

適用物權法

呂伯濤◎主編

重大疑難問題研究

SHIYONG WUQUANFA
ZHONGDA YINAN WENTI YANJIU

人民法院出版社

適用物權法

呂伯濤◎主編

重大類雜問題研究

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

适用物权法重大疑难问题研究/吕伯涛主编. 北京:
人民法院出版社, 2008. 1

ISBN 978 - 7 - 80217 - 610 - 2

I. 适… II. 吕… III. 物权法—研究—中国 IV. D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 198392 号

适用物权法重大疑难问题研究

吕伯涛 主编

责任编辑 吴秀军 兰丽专

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号(100745)

电 话 (010)85250578 85250525 85250573(责任编辑)
85250516(出版部) 85250558 85250559(发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 三河市国英印务有限公司

经 销 新华书店

开 本 787 × 1092 毫米 1/16

字 数 572 千字

印 张 30.75

版 次 2008 年 1 月第 1 版 2008 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 80217 - 610 - 2

定 价 58.00 元

版权所有 侵权必究

《适用物权法重大疑难问题研究》

编委会

主 编：吕伯涛

副 主 编：李 琦

编委会成员：

吕伯涛	李 琦	凌祁漫	霍 敏
杨贤才	古锡麟	邱文宽	郑新俭
王海清	白广宁	戴佛明	

学 术 顾 问：韩光明

撰 搞 人（按拼音排序）：

陈吉生	陈 颖	陈友强	戴佛明
侯向磊	李洪堂	李 继	李震东
梁 聪	梁展欣	林小嫻	凌 欣
纪红玲	金锦城	潘晓璇	邱 丹
饶 清	田 剑	王庆丰	王振宏
魏 海	严加武	杨 彪	叶 丹

序

2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议通过了《中华人民共和国物权法》。《物权法》经历了长达14年的酝酿和广泛讨论、先后8次审议，在我国立法史上是前所未有的。这本身就充分说明，这部法律有多么重要。

《物权法》作为一部规范财产关系的民事基本法律，内容涵盖物权法律制度的方方面面，汇集了广大立法、司法工作者、社会各界乃至广大人民群众的智慧，实在来之不易。然而，无论立法者的愿望多么良好，构想多么精致，都不可能涵盖现实生活特别是未来发展中的全部问题。法律永远是一部有待完善的作品。因此，法官的经验和智慧，永远是法律实施不可或缺的重要元素，永远是法律通往理想境界的重要途径之一。

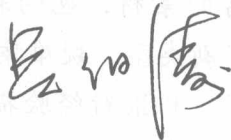
广东是改革开放的一片热土，也是司法事业发展的一片热土。改革开放以来，我省经济社会的深刻变革，社会生活的巨大变迁，以不同的方式反映到司法实践中来，这既为我们的司法实践提供了极为丰富的素材，也向我们不断提出新的挑战。在民商事审判领域，许多新类型、疑难案件的不断出现，又为我们研究新问题、破解新难题、积累新经验提供了难得的机遇。合同纠纷的审判如此，物权纠纷的审判亦如此。十年院长生涯，本人对此感受甚深。为了法律的正确实施和法治事业的进步，我们有责任、有义务把我们的一些体会和经验奉献给所有关心中国法治进步的人们。为此，我院

继 2001 年组织编写《适用合同法重大疑难问题研究》一书后，于今年组织本院从事民商事审判工作的业务骨干编写本书，以期为促进《物权法》的正确实施略尽绵薄之力。

我们编写本书，意欲达到三个目的：一是力求源于实践又指导实践。本书立足于物权审判和执行工作的实践，围绕人民法院如何更好、更准确地适用《物权法》，结合近年来我省法院审理的大量物权纠纷案件，针对审判和执行工作中出现的重大、疑难问题，力求提出稳妥的解决方法。值得一提的是，本书还对涉外民商事审判工作中的涉外物权担保的法律问题进行了专门研究，这在目前的《物权法》实践指导类书籍中尚不多见。二是力求提出一些问题，以供深入探讨。本书罗列了《物权法》实施过程中已经遇到或者可能遇到的 247 个重点、难点问题，并作了一些初步的探讨，这些问题都真实地源于我省法院的司法实践。三是力求切合法律原意。本书结合立法过程中的若干重大争论，广泛吸收理论界的有关最新研究成果，积极借鉴国内外的有关立法规定，以期通过多个参照系准确把握立法原意，力求所提观点较为合理稳妥。总之，我们期待本书的出版，能对《物权法》的正确实施有所裨益。

由于《物权法》颁布和实施的时间还不长，并且受调研力量和时间等诸多因素的制约，书中不足之处在所难免，恳切希望得到各位专家学者，立法、司法工作者，社会各界和广大人民群众的批评指正。

广东省高级人民法院院长



二〇〇七年十二月

目 录

序	吕伯涛(1)
---------	--------

第一编 总 则

第一章 基本原则	(1)
1. 如何理解物权的概念和特征	(1)
2. 如何理解物权客体	(2)
3. 如何理解物权法定原则的意义	(4)
4. 如何认定违反物权法定原则的法律行为的效力	(5)
5. 如何理解物权公示原则	(8)
6. 如何理解物权平等保护原则	(11)
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	(13)
7. 如何理解不动产物权变动效力模式及其例外	(13)
8. 如何理解不动产物权变动原因与结果的区分原则	(14)
9. 如何看待原来司法解释中变通登记要件主义的规定	(16)
10. 不动产事实物权有哪些主要表现形式	(17)
11. 如何对不动产事实物权进行保护	(19)
12. 如何处理不动产事实物权与登记物权的关系	(19)
13. 如何理解申请更正登记的事由	(21)
14. 如何理解申请更正登记的主体范围	(22)
15. 如何理解依申请进行更正登记的条件及程序	(23)
16. 如何理解预告登记的适用范围	(24)
17. 如何理解预告登记的效力	(26)
18. 如何理解强制预告登记	(27)
19. 如何处理预告登记义务人拒不履行申办义务的纠纷	(28)
20. 如何处理预告登记的权利与其他权利的冲突	(28)

21. 如何理解中间处分行为的效力	(30)
22. 如何理解预告登记的失效或无效	(32)
23. 如何理解登记错误赔偿的责任主体	(32)
24. 如何理解登记机构赔偿责任的性质	(33)
25. 如何理解错误登记的赔偿责任类型	(35)
26. 如何登记机构赔偿责任的归责原则	(36)
27. 如何理解动产物权的变动模式	(37)
28. 如何理解指示交付中的转让返还请求权	(38)
29. 如何理解占有改定	(40)
30. 占有改定有什么限制	(41)
31. 如何理解能够直接引起物权变动的生效法律文书	(43)
32. 人民政府的征收决定何时生效	(43)
33. 如何认定受遗赠开始的时间	(44)
34. 如何理解对非依法律行为发生的不动产 物权处分的限制	(45)
第三章 物权的保护	(46)
35. 如何理解物权的保护	(46)
36. 如何理解权利人的返还原物请求权	(47)
37. 如何理解物权人替代合法占有人的返还请求权	(48)
38. 如何理解物权请求权与侵权责任请求权的区别	(49)
39. 物权请求权是否适用诉讼时效	(50)

第二编 所有权

第四章 一般规定	(52)
40. 如何理解所有权的四项权能	(52)
41. 如何理解所有权与他物权之间的关系	(54)
42. 如何理解征收中的法律关系	(56)
43. 如何理解征收中的“公共利益的需要”的条件	(59)
44. 如何理解征用的构成条件	(60)
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(62)
45. 如何理解国家所有权的行使主体	(62)
46. 如何理解国家所有权与国家公权力的界限	(63)
47. 如何理解国家机关财产权	(65)

48. 如何理解集体所有权的主体及其成员	(66)
49. 如何理解集体所有权的行使内容	(67)
50. 如何理解集体所有权的行使主体	(69)
51. 如何理解集体财产状况的公布	(70)
52. 如何理解集体成员的成员撤销权	(71)
53. 如何理解企业法人财产权	(73)
第六章 业主的建筑物区分所有权	(75)
54. 如何理解建筑物区分所有权的内容	(75)
55. 如何认定建筑物区分所有权中的专有部分	(75)
56. 如何认定建筑物区分所有权中的共有部分	(76)
57. 如何理解建筑物区分所有权中共有权的性质	(78)
58. 如何理解建筑物区分所有权中共有权的权能	(79)
59. 如何确定车库、车位所有权的归属	(81)
60. 如何理解“应首先满足业主的需要”	(83)
61. 如何认定停车场所有权的约定	(84)
62. 如何认识建筑物区分所有权中的管理权	(85)
63. 如何理解管理规约的性质及其法律效力	(87)
64. 如何理解业主大会与业主委员会的法律关系	(88)
65. 如何理解业主大会及业主委员会与物业服务企业的 法律关系	(89)
66. 如何理解管理规约、业主大会和业主委员会 决定的约束力	(90)
67. 如何认定建筑物区分所有权纠纷案件的诉讼主体资格	(91)
68. 如何认定建筑物区分所有中的住宅功能改变	(92)
69. 如何理解维修资金的筹集和使用	(93)
第七章 相邻关系	(94)
70. 如何看待相邻关系的法律性质	(94)
71. 如何理解正确处理相邻关系的“四项基本原则”	(95)
72. 如何理解相邻关系的规范渊源	(97)
73. 如何理解相邻关系与地役权的区别	(99)
74. 如何理解相邻用水关系中的“必要的便利”	(101)
75. 如何理解相邻排水关系中的“必要的便利”	(102)
76. 如何认识相邻通行关系的构成要件	(104)

77. 如何理解相邻通行关系中的“必要的便利”	(105)
78. 如何认识相邻营缮借用关系的构成要件	(107)
79. 如何理解相邻营缮借用关系中的“必要的便利”	(107)
80. 如何认识相邻管线铺设关系的构成要件	(108)
81. 如何理解相邻通风、采光和日照关系	(109)
82. 如何理解相邻污染物侵害禁止关系	(110)
83. 如何理解相邻危险防止关系	(112)
84. 如何理解相邻损害赔偿请求权	(113)
第八章 共有	(115)
85. 如何认识共有关系中的“约定优先原则”	(115)
86. 如何认识《物权法》在区分共有类型上的新规定	(116)
87. 如何确定不同共有类型中共有人的权利义务	(118)
88. 共有人管理共有物具体包括哪些行为	(121)
89. 各共有人能否自行对共有物进行管理、处分和重大修缮	(122)
90. 各共有人应如何负担管理费用及其他费用	(123)
91. 共有人对外承担债务后如何向其他共有人行使追偿权	(124)
92. 如何认识共有人优先购买权	(125)
93. 共同共有人是否具有优先购买权	(126)
94. 对于共有人优先购买权中“同等条件”应如何认定	(127)
95. 出让共有份额的共有人对其他共有人是否有通知义务	(128)
96. 如何处理共有人的优先购买权与其他优先购买权的 竞争情形	(129)
97. 如何认定部分共有人擅自处分共有物的效力	(130)
98. 如何认定共有人分割共有物条件中的“重大事由”	(131)
99. 如何认定共有人分割共有物条件中的“共有基础丧失”	(132)
100. 如何认定共有人对共有物分割后的财产份额的分享	(133)
101. 分割共有物协议如何适用诉讼时效	(135)
102. 如何确定共有人的物的瑕疵担保责任	(135)
103. 如何确定共有人的权利瑕疵担保责任	(136)
104. 何为准共有	(137)
105. 准共有有哪些类型	(138)
106. 准共有如何进行法律适用	(140)

第九章 所有权取得的特别规定	(142)
107. 如何理解善意取得的适用范围	(142)
108. 如何理解善意取得构成要件中的“无处分权”	(143)
109. 如何理解善意取得构成要件中的“善意”	(144)
110. 如何理解善意取得构成要件中的“合理的价格”	(146)
111. 如何理解善意取得的法律效果	(147)
112. 如何理解观念交付下的善意取得制度	(148)
113. 如何理解遗失物适用善意取得的特别规定	(151)
114. 如何理解遗失物拾得人的义务	(152)
115. 如何理解遗失物拾得人的权利	(153)
116. 如何理解孳息的法律适用	(154)

第三编 用益物权

第十章 一般规定	(156)
117. 如何处理用益物权与抵押权的冲突	(156)
118. 如何处理采矿权与其他用益物权的冲突	(157)
119. 如何认定采矿权转让合同的效力	(159)
第十一章 土地承包经营权	(164)
120. 如何处理土地承包优先权纠纷	(164)
121. 如何处理土地承包中“一地数包”纠纷	(166)
122. 如何处理土地承包中违反民主议定原则的纠纷	(169)
123. 如何理解土地承包经营权与土地承包合同的关系	(171)
124. 如何处理农村土地承包合同的违约责任	(174)
125. 如何认识土地承包经营权转让与转包	(176)
126. 如何认识土地承包经营权互换的法律效果	(179)
127. 土地承包经营权能否继承及其价值确定	(181)
128. 土地承包经营权流转中如何适用情势变更原则	(184)
129. 如何处理土地承包经营权中物权法定 与合同约定的关系	(187)
130. 如何认识农村承包地征收补偿费用分配纠纷的性质	(189)
131. 如何处理土地补偿费分配纠纷	(191)
132. 如何处理地上附着物及青苗补偿费纠纷	(194)

第十二章 建设用地使用权	(198)
133. 如何理解建设用地使用权的空间利用范围	(198)
134. 如何设立建设用地使用权	(203)
135. 土地管理部门要求建设用地使用权人支付土地闲置费 或者无偿收回土地使用权案件应否作为民事案件受理	(203)
136. 如何认定没有采取公开竞价方式签订的经营性 建设用地使用权出让合同的效力	(206)
137. 如何认定建设用地使用权登记的效力	(207)
138. 如何区分建设用地使用权出让合同的效力 与建设用地使用权设立登记的效力	(208)
139. 如何认定以出让方式取得的建设用地使用权 转让合同的效力	(210)
140. 如何认定以划拨方式取得的建设用地使用权 转让合同的效力	(212)
141. 建设用地使用权期间届满后如何处理	(213)
142. 如何认定集体建设用地使用权转让合同的效力	(215)
143. 人民法院应否直接受理涉及行政违法行为的 房地产纠纷	(221)
第十三章 宅基地使用权	(224)
144. 如何认识宅基地使用权的法律性质	(224)
145. 如何取得和行使宅基地使用权	(225)
146. 宅基地使用权是否能够流转	(228)
第十四章 地役权	(233)
147. 什么是地役权	(233)
148. 地役权有什么功能	(234)
149. 地役权有哪些基本特征	(235)
150. 如何理解地役权的内容	(236)
151. 如何理解地役权的主体	(237)
152. 如何取得地役权	(238)
153. 如何理解空间地役权	(239)

第四编 担保物权

第十五章 一般规定	(240)
154. 《物权法》对《担保法》有哪些发展和完善	(240)
155. 如何认识《物权法》与《担保法》的关系	(241)
156. 如何理解担保物权的适用范围	(242)
157. 担保物权的法定担保范围有哪些	(244)
158. 如何认识担保物权的物上代位效力	(246)
159. 物上担保人对债务人的追偿权如何适用诉讼时效	(248)
160. 物上担保人对其他担保人有无追偿权	(250)
第十六章 抵押权	(251)
161. 如何认识抵押权的基本特征	(251)
162. 抵押财产应具备哪些条件	(252)
163. 抵押财产有哪些具体种类	(253)
164. 哪些财产不得抵押	(256)
165. 什么是集合财产抵押	(258)
166. 房地产抵押应注意哪些问题	(260)
167. 如何理解抵押合同的成立与生效	(261)
168. 如何理解流抵押禁止	(263)
169. 如何理解抵押权登记	(264)
170. 如何认定抵押登记的登记机构和义务主体	(266)
171. 什么是浮动动产抵押	(267)
172. 如何理解浮动动产抵押权的公示及其效力	(269)
173. 如何实现浮动动产抵押权	(269)
174. 如何认识抵押权与租赁权的关系	(271)
175. 如何认定抵押财产的转让的效力	(272)
176. 如何认识重复抵押	(275)
177. 如何确定抵押权的顺位	(276)
178. 如何认识抵押权人单方处分抵押权	(277)
179. 如何认识抵押权人与抵押人协议变更抵押权	(280)
180. 如何认识抵押权的实现方式	(281)
181. 如何认识抵押权实现中的协议变价	(282)
182. 如何认识抵押权实现中的强制变价	(285)

183. 对限制流转物如何实现抵押权	(288)
184. 抵押财产的孳息何时起属于抵押财产	(290)
185. 如何认识抵押权的存续时间	(291)
186. 如何理解抵押权的保护制度	(293)
187. 如何认识最高额抵押	(295)
188. 如何认识最高额抵押权的转让	(299)
189. 最高额抵押合同可以协议变更的范围有哪些	(302)
190. 最高额抵押合同的协议变更是否须经其他 抵押权人同意	(304)
191. 如何理解最高额抵押担保债权确定的约定事由	(306)
192. 如何理解最高额抵押担保债权确定事由中的 “二年后请求”	(308)
193. 如何理解最高额抵押担保债权确定事由中的 “新的债权不可能发生”	(310)
194. 如何理解最高额抵押担保债权确定事由中的 “抵押财产被查封、扣押”	(312)
195. 如何理解最高额抵押担保债权确定事由中的 “债务人、抵押人被宣告破产或者被撤销”	(314)
196. 如何理解最高额抵押担保债权确定事由中的 “其他情形”	(315)
197. 最高额抵押权特殊规定与一般抵押权规定 如何选择适用	(318)
198. 人民法院应否主动审查最高额抵押合同项下全部债权	(319)
199. 最高额抵押权人如何行使抵押权	(323)
200. 最高额抵押权是否受抵押期限的影响	(325)
201. 如何处理同一财产上浮动抵押与最高额抵押 并存的情形	(326)
第十七章 质权	(329)
202. 如何认定动产质权标的的范围	(329)
203. 如何认定转质的效力	(330)
204. 质权有否行使期间	(333)
205. 如何认识权利质权	(334)
206. 如何认识权利质权标的的范围	(335)

207. 如何认定未背书票据出质的效力	(336)
208. 如何认定记载“不得转让”的票据出质的效力	(337)
209. 如何实现有价证券权利质权	(338)
210. 基金份额、股权出质后出质人和质权人的权利 受到哪些限制	(339)
211. 以应收账款书质应注意哪些问题	(341)
第十八章 留置权	(344)
212. 如何理解留置权构成要件中的“债务人的动产”	(344)
213. 如何理解留置权构成要件中的“已经合法占有”	(345)
214. 如何理解留置权构成要件中的“同一法律关系”	(346)
215. 如何理解留置财产中的可分物和不可分物 及其适用规则	(347)
216. 如何理解留置权人损害赔偿责任的构成要件	(347)
217. 如何理解留置权人的孳息收取权	(348)
218. 如何理解留置权的实现条件	(349)
219. 如何理解留置权的实现程序	(350)
220. 如何行使留置权	(351)
221. 如何确定留置权与其他担保物权的受偿顺序	(352)
第十九章 涉外物权担保的法律问题	(354)
222. 如何认识涉外物权担保与对外物权担保的区别	(354)
223. 涉外物权担保纠纷如何进行法律适用	(355)
224. 涉外物权担保纠纷案件法律适用中的特殊环节 和基本过程	(356)
225. 涉外物权担保纠纷案件法律适用中的物权问题 与合同问题的二分适用法	(358)
226. 如何确定对外物权担保合同关系的准据法	(358)
227. 如何认识我国对外担保管制制度的性质 及其法律意义	(363)
228. 对外担保强制性规定的直接适用对对外物权 担保合同准据法适用会产生什么影响	(366)
229. 如何认定对外物权担保合同的无效及担保人责任	(367)
230. 涉外担保物权法律适用有哪些基本规则	(371)
231. 涉外抵押权如何进行法律适用	(373)

232. 涉外权利质权如何进行法律适用	(378)
233. 如何认识提单质押的表现形式	(378)
234. 如何认识提单质押标的的权利属性	(380)
235. 如何认定提单质押合同的效力	(381)
236. 影响提单质押合同和提单质权有哪些特殊情形	(382)
237. 如何认识海事留置权的特殊性	(384)
238. 海运承运人能否留置第三人货物	(385)

第五编 占有

第二十章 占有	(387)
239. 如何认识占有的性质及其立法目的	(387)
240. 如何认识占有权利推定	(389)
241. 如何认识占有制度的适用范围	(390)
242. 如何认识占有人对物的使用收益	(393)
243. 如何认识占有物返还请求权的行使	(395)
244. 如何认识占有抗辩	(397)
245. 如何认识占有人的费用求偿权	(399)
246. 如何保护因占有而产生的债权	(401)
247. 如何认识占有之诉与本权之诉的关系	(402)

附 录

中华人民共和国物权法	(405)
中华人民共和国民法通则	(426)
中华人民共和国土地管理法	(441)
中华人民共和国农村土地承包法	(453)
中华人民共和国城市房地产管理法	(460)
中华人民共和国担保法	(468)

后 记	(478)
-----------	-------

第一编 总 则

第一章 基本原则

1. 如何理解物权的概念和特征

《物权法》第二条第三款规定：“本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。”物权具有以下三个特征：

第一，物权是权利人直接支配特定的物的权利。所谓直接支配特定的物，是指物权人可以依自己的意志就特定的物直接行使权利，无须他人的意思或义务人的行为的介入。权利人的支配可以通过法律行为来实现，如房屋所有人出卖、出租自己的房屋，或在自己的房屋上设定抵押权等；也可以通过事实行为来实现，如房屋所有人自行居住。

第二，物权是权利人直接享受物的利益的权利。物权作为财产权，是一种具有物质内容的、直接体现为财产利益的权利。因此，物权的目的在于享受物之利益，自不待言。物的利益，以权利人对于标的物的直接支配与享受为特点。这里的利益，可以分为三种：一是物的归属；二是物的利用；三是就物的价值而设立的债务的担保。

第三，物权是排他性的权利。物权为权利人直接支配物的权利，因此，必然具有排他性。首先，物权人有权排除他人对行使物上权利的干涉，可以对抗一切不特定的人，所以物权是一种对世权。其次，同一物上不允许有内容不相容的物权并存。例如，一辆汽车不能同时有两个所有权，一块土地上不能同时设定两个建设用地使用权。