

以物权基本理论为基础，以物权法为依据，针对物权法条文的具体适用和司法实践中的热点、疑点、难点问题，对物权法进行了全方位、多层面的诠释与适用研究，可作为广大读者学习、理解适用该法的基本工具书。

3

中国物权法理论与实务丛书

物权法 疑难问题精答

WUQUANFA YINAN WENTI JINGDA

江 平 李国光 主编

人民法院出版社

物权法条文释义

物权法讲义

物权法疑难问题精答

物权法实务与审判要旨

物权法核心法条分类适用研究

物权法经典案例评析

物权法新问题新制度通释

物权法专题适用图解

物权法实务指南

物权法办案手册

主编简介:

江平,男,中国物权法专家立法小组负责人。早年就读于北京燕京大学和莫斯科大学。现为中国政法大学终身教授、民商法博士生和博士后导师。主要研究方向为民商法、罗马法以及其它法学理论。

历任中国政法大学校长、七届全国人大常委会委员、七届全国人大法律委员会副主任、中国法学会副会长、中国经济法研究会副会长、北京仲裁委员会主任、中国国际经济贸易仲裁委员会顾问。

出版《中国大百科全书法学卷》、《中国司法大辞典》、《西方国家民商法概要》、《民法教程》、《罗马法教程》等数十种法学著作。

李国光,男,最高人民法院咨询委员会副主任,二级大法官;全国人大法律委员会委员;上海交大法学院教授、国家法官学院、中国政法大学、西南政法大学、复旦大学法学院等多所院校兼职教授。

早年毕业于北京大学法律系,历任西藏自治区高级人民法院审判员、副院长,上海市高级人民法院副院长兼上海市中级法院院长,最高法院审判委员会委员、副院长。曾当选为党的十四大代表、十五届中纪委委员。

出版《中国司法制度概论》、《经济法讲座》、《中国民事审判》、《知识产权诉讼》等十余部法学著作。

ISBN 9 78-7-80217-466-5



9 787802 174665 >

责任编辑/辛言 黄博 艾茜

刘璐 立峰 琼枝

封面设计/孙宇

定价: 53.00元

中国物权法理论与实务丛书

物权法 疑难问题精答

主 编 江 平 李国光
副主编 王少南 庞金霞 刘秋仿 舒绍安

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法疑难问题精答/江平, 李国光主编. -北京:
人民法院出版社, 2007. 6

(中国物权法理论与实务丛书)

ISBN 978-7-80217-466-5

I. 物… II. ①江…②李… III. 物权法-中国-问答
IV. D923. 24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 049223 号

物权法疑难问题精答

主编 江 平 李国光

责任编辑	辛言 黄博 艾茜 刘璐 立峰 琼枝
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) 85250579 (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	北京人卫印刷厂
经 销	新华书店
开 本	890×1240 毫米 A5
字 数	664 千字
印 张	23.875
版 次	2007 年 7 月第 1 版 2007 年 7 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-80217-466-5
定 价	53.00 元

版权所有 侵权必究

前 言

物权法是规范财产关系的民事基本法律，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。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。

历经 13 年酝酿和 8 次审议，物权法终于瓜熟蒂落。这部以“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”为宗旨的法律被置于我国市场经济基本法的地位，其重要性可想而知。我国物权法坚持了社会主义基本经济制度，对国家、集体和私人的物权实行平等保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位的房屋及其他不动产，但应当给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益。基于财产流转的需求，我国物权法还完善了用益物权和

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

- 我国《物权法》上的物是指什么? (3)
- 什么是不动产? (4)
- 什么是动产? (6)
- 什么是物权? (7)
- 物权与债权有何区别? (8)
- 我国《物权法》确立的物权体系包括哪些内容? (10)
- 物权的效力主要体现在哪些方面? (11)
- 什么是物权法? (12)
- 我国《物权法》的调整范围包括哪些? (13)
- 物权法有什么作用? (14)
- 什么是坚持社会主义基本经济制度原则? (15)
- 什么是平等保护国家、集体和私人物权的原则? (17)
- 什么是物权法定原则? (19)
- 物权法定原则包括哪些内容? (20)
- 违反物权法定原则有什么法律后果? (21)
- 什么是物权公示原则? (22)

- 什么是物权公信原则? (24)
- 物权公示原则与公信原则是什么关系? (27)
- 取得和行使物权有何限制? (28)

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 物权变动概述

- 什么是物权变动? (31)
- 物权变动的立法模式主要有哪几种? (32)
- 什么是物权行为? (34)
- 物权公示制度有何作用? (36)
- 公示对物权变动有何效力? (38)
- 公示对不动产物上权利正确推定有何效力? (39)
- 公示对第三人有何效力? (41)

第二节 不动产登记

- 不动产权变动的公示方法是什么? (44)
- 关于不动产登记制度有几种立法模式? (45)
- 不动产登记是什么性质的行为? (50)
- 不动产登记有何功能? (51)
- 统一不动产登记制度主要从哪几个方面入手? (57)
- 我国目前不动产登记制度有何弊端? (60)
- 什么是登记请求权? (61)
- 什么是物权变动与其原因行为的区分原则? (64)
- 我国《物权法》关于不动产登记机关的义务有哪些规定?
..... (65)
- 不动产登记是采取形式审查还是实质审查? (67)
- 不动产登记信息公开查阅制度包括哪些内容? (68)

○ 不动产登记费如何收取?	(70)
○ 何种情形下应当办理土地变更登记手段?	(72)
○ 什么是不动产登记簿?	(74)
○ 什么是更正登记?	(75)
○ 什么是异议登记?	(76)
○ 为什么要建立异议登记制度?	(77)
○ 异议登记有何条件和后果?	(79)
○ 什么是预告登记制度?	(80)
○ 预告登记的效力体现在哪些方面?	(82)
○ 预告登记在何时失效?	(84)
○ 登记错误的, 权利人如何寻求救济?	(85)
○ 登记错误给他人造成损害的如何承担赔偿责任?	(86)

第三节 动产交付

○ 动产物权变动的公示方法是什么?	(89)
○ 什么是交付?	(90)
○ 交付的形态有哪几种?	(91)
○ 什么是简易交付?	(91)
○ 什么是指示交付?	(92)
○ 什么是占有改定?	(93)
○ 交付有什么效力?	(94)

第四节 其他规定

○ 什么是非因法律行为所引起的物权变动?	(95)
○ 因事实行为所发生的物权变动自何时生效?	(97)
○ 因继承等事件所发生的物权变动自何时生效?	(98)
○ 因公共权力所发生的物权变动自何时生效?	(98)
○ 非因法律行为发生的物权变动应否以登记为要件?	(99)

第三章 物权的保护

- 什么是物权请求权? (100)
- 物权请求权与债权请求权有何区别? (100)
- 物权请求权的性质上有什么争议? (104)
- 物权请求权是否适用消灭时效? (106)
- 什么是物权的确认? (108)
- 什么是所有物返还请求权? (110)
- 所有物返还请求权有何效力? (112)
- 什么是所有权妨害排除请求权? (113)
- 所有权妨害排除请求权有何效力? (115)
- 什么是所有权妨害防止请求权? (117)
- 什么是恢复原状请求权? (118)
- 物权受到侵害时, 权利人如何主张损害赔偿? (120)
- 物权的保护方式除了民法保护之外还有哪几种? (121)

第二编 所有权

第四章 一般规定

- 什么是所有权? (127)
- 什么是不动产所有权与动产所有权? (128)
- 什么是单独所有权、共同所有权和区分所有权? (129)
- 所有权有哪四个方面的权能? (129)
- 如何在所有权上设定他物权? (134)
- 什么是国家专属所有权? (135)
- 什么是土地征收? (135)
- 土地征收与土地征用有什么区别? (137)

○ 行政征收与土地征收有什么区别?	(137)
○ 如何办理农用地转用手续?	(138)
○ 征收集体所有土地的权限是怎样的?	(141)
○ 征收集体所有土地的程序是怎样的?	(144)
○ 征收集体所有土地如何进行补偿?	(146)
○ 征地补偿安置方案如何确定和公告?	(150)
○ 征地补偿费如何使用?	(151)
○ 我国《物权法》对耕地的保护有何特别规定?	(152)
○ 我国《森林法》对林地的征收、征用作了哪些规定?	(155)

第五章 国家所有权和集体所有权、 私人所有权

第一节 国家所有权

○ 什么是国家所有权?	(159)
○ 我国的国家所有权有何特点?	(159)
○ 国家所有权如何行使?	(161)
○ 国家所有的土地包括哪些?	(162)
○ 填海项目竣工后形成的土地属于谁所有?	(163)
○ 什么是森林?	(164)
○ 我国《森林法》对森林资源的权属有何规定?	(166)
○ 我国《森林法》对林权的登记作了什么规定?	(168)
○ 国家对森林资源采取哪些保护性措施?	(169)
○ 什么是海域?	(174)
○ 我国《海域使用管理法》对海域的权属作了哪些规定?	(175)
○ 什么是水资源?	(176)

- 我国《水法》对水资源的权属问题作了哪些规定? (176)
- 什么是草原? (179)
- 如何确定草原的所有权? (180)
- 什么是野生动植物资源? (181)
- 什么是无线电频谱资源? (182)
- 哪些文物属于国有? (184)
- 国防资产属于谁所有? (187)
- 基础设施属于谁所有? (187)
- 如何理解国家机关对国有资产的物权? (188)
- 如何理解国有事业单位对国有资产的物权? (189)
- 如何确定国有企业的出资人权益? (190)
- 我国《物权法》关于国有财产的管理和监督有何规定?
..... (192)

第二节 集体所有权

- 什么集体所有权? (194)
- 我国集体所有权具有哪些特点? (195)
- 集体所有的土地包括哪些? (196)
- 哪些重大事项需经过本集体成员决定? (197)
- 农民集体所有的财产如何行使所有权? (199)
- 如何确认集体所有土地的所有权? (200)
- 如何理解城镇集体所有权? (203)

第三节 私人所有权

- 什么是私人所有权? (205)
- 私人所有权的范围包括哪些? (205)
- 私人所有权如何行使? (207)

第六章 业主的建筑物区分所有权

- 什么是建筑物区分所有权? (208)
- 建筑物区分所有权是一种什么性质的权利? (213)
- 我国建立建筑物区分所有权制度有何必要? (215)
- 什么是建筑物区分所有权中的专有权? (216)
- 建筑物区分所有中的专有部分如何界定? (217)
- 建筑物区分所有权中的专有权包括哪些内容? (218)
- 什么是建筑物区分所有人的共有权? (219)
- 建筑物区分所有中的共有部分如何界定? (220)
- 建筑物区分所有权中的共有权包括哪些内容? (221)
- 小区的车位、车库属于谁所有? (223)
- 什么是建筑物区分所有权人的成员权? (224)
- 业主与业主大会、业主委员会是什么关系? (225)
- 业主大会、业主委员会是什么性质的机构? (226)
- 区分所有人的成员权包括哪些内容? (227)
- 区分所有权人作为成员权人承担哪些义务? (229)
- 业主行使成员权有哪些方式? (230)
- 业主行使成员权的程序是怎样的? (232)
- 业主委员会是否具备诉讼资格? (234)

第七章 相邻关系

- 什么是相邻关系? (238)
- 处理相邻关系的基本原则有哪些? (240)
- 因用水和排水而发生的相邻关系包括哪些? (242)
- 因使用邻地而产生的相邻关系包括哪些? (243)
- 相邻排污关系如何处理? (246)

- 相邻防险关系如何处理? (247)

第八章 共 有

- 什么是共有? (249)
- 共有具有哪些特征? (249)
- 共有与公有有何区别? (250)
- 什么是按份共有? (251)
- 什么是共同共有? (252)
- 共同共有与按份共有有何区别? (253)
- 如何处分按份共有中的应有部分? (254)
- 如何处分按份共有中的共有物? (256)
- 按份共有关系中如何管理共有物? (258)
- 按份共有关系中共有物的费用如何负担? (259)
- 按份共有的外部关系包括哪些内容? (260)
- 按份共有的内部关系包括哪些内容? (261)
- 什么是分割请求权? (262)
- 按份共有关系中如何分割共有物? (264)
- 如何理解共有物分割中共有人之间的瑕疵担保责任?
..... (265)
- 夫妻共有财产包括哪些? (266)
- 家庭共有财产包括哪些? (267)
- 共同继承的财产包括哪些? (269)
- 共有人行使优先购买权应当具备哪些条件? (269)
- 承租人优先购买权与共有人优先购买权竞合如何处理?
..... (270)

第九章 所有权取得的特别规定

- 什么是善意取得制度? (272)

○ 建立善意取得制度有何必要?	(273)
○ 善意取得制度的理论基础是什么?	(275)
○ 善意取得的构成要件有哪些?	(276)
○ 我国法律关于无权处分行为的效力有何规定?	(278)
○ 无权处分行为与善意取得之间如何协调?	(282)
○ 什么是善意?	(284)
○ 如何判断受让人的善意?	(285)
○ 如何理解“以合理的价格有偿转让”?	(286)
○ 善意取得有何法律效力?	(289)
○ 不动产是否适用善意取得制度?	(291)
○ 遗失物如何适用善意取得?	(293)
○ 哪些动产不适用善意取得?	(295)
○ 盗赃物是否适用善意取得?	(296)
○ 占有改定是否适用善意取得制度?	(296)
○ 什么是遗失物?	(299)
○ 拾得遗失物的法律性质如何?	(300)
○ 拾得遗失物的人有何义务?	(300)
○ 拾得遗失物的人有何权利?	(301)
○ 什么是埋藏物?	(302)
○ 什么是发现埋藏物?	(303)
○ 发现埋藏物有何效力?	(304)
○ 什么是从物? 如何确定从物的所有权归属?	(304)
○ 什么是孳息? 如何确定孳息的所有权归属?	(305)

第三编 用益物权

第十章 一般规定

○ 什么是用益物权?	(309)
------------------	-------

- 用益物权具有哪些法律特征? (310)
- 用益物权与担保物权有何区别? (312)
- 在国家所有或集体所有的自然资源上是否可以设定用益
物权? (314)
- 如何确定国有草原的使用权? (316)
- 如何进行草原确权登记? (317)
- 我国《草原法》对草原承包经营权有何规定? (319)
- 草原承包经营权如何转让? (326)
- 哪些森林、林木、林地使用权可以依法流转? (327)
- 海域使用权是一种什么性质的权利? (332)
- 海域使用权如何取得? (336)
- 如何通过招标、拍卖的方式取得海域使用权? (337)
- 我国《海域使用管理法》对海域使用权的登记作了哪些
规定? (339)
- 海域使用权证书有何效力? (340)
- 我国《海域使用管理法》对海域使用权人的权利有何
规定? (341)
- 我国《海域使用管理法》对海域使用权人的义务作了
哪些规定? (343)
- 海域使用权的最高年限如何确定? (344)
- 海域使用权期限届满后如何处理? (345)
- 我国《海域使用管理法》对海域使用权的变更和流转
作了哪些规定? (346)
- 海域使用权何时消灭? (347)
- 海域使用权在什么情况下可以收回? (348)
- 海域使用权与渔业权的冲突如何处理? (350)
- 海域使用权与土地使用权的关系如何处理? (352)
- 海域使用权与矿业权的关系如何处理? (353)
- 我国《矿产资源法》对探矿权、采矿权有何规定?

.....	(354)
○ 矿业权与土地权利的冲突如何解决?	(355)
○ 我国《水法》对取水权作了什么规定?	(358)
○ 我国《渔业法》关于养殖权和捕捞权有何规定?	(362)

第十一章 土地承包经营权

○ 什么是农村土地承包经营制度?	(364)
○ 什么是农村土地的家庭承包经营方式?	(368)
○ 什么是农村土地的招标、拍卖、公开协商等方式?	(368)
○ 谁有权承包集体经济组织发包的土地?	(371)
○ 如何保护农村妇女承包土地的权利?	(373)
○ 我国《农村土地承包法》关于土地承包经营权的流转 有何规定?	(375)
○ 农村集体所有的土地如何发包?	(377)
○ 国家所有依法由农民集体使用的农村土地如何发包?	(378)
○ 土地家庭承包的发包方承担哪些义务?	(380)
○ 土地家庭承包的承包方有何限制?	(383)
○ 土地家庭承包的承包方享有哪些权利?	(384)
○ 土地家庭承包的承包方承担哪些义务?	(389)
○ 土地家庭承包应当遵循哪些原则?	(391)
○ 土地家庭承包应当遵守哪些程序?	(394)
○ 土地家庭承包的期限如何确定?	(396)
○ 土地家庭承包合同应当包括哪些内容?	(400)
○ 土地承包经营权自何时取得?	(403)
○ 土地承包经营权证书有何作用?	(404)
○ 我国《农村土地承包法》关于承包合同的变更和解除 有何限制性规定?	(407)

- 土地承包经营权可否收回? (409)
- 土地承包经营权可否调整? (412)
- 哪些土地应当用于调整承包土地或者承包给新增人口?
..... (416)
- 承包期内承包方可否交回承包地? (419)
- 如何保护妇女的土地承包经营权? (420)
- 土地承包经营权能否继承? (421)
- 土地承包经营权的流转方式有哪些? (423)
- 土地承包经营权流转应当遵循哪些原则? (425)
- 流转土地承包经营权如何进行登记? (426)
- 土地承包经营权如何转包或出租? (428)
- 土地承包经营权如何互换? (430)
- 土地承包经营权如何转让? (431)
- 以家庭承包之外的其他方式将农村土地承包给本集体经济组织以外的单位和个人应遵循哪些程序? (433)
- 以家庭承包之外的其他方式承包的土地承包经营权如何流转? (434)
- 以家庭承包之外的其他方式获得的土地的承包经营权如何继承? (437)

第十二章 建设用地使用权

- 什么是建设用地使用权? (440)
- 建设用地使用权是一种什么性质的权利? (441)
- 建设用地使用权为什么主要在国有土地上设立? (442)
- 建设用地使用权在什么情况下可以在集体所有的土地上设立? (444)
- 我国《物权法》对建设用地使用权在博、地上、地下分别设立有何规定? (445)