

顾问 朱少平 朱树英
专家权威解读



追求阳光财富

物权法

100问

把握物权法的最新发展

主编 徐永前



企业管理出版社

ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

顾 问 朱少平 朱树英
专家权威解读



物权法

100问

把握物权的最新发展

主编 徐永前

企业管理出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法 100 问/徐永前主编. —北京: 企业管理出版社,
2007. 5

ISBN 978-7-80197-738-0

I. 物... II. 徐... 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 063781 号

书 名: 物权法 100 问
作 者: 徐永前 主编
责任编辑: 徐鸿贵
书 号: ISBN 978-7-80197-738-0
出版发行: 企业管理出版社
地 址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编: 100044
网 址: <http://www.emph.cn>
电 话: 出版部 (010) 68414643 发行部 (010) 68414644
编辑部 (010) 68428387
电子信箱: 80147@sina.com zbs@emph.cn
印 刷: 北京智力达印刷有限公司
经 销: 新华书店
规 格: 145 毫米×210 毫米 32 开本 17.5 印张 423 千字
版 次: 2007 年 5 月第 1 版 2007 年 5 月第 1 次印刷
印 数: 1~6000 册
定 价: 35.00 元

版权所有 翻印必究·印装有误 负责调换



主编 徐永前

中华全国律师协会民商法律高级讲师团副团长，商事主体治理论坛主任、清华大学法学院法律硕士联合导师。著名公司治理、合作社治理与国企改革并购法律专家。大成律师事务所监督委员会主任、律师、高级合伙人，北京市优秀律师。主持过数十家大型特大型企业重组改制和破产重整、并购交易、主轴分离、股权激励、公司治理结构完善等操作实务，擅长处理民商事法律事务、代理重大民商事诉讼。主编《公司法辞解》、《企业破产法辞解》、《农民专业合作社法辞解》、《国企改革法律报告》、《新公司法100问》、《新企业破产法100问》、《新合伙企业法100问》、《规范改制与产权交易100问》等。著有《BOT项目融资法律实务》、《风险投资法律实务》、《经营者持股与股票期权计划的规范设计》、《职工持股制度与主协调律师制度》等。



副主编 陶雨生

公司证券诉讼与房地产法律专家。西北政法大学法律硕士，大成律师事务所律师、高级合伙人。北京市律师协会资本市场与证券法律制度专业委员会委员，证券民事赔偿全国律师维权团召集人。从业近20年，承办了千余件诉讼和非诉讼法律服务案件。主办中国证券民事赔偿史上最具有影响力的“银广夏虚假陈述证券民事赔偿纠纷案件”和“科龙德勤虚假陈述证券民事赔偿纠纷案件”。参与编写《改制分流100问》、《企业破产法讲话》、《新企业破产法100问》等，撰写论文30余篇。



电话: 010-58137799

邮箱: yongqian.xu@dachengnet.com

副主编 尚文彦



民商事与改制并购法律专家。中国人民大学法学博士，南开大学法学硕士，经济学、法学双学士，研究领域为：民商法基本理论、物权法、公司法、证券法。大成律师事务所律师，曾任职于中国证监会、金杜律师事务所等大型机构，并赴英国伦敦大学访问学习。曾参与和主持多家大型企业并购重组、私募融资、改制上市、股权激励等项目，先后在国家级核心期刊上发表《证券业务律师对第三者的民事责任之法律基础》、《合同法中的预期违约制度研究》、《中国古代的生命权损害赔偿制度》、《从法律视角看公司治理》等十几篇学术论文。

副主编 倪晓文



公司、合伙企业诉讼与房地产开发、工程建设法律专家。北京工业大学工业与民用建筑专业工学学士，土建工程师，北京大学法律专业法学硕士。1996年起从事专职律师工作，现为北京市大成律师事务所律师、合伙人，北京市律师协会民法专业委员会委员。多年来致力于合伙制度、公司制度、房地产开发和工程建设等领域的理论与实践，具有丰富的法律实务经验。参与编著《公司法辞解》、《新合伙企业法100问》等专业书籍。

编委会

顾问：朱少平 朱树英
主编：徐永前
副主编：陶雨生 尚文彦
倪晓文

前 言

历经十余年的研究起草，并经全国人大及其常委会的八次审议，第十届全国人民代表大会第五次会议正式通过了《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》或“本法”）。这是我国经济与社会生活中的一件大事。

《物权法》是规范物权制度的一部基本法律，是市场经济的基础性法律。通过《物权法》能够明确各种物权的设立与变更及其相互关系。我国从事经济建设几十年，即使实行社会主义市场经济体制也有十几年，却没有一部《物权法》，以至于我们搞了多年的经济建设，从事各种商品交易，只能依据“感觉”，依据一些制度办法，依据有关领导人的思想来进行，甚至对于一些“物品”与权利能否进行交易都要争议纷纷。例如，我们过去多年禁止开办自由市场；对于能否实行股份制，进行股权交易，也要在禁锢几十年以后，由小平同志的一番解放思想的谈话才得以开禁。可见，由于没有《物权法》，已对我国经济建设与市场经济

机制的形成造成多方面的负面影响。

令人鼓舞的是，经过立法机关与社会各界十余年的起草和共同努力，甚至是激烈的争议，《物权法》终于得以出台。《物权法》的立法过程既是我国经济与社会生活进一步纳入法制轨道的过程，也是一个普法的过程。通过这一立法，特别是本法的公开登报征求意见，使许多人了解了这方面的知识，增强了这方面的意识，更增加了人们对这一法律重要性的认识和关注度。由于这是一部新法，于法律内容较为专业和比较难懂，但与我们的日常生活却又息息相关，因而需要我们更多地了解这方面的内容，从而既约束相关行为，又维护自己的合法权益。

为了帮助广大读者学习理解《物权法》，我们组织编写了这本《物权法 100 问》，希望它能对大家学习理解《物权法》有所帮助。

由于时间仓促，加之水平所限，本书疏漏之处在所难免，敬请读者批评指正。

编者

2007 年 3 月

目 录

第一编 总则

1. 什么是《物权法》? 1
2. 为什么要制定《物权法》? 4
3. 《物权法》的立法经历了什么样的过程? 7
4. 怎样理解《物权法》的立法宗旨? 10
5. 如何理解《物权法》的调整范围? 13
6. 《物权法》如何体现我国基本经济制度? 18
7. 《物权法》如何体现平等保护原则? 22
8. 如何理解物权法定原则? 26
9. 如何理解物权的公示原则? 28
10. 如何理解物权的公序良俗原则? 30

-
11. 什么是物权的设立、变更、转让和消灭? 33
 12. 什么是不动产登记? 34
 13. 如何理解法律对不动产登记机构职责与登记效力的规定? 39
 14. 什么是不动产登记簿与不动产权属证书? 44
 15. 不动产登记资料能否查询? 46
 16. 什么是预告登记? 50
 17. 不动产登记是否收费? 登记错误造成损害应否赔偿? 51
 18. 什么是动产交付? 53
 19. 动产物权的设立和转让何时生效? 55
 20. 什么是物权的保护? 61
 21. 权利人的物权受到侵害怎么办? 64
 22. 《物权法》对妨害物权权利的处理有何规定? 67

第二编 所有权

23. 什么是所有权? 71
24. 所有权人对属于自己的不动产或者动产有什么权利? 73
25. 什么是专属于国家所有的不动产和动产? 76
26. 什么是征收? 79
27. 为什么国家要对耕地实行特殊保护? 83
28. 怎样征用单位与个人的动产或不动产? 86
29. 《物权法》对所有权有哪些分类? 90
30. 什么是国家所有权? 国家所有权由谁代表? 92
31. 为什么任何单位和个人不得对矿藏、水流、海域享有所有权? 96
32. 哪些物权专属于国家所有? 99
33. 国家机关与国有事业单位对其直接支配的不动产或者动产享有哪些权利? 105
34. 《物权法》对国家出资企业有什么规定? 107

-
35. 法律对国有财产监管机构及其工作人员有何要求? 111
36. 什么是集体所有权? 集体所有权如何行使? 117
37. 什么是私人所有权? 法律如何保护这种所有权? ... 126
38. 法律对企业所有权是如何规定的? 129
39. 法律对社会团体财产有什么规定? 132
40. 什么是建筑物区分所有权? 134
41. 《物权法》对建筑物区分所有权的专有所有权有什么规定? 137
42. 什么是建筑物区分所有权的共有所有权? 140
43. 业主共有范围包括哪些? 144
44. 建筑区内, 规划用于停放汽车的车位、车库归谁所有? 146
45. 什么是建筑物区分所有权的管理权? 149
46. 为什么要设立业主大会? 选举业主委员会? 152
47. 哪些事项应由业主共同决定? 157

-
48. 业主大会或者业主委员会的决定，对业主有何效力？ 161
49. 建筑物及其附属设施如何管理？维修费用如何开支与分摊？ 164
50. 物业服务机构或者其他管理人如何管理建筑区划内的建筑物及其附属设施？ 168
51. 什么是相邻关系？ 170
52. 如何处理因用水、排水产生的相邻关系？ 174
53. 如何处理因通行产生的相邻关系？ 177
54. 如何处理因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等产生的邻地使用关系？ 179
55. 法律如何保护相邻环保关系与防险关系？ 181
56. 什么是共有？ 184
57. 什么是按份共有与共同共有？ 189
58. 共有人如何管理共有的不动产或者动产？ 196

59. 法律对分割共有的不动产或者动产有什么要求? 199
60. 法律对共有财产的外部与内部关系有什么要求? 203
61. 什么是准共有? 205
62. 什么是善意取得? 207
63. 法律如何保护遗失物? 210
64. 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的如何处理? 213
65. 从物与孳息应如何处理? 215

第三编 用益物权

66. 什么是用益物权? 217
67. 法律对国家、集体自然资源使用权有何规定? 221
68. 因征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的如何处理? 226
69. 什么是海域使用权? 228

-
70. 什么是探矿权和采矿权? 233
71. 什么是取水权? 237
72. 什么是养殖权和捕捞权? 240
73. 《物权法》对于土地承包经营有什么规定? 245
74. 土地承包经营权何时设立? 254
75. 什么是土地承包经营权证、林权证或者草原使
用权证? 257
76. 土地承包经营权能否流转? 259
77. 土地承包经营权变更登记具有什么效力? 264
78. 承包期内发包人能不能调整承包地? 266
79. 承包期内发包人能否收回承包地? 269
80. 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒地等
农村土地, 不能转让吗? 273
81. 《物权法》对建设用地使用权有何规定? 276

-
82. 建设用地使用权设立方式有哪几种? 279
83. 《物权法》对建设用地使用权的取得主要有哪
些规定? 283
84. 什么是土地出让金? 287
85. 建设用地使用权能否转让、互换、出资、赠与
或者抵押? 289
86. 法律对建设用地使用权转让有什么要求? 291
87. 什么是“房随地走”和“地随房走”原则? 295
88. 建设用地使用权期间届满前, 因公共利益需要
提前收回该土地的应如何处理? 298
89. 建设用地使用权期限届满如何处理? 301
90. 集体所有的土地作为建设用地的如何办理? 304
91. 《物权法》如何规定宅基地使用权? 306
92. 什么是地役权? 313
93. 如何设立地役权? 316

94. 地役权能否单独转让与抵押？什么情况下供役地权利人有权解除地役权合同？ 322
95. 如何办理地役权变更登记和注销登记？ 326

第四编 担保物权

96. 什么是担保物权？ 329
97. 债权人在哪些民事活动中可以依法设立担保物权？ 334
98. 什么是反担保？ 336
99. 设立担保物权如何订立担保合同？ 340
100. 担保物权所担保的债权范围有哪些？ 345
101. 被担保债权既有物的担保又有人的担保，债权人如何实现债权？ 349
102. 哪些情形会导致担保物权的消灭？ 353
103. 什么是抵押权？ 356
104. 哪些财产可以用以抵押？ 358