

一部人人兴学的法 一本人人兴读的书

WUQUANFA
REDIANWENTI JIEDA

物权法 热点问题解答

陈辰 编著



中国方正出版社
CHINA FANGZHENG PRESS

◀ 一部人人兴学的法 一本人人兴读的书 ▶

W

WUQUANFA
REDIANWENTI JIEDA

物权法 热点问题解答

陈辰 编著

中国方正出版社
CHINA FANGZHENG PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法热点问题解答/陈辰编著. —北京: 中国方正出版社,
2007. 4

ISBN 978 - 7 - 80216 - 229 - 7

I. 物… II. 物… 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 032865 号

物权法热点问题解答

陈辰 编著

责任编辑: 陈悦 责任印制: 郑新

出版发行: 中国方正出版社

(北京市西城区平安里西大街 41 号 邮编: 100813)

发行部: (010) 66560938 门市部: (010) 66562755

编辑部: (010) 59596615 出版部: (010) 66510958

网址: www.FZPress.com.cn

责编 E-mail: cy.law@163.com

经 销: 新华书店

印 刷: 北京京安印刷厂

开 本: 880 毫米 × 1230 毫米 1/32

印 张: 10.25

字 数: 240 千字

版 次: 2007 年 4 月第 1 版 2007 年 4 月第 1 次印刷

(版权所有 侵权必究)

ISBN 978 - 7 - 80216 - 229 - 7

定价: 22.00 元

(本书如有印装质量问题, 请与本社出版部联系退换)

前言

Qian Yan

十三年酝酿，八次审议，经过集思广益，千锤百炼，物权法终于瓜熟蒂落，于2007年3月16日，十届全国人大五次会议通过。物权法是一部具有里程碑意义的民事法律，是规范财产关系的民事基本法律，既涉及国家的基本经济制度，也关系千家万户的具体利益。

在物权法颁布之际，为配合物权法学习，普及物权法知识，本书以物权法的体系为纲，以物权法的条文为本，提炼出235个广大百姓关注的物权法热点问题，用准确、简练的语言分别给予回答。

本书有如下三个特点：

一、权威性。本书准确地反映立法宗旨和法律条款内容，每一个问题都与物权法条文紧密相联，答案内容准确，观点权威。

二、实用性。本书不仅是对物权法条文的具体解读，更结合其他相关法律，对百姓关注的热点问题逐一解答，为百姓维护切身利益、解决身边问题提供了法律依据，具有很强的实用性。

三、可读性。本书以问答的形式出现，问题生动，回答简明，部分重点问题配合相关案例解析，深入浅出、通俗易懂，可读性强。

总之，本书的出版，将会为广大读者学习、掌握物权法，利用物权法保护自身权益提供有益的帮助。

作者

2007年3月

目 录

Mu Lu

第一编 总 则

第一章 基本原则	/ 3
1. 物权法立法的目的是什么？	/ 3
2. 物权法的调整对象是什么？	/ 4
3. 制定物权法的根本原则是什么？	/ 5
4. 物权法为什么要规定对国家、集体和个人财产进行平等保护？	/ 6
5. 物权法、合同法都属于民法的内容，为什么合同法上是合同自由原则，物权法上偏偏是物权法定原则呢？	/ 8
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	/ 10
6. 怎样证明一套房产归自己所有，假如有人对自己的房产所有权持有异议时，有什么证据表明自己是房子的主人？	/ 11
7. 不动产应该在哪里登记？物权法颁布后，我国不动	



- 产新、旧登记制度有什么区别？ / 12
8. 登记程序应该怎样启动？登记应该由谁提出？登记时，应该提交哪些材料？ / 13
9. 登记审查可以分为形式审查和实质审查？两者有什么区别？各有什么优缺点？ / 14
10. 我国采取了那一种审查制度？我国的登记机构有哪些必须履行的职责？ / 15
11. 根据物权法的规定，我国的登记机构在进行登记时所拥有的权力比较大，不仅对当事人提交的文件资料有审查权，而且享有审查这些资料之外的事实权限，那么应该怎样避免公权力对私权利的侵扰呢？ / 16
12. 对不动产进行登记，何时发生效力？ / 17
13. 甲先与乙签订了商品房预售合同，但并未与乙办理物权登记。随后，甲又将房屋出售给丙，并依法办理了房屋所有权证书。那么，甲与乙之间签订的合同还有效吗？房屋最终应该归谁所有？ / 18
14. 怎样防范“一房二卖”、“一房多卖”的现象？ / 19
15. 什么是不动产登记簿？它有什么特征和功能？ / 21
16. 不动产权属证书（产权证、抵押凭证等）与不动产登记簿有什么关系？ / 22
17. 购买房产或土地时，为保证交易安全，可以向登记机关申请查询有关此房产或土地的登记资料吗？ / 23
18. 如果不动产交易当事人认为不动产登记簿记载的事项有错误，可以申请更正吗？ / 24
19. 甲乙二人为一套房屋的所有权权属问题产生争议，但房产登记簿上的所有权人为甲，为了防止甲在法院没有判决房屋所有权最终归属前将房屋卖掉，给



乙造成损失，乙可以采取什么措施维护自己的利益？	/ 25
20. 申请人提供虚假材料申请不动产登记，应当承担什么责任？	/ 27
21. 如果登记机构登记错误，给他人造成损害的，也应承担责任吗？	/ 27
22. 不动产登记怎样收费？	/ 29
23. 动产（如汽车、手表等）物权转让，从什么时候起生效？	/ 29
24. 汽车、轮船、飞机属于动产还是不动产？它们的物权设立和转让是通过登记还是交付？	/ 30
25. 甲将电视机寄托在乙那里，一个月以后，甲决定将电视机送给乙，那么从何时起，电视机的所有权归乙所有呢？	/ 31
26. 甲将机器出租给乙使用，然后又出售给丙，那么丙何时、怎样获得该机器的所有权？	/ 32
27. 甲将电脑出售给乙，但是甲尚需使用此电脑一段时间，那么乙从何时起获得电脑的所有权呢？	/ 33
28. 除了当事人双方合意设立、变更、转让或者消灭物权，还有什么行为能引发物权的变动？	/ 34
第三章 物权的保护	/ 37
29. 物权受到侵害时，可以通过什么方式保护自身权益？	/ 37
30. 若物权的归属、内容发生争议怎么办？	/ 38
31. 什么叫做“返还请求权”？	/ 39
32. 邻居院子里的大树有可能倾倒，砸坏自己家的房子；邻居在自己家门口堆放垃圾，影响通行。遇到这样的问题该怎么办？	/ 42



33. 邻居为商户, 其广告牌掉下来砸坏了自己家的房子, 该怎么办? / 43
34. 物权受到侵害, 可以追究侵害人哪些责任? / 44

第二编 所有权

第四章 一般规定 / 49

35. 什么是所有权? / 49
36. 所有权人可以怎样行使自己的权利? / 51
37. 物权法对国家专属的所有权有什么规定? / 52
38. 什么是国家征收? / 53
39. 物权法规定, 当社会公共利益需要的时候, 可以征收私人财产, 而不是说当国家利益需要的时候, 可以征收私人财产, 那么, 国家利益和社会公共利益有什么区别? / 55
40. 物权法对于耕地保护有什么规定? / 55
41. 什么叫做国家征用? 征收和征用有什么区别? / 56

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权 / 59

42. 国家所有权是什么? 国家所有权是怎样取得的? 由谁来代表国家行使? / 59
43. 国家所有的财产具体有哪些? / 61
44. 国家机关对国有财产该怎样处分? / 62
45. 国家事业单位对国有资产该怎样处分? / 63
46. 由谁代表国家行使国有企业出资人的职责? / 64
47. 我国法律对国有财产的保护有什么规定? / 65
48. 国家对国有资产的监管应遵循什么原则? 对国有资



产监管应建立怎样的责任制度? 国有资产监管不利, 各部门应承担怎样的责任?	/ 66
49. 集体所有的财产都包括什么? 物权法对于集体财产所有权的行使有哪些规定?	/ 70
50. 物权法对城镇集体财产所有权的行使有哪些规定?	/ 72
51. 集体财产的状况应该公布吗?	/ 73
52. 我国法律对集体财产所有权的保护有什么规定?	/ 74
53. 我国物权法对私有财产的保护有哪些规定, 加强对私有财产的保护有什么意义?	/ 75
54. 物权法关于企业的设立有什么规定?	/ 76
55. 物权法对于法人财产及其保护是怎样规定的?	/ 77
56. 物权法对于社会团体财产及其保护是怎样规定的?	/ 78
第六章 业主的建筑物区分所有权	/ 80
57. 物权法把业主对建筑物的所有权区分为专有部分和共有部分, 什么是专有部分? 什么是共有部分?	/ 80
58. 业主对建筑物的专有部分有什么权利和义务?	/ 81
59. 共有部分具体指哪里? 业主对建筑物的共有部分有什么权利和义务?	/ 82
60. 建筑区划内的道路、绿地, 小区内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房, 归谁所有?	/ 85
61. 开发商在房屋买卖合同中, 与业主特别约定, 由开发商保留建筑物的房顶、平台等共有部分的所有权, 那么在这种情况下, 业主是否可以对这些共有部分享有使用权?	/ 86
62. 小区内的停车泊位归谁所有? 业主支付的车位租赁费用归谁所有? 该怎样支配?	/ 86



63. 业主交纳的车位费用是地面使用费还是车辆保管费? 二者有什么区别? / 87
64. 什么是业主大会、业主委员会? / 88
65. 业主在物业管理中享有哪些权利? / 88
66. 业主想把住宅改变为经营性用房, 要受到什么样的限制? / 90
67. 业主大会或者业主委员会的决定有什么效力? 业主大会或者业主委员会的决定侵害了业主合法权益怎么办? / 90
68. 业主缴纳的公共维修基金应该怎样使用? / 91
69. 小区内的建筑物维修费用应该怎样分摊? / 92
70. 业主对小区可以怎样行使管理权? / 92
71. 业主对物业公司、业主委员会有怎样的监督权利? / 93
72. 业主的合法权益应该受到怎样的保护? / 94
- 第七章 相邻关系** / 96
73. 什么是相邻关系? 处理相邻关系应遵循什么原则? / 96
74. 物权法处理相邻关系的依据是什么? / 97
75. 多方共临一个水源时, 相邻关系权利人应该怎样处理彼此之间的排水、用水问题? / 98
76. 甲乙两家承包的土地相邻, 甲的土地位于乙的土地中间, 甲种自家土地时必须经过乙的土地。后甲乙两家因一点琐事发生矛盾, 自此结怨, 乙不再同意甲从他家的地通行, 否则每年留下“买路钱”500元。那么, 甲还可以在不交“买路钱”的情况下, 从乙家的地通行吗? / 99
77. 行使相邻关系中的通行权需要具备哪些条件? / 100



78. 对于不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地的情况，我国物权法有什么规定？	/ 102
79. 什么是“阳光权”？我国物权法对建筑物通风和采光产生的相邻关系有什么规定？	/ 103
80. 物权法对排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等侵害他人权利，妨碍邻人正常生活的现象，有什么规定？	/ 105
81. 物权法对修建施工中的相邻关系问题有什么规定？	/ 105
第八章 共有	/ 107
82. 什么是共有？共有是怎样分类的？	/ 107
83. 甲乙二人按份共有一头牛，二者的份额相等，是不是说，牛的前半部分属于甲，后半部分属于乙？	/ 108
84. 共同共有与按份共有的区别是什么？	/ 109
85. 共有人应该怎样管理共有物？	/ 110
86. 对共有财产的处分，物权法有什么规定？	/ 111
87. 全民所有制企业或事业单位法人，可以独立决定抛弃、或允许第三人占有其共有财产吗？	/ 112
88. 甲乙二人共有一栋两层的房屋，甲未得到乙的同意而将第二层转让给丙，此项转让是否有效？	/ 112
89. 可以随意在共有财产上面设立抵押或出租吗？	/ 113
90. 数个共有人可以擅自分割共有财产吗？	/ 113
91. 共有财产的重大修缮应该由谁来作出决定？	/ 113
92. 共有人对共有物的管理费用以及其他负担应该怎样承担？	/ 114
93. 什么情况下共有人可以分割共有物？应该怎样分割	



共有物？ / 115

94. 甲乙二人按份共有一套房屋，甲欲将属于自己的份额卖掉，乙有购买意图，第三人丙也有购买意图，在乙、丙二人购买条件同等的情况下，甲应该将属于自己的房屋所有权份额卖给谁呢？ / 116

95. 因共有物产生的债权、债务，对外应该怎样分担？在共有人内部又该怎样分配？ / 117

96. 共有关系约定不明该怎么办？按份共有人对共有物享有的份额没有约定或约定不明，怎么办？ / 118

97. 什么叫做“准共有”？“准共有”的情况应该怎样依法保护？ / 119

第九章 所有权取得的特别规定 / 121

98. 无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，原则上所有权人有权追回，但如果是善意取得，则受让人取得该不动产或者动产的所有权。那么善意取得是什么？ / 121

99. 赃物、遗失物适用善意取得吗？ / 123

100. 甲将手表遗失，被乙拾走，乙将手表卖给了丙，那么甲应该向乙，还是向丙要回手表呢？甲若向丙要回手表，是否应该支付丙买手表的费用？ / 124

101. 乙将电脑借给甲用，甲却将电脑卖给了丙，丙购买电脑时不知电脑属于乙，那么乙应该向谁请求赔偿自己的损失？ / 125

102. 拾得遗失物，该怎么处理？ / 126

103. 遗失物被拾得，应由谁保管？若遗失物损毁、或灭失，应由谁承担责任？ / 127



104. 拾得遗失物交还原所有人的, 可以索取报酬吗? / 128
105. 遗失物无人认领, 该归谁所有? / 129
106. 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物应该怎么处理? / 130
107. 什么是主物和从物? / 130
108. 什么是天然孳息? 什么是法定孳息? 他们归谁所有? / 131

第三编 用益物权

第十章 一般规定 / 135

109. 什么是用益物权? 用益物权通过什么方式取得? 用益物权如何消灭? / 135
110. 用益物权人享有什么权利? / 136
111. 我国对于自然资源的使用有什么规定? / 137
112. 对自然资源的使用是有偿的吗? / 139
113. 用益物权应该怎样行使? / 139
114. 集体所有的土地和城乡居民的房屋被征收或征用, 可以获得相应补偿吗? / 140
115. 什么是海域使用权? 我国对海域有偿使用制度有什么规定? / 142
116. 什么叫探矿权、采矿权、取水权? 物权法对探矿权、采矿权、取水权、养殖权、捕捞权有什么规定? / 144

第十一章 土地承包经营权 / 145

117. 什么是农村土地承包经营权? 此项权利具体包括哪几个方面的内容? / 145



118. 确认土地承包经营权为物权有什么实际的意义?
耕地、草地、林地的承包期为多久? 承包期届满,
土地承包经营权人可以继续承包吗? / 147
119. 土地承包经营权怎样取得和确立? / 148
120. 土地承包经营权可以以什么方式流转? / 149
121. 对土地承包经营权的流转, 法律有什么规定? / 150
122. 甲农户从乡里承包了一块土地, 一年后, 乡里却
把原本承包给甲农户的土地调整给了乙农户, 并
且, 乙进行了土地承包经营权的登记, 那么, 甲
可以从乙处要回对土地的承包权吗? 登记对于土
地承包经营有什么意义? / 152
123. 对发包人调整承包地, 物权法有什么规定? / 153
124. 发包人 can 调整林地的承包权吗? / 154
125. 发包人在承包期内可以收回承包地吗? / 155
126. 承包地被征收的, 土地承包经营权人可以获得怎
样的补偿? / 156
127. 荒地可以通过怎样的形式承包? / 156
128. 对荒地的承包与普通的家庭承包有什么区别? / 157
129. 物权法对国家农用地承包有什么规定? / 158
- 第十二章 建设用地使用权** / 160
130. 建设用地使用权是指什么? / 160
131. 建设用地使用权可以通过什么方式设立? / 161
132. 建设用地使用权可以通过划拨的方式取得吗? / 162
133. 建设用地使用权的出让合同一般应包括哪些内容? / 164
134. 设立建设用地使用权, 必须登记吗? / 165
135. 建设用地使用权可以改变用途吗? / 165



136. 建设用地使用权人需要缴纳出让金等费用吗?	/ 167
137. 建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于谁?	/ 168
138. 建设用地使用权流转可以采取哪些方式?	/ 168
139. 建设用地使用权流转必须签订合同吗? 对使用期限有什么规定?	/ 169
140. 建设用地使用权应该怎样进行变更登记?	/ 170
141. 建设用地使用权与其上的建筑物所有权转让时, 二者应该一体转让吗?	/ 170
142. 物权法关于建设用地使用权的收回有什么规定?	/ 171
143. 七十年后, 我们的房子怎么办?	/ 172
144. 对建设用地使用权消灭, 法律有什么规定?	/ 173
145. 集体所有的土地作为建设用地, 法律有什么规定?	/ 173
第十三章 宅基地使用权	/ 175
146. 什么是宅基地使用权? 它有什么特点?	/ 175
147. 宅基地使用权怎样取得和行使?	/ 176
148. 宅基地使用权会因为什么消灭, 失去宅基地的村民怎么办?	/ 177
149. 宅基地使用权的转让或消灭, 需要登记吗?	/ 178
第十四章 地役权	/ 179
150. 什么是地役权?	/ 179
151. 我国原有法律中并没有地役权的规定, 只规定了相邻关系, 那么, 相邻关系是否能代替地役权?	/ 180
152. 地役权的设立合同应该包括什么内容?	/ 181
153. 怎样取得地役权? 地役权设立和消灭时, 是否必	



- 须登记? / 182
154. 供役地人有什么权利和义务? / 183
155. 地役权人有什么权利和义务? / 184
156. 对于地役权的期限有什么规定? / 185
157. 一块土地上设立了地役权, 甲农户将这块地承包,
甲农户享有这块土地上的地役权吗? / 186
158. 土地上已经设立土地承包经营权、建设用地使用
权、宅基地使用权等权利的, 土地所有权人还可
以随意在这块土地上面设立地役权吗? / 186
159. 地役权可以单独转让吗? / 187
160. 地役权可以单独抵押吗? / 188
161. 需役地、供役地与设立在同一块土地上的地役权
的转让是一体的吗? / 188
162. 地役权因什么而消灭? / 189

第四编 担保物权

第十五章 一般规定 / 193

163. 甲公司向乙工厂出售一笔货物, 要求乙工厂提供
担保物权。乙工厂找到丙公司, 要求丙公司为自己
担保, 丙公司愿意担任担保人, 并与甲公司签
订了抵押担保合同。在这一案例中, 甲、乙、丙
之间存在着什么样的法律关系? / 193
164. 法律规定, 当担保物权人在债务人不履行到期债
务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形时,
依法享有就担保财产优先受偿的权利。那么, 什
么是优先受偿权? / 194



165. 什么叫做“反担保”? 第三人为债务人向债权人提供担保的, 可以要求债务人提供反担保吗? / 196
166. 如何以合同的方式设立担保? / 197
167. 担保合同被确认无效后, 债务人、担保人、债权人有过错的, 应当承担什么样的民事责任? / 199
168. 物权担保的范围是什么? / 199
169. 甲乙二公司具有债权债务关系, 丙公司以一块土地为乙的债务向甲公司提供了抵押担保, 不久, 丙公司的土地被国家征用, 并得到了相应的补偿金。甲乙公司的债务到期后, 乙公司未能履行债务合同, 那么, 甲公司还能要求丙公司承担担保责任吗? / 201
170. 甲乙公司有债权债务关系, 丙公司为乙公司的债务向甲公司提供担保, 在担保期限内, 甲公司在未通知丙公司的情况下, 允许乙公司把部分债务转移给了丁公司, 那么, 丙公司就乙公司转移给丁公司的部分债务, 还承担担保责任吗? / 202
171. 人的担保和物的担保有什么区别? 在物的担保与人的担保并存的情况下, 如何确定担保人的责任? / 202
172. 担保物权因什么情形而消灭? / 204
173. 担保法与物权法适用上有冲突怎么办? / 205
- 第十六章 抵押权** / 206
174. 什么是抵押权? / 207
175. 哪些财产可以抵押? / 207
176. 甲公司将一栋建筑物向乙公司提供了抵押, 又将此建筑物的土地使用权向丙公司提供了抵押, 甲