



公民法律自助读物
GONGMIN FALU ZIZHU DUWU

孙 鹏 主 编
范雪飞 副主编

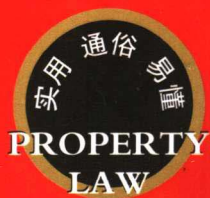
告诉您应当知道的物权法
为您解答生活中的法律难题

PROPERTY LAW

物权法

百姓读本

以问答+实例的
方式讲述物权法



四川出版集团 四川人民出版社



公民法律自助读物
GONGMIN FALU ZIZHU DUWU

孙 鹏 主 编 范雪飞 副主编

PROPERTY LAW

物权法 百姓读本

四川出版集团 四川人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法百姓读本/孙鹏主编. —成都:

四川人民出版社, 2007. 9

ISBN 978—7—220—07442—4

I. 物… II. 孙… III. 物权法—中国—普及读物 IV.

D923. 2-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 139718 号

WU QUAN FA BAI XING DU BEN

物权法百姓读本

孙 鹏 主编 范雪飞 副主编

策划组稿
责任编辑
封面设计
技术设计
责任校对
责任印制

董 玲
董 玲 王智敏
魏晓炯
古 蓉
叶 勇
丁 青 李 进

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: scrmcbsf@mail.sc.cninfo.net

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

(028) 86259459 86259455
(028) 86259524
成都华宇电子制印有限公司
四川锦祝印务有限公司
146mm×208mm
9
234 千
2007 年 9 月第 1 版
2007 年 9 月第 1 次印刷
ISBN 978—7—220—07442—4
18.00 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

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则	2
001: 什么是“物”?	2
002: 什么是动产? 什么是不动产?	3
003: 什么是“物权”?	4
004: 什么是物权法?	5
005: 私人物权与国家、集体物权是否受法律 平等保护?	6
006: 当事人可否创设新的物权或 改变既存物权的内容?	7
007: 物权应当如何进行公示?	8
008: 物权人对“物”是否可以为所欲为?	9
009: 是否只有《物权法》所规定的物权 才是物权?	10
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	12
010: 什么叫物权的设立、变更、转让和消灭?	12
011: 是否只有不动产的物权变动才应当登记?	13

012: 如果不登记, 不动产物权能发生变化吗?	14
013: 我国现行不动产登记的机构有哪些?	15
014: 不动产登记机构有哪些职责?	16
015: 房屋被错误登记在他人名下, 房屋真正所有人的 损失由谁赔偿? 怎么赔偿?	17
016: 不动产物权变动何时生效?	18
017: 不动产登记簿与不动产权属证书是什么关系?	19
018: 不动产登记簿记载的事项有误时, 怎么办?	20
019: 购买期房的买房人为保障将来实现房屋的 所有权, 可以采取什么措施?	21
020: 船舶、航空器和机动车的物权发生变动, 可否不登记?	22
021: 动产物权何时变动?	23
022: 因国家权力行为导致物权变动, 何时生效?	24
023: 因继承、受遗赠而取得物权的, 何时生效? 何时可以处分?	25
024: 因合法建造房屋、拆除房屋等事实行为使物权 发生变动的, 何时生效?	26
 第三章 物权的保护	27
025: 有哪些法律途径保护物权?	27
026: 自己的房屋、汽车等财产与他人 发生争议时, 怎么办?	28
027: 发现他人使用的是自己被偷走的手机, 该怎么办?	29
028: 邻居在我家门口堆放垃圾, 该怎么办?	30

029: 开发商挖掘地基, 使相邻房屋地基 有松动的危险, 怎么办?	31
030: 自己的财产被他人损坏, 该怎么办?	32
031: 修理工擅自将维修好的汽车开出并撞坏, 汽车所有人该怎么办?	32
032: 甲在车站被抢去金耳环, 致使耳垂受伤, 该怎么办?	33

第二编 所有权

第四章 所有权的一般规定	36
033: 所有权人对其所有物, 可实施哪些行为?	36
034: 所有权人可以对所有物为所欲为吗?	37
035: 国家在什么情形下可以征收他人的不动产?	38
036: 国家征收集体土地, 被征收人可获得哪些补偿?	39
037: 国家征收房屋, 被征收人能够获得哪些补偿?	40
038: 被拆迁人如何维护自己的合法权益?	41
039: 国家在什么情形下可以征用私人财产?	42
040: 财产被征用, 权利人可获得哪些补偿?	43

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	44
041: 哪些财产属于国家所有?	44
042: 私人能够取得土地所有权吗?	45
043: 由谁代表国家行使国家所有权?	46

044: 《物权法》对国有财产的保护有什么特别规定?	47
045: 哪些财产属于集体所有?	48
046: 哪些事项须经农村集体成员集体讨论决定?	48
047: 集体土地所有权可以自由转让吗?	50
048: 农民集体所有权由谁代表行使?	50
049: 城镇集体所有权由谁行使?	52
050: 集体成员如何了解集体财产状况?	53
051: 村委会的决定侵害集体成员合法权益时, 怎么办?	54
052: 妇女结婚后未取得新承包地, 村委会可以收回她原有的承包地吗?	54
053: 《物权法》对私人财产的保护作了哪些特别规定?	55
054: “私人”就是“个人”吗?	56
055: 出资人对所出资的企业享有哪些权利?	56
056: 公司的大股东能够单独处分公司财产吗?	57
057: 《物权法》对社会团体财产的保护作了哪些特别规定?	58
 第六章 业主的建筑物区分所有权	 60
058: 业主对小区建筑物享有哪些权利?	60
059: 业主对小区建筑物专有部分享有什么权利?	61
060: 小区内哪些部分属于业主共有?	62
061: 业主对小区建筑物共有部分享有什么权利?	63
062: 业主对小区建筑物共有部分负有什么义务?	64

063: 业主转让房屋, 他的共有权一并转让吗?	66
064: 小区的车库、车位属于谁?	67
065: 什么是业主大会、业主委员会?	68
066: 小区内哪些事项必须由业主共同决定?	69
067: 业主可以擅自将自己的住房改为火锅店吗?	70
068: 业主大会的决定侵害了业主的合法权益, 怎么办?	71
069: 如何管理业主缴纳的维修资金?	72
070: 谁来管理小区物业?	73
071: 物业管理企业与业主是什么关系?	74
072: 业主可以更换物业管理企业吗?	75
073: 业主在小区内乱倒垃圾, 如何处理?	76
074: 业主共同权益受到侵害时, 业主委员会 有权起诉吗?	77
 第七章 相邻关系	79
075: 什么叫做相邻关系?	79
076: 处理相邻关系的原则有哪些?	80
077: 法律没有明确规定时, 能否按习惯处理 相邻关系?	81
078: 相邻的不动产之间怎样解决用水、排水问题?	81
079: 自然流水如何利用和排放?	82
080: 他人因通行等必须利用自己的土地时怎么办?	83
081: 因施工等需要必须利用相邻不动产时怎么办? 要向相关权利人支付报酬吗?	83
082: 房屋的通风、采光、日照被妨碍, 怎么办?	84

083: 相邻不动产权利人能否随便排放污染物?	85
084: 不动产权利人在其土地上施工时要注意什么?	86
085: 不动产权利人能任意使用相邻不动产吗?	87
 第八章 共 有	88
086: 什么是共有?	88
087: 各共有人对共有财产如何行使权利、承担义务?	89
088: 谁来管理共有财产?	90
089: 如何才能合法地对共有财产进行处分和 重大修缮?	90
090: 因管理共有财产产生的费用应该如何分担?	91
091: 共有的财产能分割吗? 分割造成损害怎么办?	92
092: 共有财产应怎样分割?	93
093: 分割得到的财产存在问题, 损失由谁来承担?	94
094: 按份共有的份额怎么确定?	95
095: 按份共有人能转让其财产份额吗? 谁有优先 购买权?	96
096: 共有财产产生的债权债务怎么办?	97
097: 对共有的财产没有约定时, 如何确定共有种类?	98
098: 共有财产可以抵押吗? 如何抵押?	99
 第九章 所有权取得的特别规定	100
099: 什么是善意取得制度?	100

100: 自己的财产被他人私自处分了, 怎么办?	101
101: 善意取得的成立条件有哪些?	102
102: 除善意取得所有权之外, 其他的物权能否 适用善意取得制度?	103
103: 善意取得动产后, 该动产上的原有权利 还存在吗?	103
104: 东西遗失后怎么办?	104
105: 遗失物可以无偿取回吗?	105
106: 拾到别人的东西有归还义务吗?	106
107: 收到上缴的遗失物后, 有关部门应当怎样处理?	107
108: 遗失物被领取前, 拾得人或有关单位有什么义务?	108
109: 保管遗失物产生的费用由谁来承担?	109
110: 悬赏寻找遗失物, 找到后, 要信守悬赏诺言吗?	110
111: 拾得遗失物后占为己有, 拾得人会丧失哪些权利?	110
112: 拾得漂流物、发现埋藏物或隐藏物后, 怎么处理?	111
113: 主物被卖了, 从物归谁所有?	112
114: 什么是天然孳息?	113
115: 什么是法定孳息?	114

第三编 用益物权

第十章 用益物权的一般规定	116
116: 什么是“用益物权”?	116

117: 国家或集体的自然资源, 个人能否无偿使用并 获得收益呢?	117
118: 用益物权的行使有哪些限制?	118
119: 所有权人能随意干涉用益物权人对物的利用吗?	118
120: “用益”某物可以“用益”多久?	119
121: 用益的物被征收或征用, 可以获得补偿吗?	119
 第十一章 土地承包经营权	121
122: 什么是土地承包经营权?	121
123: 土地承包经营权人有哪些权利和义务?	122
124: 土地承包期限是多久? 如果期限届满, 可以继续承包吗?	122
125: 土地承包经营权从什么时候开始取得?	123
126: 承包的土地可以转包、互换、转让吗?	124
127: 承包经营权互换、转让, 要办理登记吗?	125
128: 承包期内的承包地, 发包人能否进行调整?	126
129: 发包人可以在承包期内收回承包地吗?	126
130: 承包地被征收, 土地承包经营权人可获得 哪些补偿?	127
131: 土地承包经营权可以抵押、入股吗?	128
 第十二章 建设用地使用权	129
132: 什么是建设用地使用权? 何时取得建设用 地使用权?	129
133: 取得建设用地使用权的方式有哪些?	130
134: 一块国有土地上可以设立几个建设用地使用权?	131

135: 哪些建设用地使用权必须以招标、拍卖等 公开竞价方式出让?	132
136: 取得建设用地使用权后, 可以改变土地用途吗?	133
137: 建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与 或者抵押吗?	133
138: 取得建设用地使用权而修建的建筑物及其附属 设施归谁所有? 可以转让吗?	134
139: 因公共利益需要提前收回建设用地使用权, 使用权人能得到哪些补偿?	135
140: 建设用地使用权期满后, 购买的房屋及其他 不动产会被国家收回吗?	136
141: 农村集体土地用于建设用地修建的房屋 可以对外公开销售吗?	137
 第十三章 宅基地使用权	138
142: 什么是宅基地使用权?	138
143: 宅基地因自然灾害等原因灭失, 宅基地使用权 还存在吗?	138
144: 农村的宅基地或者房屋可以卖给城镇居民吗?	139
145: 宅基地使用权转让后, 可否再申请宅基地?	140
146: 农村集体经济组织能否收回农户的宅基地?	140
147: 邻居越界建房侵入自己的宅基地, 该怎么办?	141
 第十四章 地役权	142
148: 什么是地役权? 什么是供役地、需役地?	142



149: 地役权与相邻权有什么区别?	143
150: 怎样才能取得地役权? 地役权的期限多长?	144
151: 地役权的设立必须登记吗?	144
152: 地役权人的权利义务分别是什么?	145
153: 设立地役权后, 该地被他人承包或 被用作宅基地, 地役权人怎么办?	146
154: 在已设立了宅基地使用权等其他用益物权的 土地上, 还可以设立地役权吗?	147
155: 土地承包经营权转让或抵押, 该土地上已设立 的地役权如何处理?	147
156: 需役地被部分转让的, 地役权如何处理?	148
157: 地役权在什么情况下消灭?	149

第四编 担保物权

第十五章 担保物权的一般规定	151
158: 享有担保物权的债权人比一般债权人有哪些 优势?	151
159: 哪些设立担保物权的合同无效?	152
160: 担保合同无效后, 当事人应承担哪些责任?	153
161: 个人收藏的文物可以作为担保物吗?	154
162: 债权或债务变动, 担保物权随之转移吗?	155
163: 主债权及利息、违约金、实现担保物权的费用 可优先受偿吗?	156
164: 担保物被毁或被征收, 担保物权是否随之消失?	157
165: 同一债权上保证与担保物权并存时, 债权人 按什么顺序主张担保责任?	157

166: 担保物权在什么情况下消灭?	158
167: 当事人能否约定债务人到期不履行债务时 抵押财产归债权人所有?	159
第十六章 抵押权	161
第一节 一般抵押权	161
168: 什么是抵押权?	161
169: 当事人可以口头设立抵押权吗? 抵押合同应 包括哪些条款?	161
170: 哪些财产可以抵押?	163
171: 以划拨的建设用地使用权作抵押时, 抵押权 的实现有什么限制?	164
172: 哪些财产不能抵押?	164
173: 农作物可以抵押吗?	165
174: 乡镇企业的农村集体建设用地使用权能抵押吗?	166
175: 什么是浮动抵押?	167
176: 动产浮动抵押设立的条件是什么?	168
177: 动产浮动抵押的抵押财产什么时候确定?	169
178: 动产浮动抵押权经登记后, 能对抗第三人吗?	170
179: 房屋及其所占用范围内的建设用地使用权可 分别抵押吗?	171
180: 房屋抵押合同一旦签订, 抵押权就生效了吗?	171
181: 汽车抵押合同一旦签订, 抵押权就生效了吗?	172
182: 我国抵押登记机关有哪些?	173
183: 已出租的财产可以抵押吗?	174

184: 已抵押的财产可以出租吗?	175
185: 已抵押的财产可以卖给他人吗?	176
186: 同一套房屋可以重复抵押吗?	177
187: 同一财产向多个债权人抵押时, 哪个债权人先 受偿?	178
188: 同一个财产的多个抵押权, 其实现顺序可以 变更吗? 如何变更?	179
189: 抵押物价值减少时, 抵押权人怎么办?	180
190: 债权人如何实现抵押权?	181
191: 抵押的房屋被法院扣押, 房屋的租金应该由谁 收取?	182
192: 当事人如何处理抵押物折价、变卖、拍卖 所得的价款?	183
193: 建设用地使用权抵押后, 地上新增建筑物是 抵押财产吗?	184
194: 抵押权实现后, 获得土地承包经营权的人可 改变土地用途吗?	185
195: 主债权诉讼时效届满, 抵押权人还可以行使 抵押权吗?	185
第二节 最高额抵押权	186
196: 什么是最高额抵押权?	186
197: 债权转让时, 最高额抵押权是否一并转让?	187
198: 最高额抵押权担保的债权能不能变更?	188
199: 最高额抵押权所担保的债权如何确定?	189
第十七章 质 权	191
第一节 动产质权	191
200: 什么是质权? 什么是动产质权?	191
201: 动产质押与动产抵押是一回事吗?	192

202: 毒品、枪械等禁止流通物可以设立质权吗?	193
203: 当事人如何设立动产质权?	194
204: 质权合同一般应包括哪些条款?	195
205: 质权合同订立后质权就产生了吗?	196
206: 可以约定由出质人代替质权人 占有质押财产吗?	197
207: 同一台电视机可以同时质押给两个或 两个以上的债权人吗?	198
208: 质权人收取孳息吗?	198
209: 质权人擅自使用或出卖质押财产, 出质人怎么办?	199
210: 质权人不妥善保管质押财产, 出质人怎么办?	200
211: 非因质权人过错使质押财产遭受危险, 质权人怎么办?	202
212: 质权人可以将质押财产再出质给他人吗?	203
213: 同一债权既有质权又有其他担保, 债权人可以放弃质权吗?	204
214: 什么情况下可以实现质权?	205
215: 实现质权的方式有哪些?	206
216: 质权人一直不行使质权, 出质人怎么办?	207
217: 质押财产变现后的金钱不足以清偿债务或多余, 怎么办?	208
218: 什么是最高额质权?	208
第二节 权利质权	209
219: 什么是权利质权? 哪些权利可以出质?	209
220: 以票据、提单等有价证券出质, 应办理哪些手续?	210

221: 出质债权已到期, 而主债权未到期, 质权人 怎么办?	211
222: 出质债权未到期, 而主债权已到期, 质权人 怎么办?	212
223: 以基金份额、股权出质, 应当办理哪些手续?	213
224: 出质人可以将已出质的基金份额或股权卖给 他人吗?	214
225: 知识产权中的财产权出质, 应当办理哪些手续?	215
226: 出质人可以转让或许可他人使用已出质的 知识产权吗?	216
227: 应收账款出质, 应当办理什么手续?	217
228: 出质人可以转让已出质的应收账款吗?	217
 第十八章 留置权	 219
229: 什么是留置权?	219
230: 留置权如何产生?	220
231: 留置财产价值大于债权额, 债务人可以要求 退还超出部分吗?	222
232: 留置权人没有妥善保管留置财产, 债务人怎么办?	223
233: 谁能取得留置财产的孳息?	223
234: 留置权产生后, 债权人可否立即实现留置权?	224
235: 留置权人如何实现留置权?	225
236: 债务到期后, 债务人可以请求留置权人行使 留置权吗?	226