



新农村法律点睛大全

《中华人民共和国物权法》 农村适用问答手册

ZHONGHUARENMIN GONGHEGUO WUQUANFA
NONGCUN SHIYONG WENDA SHOUC

农村适用问答手册

《中华人民共和国物权法》



主 编 刘 卫

副主编 姚亚楠 梁 超



经济科学出版社
Economic Science Press



新农村法律点睛大全

《中华人民共和国物权法》 农村适用问答手册

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO WUQUANFA
NONGCUN SHIYONG WENDA SHOUC

农村适用问答手册

《中华人民共和国物权法》



主 编 刘 卫

副主编 姚亚楠 梁 超



经济科学出版社
Economic Science Press

责任编辑：吕 萍 于海汛

责任校对：张长松 韩 宇

版式设计：代小卫

技术编辑：邱 天

图书在版编目 (CIP) 数据

《中华人民共和国物权法》农村适用问答手册/
刘卫主编. —北京：经济科学出版社，2009.9

(新农村法律点睛大全)

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8317 - 8

I. 中… II. 刘… III. 物权法 - 中国 - 问答
IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 159423 号

《中华人民共和国物权法》农村适用问答手册

主 编 刘 卫

副主编 姚亚楠 梁 超

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100142

总编部电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www. esp. com. cn

电子邮件：esp@ esp. com. cn

汉德鼎印刷厂印刷

永胜装订厂装订

880 × 1230 32 开 9.625 印张 250000 字

2009 年 9 月第 1 版 2009 年 9 月第 1 次印刷

印数：0001—3000 册

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8317 - 8 定价：12.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

新农村法律点睛大全

编委会成员

主 编 刘 卫

副主编 姚亚楠 梁 超

编 委 (排名不分先后)

梁 超	冯和林	李沙沙	白利勇
袁小玉	朱盛文	赵玉来	冀 丛
范 平	李亚红	王晓宇	于耀辉
李 晨			

出版说明

法律，不仅是解决纠纷的工具，更是人们安身立命、幸福生活、科学发展的保障。

为解决农民朋友学法、找法、用法的困惑与不便，我们编辑出版了这套“新农村法律点睛大全”。这套丛书具有以下五大特色与亮点：

1. 系统：规划出版54册，全面收录与“三农”相关的法律法规及司法解释。
2. 便捷：以手册方式编写，方便农民朋友快速查找自己需要的法律条文解释。
3. 问答：以问答方式逐条释义法条，便于农民朋友聚焦欲知的法律问题。
4. 案例：在法条释义之后对与实际生活密切相关的小案例进行简析，为读者实际应用法律提供示范。
5. 咨询：读者可登录点睛网进行法律咨询或委托点睛网法务人员代聘律师。

本套丛书共54册，先期出版10册。执行作者分别为：朱盛文（《〈中华人民共和国治安管理处罚法〉农村适用问答手册》），李沙沙（《〈中华人民共和国人口与计划生育法〉农村适用问答手册》），赵玉来（《〈中华人民共和国农业法〉农村适用问答手册》），冯和林（《〈中华人民共和国农村土地承包法〉农村适用问答手册》），梁超（《〈中华人民共和国婚姻法〉农村适用问答手册》），李晨（《〈中华人民共和国村民委员会组织法〉农村适用问答手册》），王晓宇、李亚红（《〈中华人民共和国物权法〉农村适

用问答手册》),袁小玉、白利勇(《〈中华人民共和国土地管理法〉农村适用问答手册》),冀丛(《〈中华人民共和国农产品质量安全法〉农村适用问答手册》),范平、于耀辉(《〈中华人民共和国继承法〉农村适用问答手册》)。

农民朋友如果遇到阅读或法律上的疑难问题,可以通过以下方法与我们联系,我们将为读者提供力所能及的法律咨询与帮助。

法律咨询电话:010-62272707、62273297

法律咨询电话:cuplw@yahoo.cn

法律咨询网址:www.zfwlxt.com

我们衷心希望这套丛书成为农民朋友的良师益友,祝愿农民朋友在法治的阳光沐浴之下,勤劳致富,安居乐业,幸福生活!

编 者

2009年8月

目 录

第一编 总 则

第一章 基 本 原 则

1. 我国《物权法》的立法目的是什么?	1
2. 《物权法》的调整范围是什么?	2
3. 国家、集体和私人的物权是否受到平等保护?	4
4. 物权的具体内容是否允许当事人自由约定?	5
5. 当物权发生变动时,如何公示才能真正地发生效力?	7
6. 物权作为“绝对权”、“对世权”,是否就是一种不受限制的权利?	8

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

7. 变更不动产物权要办理哪些手续?	10
--------------------	----

-
8. 不动产物权变动应登记而未登记的, 此时有关该不动产物权变动的合同是否无效? 13
9. 不动产登记簿的效力是什么? 它和不动产权属证书记载事项不一致时应该以什么为准? 15
10. 发现不动产登记发生错误, 权利人该怎么办? 16
11. 申请更正的权利人与登记簿上记载的权利人之间发生争议怎么办? 16
12. 如何查询、复制不动产登记资料? 17
13. 如当事人签订了买卖房屋或者其他不动产物权的协议, 可是一时还无法办理不动产权属变更登记, 如何才能防止不动产现有所有权人随意处置该不动产以保障将来能切实地取得该不动产的所有权? 19
14. 因登记事项错误造成权利人受到损害, 谁负责赔偿? 20
15. 不动产登记如何收费? 21
16. 动产物权的设立和转让何时发生效力? 21
17. 人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等是否导致物权设立、变更、转让或者消灭? 22
18. 因继承或者遗赠取得物权是否还需要办理登记或者进行交付? 24
19. 在合法建造、拆除房屋的情况下, 所有权何时产生或者消灭? 24

20. 关于“非依法律行为享有的不动产物权”在发生变动时,应注意的事项?
..... 25

第三章 物权的保护

21. 物权受到侵害时,有哪些救济途径?
..... 26
22. 物权保护有哪些方式?
..... 26

第二编 所有权

第四章 一般规定

23. 什么叫所有权?财产所有人享有哪些具体权利?
..... 28
24. 所有权人可以在自己的财产上为他人设立哪些权利?
..... 28
25. 其他单位或者个人能够取得法律规定专属于国家所有的动产或不动产吗?
..... 29
26. 物权法的征收有哪些条件?
..... 30
27. 物权法上征收集体所有的土地,单位、个人的房屋以及其他不动产,如何给予补偿?如何维护被征收人的合法权益?
..... 30
28. 物权法对农村耕地的保护的基本政策是什么?
..... 31
29. 物权法如何规定征用制度?被征用财产出现毁损时是否给予补偿?
..... 31

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

30. 国有财产的所有权主体是谁？国家所有权由谁来行使？	33
31. 国家对哪些财产享有国家所有权？	33
32. 国家机关对由它们分别直接支配的国有资产享有哪些权利？	34
33. 事业单位对其直接支配的不动产和动产享有哪些权利？	35
34. 国家出资的企业，由谁来履行出资人职责和享有出资人权益？	36
35. 物权法中，国有财产受到何种保护？如何保护？违反国有资产管理规定造成国有资产流失的法律责任是什么？	36
36. 哪些财产可以由集体所有？	37
37. 农民集体所有的财产，所有权人是谁？	37
38. 在行使农民集体所有权时，哪些事项应当由集体成员决定？	38
39. 集体所有的土地等自然资源，由谁来行使所有权？	39
40. 城镇集体对其所有的不动产和动产享有哪些权利？如何行使权利？	40
41. 物权法对保护集体所有权作了哪些规定？	40

42. 物权法对保护私人所有权作了哪些规定?	41
43. 国家、集体和个人是否可以成为企业的投资主体? 企业出资人享有哪些权利?	42
44. 企业法人对其不动产和动产享有哪些权利?	43
45. 其他法人对其不动产和动产所享有的权利, 应当如何行使?	43
46. 社会团体对其不动产和动产所享有的权利, 应当如何行使?	44

第六章 业主的建筑物区分所有权

47. 什么是建筑物区分所有权?	45
48. 什么人可以为建筑物的业主?	45
49. 哪些部分可以成为建筑物区划内的专有部分?	46
50. 哪些部分可以成为建筑物区划内的共有部分?	47
51. 业主对建筑物专有部分享有哪些基本的权利, 负有哪些基本的义务?	48
52. 业主对建筑物共有的部分, 是否可以通过放弃其享有的权利而免除相应的义务?	49
53. 业主转让建筑物内的住宅、经营性用房, 是否可以保留其对建筑物共有部分的权利?	49

54. 业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要,能否无偿利用相关的共有部分?
..... 50
55. 建筑区划内的道路、绿地、物业服务用房、公用设施以及其他公用场所归谁所有?
..... 51
56. 建筑区划内的车位、车库归谁所有?如何利用?
..... 52
57. 建设单位能否按照配置比例将车位、车库,以出售、附赠或者出租等方式处分给业主?
..... 52
58. 业主如何组建业主大会、业主委员会?
..... 53
59. 哪些事项应由业主共同决定?
..... 54
60. 哪些情形属于《物权法》需要由业主共同决定的“有关共有和共同管理的其他重大事项”?
..... 54
61. 业主表决共同决定的事项时,如何才能通过表决?
..... 55
62. 如何认定,需要业主共同表决时,专有部分面积和建筑物总面积?
..... 55
63. 如何认定,需要业主表决时,参与表决的业主人数和总人数?
..... 56
64. 业主是否可以将住宅改变为经营性用房?
..... 56
65. 如何认定《物权法》第77条规定的“有利害关系的业主”?
..... 56
66. 业主违法将住宅改变为经营性用房时,如何保护?
..... 57

67. 业主大会或者业主委员会做出的决定对业主有约束力吗?
..... 57
68. 当业主组织的决定侵害业主合法权益时, 受侵害的业主如何保护自己的利益?
..... 58
69. 建筑物及其附属设施维修资金归谁所有? 应当如何使用和管理?
..... 58
70. 物业公司应该向业主公布或者允许查阅哪些情况和资料?
..... 59
71. 建筑物共有部分以及附属设施的费用分摊和产生的收益分配方式如何确定?
..... 60
72. 业主可以自行管理建筑物及其附属设施吗?
..... 60
73. 业主可以更换建设单位聘请的物业服务公司吗?
..... 61
74. 小区物业服务机构与业主属于何种法律关系?
..... 61
75. 物业服务合同中的哪些条款属于无效条款?
..... 62
76. 物业服务企业公开做出的服务承诺及制定的服务细则, 是否对物业双方有约束力?
..... 62
77. 对于损害其他业主合同权益的行为, 物权法原则上规定应当如何处置? 如果引起诉讼, 谁是法定的诉讼主体?
..... 63
78. 物权法中实施侵害业主合法权益的行为, 除了第 83 条规定的外, 还包括哪些“损害他人合法权益的行为”?
..... 64

79. 物业服务一方不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或法定的义务时, 合同另一方如何保护自己的合法权益?	64
80. 物业服务中的物业费纠纷, 如何处理?	65
81. 物业服务合同的权利义务终止后, 物业服务机构如何退出? 拒绝退出时, 如何保护业主的权利?	66
82. 建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动的, 业主如何主张保护?	67
83. 关于建筑物区分所有中专有部分的承租人、借用人等物业使用时, 如何进行规制?	68

第七章 相邻关系

84. 什么是不动产的相邻关系? 为什么要在物权法中规定相邻关系?	69
85. 处理相邻关系的原则是什么? 规定处理相邻关系原则的意义是什么?	69
86. 处理相邻关系的依据是什么? 为什么处理相邻关系还可以依照习惯?	70
87. 相邻权利人在处理用水、排水时的基本规则是什么?	71
88. 对自然流水的使用应该遵循哪些规则?	72
89. 相邻权利人处理通行关系的基本原则是什么?	73

90. 相邻权利人在进行建造、修缮建筑物以及铺设线路管道时是否可以利用相邻土地、建筑物?
..... 73
91. 建造建筑物时需要考虑相邻建筑物的哪些权益?
..... 74
92. 物权法关于相邻不动产之间污染物的排放有哪些限制性规定?
..... 74
93. 不动产权利人在进行施工时必须履行什么义务?
..... 75
94. 利用相邻不动产时应承担何等注意义务? 造成损害是否应当给予赔偿?
..... 75

第八章 共 有

95. 什么是共有? 共有的形式有哪些?
..... 77
96. 什么是按份共有?
..... 77
97. 什么是共同共有?
..... 78
98. 物权法对共有人管理共有物是如何规定的?
..... 78
99. 处分共有的不动产或者动产应当遵循什么程序?
..... 79
100. 共有物的管理费用等负担在共有人之间应当如何分摊?
..... 79
101. 对共有财产进行分割的规则是什么?
..... 80
102. 共有物分割可以采用哪些方式?
..... 80

103. 按份共有人是否可以转让其共有份额？其他共有人在这种情况下享有何种权利？
..... 81
104. 按份共有人转让享有的份额是否需要经过其他共有人同意？
..... 82
105. 对因共有财产产生的债权债务，共有人对外如何享有权利和承担义务？
..... 82
106. 对因共有财产产生的债权债务，共有人在内部如何分配权利，分担义务？
..... 83
107. 共有人对于共有形态没有作出约定或者约定不明确时，如何确定共有关系？
..... 83
108. 按份共有人对于共有份额没有约定或者约定不明确时，如何确定共有份额？
..... 84
109. 多人共同享有他物权时，是否可以适用共有的规定？
..... 84

第九章 所有权取得的特别规定

110. 什么是所有权的取得？
..... 86
111. 无处分权人将不动产或者动产转让给他人，是否能发生所有权移转的效力？
..... 86
112. 什么是善意取得？善意取得有哪些条件？
..... 87

113. 遗失物通过转让被他人占有的, 所有权人或者其他权利人 可以要求受让人返还原物吗?	87
114. 善意受让人取得动产后, 该动产上的原有权利是否消灭?	88
115. 拾得遗失物要不要返还?	88
116. 有关部门收到遗失物后应当如何处理?	89
117. 什么是遗失物的保管? 对于发生遗失物毁损灭失的, 是否 应当承担责任? 谁应当负责?	89
118. 拾得人可以向遗失物的权利人要求哪些费用的返还? 能要求报酬吗?	90
119. 失主悬赏寻找遗失物是否应该向拾得人兑现承诺?	90
120. 拾得人侵占遗失物会有什么法律后果?	91
121. 无人认领的遗失物归谁所有?	91
122. 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物该如何处理?	92
123. 主物、从物的转让规则是什么?	93
124. 由原物产出的天然孳息, 其所有权由谁取得?	93
125. 由原物产生的法定孳息, 应当由谁取得?	94