是相邻关系？相邻关系的处理原则及主要类型是什么？/ 106
53. 对水的相邻关系，我国法律主要规定了哪些内容？/ 108
54. 《物权法》关于相邻不动产的相邻关系主要包括哪些内容？/ 110





- 55. 《物权法》关于建筑物的通风、采光、日照是如何规定的? / 112
- 56. 什么是共有? 共有包括哪两种形式? / 114
- 57. 共有物应如何管理? 该管理费用应如何负担? / 118
- 58. 共有人应怎样作出对共有物处分或重大修缮的决定? / 119
- 59. 共有物的分割应遵循什么原则? 共有物的分割方式应如何确定? 共有物分割的损失风险怎样负担? / 122
- 60. 什么是按份共有人的优先购买权? / 125
- 61. 因为共有而产生的债权债务应如何承担? / 127
- 62. 什么是善意取得? 因善意取得造成原所有权人的损失应如何赔偿? / 129
- 63. 什么是遗失物、遗忘物、抛弃物和赃物? / 132
- 64. 失主的权利和义务: 是否可以要求他人归还丢失物? / 134
- 65. 拾得人的权利和义务: 能否要求物主支付酬谢金? / 136
- 66. 遗失物上交后该如何处理? / 137
- 67. 如何处理漂流物、失散动物、埋藏物和隐藏物? / 138
- 68. 孳息的归属: 谁有权取得牛仔? / 139
- 69. 什么是用益物权? 用益物权人的基本权利





和义务有哪些? / 140

70. 谁有权参与土地承包经营? / 142
71. 怎样依法取得土地承包经营权? / 144
72. 土地承包经营人的权利有哪些? / 146
73. 土地承包经营权该如何流转? / 150
74. 发包人是否有权调整、收回承包地? / 154
75. 土地承包经营权受到侵害怎么办? / 158
76. 什么是建设用地使用权及其空间权利?
/ 159
77. 我国对建设用地使用权的取得方式有哪些
规定? / 161
78. 如何订立建设用地使用权出让合同? / 162
79. 如何才能有效取得建设用地使用权? / 165
80. 哪些情况可以导致建设用地使用权的消
灭? 如何处理? / 167
81. 建设用地上的建筑物归谁所有? / 171
82. 建设用地使用权的流转方式和要求有哪
些? / 173
83. 建设用地使用权流转有哪些限制? / 174
84. 房与地能够单独流转吗? / 177
85. 集体所有的土地作为建设用地有哪些条
件? 如何取得和流转? / 178
86. 什么是宅基地使用权? 谁有权取得? / 180
87. 如何取得、行使和转让宅基地使用权?
/ 181
88. 什么是地役权? 如何设立地役权? / 183



89. 如何处理地役权与所有权、承包经营权等的关系? / 185
90. 地役权能否单独或者部分流转? / 186
91. 什么是担保物权? / 187
92. 如何把握担保合同与主债合同的关系? / 189
93. 担保物权担保的范围包括哪些内容? / 190
94. 担保物不在了, 怎么办? / 192
95. 如何处理物的担保和人的担保? / 194
96. 如何理解主债权债务与担保的流转关系? / 196
97. 担保物权在什么情况下消灭? / 197
98. 如何理解担保物权的放弃规则? / 198
99. 什么是抵押权? 抵押权何时取得? / 200
100. 抵押合同有哪些内容? 怎样才能有效? / 203
101. 哪些财产可以抵押? / 205
102. 如何理解地产和房产抵押的关系? / 207
103. 如何理解抵押权与抵押财产的转让或者出租的关系? / 208
104. 什么是浮动抵押权? 如何设立和实现浮动抵押权? / 211
105. 怎样理解抵押权与主债权的转让与分割关系? / 214
106. 抵押财产价值减少, 怎么办? / 215
107. 同一财产上存在多个抵押权, 怎么办?



/ 217

108. 如何处理抵押财产的孳息? / 220
109. 实现抵押权的条件、程序和方式有哪些规定? / 221
110. 什么是最高额抵押权? / 224
111. 最高额担保的转让、变更规则有哪些?
/ 225
112. 确定最高额抵押的担保债权的事由有哪些? / 227
113. 什么是质权? 占有质押财产有什么意义?
/ 229
114. 动产质权合同一般包括哪些内容? 何时取得动产质权? / 231
115. 如何认定对质物占有的取得和丧失?
/ 232
116. 哪些动产可以质押? 私自用别人的财产质押有效吗? / 234
117. 质权人在质押期间对质物有哪些权利和义务? / 235
118. 质物毁损或者价值减少怎么办? / 237
119. 质权的放弃和实现有哪些规则? / 239
120. 什么是权利质权? 如何适用法律? 可以出质的权利有哪些? / 242
121. 以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质在设立、实施上有哪些特别规定? / 243



- 122. 以基金份额、股权出质在设立、实施上有哪些特别规定? / 247
- 123. 以知识产权中的财产权出质在设立、实施上有哪些特别规定? / 250
- 124. 以应收账款出质在设立、实施上有哪些特别规定? / 252
- 125. 什么是留置权? 成立留置权的条件有哪些? / 254
- 126. 留置权人在留置期间有哪些权利和义务? / 256
- 127. 实现留置权的条件有哪些? 当事人有哪些权利义务? / 257
- 128. 什么是占有、有权占有和无权占有? / 260
- 129. 占有人对占有物的权利人有哪些权利和义务? / 262
- 130. 如何理解占有保护请求权? / 264

后 记 / 266





1. 什么是物、物权、物权法？



(1) 什么是物？

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）所称“物”，包括不动产和动产。理解动产和不动产，首先要明白《中华人民共和国民法》（以下简称《民法》）上的“物”的概念。物是存在于人体之外，能够为人力所支配并且能满足人类某种需要，具有稀缺性的物质对象。因此，物有下列特征：第一，物是要客观存在。第二，物能为人力所控制。日月星辰是物理上所称之物，因不能为人所支配，所以不能成为《民法》中的物。第三，物要有价值，能够满足人们的某种需要。第四，人身本身不是物，但法律另有规定除外。

《物权法》所说的“物”，主要是指有体物即“有形财产”，就是看得见、摸得着的财产，