

物权法实务精答

主编·李志强 滕晓春

WUQUANFA
SHIWU
JINGDA



立信会计出版社

D923.2

24

2007

物权法实务精答

主 编 李志强 滕晓春

撰 稿 人 (以姓氏笔画为序)

刘 燕 刘 颖

李志强 李 婧

何 月 滕晓春

立信会计出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权法实务精答/李志强,滕晓春主编.

-上海:立信会计出版社,2007.3

ISBN 978-7-5429-1828-4

I. 物… II. ①李… ②滕… III. 物权法-中国-问答

IV.D923 .25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 030209 号

责任编辑 方 辉

书 名 物权法实务精答

出版发行 立信会计出版社

地 址 上海市中山西路 2230 号

邮政编码 200235

电 话 (021) 64411389

传 真 (021) 64411325

网 址 www.lixinaph.com E-mail lxaph@sh163.net

网上书店 www.lixinbook.com Tel (021) 64411071

经 销 各地新华书店

印 刷 北京楠萍印刷有限公司

开 本 890 毫米 × 1240 毫米 1/32

印 张 13 印张

字 数 338 千字

版 次 2007 年 3 月第 1 版

印 次 2007 年 3 月第 1 次

印 数 1-5000

书 号 ISBN 978-7-5429-1828-4

定 价 30.00 元

如有印订差错,请与本社联系调换

作者简介



李志强，河南许昌市人，中国政法大学民商法博士，河南财经大学法学院教师。2000年毕业于郑州大学法学院，获民商法硕士学位，2000年至今一直从事民商法的教学研究工作，主讲物权法、合同法、担保法、亲属法、公司法、证券法等课程，先后在《民商法评论》、《公司法评论》、《人民法院报》、《中国检察官》等学术期刊和报纸上发表多篇文章。



滕晓春，山东烟台市人，中国政法大学民商法博士，1994年毕业于山东大学，获经济学学士学位，1995年和2002年先后通过全国律师资格考试和国家统一司法考试。一直致力于物权法、合同法、担保法、公司法、证券法等教学和研究，先后在《民商法论丛》、《公司法评论》、《法制日报》、《法律与社会》、《北京金融》等学术期刊和报纸上发表论文二十余篇。

前 言

物权法终于颁布了。经过二十余年的理论准备、十几年的立法努力，也经历了新中国历史上关于民事立法的最热烈的、也是争议最大的讨论后，物权法终于获得了十届全国人大五次会议的通过。它的颁布实施，对于我国的法制建设意义是不言而喻的。

物权法颁布后，全社会将会掀起一轮学习、宣传和研究物权法的热潮，全国各地、各部门、各系统，尤其是法律院校、司法机关、公司企业、律师事务所等都将面临学习、充实和更新物权法知识的任务。为了配合物权法的学习、研究和实施，使司法人员、执法人员以及各类学习、研究物权法的人员能够更快、更好地理解、掌握和适用物权法，在追踪物权法立法进程、总结和研究物权法理论的基础上，我们编写了这本《物权法实务精答》。本书不是一本学术研究与理论探讨的著作，而是旨在依据物权法及相关法学原理，对生活中所遇到的疑难问题进行有针对性的解答，也是为了帮助读者对新近出台的物权法有更深入的理解。

本书均采用问答的形式，共选择了九十八个有代表性或者广受百姓关注的主题，对日常生活中经常遇到的、与人们生活息息相关的物权法问题进行了详细的解答。在解答中注重与实务的密切联系，尽力通过一个个案例把晦涩的法律规定变得鲜活、生动。在篇章结构上，本书严格按照物权法自身的章节结构，对其进行选择性的解答。每个实务精答大体上包括两个部分：问题部分总结出人们在物权法的应用实施中将要遇到的争议焦点，精答部分结合理论和实践全面地对相应问题进行分析 and 解读。为了照顾不同层次读者的需要，本书的解读方法力求深入浅出，使用语言力求通俗易懂，以便使读者能在较短的时间内对物权法的重点

和难点有全面而深入的了解。

本书由中国政法大学李志强、滕晓春两位博士担任主编，由来自高校、律师事务所等学术界和实务界的骨干教师、律师或硕士、博士倾力撰写，如此高水平、高素质的编写团队使本书的质量和权威得以保证。本书准确的解读内容和特有的解读方法，使其既适合于理论界、实务界探讨和研究物权法律制度的需要，又适合于高等院校学生学习的需要，还适合于广大百姓了解和学习物权法的普法需要。

物权法是我国市场经济法律体系中的一部扛鼎之作。好的法律，不仅是一种规则，也是一场革命，它是国家进步的支撑点，也是社会前行的铺路石。我们有理由相信，物权法将在规范与调整物的归属和利用关系、保护权利人的物权方面，发挥日益广泛而深远的作用。我们也期待本书的出版发行，能够在满足广大读者迫切了解和学习物权法的需要方面提供一份帮助，尽一份绵薄之力。

编 者

2007年3月

目 录

第一编 总 则

【实务精答 1】

什么是物权？物权法规范的是何种法律关系？…………… 1

【实务精答 2】

什么是物权客体？物权的客体包括哪些？…………… 5

【实务精答 3】

房屋买卖过程中，买方已经支付价款，卖方也将房屋实际交付买方使用，但未办理过户登记手续，房屋应归谁所有？如果卖方又将房屋出卖给第三人并办理了过户登记手续，那么房屋应该归谁所有？…………… 10

【实务精答 4】

什么是不动产登记？当事人应如何申请不动产登记？…… 14

【实务精答 5】

在不动产登记中，如果权利人未提出评估要求，登记机构能否要求对不动产进行评估？…………… 17

【实务精答 6】

土地使用权转让合同中，如果没有在不动产登记簿上进行登记，后补办了登记手续，那么受让人何时取得土地使用权？…………… 20

【实务精答 7】

当不动产权属证书与不动产登记簿所记载的物权人不一

致时，物权归属应如何确定？…………… 23

【实务精答 8】

不动产登记事项能否申请更正？不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可采取何种手段维护自己的权利？…………… 27

【实务精答 9】

什么是不动产的预告登记？预告登记有什么法律效力？…… 31

【实务精答 10】

不动产转让过程中，一方当事人提供虚假材料申请登记，登记机关予以登记并给另一方造成损失，此时遭受损失的一方可以向谁提出损害赔偿请求？…………… 36

【实务精答 11】

在船舶买卖中，卖方已将船舶实际交付买方使用，但未办理登记手续，此时船舶的所有权归谁？如果卖方又将其卖给不知情的第三人，第三人能否取得所有权？…………… 39

【实务精答 12】

动产买卖合同中，买方在合同生效前已经实际占有该动产，那么买方何时取得该动产的所有权？…………… 41

【实务精答 13】

动产买卖中，在买卖双方签订合同前，该动产被第三人占有，那么受让人何时取得该动产的所有权？…………… 43

【实务精答 14】

动产买卖合同中，双方约定合同生效后，由出卖人继续占有该动产，此时动产所有权应当归谁所有？…………… 46

【实务精答 15】

继承不动产，在未办理变更登记的情况下，继承人何时取得该不动产的所有权？…………… 49

【实务精答 16】

某甲建造一房屋，但未办理登记，能否取得该房屋的

所有权？如果某甲将该房屋转让给某乙，是否需要办理登记？	51
【实务精答 17】	
物权受到侵害时，权利人可以采取何种手段寻求法律救济？	54
【实务精答 18】	
当物权受到或可能受到侵害时，权利人可以向侵害或者可能侵害物权的人提出哪些请求？	56
 第二编 所有权	
【实务精答 19】	
征收集体所有的土地时，被征地农民可以取得哪些补偿？征收个人的房屋时，被拆迁人享有哪些权利？	64
【实务精答 20】	
国家在何种情况下可以征用个人的财产？被征用人能否得到补偿？	68
【实务精答 21】	
国家机关和国家举办的事业单位能否出租其直接支配的财产？	69
【实务精答 22】	
什么是建筑物的区分所有权？	71
【实务精答 23】	
业主是否可以任意行使其对建筑物专有部分享有的专有权？业主能否以放弃对建筑物共有部分的权利为条件而不履行相应的义务？	76
【实务精答 24】	
建筑区划内的道路、绿地及物业服务用房应归谁所有？	78

【实务精答 25】

建筑区划内的车位、车库如何分配使用? 81

【实务精答 26】

哪些事项应由业主共同决定? 作出该决定应遵循何种法律程序? 84

【实务精答 27】

业主能否将住宅用房改为商店或者餐厅等其他经营性用房? 88

【实务精答 28】

建筑物及其附属设施的维修资金归谁所有? 其费用、收益在业主间应如何分配? 91

【实务精答 29】

建设单位已经聘请了物业服务机构管理物业, 业主是否有权更换物业服务机构? 96

【实务精答 30】

业主大会和业主委员会对损害业主合法权益的行为有权采取哪些措施? 业主大会和业主委员会能否向法院提起诉讼? 99

【实务精答 31】

什么是相邻关系? 不动产权利人的权利受到哪些物权法上的限制? 相邻权利人可以享有哪些便利? 101

【实务精答 32】

什么是按份共有? 什么是共同共有? 106

【实务精答 33】

共有财产应当如何处分? 个别共有人是否有权处分共有财产? 111

【实务精答 34】

共同共有人和按份共有人是否可以随时请求分割共有财产? 114

【实务精答 35】

丈夫以个人名义向银行贷款购买住房归夫妻共同所有，
丈夫对银行的债务是丈夫的个人债务还是夫妻共同债
务？ 118

【实务精答 36】

什么是物权的善意取得？受让人从无处分权人处受让财
产时，是否可以取得该财产的所有权？ 122

【实务精答 37】

遗失物的所有权人是否有权向占有人请求返还原物？该
请求权是否受到时间的限制？ 127

【实务精答 38】

拾得人应如何处理遗失物？是否有权向遗失人索取报
酬？ 131

【实务精答 39】

遗失人悬赏寻找遗失物的，拾得人交还遗失物时是否必
须履行悬赏承诺？ 134

【实务精答 40】

什么是孳息？财产所生的孳息应当由谁取得？ 138

第三编 用 益 物 权

【实务精答 41】

什么是用益物权？用益物权有哪些特征？ 141

【实务精答 42】

土地承包经营制度主要包括哪些内容？ 145

【实务精答 43】

家庭承包方式取得的土地承包经营权是否可以流转？土
地承包经营权流转需要遵循哪些原则？ 150

【实务精答 44】

家庭承包的方式取得的土地承包经营权流转是否需要签订书面合同, 是否需要登记? 154

【实务精答 45】

承包的“四荒”土地可否以入股或抵押等方式流转? 158

【实务精答 46】

建设用地使用权有哪些设立方式? 哪些建设用地使用权可以采取划拨的方式设立? 163

【实务精答 47】

以出让方式设立建设用地使用权, 是否必须订立书面合同? 设立建设用地使用权的设立是否需要登记? 168

【实务精答 48】

法律对宅基地使用权的规定有哪些? 宅基地使用权是否可以转让? 172

【实务精答 49】

什么是地役权? 地役权有什么特征? 176

【实务精答 50】

如何设立地役权? 日常生活中形成的通行权是否受法律保护? 180

【实务精答 51】

地役权能否与土地承包经营权、宅基地使用权等权利并存? 185

【实务精答 52】

在同一土地上同时存在地役权和土地承包经营权、宅基地使用权等用益物权时, 能否将地役权单独转让或抵押? 土地承包经营权、宅基地使用权等用益物权部分转让时, 地役权对受让人是否有效? 189

【实务精答 53】

供役地权利人在何种情况下有权解除地役权? 193

第四编 担保物权

【实务精答 54】

什么担保物权？担保物权的特征及种类包括哪些？…………… 198

【实务精答 55】

主债权债务合同被确认无效后，担保合同的效力如何？

对此，担保人、债权人和债务人各需承担什么责任？…… 202

【实务精答 56】

担保物权所担保的债权范围包括哪些？…………… 206

【实务精答 57】

已经投保的担保财产毁损、灭失以后，担保物权人如何

获得救济？…………… 210

【实务精答 58】

债务人转让债务时，是否必须征得担保人的同意？…………… 213

【实务精答 59】

对同一债务，既有物的担保，又有第三人的保证时，如

债务人不履行债务，债权人该如何求偿？…………… 215

【实务精答 60】

哪些财产可以抵押？哪些财产不可以抵押？乡镇、村企

业的建设用地使用权可否单独抵押？…………… 220

【实务精答 61】

债权人与债务人约定债务人不能清偿债务时，抵押财产

转归债权人所有的合同是否有效？…………… 225

【实务精答 62】

建造中的建筑物和建造中的船舶设定抵押，是否需要登

记？…………… 229

【实务精答 63】

企业、个体工商户、农业生产经营者能否用将来的财产

- 进行抵押? 将其所有的动产抵押后又出卖于他人, 债权人能否向买受人主张抵押权? 233
- 【实务精答 64】**
- 对同一财产先出租后抵押或先抵押后出租的, 抵押权与租赁权的关系如何? 237
- 【实务精答 65】**
- 抵押人将抵押财产出卖, 债权人的权利如何保障? 241
- 【实务精答 66】**
- 抵押人故意毁坏抵押财产, 抵押权人可获得怎样的救济? 245
- 【实务精答 67】**
- 抵押合同通常包括哪些内容? 是否可以变更? 248
- 【实务精答 68】**
- 债权人可否放弃对债务人财产的抵押权而向其他抵押人请求承担担保责任? 252
- 【实务精答 69】**
- 抵押权的实现损害到抵押人的其他债权人的利益时, 应如何救济? 255
- 【实务精答 70】**
- 抵押财产被法院扣押后产生的孳息由谁收取? 258
- 【实务精答 71】**
- 同一财产上设立了多个抵押权时, 抵押权的实现顺序如何? 260
- 【实务精答 72】**
- 以建设用地使用权抵押后, 在建筑用地上又新建设房屋, 债权人可否一并就该房屋行使抵押权? 263
- 【实务精答 73】**
- 行使抵押权有何期限限制? 265

【实务精答 74】

什么是最高额抵押？最高额抵押中，抵押权人何时可请求确定债权？..... 267

【实务精答 75】

对连续的买卖交易设定最高额抵押后，卖方将部分债权转让给他人，抵押权是否同时转让？..... 269

【实务精答 76】

什么是质权？何种财产可以出质？..... 273

【实务精答 77】

质权的设立是否一定要采取书面形式？..... 277

【实务精答 78】

动产质权与动产抵押权有什么区别？..... 281

【实务精答 79】

债务履行期届满前，质权人与出质人可否直接约定质押财产归质权人所有？..... 285

【实务精答 80】

动产出质时，质押人未将出质财产交付给质权人，在债务人到期不能履行债务时，债权人能否主张质权？质权人返还质押财产给出质人，该质权人能否主张质权？..... 288

【实务精答 81】

质权人是否有权收取出质物的孳息？孳息优先充抵收取孳息的费用后，剩余部分如何处理？..... 292

【实务精答 82】

在质权存续期间，质权人能否将出质的动产出租？..... 295

【实务精答 83】

质押期间内，出质财产毁损灭失，各当事人的责任如何承担？..... 299

【实务精答 84】

质权人可否擅自将质押财产再行质押? 303

【实务精答 85】

什么是最高额质权? 该种质权的设定应当符合怎样的条件? 最高额质权制度适用何种法律规则? 306

【实务精答 86】

用虚开的、伪造变造的、借用的存款单进行质押, 将产生何种法律效力? 310

【实务精答 87】

有价证券如何出质? 有价证券先于主债权到期的, 质权人应当怎么办? 314

【实务精答 88】

以基金份额、股权出质, 如何办理登记? 基金份额、股权出质后能否转让? 318

【实务精答 89】

以知识产权中的财产权出质时, 应当履行何种手续? 出质人能否再行许可他人使用? 321

【实务精答 90】

保险单能否出质? 326

【实务精答 91】

什么是留置权? 它与动产质权有什么区别? 329

【实务精答 92】

留置财产的价值远远高于债权时, 如果财产发生毁损灭失, 应如何处理? 333

【实务精答 93】

债务履行期间届满, 债务人未履行债务, 留置权人可否直接拍卖或者变卖留置财产? 336

【实务精答 94】

债务履行期间届满后, 留置权人怠于行使留置权, 债务

人可以采取何种措施?	340
【实务精答 95】	
动产抵押权、质权和留置权共存时, 抵押权人、质权人 和留置权人何者优先受偿?	344

第五编 占 有

【实务精答 96】	
什么是占有, 根据《物权法》的规定, 占有可以得到怎 样的法律保护?	348
【实务精答 97】	
何谓善意占有, 何谓恶意占有, 对二者如何区分?	352
【实务精答 98】	
占有物被侵占, 占有人能否要求返还? 占有物被他人侵 占后, 超过一年, 占有人能否请求返还?	356

附 录

中华人民共和国物权法	360
------------------	-----