

中华人民共和国 物权法

实用问题版

一切为了
解决问题

如何防范“一房二卖”？
外墙广告收入归谁所有？
侵害共有物的第三人追偿？
失主领取遗失物时是否应按照悬赏广告的承诺支付奖金？
担保人和保证人如何分担责任？
同一财产向两个以上债权人抵押，应按照何种顺序进行清偿？
善意占有人是否有权向权利人要求支付必要费用？



法律出版社
LAW PRESS CHINA

中华人民共和国 物权法 实用问题版

本书编委会 / 编

编委会成员（按姓氏笔画排序）：

王 晖 王美静 朱 莹 李松锋
张丽亚 罗 灿 杨维智 唐敏娜



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国物权法:实用问题版/《中华人民共和国物权法:实用问题版》编委会编. —北京:法律出版社,2012.1

ISBN 978 - 7 - 5118 - 2703 - 6

I. ①中… II. ①中… III. ①物权法—中国—问题解答 IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 221169 号

中华人民共和国物权法:
实用问题版
本书编委会/编

编辑统筹 大众出版分社
责任编辑 朱海波
装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 北京民族印务有限责任公司
责任印制 沙磊

开本 A5
印张 6
字数 135千
版本 2012年1月第1版
印次 2012年1月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 2703 - 6

定价:15.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

帮助读者解决法律问题是我们一如既往的出版理念。让读者用最短的时间,花最少的钱,以最简单的方式,找到自己所面临难题的答案,是我们始终不改的出版目标。

综观我国法律法规类图书,主要有以下几种情况:(1)有的只有法条本身,没有解释说明,鉴于我国法律的专业性,读者自然有很多不理解和误解的地方,这种书的实用性不强,参考价值不大;(2)有的在法条中间穿插解释或案例,这虽然增强了图书的可读性,一定程度上有助于读者理解法条,但却破坏了法律的完整性,不利于读者把握法条之间的内在联系,在利用法律维权时,往往会顾此失彼;(3)有的虽然以问答形式告诉读者该法的主要问题,但这些问题往往是法条的简单变形,并没有深入地解释法律,也没有结合读者看法律时要解决的问题,没有以“读者为什么看这本书”为中心。

针对以上图书的缺点和不足,我们推出了“实用问题版”系列,该系列有以下优点:

1. 直面问题的基本思路

紧紧围绕老百姓日常生活中的常见问题,想读者所想,急读者所急,最大限度地用法律帮读者解决生活、工作中的难题。

2. 权威完整的法律文本

法律出版社有五十多年的专业法律出版经验,能确保文本的权威准确。完整地给读者呈现法律文本,法条之间不穿插影响整体阅读和把握的注释、案例等附加信息。

3. 易发常见的实用问题

就老百姓日常生活中碰到的难题,聘请法官、律师等专业人士,精心挑选,细致解答。

4. 方便可查的附录资料

附录有相关的索赔流程图、常用文书、法规索引等资料,便于读者使用,也为读者进一步解决问题提供思路指引。

总之,拿起这本书,你既能看到完整的法律文本,也能找到要解决的问题,更能明白你想获得的答案,最后明确下一步该怎么办。当然,这些问题和答案只是初步的提示和思路的选择,只是提供一个方向,并不能直接解决问题。

目 录

上篇 法律法规

中华人民共和国物权法	3
(2007 年 3 月 16 日)	
中华人民共和国担保法	39
(1995 年 6 月 30 日)	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的 解释	55
(2000 年 12 月 8 日)	
中华人民共和国土地管理法	75
(2004 年 8 月 28 日第二次修正)	
中华人民共和国农村土地承包法	95
(2009 年 8 月 27 日修正)	
中华人民共和国城市房地产管理法	107
(2009 年 8 月 27 日修正)	
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	120
(1990 年 5 月 19 日)	

下篇 实用问题

第一章 总则	131
1.《物权法》调整哪些民事关系?	131
2. 什么是不动产?	131

3. 法律对动产与不动产有哪些不同规定?	131
4. 生活中常见的孳息有哪些?	131
5. 孳息应归谁所有?	131
6. 国家财产应受到优先保护吗?	132
7. 当事人是否可以约定法律没有规定的物权类型?	132
8. 未经公示,物权能否转移?	132
9. 房屋买卖合同约定损害业主权益的条款是否有效?	132
10. 《土地管理法》、《草原法》等法律对物权有特别规定,是否 适用《物权法》?	132
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	133
一、不动产登记	133
11. 房屋未经登记,所有权是否转移?	133
12. 不动产物权必须登记才能发生效力?	133
13. 不动产登记时应提供哪些材料?	133
14. 不动产登记机构是否可以要求对不动产进行评估?	133
15. 不动产物权登记何时生效?	133
16. 未办理不动产物权登记,是否导致变动不动产物权的合同 无效?	133
17. 不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的,应如何 处理?	134
18. 哪些人可以查询、复制不动产登记资料?	134
19. 不动产登记簿记载的事项错误的,该怎么办?	134
20. 若不动产登记簿记载的权利人不同意更正错误记载事项的, 该怎么办?	134
21. 开发商“一房二卖”,购房者该怎么办?	134
22. 该如何防范“一房二卖”?	135
23. 购买期房并预告登记后,开发商擅自将该期房卖与他人,	

该如何救济?	135
24. 因登记错误,给他人造成损失的,该如何追究责任?	135
25. 登记机构是否可以按照不动产的面积进行收费?	136
二、动产交付	136
26. 签订合同后,买方就取得动产所有权了吗?	136
27. 未办理过户登记的机动车被“二卖”,并办理了过户登记, 实际支配人可以拒绝交付要求吗?	136
28. 占有动产后签订转让合同,所有权何时转移?	136
29. 第三人占有转让的动产,出让人怎样交付?	136
30. 买卖动产后,又将该动产租赁给出卖方,所有权何时 转移给买方?	137
三、其他规定	137
31. 因法院生效裁判导致房屋产权转移的,何时生效?	137
32. 取得继承房屋的所有权需要变更登记吗?	137
33. 自己建造一幢房屋,何时取得其所有权?	137
第三章 物权的保护	137
34. 物权受到侵害时,有哪些解决途径?	137
35. 对房屋所有权产生争议,利害关系人该怎么办?	138
36. 所有人可否向偷盗者请求返还丢失物?	138
37. 停放车辆影响了邻居出门通行,该怎么办?	138
38. 墙面即将倒塌压坏邻居花园,该怎么办?	138
39. 房屋被人毁损,房主该怎么办?	138
40. 损害赔偿与其他民事责任请求权可否并用?	138
41. 借车驾驶被人盗窃,车主该怎么办?	138
第四章 所有权	139
一、一般规定	139
42. 所有权人可以对自己所有之物行使哪些权利?	139

43. 以开发商品房为由,可以征收农民土地吗?	139
44. 征地补偿费具体包括哪些?	139
45. 什么情形下,国家可以征用单位和个人的财产?	140
46. 国家征用单位和个人财产后,是否应予返还?	140
二、国家所有权和集体所有权、私人所有权	140
47. 谁代表国家行使国家所有权?	140
48. 哪些财产专属于国家所有?	140
49. 村委会与企业主签订的矿藏买卖协议有效吗?	141
50. 哪些土地属于国家所有?	141
51. 国家出资的企业,由谁代表国家行使权利、履行义务?	141
52. 哪些财产属于集体财产?	141
53. 集体组织擅自将土地发包给本集体以外的个人,有效吗?	141
54. 集体财产应该公开吗?	142
55. 外国人在我国合法取得的财产受《物权法》保护吗?	142
56. 法人享有财产权吗?	142
三、业主的建筑物区分所有权	142
57. 小区业主享有哪些权利?	142
58. 业主是否可以擅自改变房屋结构?	143
59. 开发商擅自将小区绿地改为停车场,是否合法?	143
60. 小区业主是否可以将房屋所有权、文体设施共有权、共同 管理权分别转让?	143
61. 小区楼房外墙广告收入归谁所有?	143
62. 小区内的车库、车位归谁所有? 应如何使用?	143
63. 个别业主擅自在楼顶建花圃,其他业主如何维权?	144
64. 业主有义务服从业主大会的决定吗?	144
65. 重建小区物业管理用房的决定经全体业主半数通过, 有效吗?	144

66. 邻居是否可以对业主擅自将住宅改为餐馆的行为 说“不”？	144
67. 业主如何分摊建筑物及其附属设施费用？	145
68. 业主可以解聘物业管理公司吗？	145
69. 业主搭建违章建筑影响其他业主通行,应如何救济？	145
四、相邻关系	145
70. 邻居擅自改变自然流水方向影响户主取水,户主该怎么办？	145
71. 房主需要在邻居建筑物下安设管道,邻居有提供此必要 便利的义务吗？	146
72. 房主能否不顾邻居通风、采光而扩建阳台？	146
五、共有	146
73. 按份共有人仅能按照其份额或潜在份额使用共有物？	146
74. 常见的共同共有关系有哪些？	146
75. 共有人如何管理共有财产？	147
76. 部分共有人可否擅自处分共有财产？	147
77. 夫妻一方擅自出卖共有住房,另一方该怎么办？	147
78. 共有人之间如何分担共有财产管理费用？	148
79. 共有人如何向侵害共有物的第三人追偿？	148
80. 共有房屋出租后,一方转让其份额,谁有优先购买权？	148
81. 如何分割共有物？	148
82. 共有关系性质不明时,该怎么办？	149
83. 共有份额不明时,该怎么办？	149
六、所有权取得的特别规定	149
84. 保管人擅自将货物出卖给不知情的第三人,第三人是否 可以取得货物所有权？	149
85. 遗失的物品还能追回吗？	149

86. 拾得人是否可以私吞遗失物?	150
87. 失主领取遗失物时是否应该支付相关费用?	150
88. 失主领取遗失物时是否应按照悬赏广告的承诺支付奖金?	150
89. 在自家宅基地挖出的字画归谁所有?	150
第五章 用益物权	151
一、一般规定	151
90. 《物权法》规定了哪几种用益物权?	151
91. 土地被征用,该土地的用益物权人是否有权获得赔偿?	151
二、土地承包经营权	151
92. 土地承包期为多长?	151
93. 土地承包期满,是否可以延长?	151
94. 没有土地承包经营权证书就没有承包经营权吗?	151
95. 土地承包经营权流转有哪几种形式?	152
96. 土地承包经营权流转需要遵循哪些条件?	152
97. 土地承包经营权转让的,是否必须登记?	152
98. 土地承包期内是否可以调整承包地?	153
99. 土地承包期内是否可以收回承包地?	153
100. 依照招标等方式承包的荒地,有哪些流转方式?	153
三、建设用地使用权	153
101. 国家所有土地的地、地下可以设定建设用地使用权吗?	153
102. 建设用地使用权有哪些出让方式?	153
103. 开发商品房可以通过划拨方式取得建设用地使用权吗?	153
104. 什么情况下必须采取书面形式订立建设用地使用权 出让合同?	154
105. 建设用地使用权出让合同一般包括哪些条款?	154
106. 建设用地使用权何时生效?	154

107. 未发放建设用地使用权证书,建设用地使用权是否有效?	154
108. 建设用地使用权人是否可以擅自改变土地用途?	154
109. 处分建设用地使用权是否必须订立书面合同?	154
110. 处分建设用地使用权必须登记吗?	154
111. 建设用地使用权可以和建筑物分开流转吗?	155
112. 70年后房子和土地归谁?	155
四、宅基地使用权	155
113. 宅基地使用权与建设用地使用权有何区别?	155
114. 如何取得宅基地使用权?	156
115. 宅基地使用权可否转让给城镇居民?	156
116. 宅基地使用权可否流转?	156
117. 宅基地使用权流转是否必须登记?	156
五、地役权	156
118. 什么是地役权?	156
119. 如何设定地役权?	157
120. 地役权合同一般应包括哪些条款?	157
121. 土地上已经设立建设用地使用权,未经建设用地使用权人 同意,土地所有权人设立的地役权是否有效?	157
122. 需役地上的用益物权部分转让的,受让人是否享有地 役权?	157
123. 设立地役权的土地部分转让的,地役权是否对受让人 具有约束力?	157
124. 地役权可否单独抵押?	157
125. 土地承包经营权和建设用地使用权抵押的,实现抵押权时, 地役权是否一并转让?	157
第六章 担保物权	158
一、一般规定	158
126. 什么是担保物权?	158

127. 什么是反担保?	158
128. 常见的担保合同成立方式有哪些?	158
129. 担保合同无效, 担保人是否承担责任?	158
130. 担保物权仅担保债权本身吗?	159
131. 担保财产灭失, 担保物权人能否就所获赔偿金优先受偿?	159
132. 未经担保人书面同意, 主合同转让的, 担保人是否还要 承担担保责任?	159
133. 担保人和保证人如何分担责任?	160
134. 为确保债权到期履行而设立了两个以上担保物权, 如何 实现这些担保物权?	160
135. 在什么情况下担保物权消灭?	160
二、抵押权	160
136. 什么是抵押?	160
137. 哪些财产不能抵押?	161
138. 正在建造中的房屋能不能抵押?	161
139. 建筑物和建设用地使用权可否分别抵押?	161
140. 浮动抵押与一般抵押有什么不同?	161
141. 抵押合同一般应包括哪些条款?	162
142. 规定到期若不能清偿债务, 标的物归债权人所有的抵押 条款, 有效吗?	162
143. 未办理抵押登记, 抵押合同有效吗?	162
144. 未办理抵押登记, 抵押权有效吗?	162
145. 抵押期间, 抵押物可以出租吗?	163
146. 房屋先出租后抵押的, 实现抵押权时租赁关系是否消灭?	163
147. 房屋设定抵押后出租的, 实现抵押权时租赁关系是否 消灭?	163

148. 抵押期间,抵押人可否转让抵押物?	163
149. 抵押权可否与债权分离而单独转让?	163
150. 抵押人的行为可能或者已经致抵押物价值减损,抵押权人 如何维权?	164
151. 抵押财产价值减少,抵押权人如何维权?	164
152. 何时才能行使抵押权?	164
153. 如何实现抵押权?	164
154. 实现浮动抵押权时,如何确定财产范围?	165
155. 抵押财产变价不足债权数额的,该怎么办?	165
156. 行使抵押权时是否及于土地上新建的房屋?	165
157. 同一财产向两个以上债权人抵押,应按照何种顺序进行 清偿?	165
158. 抵押权能有效存续多久?	166
159. 可否对一定期间内连续发生的债权提供抵押?	166
160. 部分债权转让的,最高额抵押权是否一同转让?	166
161. 是否可以协议变更最高额抵押债权内容?	167
162. 何种情形下最高额抵押权所担保的债权得以确定?	167
三、质权	167
163. 哪些财产可以设立质权?	167
164. 质权合同一般应包括哪些条款?	167
165. 约定不履行到期债务时质押财产归债权人所有的条款, 是否有效?	168
166. 质押物并未转交于债权人占有,质押合同和质权是否 有效?	168
167. 质押期间,谁有权收取质押财产的孳息?	168
168. 质权人是否可以使用、处分质押财产?	168
169. 质押期间质押物受到损害,该怎么办?	168

170. 质押期间,质权人可否为了担保债务将质押物再次质押 给他人?	169
171. 如何实现质押权?	169
172. 出质人要求行使质权的,该怎么办?	169
173. 将不具有所有权的财产出质给不知情的第三人,第三人 能否享有质权?	169
174. 以汇票出质的,权利质权何时设立?	169
175. 以汇票出质,汇票兑现日期先于质权担保的债权到期的, 该怎么办?	169
176. 以知识产权出质的,权利质权何时生效?	170
177. 以应收账款出质的,权利质权何时生效?	170
178. 以应收账款出质的,应收账款可否转让?	170
四、留置权	170
179. 什么是留质权?	170
180. 残疾人拒付残疾轮椅修理费,修理人是否可以留置 残疾轮椅?	170
181. 留置权人可以使用留置财产吗?	170
182. 留置权人丧失对财物的占有,还能享有 留置权吗?	171
183. 同一动产上设立质权后被留置的,质权和留置权谁优先 受偿?	171
184. 如何实现留置权?	171
第七章 占有	171
185. 如何区分善意占有与恶意占有?	171
186. 善意占有人是否有权向权利人要求支付必要费用?	172
187. 占有物损毁、灭失的,占有人应承担哪些责任?	172

上 篇

法 律 法 规

