

第二版

WUQUANFA YAODIAN JIEDA

4

物权法要点解答

王宝发 著

220个实用问题详尽解读物权法要点精髓

权威专家精辟释法 专业指引深入理解

——法律出版社法规中心全新呈献——

 **法律出版社**
LAW PRESS · CHINA



WUQUANFA YAODIAN JIEDA

物权法要点解答



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法要点解答/王宝发著.—2版.—北京:法律出版社,2009.1

ISBN 978-7-5036-9066-2

I. 物… II. 王… III. 物权法—基本知识—中国 IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 190006 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/9.5 字数/177 千

版本/2009 年 1 月第 2 版

印次/2009 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 978-7-5036-9066-2

定价:19.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

总 目 录

第一部分 物权法基础问题	1
(一) 物权法基本概念	1
(二) 物权法基本原则	11
(三) 物权的保护	15
第二部分 物权的设立与变动	20
(一) 不动产登记	20
(二) 动产交付	34
(三) 其他规定	38
第三部分 所有权	40
(一) 一般规定	40
(二) 国家、集体、私人所有权	50
(三) 业主的建筑物区分所有权	61
(四) 相邻关系	72
(五) 共有	77
(六) 所有权取得的特别规定	90
第四部分 用益物权	99
(一) 一般规定	99
(二) 土地承包经营权	103
(三) 建设用地使用权	114

(四) 宅基地使用权	131
(五) 地役权	134
第五部分 担保物权	146
(一) 一般规定	146
(二) 抵押权	157
(三) 质权	194
(四) 留置权	214
第六部分 占有	227
附录	233

21	 物权法第21条(三)
25	 物权法第25条(二)
26	 物权法第26条(一)
27	 物权法第27条(二)
28	 物权法第28条(三)
29	 物权法第29条(三)
30	 物权法第30条(一)
31	 物权法第31条(二)
32	 物权法第32条(三)
33	 物权法第33条(四)
34	 物权法第34条(五)
35	 物权法第35条(六)
36	 物权法第36条(四)
37	 物权法第37条(一)
38	 物权法第38条(二)
39	 物权法第39条(三)

目 录

第一部分 物权法基础问题

(一) 物权法基本概念

- 001 什么是物权法? 物权法有哪些主要法律特征? 1
- 002 物权法要解决哪些问题? 3
- 003 《物权法》的调整对象是什么? 它有哪些主要法律特征? 4
- 004 在物权法中,“物”是指什么?“物”有哪些主要法律特征? 5
- 005 怎样理解物权的概念? 它有哪些主要法律特征? 6
- 006 什么是不动产? 什么是动产? 为什么物权法没有规定不动产与动产的定义? 8
- 007 什么是自物权? 什么是他物权? 两者有哪些主要区别? 9

(二) 物权法基本原则

- 008 什么是坚持社会主义基本经济制度原则?《物权法》为什么要规定该原则? 11
- 009 什么是平等保护原则? 12

- 010 什么是物权法定原则?它包括哪些内容? 12
- 011 什么是物权公示原则?为什么物权必须公示? 14
- 012 什么是遵守法律、尊重社会公德原则? 15

(三) 物权的保护

- 013 如果发生了物权纠纷,可以通过哪几种途径解决? 15
- 014 什么是物权请求权?物权请求权分为哪几类? 16
- 015 物权请求权与债权请求权有哪些主要区别? 18
- 016 什么是请求权的竞合?什么是请求权的聚合? 19

第二部分 物权的设立与变动

(一) 不动产登记

- 017 什么是不动产登记?不动产登记有什么效力? 20
- 018 不动产登记应在哪里办理?当事人申请不动产登记应提供哪些材料? 21
- 019 进行不动产登记一般需经过哪些程序? 21
- 020 对不动产进行登记需要如何审查? 22
- 021 登记机构不得有哪些行为? 23
- 022 不动产登记何时发生效力?确定效力时间应注意什么? 23
- 023 不动产设立和变动是否必须登记?不登记有何后果? 24
- 024 什么是不动产登记簿? 25
- 025 什么是不动产权属证书?不动产权属证书记载发现错误应如何处理? 25
- 026 什么是“正确性权利效力推定”?怎样理解不动

	产权属证书在法律上的效力?	26
027	什么是异议登记? 在什么情况下可以异议登记? 权利人怎样应对异议登记不当?	27
028	什么是更正登记? 更正登记有何效力? 它与异议登记有哪些不同?	29
029	什么是预告登记? 预告登记有何法律效力? 其意义何在?	30
030	在什么条件下预告登记失效? 出现登记错误应由谁承担责任?	32

(二) 动产交付

031	什么是交付? 交付有何法律效力? 该效力何时发生?	34
032	哪些特殊动产的变动需要登记? 这些特殊动产变动登记有何意义?	35
033	动产交付有哪些方式?	35

(三) 其他规定

034	因公权利发生的物权变动何时生效?	38
035	因继承发生的物权变动何时生效? 如何理解“继承开始”?	38
036	因事实行为设立、消灭物权的何时发生效力? 什么是“事实行为”?	39

第三部分 所有权

(一) 一般规定

037	什么是所有权? 所有权在物权中的地位如何?	40
-----	-----------------------------	----

- 038 所有权包括哪些内容? 41
- 039 如何理解所有权的具体权能? 41
- 040 什么是用益物权? 什么是担保物权? 为什么所有权人有权在自己的物上设立用益物权和担保物权? 44
- 041 什么是征收? 征收有哪些条件限制? 46
- 042 什么是征用? 征用有哪些严格条件? 47
- 043 征收和征用有什么联系? 有什么区别? 48
- 044 征地补偿应如何确定? 49
- 045 城市拆迁应怎样维护被拆迁人的合法权益? 49
- (二) 国家、集体、私人所有权
- 046 所有权从主体方面可分为哪几类? 50
- 047 哪些财产属于国家所有? 国有财产由谁代表行使? 50
- 048 国家机关、国家举办的事业单位、国家出资的企业的所有权如何归属和行使? 51
- 049 违反国有资产管理造成国有财产损失的将负什么法律责任? 52
- 050 哪些财产属于集体所有? 集体所有和共有有何分别? 53
- 051 什么是“农民集体所有”? 由谁来代表农民行使所有权? 54
- 052 哪些事项需经集体成员决定? 为什么这些事项要经集体成员决定? 55
- 053 如何对集体财产权进行保护? 56

054	哪些财产属于私人所有?《物权法》如何保护私人的合法财产?	57
055	如何理解《物权法》规定的企业出资人制度?	58
056	法人财产权、社团财产权如何保护?	59
	(三) 业主的建筑物区分所有权	
057	什么是业主的建筑物区分所有权?	61
058	什么是业主的建筑物区分的专有部分? 专有部分所有权应怎样行使?	62
059	什么是建筑物区分的共有部分? 共有部分的权利应怎样行使?	63
060	小区内的道路、绿地、物业服务用房、车位、车库应如何归属?	64
061	建筑物及其附属设施的维修基金应如何归属和使用? 建筑物共有部分及其附属设施的费用和收益应怎样分摊、分配?	65
062	什么是业主大会? 什么是业主委员会? 业主大会或者业主委员会的决定有何效力? 其决定侵害业主合法权益时应怎么办?	65
063	建筑区划内的哪些事项需由业主共同决定? 决定这些事项有何程序性规定?	67
064	住宅变商是否合法? 有何限制性规定和救济途径?	68
065	建筑物及其附属设施应如何管理? 对建设单位聘请的物业管理机构或者其他管理人, 业主是否有权更换?	69

066 物业服务机构与业主是何关系? 70

067 怎样应对小区内损害他人合法权益的行为? 71

(四) 相邻关系

068 什么是相邻关系? 其实质是什么? 处理相邻关系应遵循哪些原则? 72

069 如何处理用水、排水相邻关系? 73

070 怎样处理相邻土地的通行关系? 74

071 怎样处理相邻土地的管线安设关系? 75

072 怎样处理相邻建筑物的通风、采光、日照关系? 76

073 怎样防范相邻的损害? 因履行相邻关系义务而受损失的怎么办? 76

(五) 共有

074 什么是共有? 共有与公有是一回事吗? 77

075 共有应怎样分类? 什么是按份共有? 什么是共同共有? 78

076 共有财产应怎样管理? 管理费用主要包括哪些? 应怎样分担? 80

077 共有财产应怎样处分? 81

078 共有人分割共有财产应遵循哪些原则? 81

079 按份共有人在什么条件下可以请求分割共有财产? 共同共有人在什么条件下可以请求分割共有物? 82

080 共有财产的分割有哪些方式? 怎样确定共有财产分割的方式? 83

081 共有人分割所得的财产有瑕疵怎么办? 84

082	共有人应有份额能否转让? 有没有什么例外情况?	85
083	什么是共有人的优先购买权? 如果几个共有人都想买转让份额怎么办? 在实践中行使优先购买权应注意哪些问题?	86
084	共有财产产生的债权债务有何对外效力?	87
085	共有关系不明时应如何推定其性质? 共有财产份额不明时应如何确定其份额?	88
086	什么是准共有? 准共有应如何适用法律?	89
	(六) 所有权取得的特别规定	
087	什么是善意取得制度? 适用善意取得必须具备哪些条件?	90
088	所有权人可否追回他人善意取得的遗失物? 遗失物若是货币或者无记名有价证券怎么办?	92
089	什么是拾得物行为? 拾得人应怎样处理遗失物?	93
090	拾得人对拾得物负有什么义务? 享有什么权利?	94
091	如何确定漂流物、埋藏物、隐藏物以及无人认领的遗失物的归属?	95
092	什么是主物? 什么是从物? 如何处理二者关系?	95
093	什么是原物? 什么是孳息? 孳息可以怎么分类?	96
094	怎样确定孳息的归属?	97

第四部分 用益物权

(一) 一般规定

- 095 什么是用益物权？用益物权人有哪些基本权利？ 99
- 096 用益物权与所有权的最大区别是什么？用益物权与担保物权有哪些主要区别？ 100
- 097 对自然资源可以享有用益物权吗？ 101
- 098 为什么用益物权人因征收、征用有权获得补偿？ 102

(二) 土地承包经营权

- 099 农村集体经济组织的基本经营体制是什么？如何理解双层经营体制？ 103
- 100 什么是土地承包经营权？土地承包经营权人享有哪些基本权利？ 104
- 101 什么是土地承包期？承包期届满可以继续承包吗？ 105
- 102 怎样取得土地承包经营权？ 106
- 103 土地承包经营权是否可以流转？流转应遵循哪些原则？ 107
- 104 土地承包经营权的转包、互换和转让分别是怎么回事？ 108
- 105 为什么土地承包经营权的互换、转让需要登记？ 109
- 106 为什么土地承包经营权的转包不需要登记？ 109
- 106 承包期内承包地能否调整？如何调整？ 110

107	承包期内发包人能否收回承包地?	111
108	征用承包地应怎样补偿?	112
109	其他方式的承包与家庭承包有何不同?	113
	(三) 建设土地使用权	
110	什么是建设土地使用权? 建设土地使用权应在 什么范围设立?	114
111	建设土地使用权设立的主要方式有哪些? 建设 土地使用权的出让和划拨各是怎么回事?	115
112	建设土地使用权出让的方式主要有哪些?	116
113	为什么建设土地使用权出让应当签订书面合 同? 建设土地使用权出让合同包括哪些主要内 容?	117
114	设定建设土地使用权是否必须登记? 以划拨方式 设立建设土地使用权的, 应怎样办理登记手续?	119
115	建设土地使用权人应怎样使用土地?	120
116	怎样确定建筑物及其附属物的权属? 有何例外?	121
117	建设土地使用权能否流转? 有何限制性规定?	122
118	建设土地使用权设定抵押有哪几种情形?	123
119	为什么要规定建设土地使用权流转的期限?	123
120	为什么建设土地使用权流转后应办理变更登记?	124
121	怎么理解通常所说的“地随房走”和“房随地 走”? 为什么建设土地使用权要与其建筑物等 一并处分?	125
122	建设土地使用权在什么条件下可提前收回? 应	

怎样对其补偿?	127
123 住宅建设用地使用权期间届满能否自动续期?	128
续期是否支付土地使用费?	128
124 怎样确定建设用地使用权期限届满后建筑物的 归属?	129
125 建设用地使用权在什么情况下消灭? 建设用地 使用权消灭的,出让人应怎么办?	129
(四) 宅基地使用权	
126 什么是宅基地使用权? 有哪些主要法律特征?	131
127 农民享有宅基地使用权在数量上有什么限制?	132
128 宅基地在什么情况下灭失? 灭失后为什么要重 新分配?	132
129 宅基地使用权转让或消灭,为什么要办理变更 登记或注销登记?	133
(五) 地 役 权	
130 什么是地役权? 地役权有哪些法律特征?	134
131 什么是供役地? 什么是需役地?	135
132 地役权与相邻关系有什么区别?	136
133 怎样设立地役权? 地役权合同一般应包括哪些 条款?	136
134 地役权何时设立? 地役权的设立是否需要登 记?	138
135 供役地的权利人有哪些义务? 地役权人有哪些 义务?	139
136 怎样确定地役权的期限?	140

137	在享有或负担地役权的土地上设立承包经营	138
138	权、宅基地使用权时需要注意什么?	140
138	土地所有人在已设立用益物权的土地上设立地	
	役权时需要注意什么?	141
139	地役权可否转让? 转让时应注意些什么?	142
140	在哪些情况下地役权关系可以解除?	144
141	为什么地役权变动后应当及时登记?	145

第五部分 担保物权

(一) 一般规定

142	怎样理解担保物权的含义? 担保物权有哪几种	
	类型?	146
143	担保物权与用益物权有什么区别?	147
144	什么是反担保? 反担保的权利和义务如何确定?	148
145	怎样设立担保物权? 担保合同有哪些主要法律	
	特征?	148
146	什么是无效合同? 担保合同无效有哪些后果?	149
147	物权担保的范围包括哪些?	150
148	与《担保法》等法律相比,《物权法》可用于担保	
	的财产范围有什么变化?	152
149	什么是担保物权的物上代位性? 如何理解担保	
	物权的物上代位性?	153
150	如何理解担保物权移转上的从属性? 债权人未	
	经担保人同意而允许债务人转让债务,有什么	
	法律后果?	154

151	在什么情形下担保物权消灭?	155
152	怎样处理物的担保与人的担保的关系?	156
	(二)抵 押 权	
153	什么是抵押权?	157
154	为什么说抵押权是最理想的担保物权?	157
155	什么是抵押权的效力? 抵押权人的优先受偿权 如何体现?	159
156	实现抵押权应符合哪些条件?《物权法》与《担保法》相比,在实现抵押权的条件上有哪些变化?	160
157	哪些财产可以抵押? 哪些财产不得抵押?	161
158	什么是浮动抵押? 浮动抵押有哪些不同于固定抵押的特征?	162
159	在抵押中为什么也要规定“地随房走、房随地走”的一并抵押原则? 土地使用权与地上建筑物未一并抵押怎么办?	164
160	怎样设立抵押权? 抵押合同应当具备哪些条款? ...	165
161	在签订抵押合同实务中应重点注意哪些问题?	167
162	什么是流押? 为什么《物权法》禁止流押?	168
163	什么是抵押登记? 抵押登记部门有哪些? 办理抵押登记应提交哪些材料?	169
164	不动产抵押登记有什么效力?《物权法》关于不动产抵押登记效力的规定与《担保法》有什么不同?	170
165	动产抵押是否以登记为生效要件? 不登记有什么	