

公民实用法律百问丛书（校园与社区法律百问解答）



校园与社区法律

百问解答

解玉环/编著

物权法 百问

WUQUANFABAIWEN



吉林人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权法百问/解玉环编著.—2版.—长春:吉林人民出版社,2010.4
(公民实用法律百问丛书)
ISBN 978-7-206-05729-8

I. ①物… II. ①解… III. ①物权法—中国—问答
IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 056593 号

物权法百问

编 著:解玉环

责任编辑:刘士琳 封面设计:元泰文博 责任校对:闫 勇 李 蕊

吉林人民出版社 发行(长春市人民大街 7548 号 邮政编码:130022)

销售热线:0431-85378021 咨询电话:0431-85378016

印 刷:威远印刷厂

开 本:680mm×960mm 1/16

印 张:9.5 字 数:101 千字

标准书号:ISBN 978-7-206-05729-8

版 次:2010 年 4 月第 2 版 印 次:2010 年 4 月第 2 次印刷

印 数:1-3000 册 定 价:18.00 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

《公民实用法律百问丛书》编委会

丛书主编 刘士琳

副主编 牛丽 解玉环

编委会委员 (按姓氏笔画)

丁平	王光	王硕	王东风	王丽君
王远新	王雪娟	牛丽	公民	由力
曲海军	伍静	刘士琳	刘文舸	刘丽林
刘丽霞	关铁宁	孙立夫	孙宇飞	孙振江
李蕊	李亚斌	李春华	李路华	杨立云
何永昌	何连涛	沈海蛟	张莉	张辉
张贝尔	张文勇	张丽佳	金永祚	金恒多
胡悦	胡玉明	姜海洋	姚天冲	柴伟
黄书立	黄志红	常文革	程诺	解玉环

选题策划 刘士琳

本册编著 解玉环



前 言

在当今的多元化社会中，人们的思想渐趋开放，利益与追求也日趋繁杂。面对日益纷繁复杂的社会环境，人们对理想与现实的选择，往往是通过理性与完善的法律制度来实现的，而建立和维持良好的法律秩序就成为一种必然的要求和结果。有着数千年文明历史的中国传统文化，内容博大精深，但尚法、重法的精神始终占据重要的地位。随着现代国家法治建设进程的加快和文明的进步，以保障公民基本权利，实现社会公平、正义为核心内容的法律体系已初步建立，公民的法律意识和法制观念也有了普遍提高和增强。法律在保障社会共同利益的前提下，给社会的每一个成员都提供了一套合理可行的共同行为规则以及发挥个性的自由空间。

法律是专业性、技术性、实践性很强，又极具复杂性的社会科学。公民在遇到法律问题时，如果能够在浩如烟海的法律中及时、准确地查找、检索到相关法律规定实属不易，而能够准确理解，正确运用法律则更绝非易事。多年来众多志士仁人为使法律能服务于大众，在将法律化复杂于简明、化深奥于通俗的过程中付出了无穷的心力。为此，我们组织有着多年法律教学和科研工作经历的专家、学者及有着多年办案经验的法官、律师，编写了这套简明实用的普法读物，为广大公民解答身边



经常发生的法律问题，并提供法律帮助。我们的努力虽不能成浩大之功，但却本着高度的社会责任感，愿在国家法治建设与发展和维护公民合法权益的过程中尽微薄之力。通过撰写这一套全新、规范、通俗、实用的法律百问丛书，向广大读者奉献我们的最佳成果，即为我们的最大心愿。

本套丛书以关注民生、服务大众、贴近生活、权威规范为宗旨。其特点为坚持高水准与全面性、通俗性与实用性的合理结合，以现行单行法律为分册，对与公民生活密切相关的法律规定作出精要解析，准确反映立法意图，不侧重理论阐述。丛书选择公民最为关心和经常遇到的问题，依据最新法律、法规、规章以及司法解释作出直接、准确的解答，问题实际且广泛，解答注明法律依据且突出重点，全部问题以问答方式呈现，针对性强，便于查找。

我们期望并相信，通过吉林人民出版社和我们编写者的共同努力，本套丛书会在质量、效应、规模上成为一部有价值 and 意义的普法精品书籍，成为读者的良师益友，使读者在日常生活中遇到需要解答的法律问题时，能开卷有益，广有收获。由于水平和能力有限，丛书中难免存在错误和不足，我们恳请读者赐教，以求日后匡正。

丛书编委会

2008年7月





目 录

总 则

1. 什么是物权？物权的基本特点是什么？ 1
2. 我国为什么要制定物权法？ 2
3. 我国物权法调整的范围有哪些？ 3
4. 我国物权法的原则有哪些？ 4
5. 怎样理解物权法中的物？ 6
6. 怎样进行物权保护？ 7
7. 人们可以通过哪些方式取得物权？ 8
8. 怎样认识物权的效力？ 10
9. 为什么不动产物权须经过公示才具有效力？ 11
10. 不动产物权公示的除外情况包括哪些？ 12
11. 不动产登记由什么机构办理？ 12
12. 当事人申请不动产登记应





当提供哪些必要材料?	13
13. 不动产登记机构应当履行哪些职责?	14
14. 登记机关登记不动产时不得有哪些行为?	16
15. 不动产物权效力什么时候发生?	17
16. 物权变动结果与其原因行为之间的效力关系如何理解?	18
17. 不动产登记簿是否具有证据资格及登记簿怎样管理?	19
18. 如何理解不动产权属证书的证明力?	20
19. 怎样查询不动产登记资料?	21
20. 不动产登记簿记载的事项错误应当怎样更正?	23
21. 什么是预告登记? 为什么要进行预告登记?	24
22. 进行虚假登记或者登记错误应当承担什么责任?	26
23. 不动产登记应当如何收费?	27
24. 动产物权变动的一般原则是什么?	27
25. 船舶、航空器和机动车等物权变动登记怎样公示?	28
26. 动产物权怎样简易交付?	29





27. 动产物权怎样进行指示交付?	<u>31</u>
28. 占有改定是怎么回事儿?	<u>32</u>
29. 怎样理解因公权利的行使引发物权变动的效力?	<u>33</u>
30. 怎样理解因继承或者受遗赠等行为引发物权变动的效力?	<u>34</u>
31. 怎样理解因联合建造、拆除房屋等事实行为发生的物权变动?	<u>35</u>
32. 物权纠纷解决的途径有哪些?	<u>36</u>
33. 什么是物权确认请求权?	<u>37</u>
34. 怎样理解返还原物请求权?	<u>38</u>
35. 怎样理解排除妨害或者消除危险请求权?	<u>39</u>
36. 怎样理解修理、重作、更换请求权?	<u>41</u>

所 有 权

37. 什么是所有权?	<u>43</u>
38. 所有权具有哪些特征?	<u>44</u>
39. 所有权与用益物权与担保物权的关系如何理解?	<u>45</u>
40. 怎样理解国家专属所有权?	<u>47</u>
41. 什么是征收? 征收有哪些	



特征?	<u>48</u>
42. 国家如何征收集体所有的 土地和单位、个人的房屋 及其他不动产?	<u>49</u>
43. 国家对耕地如何保护?	<u>50</u>
44. 什么是征用? 国家在什么 条件下可以征用单位或者 个人的不动产或者动产?	<u>51</u>
45. 什么是国家所有权? 国家 所有权如何行使?	<u>52</u>
46. 国有财产具体包括哪些?	<u>53</u>
47. 集体所有的不动产和动产 包括哪些?	<u>55</u>
48. 怎样理解私人财产所有权?	<u>56</u>
49. 什么是业主的建筑物区分 所有权?	<u>56</u>
50. 业主对建筑物区分所有权 专有部分享有哪些权利并 承担哪些义务?	<u>57</u>
51. 业主对建筑物共有部分享 有哪些权利并承担哪些义 务?	<u>59</u>
52. 建筑区划内的道路、绿地 以及其他公共场所、公共 设施和物业服务用房属于 何人所有?	<u>60</u>
53. 建筑区划内的车位、车库	



属于何人所有?	<u>61</u>
54. 业主是否有权将住宅改变 为经营用房?	<u>61</u>
55. 建筑物及其附属设施维修 资金如何管理使用?	<u>62</u>
56. 建筑物维修费用如何分摊?	<u>64</u>
57. 建筑物如何管理?	<u>65</u>
58. 物业服务机构具有哪些义 务?	<u>66</u>
59. 业主的合法权益如何保护?	<u>67</u>
60. 什么是相邻关系? 实践中 处理相邻关系的原則是什 么?	<u>68</u>
61. 实践中处理相邻关系的依 据有哪些?	<u>69</u>
62. 因用水、排水产生的相邻 关系应当怎么处理?	<u>70</u>
63. 通行相邻关系怎样处理?	<u>71</u>
64. 建筑物通风与采光产生的 相邻关系应当怎样处理?	<u>71</u>
65. 因排污产生的相邻关系怎 样处理?	<u>72</u>
66. 因修建施工、防险发生的 相邻关系应当怎样处理?	<u>73</u>
67. 相邻权利用应当注意什么 问题?	<u>74</u>
68. 什么是共有? 共有有哪些	





形式?	<u>74</u>
69. 按份共有的内部关系应怎样理解?	<u>75</u>
70. 共同共有的内部关系应怎样理解?	<u>77</u>
71. 共有人对共有财产如何管理?	<u>78</u>
72. 共有财产如何处分?	<u>79</u>
73. 共有财产的分割方法有哪些?	<u>80</u>
74. 共有物分割的效力如何理解?	<u>82</u>
75. 按份共有人可否转让其在共有中的份额?	<u>82</u>
76. 因共有物产生的对外债权债务应当如何承担?	<u>84</u>
77. 共有人的内部关系应当怎样理解?	<u>85</u>
78. 善意取得是怎么回事儿?	<u>86</u>
79. 遗失物被转让的后果包括哪些?	<u>88</u>
80. 拾得遗失物应当怎样处理?	<u>89</u>
81. 收到遗失物的有关部门负有哪些义务?	<u>90</u>
82. 遗失物拾得人或者有关部门负有哪些义务?	<u>91</u>
83. 权利人领取遗失物是否需	





要支付必要的费用?	<u>92</u>
84. 无人认领的遗失物应当怎样处理?	<u>93</u>

用益物权

85. 什么是用益物权? 其有哪些特征?	<u>95</u>
86. 什么是自然资源有偿使用的制度?	<u>96</u>
87. 用益物权人应当如何行使权利?	<u>97</u>
88. 因征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的应当怎样补偿?	<u>98</u>
89. 海域使用权是否受法律保护?	<u>99</u>
90. 探矿权、采矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞权受法律保护吗?	<u>100</u>
91. 什么是土地承包经营制?	<u>102</u>
92. 土地承包经营权的具体内容包括哪些?	<u>102</u>
93. 土地承包的期限应当如何确定?	<u>103</u>
94. 物权法对土地承包经营权的设立是怎样规定的?	<u>104</u>
95. 什么是土地承包经营权的	





流转?	<u>105</u>
96. 土地承包经营权流转需要 办理登记手续吗?	<u>107</u>
97. 发包人在承包期内可以调 整承包地吗?	<u>109</u>
98. 承包期内发包人有权收回 承包地吗?	<u>110</u>
99. “四荒”土地承包经营权 怎样进行流转?	<u>111</u>
100. 什么是建设用地使用权? 其空间使用权如何确定?	<u>113</u>
101. 建设用地使用权的取得方 式有哪些?	<u>114</u>
102. 怎样订立建设用地使用权 出让合同?	<u>115</u>
103. 建设用地使用权设立如何 登记?	<u>116</u>
104. 取得建设用地使用权后可 以随便使用土地吗?	<u>116</u>
105. 建设用地应当如何缴纳出 让金?	<u>117</u>
106. 建设用地使用权如何流转?	<u>118</u>
107. 建设用地使用权流转合同 应当怎样订立?	<u>118</u>
108. 建设用地使用权流转需要 办理变更登记吗?	<u>119</u>
109. 建设用地使用权处分时地	



上附着物怎样处理?	<u>120</u>
110. 建筑物、构筑物及其附属 设施转让时建设用地使用 权怎样处理?	<u>120</u>
111. 建设用地使用权能否收回?	<u>121</u>
112. 建设用地使用权期间届满 后能够续期吗?	<u>121</u>
113. 什么是宅基地使用权?	<u>122</u>
114. 宅基地使用权人有哪些权 利和义务?	<u>123</u>
115. 宅基地使用权如何取得和 行使?	<u>124</u>
116. 宅基地使用权在何种情况 下消灭?	<u>124</u>
117. 什么是地役权?	<u>125</u>
118. 地役权设立合同包括哪些 内容?	<u>125</u>
119. 地役权的期限多长?	<u>126</u>

担保物权

120. 什么是担保物权?	<u>127</u>
121. 担保物权的优先受偿效力 如何?	<u>127</u>
122. 什么是反担保?	<u>128</u>
123. 什么是抵押?	<u>129</u>
124. 哪些财产可以用作抵押?	<u>130</u>
125. 哪些财产不得抵押?	<u>130</u>



126. 抵押合同应当包括哪些条款? 131
127. 什么是质权? 131
128. 动产质权是怎么回事儿? 131
129. 质权合同一般包括哪些条款? 132
130. 哪些权利可以出质? 133
131. 什么是留置权? 133

占 有

132. 如何理解占有关系? 134
133. 什么是善意占有? 什么是恶意占有? 分别有什么法律依据? 134





总 则

1. 什么是物权？物权的基本特点是什么？

按照我国物权法的规定精神，物权就是权利人依法对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利。我国物权法将物权分为所有权、用益物权和担保物权。如果将物分为动产和不动产两类，则物权包括不动产物权和动产物权两大类，其中不动产所有权、地上权、永佃权、典权、抵押权等是不动产物权，动产所有权、质权、留置权等则是动产物权。物权具有以下基本特征：

(1) 物权是法定的。我国物权法规定物权的设定适用法定主义，即物权的种类和内容只能由法律明确加以规定，其他任何单位和个人都不得设定物权。

(2) 物权是以物为客体的民事权利。物权的客体只能是特定的物，而不能是行为、智力成果和人身权益等。也就是说，作为物权客体的物只能是有体物，而不能是无形财产。

(3) 物权是直接支配标的物并享受其权益的权利。这里所说的直接支配，是指权利主体不必依赖他人的帮助就能依自己的意思对标的物加以使用、收益和处分。

(4) 物权是绝对的。物权人有权排除他人对其享有物权和行使物权的干涉，其义务主体是权利人之外的不

总

则

则

