

张华贵 主编

物权法 知识问答

— WUQUANFA ZHISHI WENDA —

人民日报出版社

物权法知识问答

张华贵 主编

人民日报出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法知识问答/张华贵主编. —北京: 人民日报出版社,
2007. 3

ISBN 978 - 7 - 80208 - 487 - 2

I. 物… II. 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 037561 号

书 名: 物权法知识问答

作 者: 张华贵

责任编辑: 孙 琳

封面设计: 金 辉

出版发行: 人民日报出版社

社 址: 北京金台西路 2 号

邮政编码: 100733

发行热线: (010) 65369527 65369529

编辑热线: (010) 65369511

经 销: 新华书店

印 刷: 重庆大学建大印刷厂

开 本: 32 开

字 数: 245 千字

印 张: 9.5

印 数: 10000

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

书 号: ISBN 978 - 7 - 80208 - 487 - 2

定 价: 15.00 元

前 言

2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》），是一部以规范财产关系为内容的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。这部法律全面准确体现了国家基本经济制度，它的颁布实施有利于坚持社会主义基本经济制度，有利于规范社会主义市场经济秩序，有利于保护广大人民群众利益，有利于减少因物的归属不明而引起的纠纷。

为了帮助大家更好地学习理解《物权法》，我们组织编写了《〈物权法〉知识问答》一书，由于时间仓促，对于个别问题的阐释未必十分准确，敬请读者谅解。

本书由张华贵拟定写作提纲及写作要求并分工撰写，最后由张华贵统一修改定稿。本书撰写人及撰写章节如下：

- | | | | |
|-----|-----|-----|-----|
| 第一编 | 张华贵 | 曹让宏 | |
| 第二编 | 张华贵 | 徐娟 | 曹让宏 |
| 第三编 | 李维 | 李开荣 | 刘传甫 |
| 第四编 | 叶喆希 | 范伟 | 刘传甫 |
| 第五编 | 张华贵 | 曹让宏 | |

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则	(3)
1. 为什么要制定《物权法》?	(3)
2. 《物权法》的调整对象是什么?	(5)
3. 《物权法》有什么特点?	(6)
4. 什么是物? 什么是物权? 物权有什么特征?	(7)
5. 物权的分类有哪些?	(9)
6. 《物权法》的基本原则有哪些?	(10)
7. 什么是物权的公示? 《物权法》规定的公示制度 有什么内容?	(12)
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	(13)
8. 什么是不动产物权登记? 如何办理不动产登记?	(13)
9. 登记机构的职责主要是什么?	(14)
10. 不动产登记簿起什么作用?	(15)
11. 不动产登记前必须办理公证吗?	(15)
12. 不动产物权发生效力的时间?	(15)
13. 什么是异议登记? 其作用是什么?	(16)
14. 利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误 时, 怎么办?	(17)
15. 什么是预告登记?	(17)
16. 什么是动产交付? 动产交付的方式有哪些?	(18)
17. 动产物权发生效力的时间是什么?	(19)

第三章 物权的保护 (20)

18. 什么是物权的保护? 物权的保护方法有那些? ... (20)

19. 如何请求确认物权? (21)

20. 如何请求返还原物? 如何请求恢复原状? (22)

21. 如何请求排除妨害? 如何请求消除危险? (23)

22. 如何请求赔偿损失? (24)

第二编 所有权

第四章 一般规定 (27)

23. 什么是所有权? 所有权有哪些特征? (27)

24. 所有权的权能有哪些? (28)

25. 取得所有权的方式有哪些? (30)

26. 所有权会消灭吗? (32)

27. 什么是为了公共利益需要的征用和征收? (33)

第五章 国家所有权、集体所有权和私人所有权 (35)

28. 什么是国家所有权? (35)

29. 什么是集体所有权? (36)

30. 哪些事项要由集体组织成员讨论决定? (37)

31. 集体经济组织与集体经济组织成员有哪些权利
和义务? (37)

32. 什么是私人所有权? 其法律地位如何? (38)

33. 《物权法》对防止国有财产流失有什么规定? ... (39)

第六章 业主的建筑物区分所有权 (40)

34. 什么是业主的建筑物区分所有权? (40)

35. 什么是业主的专有所有权? (41)

36. 什么是业主的共有所有权? (42)

37. 业主共有权的内容是什么? (43)

38. 什么是成员权? 成员权有什么特征? 成员权的内容是什么?	(44)
39. 什么是业主大会? 业主大会的职责是什么?	(45)
40. 什么是业主委员会? 其职责是什么?	(46)
41. 哪些事项需要业主共同决定?	(47)
42. 业主能否擅自将住宅改变为餐饮、娱乐等商业用房?	(47)
43. 对业主权利的保护有哪些规定?	(48)
第七章 相邻关系	(48)
44. 什么是相邻关系? 相邻关系的种类有哪些?	(48)
45. 为什么要规定相邻关系?	(49)
46. 相邻关系有哪些特点?	(50)
47. 处理相邻关系的基本原则有哪些?	(51)
48. 什么是相邻的用水、排水关系?	(52)
49. 什么是相邻土地的通行关系?	(53)
50. 什么是相邻土地的利用关系?	(53)
51. 什么是相邻的通风、采光、日照关系?	(54)
52. 什么是相邻的环保关系?	(54)
53. 什么是相邻的防险关系?	(55)
54. 如何处理小区中的相邻关系?	(55)
55. 什么是相邻的地界关系?	(56)
第八章 共有	(57)
56. 什么是共有? 共有的特征是什么?	(57)
57. 共有与公有的区别是什么?	(59)
58. 共有的分类有哪些?	(59)
59. 什么是按份共有? 按份共有的特点是什么?	(60)
60. 按份共有是如何产生的?	(61)
61. 如何确定按份共有人的份额?	(61)
62. 按份共有人的权利有哪些?	(62)

63. 按份共有人行使权利所应遵循的原则有哪些? ... (63)
64. 按份共有人如何实现对物的占有、使用和收益
的权益? (64)
65. 各按份共有人如何实现对共有物的管理? (64)
66. 各按份共有人可否单独处分共有物? (65)
67. 按份共有人可以请求分割共有财产吗? (66)
68. 按份共有人转让其份额时应注意哪些问题? (66)
69. 按份共有人的义务有哪些? (67)
70. 因按份共有的财产与第三人产生债权债务纠纷
如何处理? (68)
71. 按份共有关系会消灭吗? (69)
72. 什么是共同共有? 其特征是什么? (69)
73. 共同共有产生和消灭的原因有哪些? (70)
74. 共同共有可以分为哪些类型? (71)
75. 共同共有人的权利有哪些? (72)
76. 共同共有人的义务有哪些? (73)
77. 因共同共有的财产与第三人产生债权债务纠纷
如何处理? (74)
78. 按份共有和共同共有的区别是什么? (74)
79. 共有财产分割应遵循哪些原则? (75)
80. 分割共有财产的具体方法是什么? (76)
81. 共有财产分割后原共有人之间是否就没有任何
关系了? (76)
- 第九章 所有权取得的特别规定** (77)
82. 为什么要对所有权取得作特别规定? (77)
83. 什么是无权处分人? 无权处分人处分财产会
造成什么后果? (78)
84. 什么是善意取得? 善意取得财产的后果是什么? ... (78)
85. 为什么要规定善意取得制度? (79)

86. 在什么情况下受让人可以善意取得动产或不动产的所有权? (79)
87. 自己的财产遗失后该怎么办? (81)
88. 拾得遗失物该怎么办? (82)
89. 什么是悬赏广告? 悬赏人的义务是什么? (83)
90. 如何确定拾得人的应得费用? (84)
91. 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物该怎么办? (85)
92. 主物转让, 从物是否一定转让? (86)
93. 孳息该如何确定其所有人? (86)

第三编 用益物权

第十章 一般规定 (91)

94. 什么是用益物权? 它的法律特征有哪些? (91)
95. 《物权法》为什么要规定用益物权? (93)
96. 用益物权的分类有哪些? (94)
97. 用益物权人的权利有哪些? (96)
98. 用益物权人的义务有哪些? (96)
99. 什么是自然资源的公有私用原则? (97)
100. 用益物权是怎样取得的? (98)
101. 用益物权的保护方法有哪些? (99)
102. 因征收、征用导致用益物权消灭或受影响的, 国家应如何补偿用益物权人? (100)

第十一章 土地承包经营权 (102)

103. 什么是土地承包经营权? 其法律特征有哪些? ... (102)
104. 土地承包经营权的取得方式有哪些? (104)
105. 土地承包经营权的取得时间如何判定? (105)
106. 土地承包经营权人的权利有哪些? (106)
107. 土地承包经营权人的义务有哪些? (107)

108. 对于承包地的用途,法律上有何限制? (108)
109. 土地承包经营权的流转应当遵循什么原则? ... (108)
110. 土地承包经营权的流转方式有哪些? (110)
111. 《物权法》对土地承包经营权流转的限制有
哪些?..... (112)
112. 在承包期内发包人可否收回承包地? (112)
113. 承包人可否交回土地承包经营权? (113)
114. 对承包期内的土地发包方是否可以调整? ... (115)
115. 什么是承包地的征收?《物权法》对征收的
补偿有何规定? (116)
116. 对“四荒”土地的承包应如何适用法律? (117)
- 第十二章 建设用地使用权** (119)
117. 什么是建设用地使用权?其法律特征是什么? ... (119)
118. 建设用地使用权的取得方式有哪些? (121)
119. 建设用地使用权出让合同应当包括哪些内容? ... (122)
120. 建设用地出让合同的效力如何确定? (123)
121. 建设用地使用权人的权利有哪些? (124)
122. 建设用地使用权人的义务有哪些? (126)
123. 建设用地使用权转让的条件有哪些? (127)
124. 建设用地使用权转让后的效力如何? (128)
125. 建设用地使用权消灭的原因有哪些? (129)
126. 期限届满后,建设用地使用权人需要继续
使用土地的该怎么办? (130)
127. 建设用地使用权的期限届满后,如何处理
地上建筑物及其附着物? (131)
128. 集体所有的土地可否设立建设用地使用权? ... (132)
- 第十三章 宅基地使用权** (133)
129. 什么是宅基地使用权?宅基地使用权有什么
特征? (133)

130. 宅基地使用权人享有哪些权利?	(135)
131. 宅基地使用权人必须履行哪些义务?	(135)
132. 如何取得宅基地使用权?	(136)
133. 取得宅基地使用权的条件和程序是什么?	(136)
134. 土地管理部门发放宅基地使用权证要经过 哪些工作环节?	(137)
135. 农户建房可以自己决定使用宅基地面积吗? ...	(138)
136. 一户能拥有几处宅基地?	(139)
137. 宅基地使用权人可以擅自改变宅基地的 用途吗?	(139)
138. 宅基地使用权可以转让吗?	(140)
139. 法律为什么要限制农户转让自己在宅基地上 修建的住房?	(140)
140. 为什么要禁止城镇居民在农村购买宅基地? ...	(141)
141. 宅基地可以抵押吗?	(142)
142. 宅基地使用权会消灭吗?	(143)
第十四章 地役权	(144)
143. 什么是地役权? 地役权有何特征?	(144)
144. 为什么要规定地役权?	(145)
145. 地役权具有哪些特点?	(146)
146. 地役权与相邻权是一回事吗?	(147)
147. 通过什么方式可以设立地役权?	(149)
148. 地役权设立必须登记吗?	(149)
149. 地役权人享有什么权利?	(150)
150. 地役权人应该履行什么样的义务?	(151)
151. 供役地人享有什么样的权利?	(152)
152. 供役地人应当履行什么义务?	(152)
153. 设定地役权的供役地被依法转让的, 需役地 人还享有地役权吗?	(153)

154. 地役权的期限法律有限制吗? (154)
155. 已经设立地役权的土地可以设立土地承包经营权和宅基地使用权吗? (154)
156. 已经设立土地承包经营权和宅基地使用权的土地, 所有权人能够擅自设立地役权吗? (155)
157. 地役权可以单独转让或者抵押吗? (155)
158. 需役地被部分转让的, 转让部分的受让人享有地役权吗? (156)
159. 供役地被部分转让的, 地役权对受让人有约束力吗? (157)
160. 供役地的权利人在什么情况下有权解除地役权关系? (158)
161. 供役地的权利人依法解除地役权关系外, 还有哪些原因可以导致地役权消灭? (158)

第四编 担保物权

- 第十五章 一般规定 (163)
162. 什么叫担保物权? (163)
163. 担保物权有什么作用? (165)
164. 担保物权有什么特征? (167)
165. 什么叫反担保? (168)
166. 物权担保的范围有哪些? (170)
167. 担保期间, 担保财产毁损了怎么办? (170)
168. 被担保的债权既有人的担保又有物的担保, 在清偿时如何进行? (171)
169. 担保物权会消灭吗? (172)
- 第十六章 抵押权 (174)
170. 什么叫抵押权? (174)
171. 抵押权有何特性? (176)

172. 如何取得抵押权? (176)
173. 抵押权有何效力? (178)
174. 如何实现抵押权? (180)
175. 抵押权在何种情况下消灭? (182)
176. 哪些财产可以抵押? (182)
177. 以建筑物抵押时应注意哪些事项? (183)
178. 企业、个体工商户、农业生产经营者可以
抵押哪些财产? (184)
179. 乡镇、村企业的建设用地使用权可以单独
抵押吗? (185)
180. 哪些财产不得抵押? (185)
181. 抵押合同包括哪些条款? (187)
182. 债务人未履行债务时, 抵押财产可以直接
转移为债权人所有吗? (187)
183. 抵押一定要办理登记吗? (188)
184. 抵押财产是出租物的, 影响抵押权吗? (188)
185. 抵押期间, 可以转让抵押财产吗? (189)
186. 抵押权可以单独转让吗? (190)
187. 抵押人的行为使抵押财产价值明显减少, 抵
押权人应该怎么办? (190)
188. 抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的
顺位吗? (192)
189. 法院扣押抵押财产后孳息该归谁收取? (193)
190. 抵押权人在什么情形下确定抵押财产, 实现
其抵押权? (194)
191. 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怎么清偿? (195)
192. 建设用地使用权抵押后, 该土地上新增的建
筑物属于抵押财产吗? (195)

193. 以荒山、荒沟等使用权抵押的, 实现抵押权后,
可以改变土地集体所有的性质和用途吗? (196)
194. 什么叫最高额抵押权? 有何特征? (196)
195. 最高额抵押担保的债权确定前, 部分债权转
让的, 最高额抵押权可以转让吗? (199)
196. 最高额抵押担保的债权确定前, 抵押权人与
抵押人可以协议变更吗? (199)
197. 最高额抵押担保的债权在何时确定? (200)
- 第十七章 质权** (202)
198. 什么是质权? 质权具有哪些法律特征? (202)
199. 质权有哪些类型? (203)
200. 质押和抵押是相同的吗? (204)
201. 哪些主体具有出质人的资格? (206)
202. 哪些主体不能充当出质人? (208)
203. 应该如何设立质权合同? 质权合同一般包括
哪些内容? (209)
204. 什么是动产质权? 如何取得动产质权? (209)
205. 动产质权的标的物有何特征? (210)
206. 债务履行期届满前, 质权人可以与出质人
约定质押的财产归债权人所有吗? (211)
207. 质权何时发生效力? (212)
208. 质权人有权收取质押财产的孳息吗? (213)
209. 质权人在质权存续期间能否擅自使用、处分
质押财产? (213)
210. 质押财产能否交给出质人保管? (214)
211. 质权担保的债权有哪些范围? (214)
212. 质权人可以转质吗? 什么条件下质权人可以
转质? (215)
213. 一物二质与转质有何区别? (216)

214. 在质权存续期间内, 质权人有哪些权利?	(217)
215. 在质权存续期间内, 质权人有哪些义务?	(219)
216. 在质权存续期内, 出质人有何权利?	(220)
217. 在质权存续期内, 出质人有何义务?	(221)
218. 如何实现动产质权?	(222)
219. 动产质权因何原因消灭?	(223)
220. 可否设立最高额质押?	(224)
221. 什么是权利质押? 用于质押的权利必须为 财产权吗?	(225)
222. 哪些财产权利可以设定质押?	(225)
223. 权利质权什么时候发生效力?	(226)
224. 何种情况下可以提前实现质权?	(226)
225. 出质人能否转让出质的权利?	(227)
第十八章 留置权	(228)
226. 什么是留置? 留置有何特征?	(228)
227. 留置和动产质押有什么区别?	(229)
228. 留置权具有什么性质和特征?	(231)
229. 留置权有何适用范围?	(233)
230. 留置权成立包括哪些要件?	(234)
231. 作为法定担保物权, 留置权可否事先排除? ...	(235)
232. 如何理解留置权对债权的担保效力?	(236)
233. 留置权人享有哪些权利?	(237)
234. 留置权人有哪些义务?	(238)
235. 留置关系中, 债务人有何权利和义务?	(239)
236. 留置权人该如何行使留置权?	(239)
237. 在什么情况下, 留置权人可以优先受偿?	(240)
238. 留置权会消灭吗?	(241)

第五编 占 有

第十九章 占有	(245)
239. 什么是占有? 占有的特征是什么?	(245)
240. 《物权法》规定占有制度的意义是什么?	(246)
241. 占有与持有、占有与占有权的区别是什么? ...	(247)
242. 占有分为哪些类型?	(248)
243. 占有是如何发生的?	(251)
244. 占有的效力是什么?	(252)
245. 善意占有人的权利和义务有哪些?	(254)
246. 恶意占有人的义务有哪些?	(255)
247. 占有保护请求权有哪些?	(255)
248. 占有人请求返还原物的请求权行使有时间 限制吗?	(256)
附录: 中华人民共和国物权法	(258)

第一编

总 则