



物权法实用问答

王宝发 著

学习掌握物权法立法精髓
准确深入理解物权法全貌

657 个问题解答

全面、详尽、深刻、细致

阐释深入

结合实际，逐条解析物权法条文含义，
解决在实践中如何理解与适用的问题

案例生动

侧重司法实践与实际运用，
在解答中适时穿插生动的案例

法规关联

广泛联系相关法律规定，对关联法规均有涉及



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

物权法学习辅导系列 ④

物权法实用问答

王宝发 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法实用问答/王宝发编著. —北京:
法律出版社, 2007. 1

ISBN 978 - 7 - 5036 - 6989 - 7

I. 物… II. 王… 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 159201 号

©法律出版社·中国

责任编辑/戴伟 张戢

装帧设计/乔智炜

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/18.75 字数/430 千

版本/2007 年 4 月第 1 版

印次/2007 年 4 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 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 6989 - 7 定价:36.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)历时13年,经过7次审议^①,十年一剑、百炼成钢、千难一易,终于在2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过^②,物权法是我国民法的重要组成部分,是规范财产关系的基本法律,调整因物的归属和利用而产生的民事关系,是一部坚持社会主义基本经济制度、规范社会主义市场经济秩序和维护广大人民群众切身利益的重要法律。为了配合宣传、普及《物权法》,笔者受法律出版社的委托,编写了《物权法实用问答》一书。

本书以《物权法》的结构体系、章节为顺序,对《物权法》进行了全面系统阐述,逐条冠予条文主旨,并侧重于司法实践和法人、公民、其他组织在经济生活、市场交易中日常所见的问题,采用了

① 根据2000年3月15日第九届全国人民代表大会第三次会议通过的《中华人民共和国立法法》,列入全国人民代表大会常务委员会会议议程的法律案,一般应当经过3次常务委员会会议审议后交付表决。

② 《物权法》交付表决时获得了97%的赞成票(赞成票为2799张,反对票为52张,弃权票为37张)。

问答形式,共提出 657 个问题,结合本法的立法精神、法理依据与法律适用等多方面,对《物权法》逐条作了简明通俗的介绍,尤其对一些新制度新规则作了较深入的阐释与评析,具有理论性、指导性和实践性。这本书同时是面对公民、法人、其他组织的通俗易懂的《物权法》普法“小百科”,对公民、法人、其他组织运用它来自学《物权法》、解决实际生活中物权纠纷与保护物权均有所裨益,对从事司法实践和法律教学工作的同志亦具有一定的参考价值。

本书在写作过程中,得到了天津市高级人民法院院长张柏峰大法官的大力支持,并参考了其编写的相关资料,同时得到了天津市高级人民法院天津法官学院的有关同志的帮助,在此一并表示感谢。

笔者作为一位法律工作者,能够通过本书的出版,为解读、探讨、宣传《物权法》尽点微薄之力,这既是一种责任,也是一种快乐。但由于《物权法》不仅政治性、政策性很强,而且专业性也很强,其内容广泛丰富,理论博大精深;另则,由于笔者水平有限、经验不足,书中疏漏和阐述不妥之处,恳请读者批评指正。

2007 年 3 月 18 日于津门高法 A0808 室

目 录

第一编 总 则

【001】何谓物权法？制定物权法有何重要意义？	1
【002】本法有哪些主要法律特征？	2
【003】制定本法总的原则是什么？为何本法如此“难产”？	5
【004】本法是否曾“奴隶般地抄袭资产阶级民法”？本法 具有“中国特色”主要表现在哪儿？	6
【005】本法基本框架怎样？	10
【006】本法第一编总则主要包括哪些内容？	10

第一章 基 本 原 则

第一条 【立法目的与依据】	12
【007】制定本法的主要目的何在？	12
【008】本法与宪法是什么关系？有人曾认为“物权法草 案不符合宪法规定”，这种看法对吗？	15

【009】本法与民法是什么关系？	16
【010】与本法有关的物权特别法主要有哪些？	17
【011】本法与合同法是什么关系？	18
【012】本法与经济法是什么关系？	19
【013】本法与国有资产法是什么关系？	19
【014】本法与财产管理法是什么关系？	20
【015】本法与行政法是什么关系？	21
【016】与本法有关的物权行政法规主要有哪些？	21
【017】本法与刑法是什么关系？	21
第二条 【调整范围】	22
【018】本法的调整对象是什么？它有何主要法律特征？	22
【019】怎样理解本法本条第1款中“物的归属和利用”的 含义？两者是什么关系？	23
【020】怎样理解“本法所称物”？它有何主要法律特征？	24
【021】人类自身能作为本法上的物吗？	25
【022】精神产品能作为本法上的物吗？	26
【023】何谓不动产？何谓动产？为何本法未规定不动产 与动产的定义？	26
【024】动产和不动产的区分标准是什么？这种区分有何 意义？	27
【025】怎样理解物权的概念？它有哪些主要法律特征？	28
【026】物权与财产权、财产所有权有何联系与区别？	29
【027】怎样理解本法关于物权主体的表述？	30
【028】怎样理解物权的“支配性”特征？	30
【029】怎样理解物权的“排他性”特征？	31
【030】物权“排他性”与刑法保护有何关系？	32
【031】物权的“排他性”含义与判断证据有何关系？	32
【032】物权与债权有何主要区别？	33

【033】怎样理解物权的效力？	34
第三条 【社会主义基本经济制度】	35
【034】本法本条第1款为何对我国基本经济制度做出规定？为何讲本法突出保护私有财产或突出保护公有制的看法都是片面的？	36
【035】本法本条第2款为何对公有制经济、非公有制经济作出专门规定？	37
【036】怎样理解本条第3款规定“国家实行社会主义市场经济”？	37
第四条 【平等保护原则】	38
【037】平等保护国家、集体和私人的物权原则的主要依据有哪些？	38
【038】物权法确定了平等保护原则，是不是不同所有制经济在国家经济中的地位和作用也是相同的？	39
【039】怎样理解本法本条规定的“物权受法律保护”的含义？	40
【040】怎样理解本法本条规定的“其他权利人”的含义？	40
第五条 【物权法定原则】	40
【041】何谓物权法定原则？它包括哪些内容？	41
【042】物权法定与合同自由有何主要区别？	43
【043】物权法定原则有何重要意义？	44
【044】为何在物权法定条文中并未规定“法律未作规定的，符合物权性质的权利，视为物权”？	44
第六条 【物权公示原则】	45
【045】何谓物权公示原则？物权公示原则包括哪些内容？	45
【046】物通过什么方法来进行物权公示？	47
【047】物权公示有何重要意义？	47
【048】什么是物权的公信问题、公信原则？其主要内容有哪些？	48

【049】何谓权利推定规则?它与物权公示原则有何不同?	50
第七条 【公序良俗原则】	51
【050】何谓公序良俗原则?	51
【051】为何对物权的取得与行使做出原则性、概括性限制?	52
第八条 【本法与其他法律的关系】	52
【052】本法与其他法律是何关系?	52
【053】何谓一般法、何谓特别法?两者是何关系?	53

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第九条 【不动产权属登记生效及其例外】	54
【054】何谓不动产登记?它具有哪些主要特点?	54
【055】不动产登记有何效力?	55
【056】怎样理解本法本条第1款规定的“法律另有规定的除外”?	56
【057】国家所有的自然资源,所有权为何不需要登记?在国家所有的自然资源上设立用益物权是否需要登记?	57
【058】不动产登记前是否必须公证?	57
第十条 【登记机构与统一登记制度】	57
【059】过去不动产登记多头负责存在哪些弊病?怎样统一与过渡?	58
第十一条 【申请登记必要材料】	59
【060】当事人申请登记应提供哪些材料?	59
【061】进行不动产登记一般经过哪几个程序?	60
第十二条 【登记机构职责】	60

【062】何谓实质审查？何谓形式审查？怎样理解本法本条对登记审查的规定？	61
【063】本法本条关于登记的规定为何既没有采用完全的实质审查，又没有采用完全的形式审查？	61
第十三条 【登记机构禁止从事的行为】	62
【064】为何本法本条专门规定登记机构禁止从事的行为？	62
第十四条 【不动产物权登记生效的时间】	63
【065】何谓不动产登记簿？它具有哪些主要特征？	63
【066】依法应当登记的不动产物权的设立、变更、转让和消灭何时发生效力？确定效力时间应注意什么？	63
【067】不动产登记何时发生效力？确定效力时间应注意什么？	64
第十五条 【物权效力与合同效力的区分】	64
【068】登记效力与合同效力有何区别？	64
【069】物权设立、变动合同何时生效？	65
【070】未办理物权登记是否影响合同效力？	66
【071】未办理物权登记是否影响物权的设立与变动？	66
第十六条 【不动产登记簿效力及其管理机构】	67
【072】不动产登记簿有何效力？由谁管理？	67
【073】怎样理解不动产登记簿的“证据资格”？	67
第十七条 【不动产登记簿与权属证书的关系】	68
【074】何谓不动产权属证书？它与不动产登记簿有何关系？	68
【075】何谓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？	69
【076】不动产权属书记载发现错误应如何处理？	70
第十八条 【不动产登记资料查询、复制】	70
【077】登记机关为何仅向权利人和利害关系人提供查阅、复制登记资料的便利？	70
【078】怎样处理公示与保护国家秘密、商业秘密、个人隐	

私的关系？	71
第十九条 【更正登记与异议登记】	72
【079】何谓异议登记制度？设立异议登记制度的目的何在？	72
【080】异议登记与更正登记有何主要不同？	73
【081】为何对异议登记作出期限限制？	74
【082】权利人怎样应对异议登记不当？	75
【083】何谓更正登记？更正登记有哪几种方式？	75
【084】更正登记有何效力？	76
第二十条 【预告登记】	76
【085】何谓预告登记？它与一般不动产登记有何主要区别？	76
【086】预告登记有何法律效力？预告登记意义何在？	77
【087】在什么条件下预告登记失效？	79
第二十一条 【登记错误赔偿责任】	79
【088】当事人提供虚假证明材料申请登记应负何法律责任？	79
【089】在什么情况下登记机关应当承担赔偿责任？	79
【090】怎样理解“登记错误”所承担的赔偿责任与“追 偿”的规定？	80
【091】本法本条关于登记错误责任的规定有何意义？	81
【092】在立法过程中，对于登记错误的登记机构的责任 有哪些主要不同意见？	82
第二十二条 【登记收费】	83
【093】不动产登记应怎样收费？	83

第二节 动产交付

第二十三条 【动产物权交付生效】	84
【094】怎样理解动产的公示方法？	84
【095】何谓交付？交付何时发生法律效力？	85
【096】动产的交付与所有权能移转有何不同？	86

第二十四条 【特殊动产变动的登记】	86
【097】需登记的特殊动产有哪些？这些特殊动产变动登记有何意义？	86
第二十五条 【动产物权受让人先行占有】	87
【098】何谓受让人先行占有？	87
【099】何谓民事法律行为？动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权何时生效？	87
第二十六条 【动产物权指示交付】	88
【100】何谓指示交付？	88
【101】以“请求第三人返还原物的权利代替交付”的规定是针对实践中的哪些情况？	89
第二十七条 【动产物权占有改定】	90
【102】何谓占有改定？占有改定应具备哪些要件？	90
【103】本法本条“占有改定”是针对实践中的哪种情况？	91

第三节 其他规定

第二十八条 【法律文书、征收导致的物权变动】	92
【104】为何因公权力的行使发生的物权变动不需“公示”？	92
第二十九条 【继承或者受遗赠导致的物权变动】	93
【105】因继承取得物权何时发生效力？何谓“继承开始”？	93
【106】因继承发生的物权变动的规则对法官断案有何影响？	94
第三十条 【合法事实行为导致的物权变动】	95
【107】因事实行为设立、消灭物权的何时发生效力？何谓事实行为？	95
第三十一条 【非依法律行为进行的不动产物权变动效力】	95
【108】非依法律行为进行的物权变动是指哪些特殊情况？为何对此种物权变动有所限制？	96

第三章 物权的保护

【109】怎样理解本法本章关于物权保护的规定？	97
第三十二条 【物权争议解决途径】	97
【110】通过哪几种途径可以解决物权纠纷？	98
【111】何谓物权请求权？物权请求权分为哪几类？	98
【112】本法本章对物权的保护有何新突破？物权的具体 保护手段有哪几种？	99
【113】物权请求权与债权请求权有哪些主要区别？	100
【114】为何侵权请求权不能完全替代物权请求权？	101
第三十三条 【物权确认请求权】	102
【115】何谓物权确认请求权？	102
第三十四条 【返还原物请求权】	103
【116】何谓返还原物请求权？	103
【117】行使返还请求权应注意什么问题？	103
【118】“返还请求权”是否适用诉讼时效？	104
第三十五条 【消除危险、排除妨害请求权】	105
【119】何谓排除妨害请求权？它由哪些要件构成？	105
【120】行使排除妨害和返还原物请求权有何主要区别？	106
【121】排除妨害的费用一般由谁负担？行使排除妨害请 求权是否受诉讼时效的限制？	107
【122】何谓消除危险请求权？它与排除妨害有何不同？	107
第三十六条 【修理、重作、更换、恢复原状请求权】	107
【123】何谓恢复原状请求权？	108
【124】何谓修理？	108
【125】何谓替换？	109
第三十七条 【损害赔偿与其他民事责任请求权】	109
【126】何谓损害赔偿请求权？	109

目 录

【127】对侵占财产的应怎样处理?	110
【128】对损坏财产的怎样处理?	110
第三十八条 【物权保护方式的适用及行政、刑事责任】	111
【129】保护物权的几种方式能否合并适用?	111
【130】何谓请求权的竞合? 何谓请求权的聚合?	112
【131】侵害物权的法律责任,除民事责任外还有何责任?	112
【132】何谓诉讼时效? 排除妨害或消除危险是否适用诉讼时效?	112

第二编 所 有 权

【133】第二编所有权主要包括哪些内容?	115
【134】何谓自物权? 何谓他物权? 两者有何主要区别?	115

第四章 一般规定

第三十九条 【所有权的含义与基本内容】	118
【135】怎样理解所有权的含义? 它具有哪些主要法律特征?	118
【136】所有权与所有制是何关系?	120
【137】所有权从主体方面分为哪几类?	121
【138】何谓所有权的内容?	121
【139】何谓所有权的占有权能?	122
【140】何谓所有权的使用权能?	122
【141】何谓所有权的收益权能?	123
【142】何谓所有权的处分权能?	124
【143】为何所有权权能有时会与所有权人暂时分离?	125
第四十条 【所有权人设定他物权】	125
【144】为何所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权?	125

第四十一条 【国家专属所有权】	127
【145】何谓国家专属所有权？	127
【146】本法应规定哪些国有财产？不应规定哪些国有财产？	128
【147】国家专属的财产包括哪些范围？	129
第四十二条 【征收】	129
【148】何谓征收？征收行为属何性质？	130
【149】征收有哪些严格法定条件限制？	130
【150】界定“公共利益”有何意义？本法为何未对“公共 利益”的含义作出界定？	132
【151】征收集体所有的土地，应怎样进行补偿？	133
【152】城市拆迁应怎样维护被拆迁人的合法权益？	133
【153】为何本法未就补偿标准和补偿办法作出规定？	134
【154】怎样才能“合理补偿”？	134
【155】为何本法本条第4款对侵占、拖欠补偿费作出禁 止性规定？	134
第四十三条 【保护耕地、禁止违法征地】	135
【156】为何本法本条就保护耕地、禁止违法征地作出专 门规定？	135
第四十四条 【征用】	135
【157】何谓征用？采取征用有何严格条件？	135
【158】征收和征用有何联系与区别？	136

第五章 国家所有权和集体所有权、 私人所有权

【159】何谓国家所有权？有何主要法律特征？	138
【160】何谓集体所有权？有何主要法律特征？	139
【161】何谓私人所有权？有何主要法律特征？	139
【162】为何所有权不采用单一所有权而是采用复数所有权？	140

第四十五条 【国有财产的范围、性质及其行使】	141
【163】哪些财产属于国家所有？	141
【164】国有财产由谁代表行使？	142
第四十六条 【矿藏、水流、海域国家所有权】	143
【165】为何规定矿产属于国家所有？	143
【166】为何规定水流属于国家所有？	143
【167】何谓海域？为何规定海域属于国家所有？	143
第四十七条 【国有土地范围】	144
【168】国家所有土地有哪些范围？	144
第四十八条 【自然资源国家专属所有权】	145
【169】森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源的所有权 应属谁？怎样理解“除外”规定？	145
【170】自然资源与矿产资源有何不同？	145
第四十九条 【野生动植物资源国家专属所有权】	146
【171】为何规定野生动植物资源属于国家所有？	146
【172】怎样理解野生动植物资源“法律规定国家所有的， 属于国家所有”？	146
第五十条 【无线电频谱资源国家专属所有权】	147
【173】为何规定“无线电频谱资源属于国家所有”？	147
第五十一条 【文物国家专属所有权】	147
【174】怎样理解本法本条规定的“法律规定属于国家所有的 文物，属于国家所有”？哪些文物应属于国家所有？	147
第五十二条 【基础设施国家专属所有权】	148
【175】怎样理解本法本条关于属于国家所有的基础设施 的规定？	148
第五十三条 【国家机关的物权】	149
【176】怎样理解本法本条关于国家机关的物权的规定？	149
第五十四条 【国家举办的事业单位的物权】	150

【177】怎样理解本法本条关于国家举办的事业单位的物权的 规定？	150
第五十五条 【国家出资的企业出资人制度】	150
【178】怎样理解本法本条规定国家出资的企业出资人制度？	151
第五十六条 【国有财产的保护】	152
【179】本法本条为何对国有财产的保护作出规定？	152
【180】侵占、哄抢、私分、截留、破坏国有财产的将负哪些 责任？	153
第五十七条 【国有资产监管及相关法律责任】	154
【181】为何本法本条规定关于国有资产管理法律责任？	154
【182】履行国有资产管理、监督职责的机构及其工作人 员失职将承担什么责任？	155
【183】违反国有资产管理规定造成国有资产损失的将负 什么法律责任？	155
第五十八条 【集体财产范围】	156
【184】本法本条为何对集体财产范围作出规定？集体所 有财产有哪些？	156
【185】集体所有与共有有何不同？	157
第五十九条 【农民集体所有财产归属及重大事项决定程序】	158
【186】何谓“农民集体所有”？其有何主要特征？	158
【187】在什么情形下农民集体的成员丧失其资格？	159
【188】农民集体所有的财产有哪些？为何专门规定一些 事项需经集体成员决定？	159
【189】为何“土地承包方案以及将土地发包给本集体以 外的单位或者个人承包”事项应当依照法定程序 经本集体成员决定？	160
【190】为何“个别承包经营者之间承包地的调整”事项应 当依照法定程序经本集体成员决定？	161