

★ ★ ★ 检察版 | 物权法系列丛书 ★ ★ ★

普及法律知识 解答物权疑惑

物权法 知识问答

张长青·主编

- ☒ 因继承或者受遗赠而取得物权的时间应如何确定？
- ☒ 小区里的停车位属于共有部分吗？
- ☒ 家庭共有财产和家庭财产有什么区别？
- ☒ 拾得遗失物的人是否有权索要报酬？
- ☒ 抵押期间，抵押人是否可以转让抵押财产？
- ☒ 基金份额、股权出质后，是否可以转让？

PROPERTY
LAW

中国检察出版社





★ ★ ★ 检察版 | 物权法系列丛书 ★ ★ ★

物权法 知识问答

张长青·主编

中国检察出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法知识问答/张长青主编. —北京: 中国检察出版社, 2007. 3

ISBN 978 - 7 - 80185 - 732 - 3

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 038542 号

物权法知识问答

主编 张长青

出 版 人: 袁其国

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷西路 5 号 (100040)

网 址: 中国检察出版社 (www. zgjccbs. com)

电子邮箱: zgjccbs@ vip. sina. com

电 话: (010)68658769 (编辑) 68650015 (发行) 68650029 (邮购)

经 销: 新华书店

印 刷: 保定市中华美凯印刷有限公司

开 本: A5

印 张: 9. 625 印张

字 数: 261 千字

版 次: 2007 年 4 月第一版 2007 年 5 月第二次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80185 - 732 - 3/D · 1708

定 价: 18. 00 元

检察版图书, 版权所有, 侵权必究
如遇图书印装质量问题本社负责调换

《物权法知识问答》编委会

主 编 张长青

副主编 王 霞 郑 翔

撰稿人 张长青 王 霞 郑 翔
张春雨 徐晓峰 滕芸芸
周昌昊 孙 俪 庄 群
黄海晶 张晓霞 郭 竞
宋 宽 占 玉 赵启飞
段鑫鹤

出版说明

2007年3月16日，备受瞩目的《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）获第十届全国人民代表大会第五次会议通过，将于2007年10月1日起施行。该法从起草到审议通过，前后历经了13年多的时间，其制定时间之长、审议次数之多、改动幅度之大、参与面之广，在我国立法史上是空前的。它的颁布与实施，对坚持和发展社会主义基本经济制度，规范社会主义市场经济秩序，维护人民群众切身利益，激发人们创造财富的活力，构建社会主义和谐社会都具有重要意义。

《物权法》是规范财产关系的民事基本法律，它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，是对财产进行占有、使用、收益和处分的最基本准则。

物的归属牵涉到广大人民群众的身和根本利益，这样一部旨在明确物的归属，定分止争，保护权利人物权的法律，必将对人们的现实生活产生深远的影响。因此，大力宣传《物权法》，帮助广大读者深入学习和掌握《物权法》，进而增强运用法律武器维护自身合法权益的能力，成为我们法律专业出版人不可推卸的使命和责任。我们在充分调研、论证的基础上，精心策划并组织编写了这套《物权法系列丛书》，丛书共分《中华人民共和国物权法》单行本、《物权法适用速查手册》、《物权法知识问答》、《物权损害赔偿》、《物权法百姓导读》、《图解物权法》六种。该系列丛书讲求实用性和可读性，以明快、活泼、通俗易懂的编写方式，从不同角度、不同层面剖析、诠释《物权法》，以满足读者不同的阅读需要。

《中华人民共和国物权法》单行本不仅收录了《物权法》全文，而且附录了《宪法》、《民法通则》、《土地管理法》、《农村土地承包法》等相关规定；

《物权法适用速查手册》将《物权法》的每一条文与相关法律、法规、规章、司法解释的规定有机结合，为读者提供了便捷、全面、科学、直观的查询方式；

《物权法知识问答》用灵活、生动的问答形式，对读者的疑问给予极具针对性的解答；

《物权损害索赔》采用一问一据一例的形式，针对物权损害如何获取赔偿，释疑解惑，全面展示法律依据，并以典型实例揭示法官断案标准。同时，还为读者指明了索赔的法律途径，讲解索赔诉讼常识和技巧；

《物权法百姓导读》专门为百姓讲解他们最关心的焦点问题，为百姓运用《物权法》维护自身物权提供实用的法律帮助；

《图解物权法》从66个老百姓的生活实例出发，结合物权法给出66个权威解说，并配以66幅漫画，用最生动、最直观的方式，为您在物权法中找到生活的答案。

由于时间仓促，不足之处在所难免，尚请广大读者批评指正。

编者

2007年3月

目 录 Contents

第一编 总 则

第一章 基本原则	3
1. 物权法的立法目的是什么?	3
2. 物权法的调整对象是什么?	4
3. 什么是“物权”?	6
4. 物权和债权的区别是什么?	6
5. 《物权法》对物权滥用是否有限制性的规定?	8
6. 什么是物权法定原则?	8
7. 什么是物权公示原则? 为什么物权要公示?	9
8. 《物权法》与其他相关法在适用上的关系如何?	10
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	11
1. 什么是物权变动? 物权变动具有哪些基本形态?	11
2. 哪些法律事实能够引起物权的变动?	12
3. 什么是不动产物权变动的公示、公信原则?	13
4. 什么是不动产登记?	14
5. 当事人申请不动产登记, 需要交付哪些材料?	14
6. 登记机构进行登记负有哪些职责?	15
7. 第三人能否要求查询、复制登记资料?	15

8. 在什么情况下可以申请异议登记和更正登记? 异议登记具有哪些效力?	15
9. 在登记错误时, 权利人应当如何请求损害赔偿?	16
10. 不动产登记费用的收取标准是什么?	17
11. 在哪些情况下不动产物权归于消灭?	17
12. 动产物权变动的公示手段是什么?	18
13. 如何进行交付?	19
14. 什么是现实交付?	19
15. 什么是简易交付?	20
16. 什么是指示交付?	20
17. 什么是占有改定?	20
18. 在哪些情况下, 动产所有权不随交付而发生转移? ...	21
19. 非基于法律行为发生的不动产物权变动有何特点? ...	21
20. 基于人民法院或者仲裁委员会的法律文书而取得 物权的时间应当如何确定?	22
21. 因征收而取得物权的时间应如何确定?	22
22. 因继承或者受遗赠而取得物权的时间应如何确定? ...	23
23. 因法院强制执行而取得物权的时间应如何确定?	23
24. 其他依法律规定而取得不动产物权的情况	23
第三章 物权的保护	24
1. 什么是物权请求权?	24
2. 在什么情况下发生所有物返还责任?	24
3. 在什么情况下可以主张排除妨害或者消除危险?	26
4. 如何认定侵权责任的存在? 侵权责任主要有哪些 责任承担形式?	28
5. 在什么情况下会因为侵害物权而承担不当得利返 还责任?	30
6. 物权保护方式是否可以合并适用?	30

第二编 所有权

第四章 一般规定	35
1. 什么是所有权?	35
2. 所有权的法律特征有哪些?	35
3. 所有权就是财产吗?	36
4. 所有权就是产权吗?	37
5. 所有权的内容包括哪些?	37
6. 什么是占有和占有权?	37
7. 什么是使用权?	37
8. 什么是收益权?	38
9. 什么是处分权?	39
10. 所有权人可以怎样使用所有权的权能?	39
11. 财产所有权的行使方式有哪些?	40
12. 什么是所有权移转?	40
13. 财产所有权消灭的原因有哪些?	41
14. 什么是国家征收?	41
15. 国家对土地征收有哪些限制性规定?	43
16. 什么是国家征用?	43
17. 财产所有权消灭的后果是什么?	44
18. 法律制度是如何保护财产所有权的?	44
19. 保护所有权的民法方法有哪些?	45
20. 适用返还原物方式保护所有权时应注意哪些问题?	46
21. 适用排除妨害方式保护所有权时应注意哪些问题?	47
22. 所有权和债权有哪些不同?	48

第五章 国家所有权、集体所有权和私人所有权	49
1. 什么叫财产所有权的种类?	49
2. 国家所有权法律制度的内容包括哪些?	49
3. 国家所有权和全民所有制是什么关系?	50
4. 国家财产所有权主要通过哪些方式取得?	50
5. 国家所有权法律关系中权利义务主体是谁?	51
6. 国家所有权的客体包括哪些?	52
7. 国家所有权的内容包括哪些?	52
8. 国家机关对国家所有的财产有什么样的权利?	53
9. 事业单位对国家所有的财产有什么样的权利?	53
10. 国家出资的企业, 由谁履行出资人职责?	54
11. 我国国有财产的管理体制是怎样的?	54
12. 负责管理、监督国有财产的机构及其工作人员应 该承担哪些义务?	55
13. 什么是国有企业的经营权?	56
14. 国有企业经营权具有哪些特征?	57
15. 法律如何保护国家所有权?	57
16. 民法对国有财产的保护具有哪些特点?	58
17. 什么是集体所有权?	59
18. 集体所有权的所有权主体是什么?	59
19. 集体所有权的所有权客体是什么?	59
20. 集体所有权的内容有哪些?	60
21. 集体所有权应如何行使?	60
22. 由农民集体成员决定的事项有哪些?	61
23. 对集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、 滩涂等, 应该如何行使所有权?	61
24. 什么是土地承包经营制度?	61
25. 农民土地承包经营制度的法律依据有哪些?	62
26. 集体成员是否有了了解集体财产状况的权利?	63
27. 集体所有权应如何保护?	63

28. 集体成员应如何保护自己的权益?	64
29. 什么是私人所有权?	64
30. 私人所有权的客体包括哪些?	65
31. 什么是私营企业?	66
32. 私人所有权应如何行使?	66
33. 法律如何保护私人所有权?	66
34. 企业投资人享有哪些权益?	67
35. 什么是企业法人所有权?	67
36. 什么是社会团体所有权?	68
 第六章 业主的建筑物区分所有权	69
1. 为什么要规定建筑物区分所有权?	69
2. 建筑物区分所有权的基本含义是什么?	69
3. 建筑物区分所有权的内容是什么?	70
4. 建筑物区分所有权的特征是什么?	70
5. 什么是建筑物区分所有权的客体?	71
6. 作为建筑物区分所有权的客体的建筑物应具备哪 些条件?	71
7. 什么是建筑物区分所有权所指的专有部分?	72
8. 专有部分区分所有权的客体应具备哪些条件?	72
9. 业主作为专有部分所有权人应当具备哪些权利?	73
10. 业主作为专有部分所有权人应当承担哪些义务?	74
11. 什么是建筑物区分所有权所指的共有部分?	74
12. 共有部分有哪些法律特点?	75
13. 什么叫共有所有权?	76
14. 共有所有权的特征是什么?	77
15. 业主作为共有所有权人享有哪些权利?	77
16. 业主作为共有所有权人承担哪些义务?	77
17. 业主对共有部分拥有的共有权是共同共有还是按 份共有?	78

18. 建筑物区分所有权中所涉及的建筑物具有的土地使用权应该归谁? 应该如何使用?	78
19. 对共有部分,《物权法》有哪些具体规定?	79
20. 小区里的停车位属于共有部分吗?	79
21. 什么叫区分所有建筑物的管理?	80
22. 什么是业主大会?	80
23. 业主大会的职权有哪些?	80
24. 什么是业主委员会?	80
25. 业主作为业主大会的成员,应当享有何种权利?	81
26. 业主作为业主大会的成员,应当履行哪些义务?	81
27. 业主成员权(共同管理权)具备哪些特征?	82
28. 需要由业主共同决定的事项有哪些?	83
29. 业主能随意将自己的住宅改成经营性用房吗?	84
30. 维修资金应该如何使用?	84
31. 建筑物共有部分及其附属设施的费用应当如何分摊? 收益应当如何分配?	85
32. 业主与物业服务企业是什么关系?	85
33. 管理规约是什么?	86
34. 业主大会以及业主委员会对不遵守管理规定的业主可以行使哪些权利?	86
35. 业主大会可以成为独立的诉讼主体吗?	86
第七章 相邻关系	88
1. 什么叫相邻关系?	88
2. 相邻关系有哪些特点?	88
3. 相邻关系处理的原则是什么?	89
4. 相邻关系的处理可以根据习惯吗?	89
5. 因土地、山岭、森林、草原等自然资源的使用或所有而产生的相邻关系应如何处理?	90
6. 因宅基地的使用而产生的相邻关系应如何处理?	90

7. 相邻各权利人的用水、排水关系有哪些?	90
8. 不动产权利人是否有权禁止他人进入其土地?	91
9. 不动产权利人修建施工时可以使用其他人的土地 吗?	92
10. 建造建筑物应该注意相邻权利人的哪些权利?	92
11. 不动产权利人能在他人的土地上排放废弃物吗?	92
12. 不动产权利人在使用自己土地时影响了相邻不动 产的安全, 需要承担责任吗?	93
13. 不动产权利人给相邻权利人造成损害的, 需要补 偿吗?	93

第八章 共有 95

1. 什么叫共有?	95
2. 共有具有哪些法律特征?	95
3. 共有和公有是一回事吗?	96
4. 什么是按份共有?	97
5. 按份共有具有哪些特征?	97
6. 按份共有人能否转让其在共有财产中的份额?	98
7. 按份共有人应如何保护其在共有财产的份额?	99
8. 什么是共同共有?	99
9. 共同共有的特征有哪些?	99
10. 共同共有的典型形态有哪些?	100
11. 家庭共有财产和家庭财产有什么区别?	101
12. 共有人应如何管理其共有的财产?	101
13. 共同共有人应如何使用其共有财产?	101
14. 共有人处分共有财产有哪些限制?	101
15. 共有物的管理费用以及其他负担在共有人之间应 该如何分担?	102
16. 共有财产可以随时分割吗?	103
17. 共有财产分割的原则是什么?	103

18. 共有财产分割的方式有哪些?	104
19. 共有财产分割后的法律效力有哪些?	105
20. 共有人之间的法律关系是怎样的?	105
21. 共有人对自己的共有关系性质认识不一样, 应该如何处理?	106
22. 共有关系消灭的原因有哪些?	106
23. 有哪些情况会造成没有共有财产权利人?	107
24. 如果出现共有财产没有权利人, 应该如何处理?	107
25. 什么是准共有?	107
第九章 所有权取得的特别规定	108
1. 什么是财产所有权的取得?	108
2. 财产所有权取得的方式主要有哪些?	108
3. 劳动生产是指什么?	108
4. 收益是指什么?	109
5. 什么叫添附?	109
6. 什么叫混合和附合? 发生混合或附合时, 所有权人应如何确定?	109
7. 什么叫加工?	110
8. 因发生添附权利受损的, 能否获得赔偿?	110
9. 什么是通过买卖合同取得所有权?	110
10. 什么是赠与、互易方式?	110
11. 什么是继承遗产?	110
12. 什么是接受遗赠?	111
13. 什么是善意取得制度?	111
14. 为什么要规定善意取得制度?	111
15. 什么情形下, 可以适用善意取得制度?	111
16. 善意取得的法律后果如何?	113
17. 什么是遗失物?	113
18. 受让人接受的是遗失物, 能适用善意取得制度吗?	114

19. 拾得人拾到遗失物应该如何处理?	114
20. 拾得人是否应妥善保管遗失物?	115
21. 拾得遗失物的人是否有权索要报酬?	115
22. 长期没有人认领遗失物, 应该怎么办?	116
23. 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物后, 应该怎 么办?	116
24. 埋藏物与遗失物的区别是什么?	117
25. 主物转让了, 从物也要转让吗?	117
26. 什么叫孳息?	118
27. 孳息的所有权应该如何确定?	118

第三编 用益物权

第十章 一般规定	121
1. 什么是用益物权? 它有什么法律特征?	121
2. 用益物权有哪几种类型?	122
3. 我国用益物权制度的现实意义是什么?	123
4. 用益物权与其他类型的物权有什么关系?	124
5. 我国法律对于自然资源的所有权归属及其有偿使 用制度是如何规定的? 实行自然资源有偿使用制 度有何具体意义?	126
6. 自然人、法人取得用益物权的程序有哪些?	128
7. 根据我国相关法律制度, 开发利用资源有哪些具 体规定?	128
8. 因不动产征收致使用益物权消灭的, 是否应当给 予用益物权人补偿? 如何补偿?	129
9. 用益物权中的采矿权等同种权利能否设立抵押?	130

第十一章 土地承包经营权	131
1. 什么是农村双层经营体制?	131
2. 什么是土地承包经营权?	132
3. 土地承包经营权的期限是多少年?	132
4. 如何设立土地承包经营权?	133
5. 如何确认土地承包经营权?	134
6. 什么是土地承包经营权流转? 流转的形式和原则 有哪些?	134
7. 土地承包经营权流转是否需要登记?	135
8. 承包期内, 发包人能否调整承包地?	137
9. 承包期内, 发包人能否收回承包地?	138
10. 承包地被征收的, 土地承包经营权人如何获得相 应补偿?	139
11. 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包所取得的 荒地承包经营权与通过家庭承包方式承包所取得 的土地承包经营权在流转上有何区别?	140
12. 国家所有的农用地实行承包经营是否适用《物权 法》?	141
第十二章 建设用地使用权	143
1. 什么是建设用地使用权?	143
2. 建设用地使用权是否可以在地上或地下设立?	144
3. 设立建设用地使用权的方式有哪些?	144
4. 哪些情况应当采取公开竞价出让的方式设立建设 用地使用权?	146
5. 哪些情况可以采取划拨方式设立建设用地使用权? ...	147
6. 采取出让方式设立建设用地使用权是否要签订书 面合同?	148
7. 建设用地使用权出让合同的内容包括哪些?	149
8. 设立建设用地使用权是否需要办理登记? 登记有	

何效力？	149
9. 取得建设用地使用权的权利主体是否可以改变土地 的用途？	150
10. 建设用地使用权人如何支付出让金等费用？	151
11. 建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附 属设施的所有权是否属于建设用地使用权人？	151
12. 建设用地使用权人是否可以将其所享有的建设用 地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押？	152
13. 建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵 押是否必须订立书面合同？当事人是否可以自行 约定使用期限？	152
14. 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与是否 要办理登记？	153
15. 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与，附 着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施如 何处分？建筑物、构筑物及其附属设施转让、互 换、出资或者赠与，该建筑物、构筑物及其附属 设施占用范围内的建设用地使用权如何处分？	154
16. 建设用地使用权期间届满前，是否可以提前收回 该土地？如果收回，如何补偿？	155
17. 建设用地使用权期间届满后，是否可以续期？如 何续期？土地上的房屋及其他不动产归谁？	156
18. 什么是建设用地使用权消灭？建设用地使用权消 灭后需办什么手续？	156
19. 集体建设用地使用权是否适用《物权法》第十二 章的相关规定？	157
第十三章 宅基地使用权	158
1. 物权法为什么要单设宅基地使用权一章？	158
2. 什么是宅基地使用权？它有哪些法律特征？	158