

主 编 陈龙业
副主编 王 竹

物权法

百问通

物权法基本知识
物权的变动
财产所有权
用益物权
担保物权
占有

物权法 常见问题

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物权法
案例与法条

物权法



物权法案例与法条
物权法案例与法条
物权法案例与法条
物权法案例与法条
物权法案例与法条
物权法案例与法条
物权法案例与法条

物权法 常见问题

主 编/陈龙业
副主编/王 竹

物权法 百问通

物权法 常见问题

编著：陈龙业 周金鹏 秦 强

中 国 法 制 出 版 社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑:罗莱娜

图书在版编目(CIP)数据

物权法常见问题/陈龙业主编. —北京:中国法制出版社,2007.3

(物权法百问通)

ISBN 978-7-80226-811-1

I. 物… II. 陈… 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028066号

物权法百问通

物权法常见问题

WUQUANFA CHANGJIAN WENTI

主编/陈龙业

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168毫米 32

印张/11.25 字数/217千

版次/2007年3月第1版

2007年3月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-80226-811-1

定价:20.00元

北京西单横二条2号 邮政编码100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话:66010493

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

总 序

2007年3月16日，在这个看似平凡的日子里，《中华人民共和国物权法》——这部与人民生活息息相关的市场经济基本法终于出台了！《物权法》是调整人与人之间财产关系的基本法。在社会主义市场经济中，《物权法》不仅关涉国家的基本经济制度、保护国家财产，而且确认我们每个人对财产的所有权，对个人财产采取与国家财产平等保护的做法，尊重人们对财产的进取心，合理确定财产利用的规则，对于富裕人民、繁荣经济具有十分重要的作用。

从对国家财产的保护到个人财产的不可侵犯，从房屋产权的归属到小区车库的归属，从农民对土地的承包到公司向银行的抵押贷款，从对交易安全的维护到邻里纠纷的解决……等等，这一切都离不开我们的《物权法》。正因为《物权法》与人民生活息息相关，我们在《物权法》颁布之际，不揣浅陋，撰写《物权法百问通》系列读物，希望以我们微薄之力，帮助大家更好地理解 and 运用《物权法》的规定。

《物权法百问通》系列包括六本：《物权法常见问题》、《财产取得与保护》、《房地产物权》、《小区物权》、《农村物权》及《担保物权》。总体而言，本系列丛书具有以下特点：

第一，紧扣人们的日常生活，密切联系实际，做到理论与实践的有机结合。首先，在内容选取上，我们始终以方便老百姓，解决现实生活中常见的与《物权法》有关的法律问题为主





体，对于理论争议问题及其他与人民群众的现实生活并不直接相关的内容不予涉及；其次，在语言上我们尽量采取通俗易懂的风格，方便和易于读者理解。

第二，紧扣《物权法》的规定，并辅之以其他相关法律规定，以求全面分析、解决相关法律问题。同时对于同样的案情，适用《物权法》与适用《物权法》以前的法律在结果上的不同也予以列举，以方便大家更加清楚对《物权法》的适用。

第三，以问答为形式，并辅之以典型案例，在形式上力求清新醒目。采取一问一答的形式，直接切入主题，简洁明了的介绍《物权法》的基本知识，最后再以贴近现实的案例，巩固大家对知识的理解与运用。

在本书的编写过程中，中国法制出版社编辑罗莱娜女士为编者提供了诸多便利，在此表示诚挚的感谢！

由于时间和能力所限，加之《物权法》本身博大精深，本丛书一定存在诸多不足，敬请批评指正。

陈龙业

2007年3月18日于中国人民大学明德楼



前 言

《物权法》是规范财产关系的基本法，调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。我国的《民法通则》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《农村土地承包法》、《担保法》等法律对物权作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。但是随着改革的深化、开放的扩大和社会主义经济、政治、文化、社会建设的发展，为了适应全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的要求，有必要依据宪法，在总结实践经验的基础上制定《物权法》，对物权制度的共性问题 and 现实生活中迫切需要规范的问题作出规定，进一步明确物的归属，定分止争，发挥物的效用，保护权利人的物权，完善中国特色社会主义物权制度。

通过制定《物权法》，明确国有财产和集体财产的范围、国家所有权和集体所有权的行使，加强对国有财产和集体财产的保护，有利于巩固和发展公有制经济，明确私有财产的范围，依法对私有财产给予保护，有利于鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。通过制定《物权法》，确认物的归属，明确所有权和用益物权、担保物权的内容，保障各种市场主体的平等法律地位和发展权利，依法保护权利人的物权，对于发展社会主义市场经济具有重要作用。制定《物权法》是维护广大人民群众切身利益的需要。随着改革开放、经济发展，人民群众生活普





遍改善，迫切要求切实保护他们通过辛勤劳动积累的合法财产、保护依法享有的土地承包经营权等合法权益。通过制定《物权法》，明确并保护私人所有权、业主的建筑物区分所有权、土地承包经营权、宅基地使用权，以维护人民群众的切身利益，激发人们创造财富的活力，促进社会和谐。

2007年3月16日上午，十届全国人大五次会议高票通过了《物权法》。这部法律历经了13年的酝酿和广泛讨论，创造了中国立法史上单部法律草案审议次数最多的纪录。《物权法》的通过对于推进经济改革和建设法治国家都有着重大意义，标志着社会主义市场经济进一步完善，政治文明迈出了重要的一步。

《物权法》分为总则、所有权、用益物权、担保物权、占有等五编，共247条，将于2007年10月1日起施行。本书将对《物权法》的基本问题作出详细的阐述，以帮助读者理解这部与我们休戚相关的法律。本书共分为七章，分别是《物权法》的基本知识、《物权法》的基本原则、物权的变动、财产所有权、用益物权、担保物权和占有。希望本书能对读者准确的理解《物权法》提供一些帮助。

由于才疏学浅，我们对书中问题的理解难免会有偏颇和不足之处，希望社会各界朋友多多批评指正。



目 录

前 言 / 1

第一章 物权法的基本知识 / 1

- 一、物权法的调整对象是什么? / 1
- 二、我们应该怎样认识《物权法》的基本定位? / 3
- 三、物权的基本特点是什么? / 8
- 四、物权法律关系的构成要素是什么? / 11
- 五、如何看待物权和债权之间的关系? / 21
- 六、我们应该怎样认识物权的效力? / 24
- 七、什么是物权请求权? / 28
- 八、物权的保护方法还有哪些? / 31
- 九、物权请求权与侵权请求权有什么区别? / 35

第二章 物权法的基本原则 / 39

- 一、财产取得和行使的合法原则的含义和要求是什么? / 39
- 二、什么是物权法定原则? 其内容是什么? / 44
- 三、当事人违反物权法定原则设立物权的法律后果是什么? / 47
- 四、法律之外的具有物权属性的权利能否上升为真正的物权? / 48
- 五、什么是物权公示原则? / 49
- 六、物权公示的作用是什么? / 54



- 七、设定物权之合同的效力与物权公示之间的关系是什么？ / 58

第三章 物权的变动 / 64

- 一、我国《物权法》对于物权变动的规定采取的是怎样的立法模式？ / 64
- 二、如何理解物权变动与其原因行为的区分原则？ / 68
- 三、人们可以通过哪些方式取得物权？ / 72
- 四、不动产物权登记的含义和特点是什么？ / 75
- 五、我国《物权法》规定了哪些物权的变动需要办理登记？ / 79
- 六、登记的作用和功能是什么？ / 85
- 七、登记机关在办理登记时应当履行哪些职责？ / 96
- 八、更正登记的含义和效力是什么？ / 103
- 九、异议登记的含义和效力是什么？ / 104
- 十、预告登记的含义和效力是什么？ / 106
- 十一、动产的公示方法是什么？ / 110

第四章 财产所有权 / 116

- 一、什么是所有权？ / 116
- 二、我国《物权法》对国家所有权是怎样规定的？ / 118
- 三、什么是集体土地所有权？ / 123
- 四、如何行使集体土地所有权？ / 127
- 五、所有权的取得方式有哪些？ / 130
- 六、货币所有权的取得有哪些特殊规则？ / 135
- 七、取得时效的构成要件是什么？ / 139

- 八、添附的法律规则有哪些？ / 143
- 九、善意取得的构成要件是什么？ / 149
- 十、哪些财产不适用善意取得？ / 154
- 十一、先占的构成要件和法律后果是什么？ / 159
- 十二、“拾得遗失物”的构成要件和法律后果是什么？ / 162
- 十三、什么是按份共有？ / 166
- 十四、按份共有中共有人的权利和义务是什么？ / 168
- 十五、什么是共同共有？ / 172
- 十六、共同共有中共有人的权利和义务是什么？ / 178
- 十七、什么是建筑物区分所有权？ / 182
- 十八、如何理解业主的专有所有权和共有所有权？ / 185
- 十九、相邻关系的法律规则是什么？ / 189

第五章 用益物权 / 193

- 一、什么是用益物权？ / 193
- 二、什么是农村土地承包经营权？ / 196
- 三、土地承包经营权怎样设立？ / 201
- 四、土地承包经营权流转应该遵循哪些规则？ / 210
- 五、法律如何保护土地承包经营权？ / 218
- 六、什么是土地使用权？ / 223
- 七、获得土地使用权的方式有哪些？ / 226
- 八、土地使用权如何转让？ / 236
- 九、什么是宅基地使用权？ / 240
- 十、农村居民如何取得和行使宅基地使用权？ / 244
- 十一、宅基地使用权如何转让？ / 249
- 十二、宅基地使用权何时消灭？ / 254



十三、地役权是什么？地役权有哪些法律特征？ / 255

第六章 担保物权 / 262

一、什么是担保物权？ / 262

二、应如何理解担保物权的特有属性？ / 265

三、什么是抵押权？ / 268

四、《物权法》规定了哪些抵押权的类型？ / 271

五、怎样设定抵押权？ / 273

六、我们应该如何认识抵押登记的法律效力？ / 278

七、如何认定抵押权所担保债权的范围？ / 282

八、如何认定抵押权标的物的范围？ / 285

九、在抵押权法律关系中，抵押权人享有哪些权利？ / 290

十、抵押权人如何实现抵押权？ / 297

十一、在哪些情形下，抵押权消灭？ / 300

十二、最高额抵押权的特点是什么？ / 302

十三、什么是质权？ / 306

十四、哪些财产或权利可以出质？ / 310

十五、签订质押合同应该注意些什么？ / 314

十六、权利质权有哪些种类？ / 318

十七、留置权的哪些特点需要高度注意？ / 323

十八、如何实现留置权？ / 327

十九、留置权的消灭原因有哪些？ / 332

第七章 占有 / 335

一、单纯的占有状态是否受《物权法》的保护？ / 335

二、怎么样通过诉讼的方式保护自己的占有？ / 337

三、如何以非诉讼的方式保护自己的占有？ / 340

四、善意占有和恶意占有在责任承担上有何不同？ / 341

附：法规索引 / 344



第一章 物权法的基本知识

物权法是调整财产关系的基本法之一，是民商事法律的重要组成部分。相对于调整财产流转关系的合同法而言，物权法的基本要旨是调整财产的归属关系和利用关系，它通过确定财产的归属和利用，鼓励人们创造财富，维护交易安全，对于巩固和发展社会主义市场经济具有十分重要的作用。在本章中，我们将详细向大家介绍物权法的调整对象、基本属性以及物权法律关系的基本知识，使大家能够形成对物权法的初步认识。

一、物权法的调整对象是什么？

《物权法》第1条：为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。

第2条：因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

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。

物权法的调整对象，是物权法的入门性问题。解决了这个问



题,才能够对物权法的概念作出准确的理解,也才能将物权法与民法的其他部门法作出区分,为正确地适用物权法奠定基础。当前,关于物权法的调整对象,主要有以下几种不同的学说:一是“支配关系说”。认为物权法的调整对象是因直接占有、使用、收益、处分财产而发生的财产支配关系。凡是以人对物之支配关系为内容之规范,均可称为物权法。二是“占有关系说”。认为物权法的调整对象是物的占有关系,物的占有关系是物质资料在特定的民事主体的掌握、控制、支配下而发生的财产关系。这种占有关系包括归属和利用。三是“占有和归属关系说”。认为物权法是调整因占有、使用、收益和处分所发生的社会关系的法律规范的总称,其调整对象就是物质财富的占有和归属关系。四是“占有、利用、归属关系说”。认为物权法的调整对象是物的归属关系及主体因对物的占有、利用而发生的财产关系和归属关系。五是“静态财产关系说”。认为财产关系可分为动态财产关系和静态财产关系,物权法规定和调整财产关系的静态,物权法的心在于保护所有权不受侵犯,旨在维护财产的“静的安全”。

综合上述的几种说法,他们对物权法的调整对象的界定不外乎是人对物的支配关系、由人对物的支配关系而引发的对他人的关系或者是人对物的支配关系和人与人的关系二者的结合。我们认为,要正确把握物权法的调整对象,就要对物权法律关系有准确的认识。依据马克思辩证唯物主义的观点,法律关系应该是法律所调整的人与人之间的关系。物权法律关系属于法律关系的一种,它当然应该是人与人之间的关系,但是又因为物权法律关系无法与它的支配对象——物相割裂,而且物权法所调整的人与人之间的关系又是以人对物的控制支配关系为基础。因此物权法所调整的物权关系,就是以人对物的支配关系为基础而形成的人与



人之间的权利义务关系，而此种权利义务关系又是围绕着物来展开的，即为人对于物的归属和利用关系。《物权法》正是采纳了这种观点。

所谓物的归属关系，就是指某个物属于某个主体（包括公民、法人或者其他组织），此主体在对该物的控制范围内，有权利排除他人对其控制的干涉。而其他任何人都负有不得干涉物权主体行使其物权的义务，这种义务的表现形式是不作为，即不作出妨害权利人行使权利的积极行为即可。所有权法律关系就是典型的物之归属关系。所谓物的利用关系，是指一人对他人之物的利用关系。物的价值形态包括使用价值和交换价值，对于物的使用价值的充分利用，产生的是用益物权，比如土地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权皆属之；对于物的交换价值的支配，产生的是担保物权，抵押权、质权、留置权皆属之。上述权利的一个共同特点就是它们都是在他人所有之物上成立的权利，此权利人对该物的利用关系不仅可以排除任何第三人的干涉，也可以排除该物之所有权人的非法干预。也就是说，在对物之利用的物权关系中，任何第三人乃至所有权人都负有不得干涉物之利用权人行使其权利的义务。综上所述，物权法所调整的对象，即物权关系，其基本内容就是权利人对物行使权利的权利和权利人以外的其他人不得干涉权利人行使权利的义务的結合，其中既包括人对物的关系，也包含人与人之间的关系。

二、我们应该怎样认识《物权法》的基本定位？

《物权法》第1条：为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。



第2条：因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

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。

第3条：国家在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

法律按照其调整对象以及权利主体的不同，可以分成公法和私法，这也是法律的基本分类。公法就是调整公共权力机关行使其权力以及对权力进行监督制衡的法律；而私法就是调整人们正确行使权利并保护权利的法律。很显然，物权法是调整私的民事法律关系，而不是行政关系、诉讼关系等公法关系，因此物权法的性质是私法。当然，物权法中也有一些规定国家强制的内容，尤其是某些程序的内容，如关于登记的程序，关于取得土地使用权的审批程序等，具有一定的公法色彩。但是物权法中的这些规定都是为了保护和健全人们正确设定物权、行使物权而服务的。就物权法本身的性质而言，它也仍然是私法。

我们在这里强调物权法的私法属性是为了告诉大家，物权的设立和行使首先是我们的私事，要由我们自己作主，在不害及社会公共利益和他人利益的前提下，国家公权力不能干涉我们对物