



物权法要点解答

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

物权法基础问题
物权的设立与变动
所有权
用益物权
担保物权
占有
.....

体系全面，内容丰富——全书涵盖《物权法》的全部内容，遵循注重实用的原则，将相近问题归类阐释，使读者得以迅速全面掌握物权法。

通俗易懂，贴近读者——本书重在阐述物权法的要点精髓，语言通俗易懂，对相关专业用语均加以详细解释，帮助读者准确理解与运用物权法。



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

物权法学习辅导系列 ③

D923.25

2

2007

物权法要点解答

王宝发 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法要点解答/王宝发编著. —北京:法律出版社,
2007.3 (2007.5 重印)

ISBN 978-7-5036-7177-7

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 028311 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/9.25 字数/192 千

版本/2007 年 4 月第 1 版

印次/2007 年 5 月第 2 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 978-7-5036-7177-7 定价:18.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

法律出版社 物权法书目

一、物权法学习辅导系列

1. 物权法立法背景与观点全集
2. 物权法及其相关规定对照手册
3. 物权法要点解答
4. 物权法实用问答
5. 房地产行业物权法适用手册

二、其他物权法相关书目

1. 中华人民共和国物权法释义
2. 物权法一本通
3. 新编物权法小全书
4. 物权纠纷处理依据小全书
5. 物权法手册
6. 中华人民共和国物权法（单行本）
7. 中华人民共和国物权法注释本

《物权法要点解答》读者意见反馈表

读者 基本 情况	姓名		性别	
	年龄		职业/职务	
	工作单位			
	购书时间		购书价格	
	购书地点			
读者 建议 意见	(可附页):			
读者 信息 反馈	是否希望与我们联系		☐ 是	☐ 否
	可用联系方式: (前项选否不填)			
法规 增补 服务	☐ 免费增补	向 E-mail:		
		发送免费法规增补材料		
	☐ 有偿增补	☐ 每 15 天增补一次, 全年 90 元		
		☐ 每 60 天增补一次, 全年 80 元		
		☐ 每 1 年增补一次, 全年 60 元		
注: 选择有偿增补的读者请从邮局汇款, 注明订购增补服务, 收款人为《司法业务文选》编辑部。 增补服务联系人: 陶玉霞 电话: 010 - 63939633				

请撕下本页寄回

地址: 北京市丰台区莲花池西里 7 号法律出版社法规中心 邮编: 100073

《物权法要点解答》编辑电话: (010) 63939825 联系人: 张 戡

电子邮箱: law@lawpress.com.cn 或 faguizhongxin@163.com

目 录

第一部分 物权法基础问题

(一) 物权法基本概念

【问 001】什么是物权法？物权法有什么主要法律特征？	3
【问 002】物权法要解决哪些问题？	5
【问 003】《物权法》的调整对象是什么？它有哪些主要 法律特征？	5
【问 004】在物权法中，“物”是指什么？“物”有什么主 要法律特征？	6
【问 005】怎样理解物权的概念？它有哪些主要法律特 征？	7
【问 006】什么是不动产？什么是动产？为什么物权法 没有规定不动产与动产的定义？	9
【问 007】什么是自物权？什么是他物权？两者有哪些	

主要区别？	10
-------------	----

(二) 物权法基本原则

【问 008】什么是坚持社会主义基本经济制度原则？《物 权法》为什么要规定该原则？	12
【问 009】什么是平等保护原则？	13
【问 010】什么是物权法定原则？它包括哪些内容？	13
【问 011】什么是物权公示原则？为什么物权必须公示？	14
【问 012】什么是遵守法律、尊重社会公德原则？	15

(三) 物权的保护

【问 013】如果发生了物权纠纷，可以通过哪几种途径解 决？	16
【问 014】什么是物权请求权？物权请求权分为哪几类？	16
【问 015】物权请求权与债权请求权有哪些主要区别？	18
【问 016】什么是请求权的竞合？什么是请求权的聚合？	19

第二部分 物权的设立与变动

(一) 不动产登记

【问 017】什么是不动产登记？不动产登记有什么效力？	23
【问 018】不动产登记应在哪里办理？当事人申请不动 产登记应提供哪些材料？	24
【问 019】进行不动产登记一般需经过哪些程序？	24
【问 020】对不动产进行登记需要如何审查？	25
【问 021】登记机构不得有哪些行为？	25
【问 022】不动产登记何时发生效力？确定效力时间应	

注意什么？	26
【问 023】不动产设立和变动是否必须登记？不登记有何后果？	26
【问 024】什么是不动产登记簿？	27
【问 025】什么是不动产权属证书？不动产权属证书记载发现错误应如何处理？	27
【问 026】什么是“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？	28
【问 027】什么是异议登记？在什么情况下可以异议登记？权利人怎样应对异议登记不当？	29
【问 028】什么是更正登记？更正登记有何效力？它与异议登记有哪些不同？	30
【问 029】什么是预告登记？预告登记有何法律效力？其意义何在？	32
【问 030】在什么条件下预告登记失效？出现登记错误应由谁承担责任？	34

(二)动产交付

【问 031】什么是交付？交付有何法律效力？该效力何时发生？	35
【问 032】哪些特殊动产的变动需要登记？这些特殊动产变动登记有何意义？	36
【问 033】动产交付有哪些方式？	36

(三)其他规定

【问 034】因公权利发生的物权变动何时生效？	38
【问 035】因继承发生的物权变动何时生效？如何理解“继承开始”？	39

【问 036】因事实行为设立、消灭物权的何时发生效力？	
什么是“事实行为”？	39

第三部分 所 有 权

（一）一般规定

【问 037】什么是所有权？所有权在物权中的地位如何？	43
【问 038】所有权包括哪些内容？	43
【问 039】如何理解所有权的具体权能？	44
【问 040】什么是用益物权？什么是担保物权？为什么 所有权人有权在自己的物上设立用益物权和 担保物权？	47
【问 041】什么是征收？征收有哪些条件限制？	48
【问 042】什么是征用？征用有哪些严格条件？	49
【问 043】征收和征用有什么联系？有什么区别？	50
【问 044】征地补偿应如何确定？	51
【问 045】城市拆迁应怎样维护被拆迁人的合法权益？	51

（二）国家、集体、私人所有权

【问 046】所有权从主体方面可分为哪几类？	51
【问 047】哪些财产属于国家所有？国有财产由谁代表 行使？	52
【问 048】国家机关、国家举办的事业单位、国家出资的 企业的物权如何归属和行使？	52
【问 049】违反国有资产管理造成国有财产损失的将负 什么法律责任？	54
【问 050】哪些财产属于集体所有？集体所有和共有有	

何分别?	54
【问 051】什么是“农民集体所有”? 由谁来代表农民行使所有权?	56
【问 052】哪些事项需经集体成员决定? 为什么这些事项要经集体成员决定?	56
【问 053】如何对集体财产权进行保护?	57
【问 054】哪些财产属于私人所有? 《物权法》如何保护私人的合法财产?	58
【问 055】如何理解《物权法》规定的企业出资人制度?	59
【问 056】法人财产权、社团财产权如何保护?	60

(三) 业主的建筑物区分所有权

【问 057】什么是业主的建筑物区分所有权?	62
【问 058】什么是业主的建筑物区分的专有部分? 专有部分所有权应怎样行使?	63
【问 059】什么是建筑物区分的共有部分? 共有部分的权利应怎样行使?	64
【问 060】小区内的道路、绿地、物业服务用房、车位、车库应如何归属?	64
【问 061】建筑物及其附属设施的维修基金应如何归属和使用? 建筑物共有部分及其附属设施的费用和收益应怎样分摊、分配?	65
【问 062】什么是业主大会? 什么是业主委员会? 业主大会或者业主委员会的决定有何效力? 其决定侵害业主合法权益时应怎么办?	66
【问 063】建筑区划内的哪些事项需由业主共同决定? 决定这些事项有何程序性规定?	67
【问 064】住宅变商是否合法? 有何限制性规定和救济	

途径?	68
【问 065】建筑物及其附属设施应如何管理? 对建设单位聘请的物业管理机构或者其他管理人, 业主是否有权更换?	69
【问 066】物业服务机构与业主是何关系?	70
【问 067】怎样应对小区内损害他人合法权益的行为?	71

(四)相邻关系

【问 068】什么是相邻关系? 其实质是什么? 处理相邻关系应遵循哪些原则?	71
【问 069】如何处理用水、排水相邻关系?	73
【问 070】怎样处理相邻土地的通行关系?	74
【问 071】怎样处理相邻土地的管线安设关系?	75
【问 072】怎样处理相邻建筑物的通风、采光、日照关系?	75
【问 073】怎样防范相邻的损害? 因履行相邻关系义务而受损失的怎么办?	76

(五)共有

【问 074】什么是共有? 共有与公有是一回事吗?	77
【问 075】共有应怎样分类? 什么是按份共有? 什么是共同共有?	77
【问 076】共有财产应怎样管理? 管理费用主要包括哪些? 应怎样分担?	79
【问 077】共有财产应怎样处分?	80
【问 078】共有人分割共有财产应遵循哪些原则?	80
【问 079】按份共有人在什么条件下可以请求分割共有财产? 共同共有人在什么条件下可以请求分割共有物?	81

【问 080】共有财产的分割有哪些方式？怎样确定共有财产分割的方式？	82
【问 081】共有人分割所得的财产有瑕疵怎么办？	83
【问 082】共有人应有份额能否转让？有没有什么例外情况？	84
【问 083】什么是共有人的优先购买权？如果几个共有人都想买转让份额怎么办？在实践中行使优先购买权应注意哪些问题？	85
【问 084】共有财产产生的债权债务有何对外效力？	86
【问 085】共有关系不明时应如何推定其性质？共有财产份额不明时应如何确定其份额？	87
【问 086】什么是准共有？准共有应如何适用法律？	88

(六)所有权取得的特别规定

【问 087】什么是善意取得制度？适用善意取得必须具备哪些条件？	88
【问 088】所有权人可否追回他人善意取得的遗失物？遗失物若是货币或者无记名有价证券怎么办？	90
【问 089】什么是拾得物行为？拾得人应怎样处理遗失物？	91
【问 090】拾得人对拾得物负有什么义务？享有什么权利？	91
【问 091】如何确定漂流物、埋藏物、隐藏物以及无人认领的遗失物的归属？	92
【问 092】什么是主物？什么是从物？如何处理二者关系？	93
【问 093】什么是原物？什么是孳息？孳息可以怎么分类？	93
【问 094】怎样确定孳息的归属？	94

第四部分 用益物权

(一) 一般规定

- 【问 095】什么是用益物权？用益物权人有哪些基本权利？…… 99
- 【问 096】用益物权与所有权的最大区别是什么？用益
物权与担保物权有哪些主要区别？…… 100
- 【问 097】对自然资源可以享有用益物权吗？…… 101
- 【问 098】为什么用益物权人因征收、征用有权获得补偿？…… 101

(二) 土地承包经营权

- 【问 099】农村集体经济组织的基本经营体制是什么？
如何理解双层经营体制？…… 102
- 【问 100】什么是土地承包经营权？土地承包经营权人
享有哪些基本权利？…… 103
- 【问 101】什么是土地承包期？承包期届满可以继续承
包吗？…… 104
- 【问 102】怎样取得土地承包经营权？…… 105
- 【问 103】土地承包经营权是否可以流转？流转应遵循
哪些原则？…… 106
- 【问 104】土地承包经营权的转包、互换和转让分别是怎
么回事？…… 107
- 【问 105】为什么土地承包经营权的互换、转让需要登
记？为什么土地承包经营权的转包不需要登
记？…… 108
- 【问 106】承包期内承包地能否调整？如何调整？…… 109
- 【问 107】承包期内发包人能否收回承包地？…… 109

【问 108】征用承包地应怎样补偿？	110
【问 109】其他方式的承包与家庭承包有何不同？	111

(三)建设用地使用权

【问 110】什么是建设土地使用权？建设土地使用权应在什么范围设立？	112
【问 111】建设用地使用权设立的主要方式有哪些？建设土地使用权的出让和划拨各是怎么回事？	113
【问 112】建设用地使用权出让的方式主要有哪些？	114
【问 113】为什么建设用地使用权出让应当签订书面合同？建设用地使用权出让合同包括哪些主要内容？	115
【问 114】设定建设土地使用权是否必须登记？以划拨方式设立建设用地使用权的，应怎样办理登记手续？	117
【问 115】建设用地使用权人应怎样使用土地？	118
【问 116】怎样确定建筑物及其附属物的权属？有何例外？	118
【问 117】建设用地使用权能否流转？有何限制性规定？	119
【问 118】建设用地使用权设定抵押有哪几种情形？	120
【问 119】为什么要规定建设用地使用权流转的期限？	121
【问 120】为什么建设用地使用权流转后应办理变更登记？	121
【问 121】怎么理解通常所说的“地随房走”和“房随地走”？为什么建设用地使用权要与其建筑物等一并处分？	122
【问 122】建设用地使用权在什么条件下可提前收回？应怎样对其补偿？	124

- 【问 123】住宅建设用地使用权期间届满能否自动续期？
续期是否支付土地使用费？ 124
- 【问 124】怎样确定建设用地使用权期限届满后建筑物
的归属？ 125
- 【问 125】建设用地使用权在什么情况下消灭？建设用
地使用权消灭的，出让人应怎么办？ 126

(四) 宅基地使用权

- 【问 126】什么是宅基地使用权？有哪些主要法律特征？ 127
- 【问 127】农民享有宅基地使用权在数量上有什么限制？ 128
- 【问 128】宅基地在什么情况下灭失？灭失后为什么要
重新分配？ 129
- 【问 129】宅基地使用权转让或消灭，为什么要办理变更
登记或注销登记？ 129

(五) 地 役 权

- 【问 130】什么是地役权？地役权有哪些法律特征？ 130
- 【问 131】什么是供役地？什么是需役地？ 131
- 【问 132】地役权与相邻关系有什么区别？ 132
- 【问 133】怎样设立地役权？地役权合同一般应包括哪
些条款？ 132
- 【问 134】地役权何时设立？地役权的设立是否需要登记？ 134
- 【问 135】供役地的权利人有哪些义务？地役权人有哪些
义务？ 135
- 【问 136】怎样确定地役权的期限？ 135
- 【问 137】在享有或负担地役权的土地上设立承包经营
权、宅基地使用权时需要注意什么？ 136
- 【问 138】土地所有人在已设立用益物权的土地上设立

地役权时需要注意什么?	137
【问 139】地役权可否转让? 转让时应注意些什么?	138
【问 140】在哪些情况下地役权关系可以解除?	139
【问 141】为什么地役权变动后应当及时登记?	140

第五部分 担保物权

(一) 一般规定

【问 142】怎样理解担保物权的含义? 担保物权有哪几 种类型?	143
【问 143】担保物权与用益物权有什么区别?	143
【问 144】什么是反担保? 反担保的权利和义务如何确定?	144
【问 145】怎样设立担保物权? 担保合同有哪些主要法 律特征?	145
【问 146】什么是无效合同? 担保合同无效有哪些后果?	146
【问 147】物权担保的范围包括哪些?	147
【问 148】与《担保法》等法律相比,《物权法》可用于担 保的财产范围有什么变化?	148
【问 149】什么是担保物权的物上代位性? 如何理解担 保物权的物上代位性?	149
【问 150】如何理解担保物权移转上的从属性? 债权人 未经担保人同意而允许债务人转让债务,有什 么法律后果?	150
【问 151】在什么情形下担保物权消灭?	150
【问 152】怎样处理物的担保与人的担保的关系?	151

(二) 抵 押 权

【问 153】什么是抵押权? 它有哪些主要特征?	152
--------------------------------	-----

- 【问 154】为什么说抵押权是最理想的担保物权? 153
- 【问 155】什么是抵押权的效力? 抵押权人的优先受偿权如何体现? 154
- 【问 156】实现抵押权应符合哪些条件? 《物权法》与《担保法》相比, 在实现抵押权的条件上有哪些变化? 155
- 【问 157】哪些财产可以抵押? 哪些财产不得抵押? 156
- 【问 158】什么是浮动抵押? 浮动抵押有哪些不同于固定抵押的特征? 157
- 【问 159】在抵押中为什么也要规定“地随房走、房随地走”的一并抵押原则? 土地使用权与地上建筑物未一并抵押怎么办? 158
- 【问 160】怎样设立抵押权? 抵押合同应当具备哪些条款? 160
- 【问 161】在签订抵押合同实务中应重点注意哪些问题? 161
- 【问 162】什么是流押? 为什么《物权法》禁止流押? 162
- 【问 163】什么是抵押登记? 抵押登记部门有哪些? 办理抵押登记应提交哪些材料? 163
- 【问 164】不动产抵押登记有什么效力? 《物权法》关于不动产抵押登记效力的规定与《担保法》有什么不同? 164
- 【问 165】动产抵押是否以登记为生效要件? 不登记有什么后果? 165
- 【问 166】浮动抵押应如何登记? 《物权法》规定的登记地点与《担保法》相比有什么变化? 167
- 【问 167】浮动抵押登记的效力如何? 它与一般抵押登记有何区别? 167
- 【问 168】在浮动抵押中, 如何对正常经营活动的买受人进行保护? 受到保护的买受人应符合哪些