



WUQUANFA

SHIWU

SHOUCE

物权法实务手册

河山 赵军华 主编

群众出版社



司法部司法人员

法律培训教材

物权法实务

物权法实务手册

周山 周海华 主编

中国法制出版社

物权法实务手册

主 编 河 山 赵军华
副主编 刘新林 周春华
朱 伟 吴卫光

群众出版社

2007年·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法实务手册 / 河山, 赵军华主编. —北京:
群众出版社, 2007.3
ISBN 978-7-5014-3986-7

I. 物… II. ①河…②赵… III. 物权法—中国—手册
IV. D923.2-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 031214 号

物权法实务手册

主 编: 河 山 赵军华
责任编辑: 张忠华
封面设计: 郝大勇
责任印制: 张代英

出版发行: 群众出版社 电话: (010) 52173000 转
地 址: 北京市丰台区方庄芳星园三区 15 号楼
邮 编: 100078
网 址: www.qzchs.com
信 箱: qzs@qzchs.com
印 刷: 北京通天印刷有限责任公司
经 销: 新华书店

开 本: 890 × 1240 毫米 32 开本
字 数: 836 千字
印 张: 23.75
版 次: 2007 年 3 月第 1 版 2007 年 3 月第 1 次印刷
书 号: ISBN 978-7-5014-3986-7 / D · 1920
印 数: 0001—8000 册
定 价: 48.00 元

群众版图书, 版权所有, 侵权必究
群众版图书, 印装错误随时退换

《物权法实务手册》编委会

主 编 河 山 赵军华

副主编 刘新林 周春华 朱 伟 吴卫光

撰稿人 (以姓氏笔画为序)

马 捷	王 峰	王先东	王志文	计肖北	许 辉
尹珊珊	田开友	田 书	付宝鑫	白一贺	白忠芳
朱 伟	朱松滢	庄京伟	庄 敏	刘洪杰	刘新林
纪桂林	阮丽娟	李 龙	李 伟	李 琴	李 娜
李 超	肖 爱	何 平	何 森	何 阳	何 燕
何小娜	何志红	杨 信	杨文光	吴卫光	余晓菁
汪成明	陈 治	张 茹	张士龙	张昌盛	张兰荣
张卓立	吕德珍	吕德林	吕庆涛	林冬利	赵军华
赵福伟	赵 钢	赵红艳	郝 巍	罗 园	罗 强
罗 湑	郑 强	周春华	河 山	荆 晶	袁绪怀
金 晞	姜 红	施 琦	贾广元	徐明明	钱文菊
高 文	黄 贺	黄家玉	黄家燕	黄沐辉	黄绍美
黄 颖	黄 燕	戚丽莎	梁 骐	董雅欣	傅跃建
童 心	曾 炜	康淑其	韩建新	谭家添	谭喜祥

前 言

物权法是调整物权关系的基本准则，是所有制关系的法律体现，是市场经济的基本法律，是维护社会主义基本经济制度的法律。马克思主义政法经济学讲经济基础和上层建筑，经济基础含生产力、生产关系，生产力的核心要素是劳动工具，生产关系的核心要素是生产资料归谁所有。生产资料归谁所有的法律表现就是所有权。所有权是物权法的核心内容。我国实行以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度，物权法的根本宗旨就是维护这个经济制度，故物权法是社会主义市场经济的基础性法律。2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议制定并公布了《中华人民共和国物权法》。物权法的制定，对于保障国家、集体和公民、法人对财产的占有和支配，巩固我国公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度，促进社会主义市场经济的发展，维护人民群众切身利益，构建社会主义和谐社会，具有重要意义。

《物权法实务手册》一书，分为四个部分。第一部分是物权法解析，对物权法的内容、原理做了阐述，对物权原理争论的问题做了剖析，可以使读者对物权有个全面了解。第二部分是名词解释。物权法是民法的一部分，人、所有权、合同是民法的三大板块，物权是其中最基础最复杂的内容，物权法涉及民法的各个部分，第二部分对民法的名词做了解释，有助于读者对民法的掌握。第三部分是物权立法文件。从2002年九届全国人大常委会

第一次审议物权法草案到 2007 年十届全国人大通过物权法，全国人大和它的常委会共八次审议物权法草案。第三部分的物权法立法文件，记录了物权法草案的修改过程，研读这些文件，益于对物权法的掌握。第四部分是与物权法相关的法律、法规、司法解释。物权法有广义与狭义之分，狭义物权法指《中华人民共和国物权法》，它是物权法典，广义物权法还包括散见于诸多法律之中的物权条文，如戒严法对戒严中的征用做了详细规定。第四部分汇集了与物权法相关的法律、行政法规、司法解释，便于适用物权法时使用相关条款。

本书由参与物权法起草、立法研究的工作者和专家、学者编写，详尽地阐述了物权法，探讨了物权原理，讲政治，讲逻辑，既有全面论述，又有丰富的文献资料，通俗易懂，实用性强，可供读者学习、适用物权法时参阅。

河山

2007 年 3 月 17 日

目 录

第一部 物权法解析

第一解 物与物权·····	(3)
一、物权原理是如何解析的? ·····	(3)
二、什么是物? ·····	(7)
三、物有哪些种类? ·····	(9)
四、怎样给物权下定义? ·····	(12)
五、物权怎样分类? ·····	(14)
六、物权与其他民事权利有什么区别? ·····	(15)
七、物权有哪些特性? ·····	(17)
八、什么是物权关系? ·····	(22)
九、物权法定主义科学吗? ·····	(23)
第二解 物权变动 ·····	(25)
一、什么是物权变动? ·····	(25)
二、怎样取得物权? ·····	(25)
三、怎样消灭物权? ·····	(27)
四、什么是物权行为? ·····	(28)
五、什么是物权变动的公示? ·····	(29)
六、什么是物权变动的公信? ·····	(30)
七、不动产物权登记有哪些类别? ·····	(30)
八、不动产物权登记机关是谁? ·····	(34)
九、怎样办理不动产物权登记? ·····	(34)
十、怎样查询不动产登记? ·····	(35)
十一、什么是动产交付? ·····	(36)
十二、动产交付方式有哪些? ·····	(36)

十三、什么是占有？	(38)
十四、占有的意义何在？	(39)
十五、占有如何分类？	(39)
十六、怎样保护占有？	(41)
十七、占有独立成篇吗？	(42)
第三解 物权法概述	(43)
一、什么是物权法？	(43)
二、物权法与民法典是什么关系？	(43)
三、物权法是从什么时候起草的？	(43)
四、《物权法草稿》写了些什么？	(45)
五、哪些法律规定了物权条款？	(60)
六、《中华人民共和国物权法》的制定过程是怎样的？	(65)
七、物权法的根本宗旨是什么？	(66)
八、物权法的适用范围有多大？	(67)
第四解 所有权	(69)
一、什么是所有权？	(69)
二、所有权有哪些权能？	(70)
三、所有权的特性有哪些？	(71)
四、什么是所有权关系？	(71)
五、所有权怎样取得？	(72)
六、不动产所有权的范围有多大？	(73)
七、不动产所有权怎样取得？	(74)
八、什么是建筑物区分所有？	(75)
九、业主委员会与居民委员会是什么关系？	(76)
十、如何处理相邻关系？	(79)
十一、什么是动产的善意取得？	(81)
十二、什么是先占？	(81)
十三、拾得的遗失物归谁所有？	(82)
十四、打捞的沉没物归谁所有？	(83)
十五、发现的埋藏物、隐藏物归谁所有？	(84)
十六、什么是添附？	(84)

目 录

十七、我国有多少种财产所有权？	(86)
十八、谁是国家财产所有权的主体？	(87)
十九、国家财产的种类有多少？	(87)
二十、国家财产所有权由谁行使？	(89)
二十一、自然资源所有权由谁行使？	(89)
二十二、水资源所有权由谁行使？	(90)
二十三、谁是劳动群众集体财产所有权的主体？	(91)
二十四、劳动群众集体财产的种类有多少？	(92)
二十五、谁个人财产所有权的主体？	(94)
二十六、个人财产的种类有多少？	(94)
二十七、什么是团体财产所有权？	(95)
二十八、财团法人财产所有权归属谁？	(95)
二十九、宗教团体财产所有权归属谁？	(95)
三十、什么是共有？	(96)
三十一、什么是按份共有？	(97)
三十二、什么是共同共有？	(98)
三十三、其他财产权对共有能准用吗？	(99)
第五解 用益物权	(100)
一、用益物权的划分标准是什么？	(100)
二、什么是用益物权？	(101)
三、用益物权怎样取得？	(102)
四、用益物权怎样消灭？	(103)
五、什么是国家、集体财产使用权？	(103)
六、什么是国家、集体自然资源的使用权？	(104)
七、什么是国家、集体其他财产的使用权？	(105)
八、什么是国有、集体土地使用权？	(105)
九、什么是企业经营权？	(110)
十、物权法对土地承包经营权是怎样规定的？	(114)
十一、土地承包经营权是何时创设的？	(114)
十二、土地承包经营权有什么特点？	(116)
十三、土地承包合同有什么特点？	(118)

十四、土地承包经营权能否流转？	(121)
十五、什么是土地承包经营的承租权？	(125)
十六、什么是农村宅基地使用权？	(126)
十七、城里人能否到农村购置宅基地？	(128)
十八、城镇居民有没有宅基地使用权？	(128)
十九、什么是征用？	(128)
二十、征用在哪些方面适用？	(129)
二十一、征用物用后要不要归还和补偿？	(130)
二十二、什么是地役权？	(130)
第六解 担保	(132)
一、什么是担保和担保法？	(132)
二、担保怎样分类？	(132)
三、物的担保是优先债权还是担保物权？	(133)
四、主合同无效，担保合同是否有效？	(136)
五、担保财产被毁损等，权利人能否就赔偿金 等优先受偿？	(136)
六、既有物的担保又有人的担保，先就哪个 担保实现债权？	(136)
七、担保应当遵循哪些原则？	(137)
八、什么是行政担保？	(137)
九、什么是抵押？	(138)
十、抵押与质的区别是什么？	(138)
十一、什么是最高额抵押？	(138)
十二、什么是浮动抵押？	(139)
十三、哪些财产可以抵押？	(139)
十四、抵押合同应有哪些内容？	(140)
十五、哪些抵押需办理抵押财产登记？	(140)
十六、哪些抵押可以不办理抵押财产登记？	(141)
十七、办理抵押登记需提供什么文件？	(142)
十八、抵押担保的范围有多大？	(142)
十九、抵押权怎样实现？	(144)

目 录

二十、物权法对质权做有哪些规定？	(146)
二十一、什么是留置权？	(148)
二十二、留置权怎样实现？	(148)
二十三、什么是定金？	(149)
二十四、定金的种类有哪些？	(149)
二十五、定金如何适用？	(150)
二十六、什么是保证？	(151)
二十七、谁是保证人？	(152)
二十八、保证合同包括哪些内容？	(152)
二十九、保证方式有几种？	(152)
三十、保证责任是什么？	(153)
三十一、担保的方式有多少种？	(154)
三十二、什么是惩罚性违约金？	(154)
三十三、什么是典？	(155)
三十四、什么是当？	(155)
三十五、什么是所有权保留？	(157)
三十六、什么是商业银行转交价金？	(157)
三十七、什么是连带责任？	(157)
三十八、什么是法定抵押权？	(158)
三十九、什么是船舶优先权？	(158)
四十、什么是备用信用证？	(159)
第七解 法律责任	(160)
一、物权的民事保护有哪些责任方式？	(160)
二、什么是物权保护的请求权？	(160)
三、什么是物权保护的自力救济权？	(162)
四、自力防御、自力夺回与正当防卫、自助行为有何 异同？	(162)

第二部 名词解释

民事主体	(167)
公民的民事权利能力	(167)

公民的民事行为能力·····	(167)
监护人·····	(167)
住所·····	(167)
合伙·····	(167)
隐名合伙·····	(168)
法人·····	(168)
法定代表人·····	(168)
法人清算·····	(168)
民事行为·····	(168)
意思表示·····	(169)
民事责任·····	(169)
违反合同的民事责任·····	(169)
过错侵权·····	(169)
无过错侵权的民事责任·····	(170)
公平责任·····	(170)
侵害公民生命健康权的民事责任·····	(170)
国家机关工作人员在执行职务中因民事关系所发生的侵权	
损害的民事责任·····	(171)
因产品质量致人损害的民事责任·····	(171)
紧急避险·····	(171)
责令具结悔过·····	(172)
训诫·····	(172)
不可抗力·····	(172)
期日和期间·····	(172)
诉讼时效·····	(173)
物权·····	(173)
所有权·····	(173)
共有·····	(173)
全民所有制企业经营权·····	(174)
承包经营权·····	(174)
相邻关系·····	(174)

目 录

知识产权·····	(175)
著作权·····	(175)
稿酬·····	(175)
邻接权·····	(175)
专利权·····	(175)
商标权·····	(175)
发现权·····	(175)
债·····	(176)
担保·····	(176)
一般担保和特别担保·····	(176)
人的担保和物的担保·····	(176)
约定担保和法定担保·····	(176)
本担保和反担保·····	(176)
担保法·····	(177)
保证·····	(177)
典权·····	(177)
当权·····	(177)
人身权·····	(178)
亲属·····	(178)
血亲·····	(178)
姻亲·····	(178)
近亲属·····	(178)
亲等·····	(179)
事实收养·····	(179)
事实婚·····	(179)
夫妻各自财产·····	(179)
继承权·····	(179)
遗产转移·····	(180)
法定继承·····	(180)
法定继承人·····	(181)
代位继承·····	(181)

遗嘱·····	(182)
录音遗嘱·····	(183)
遗嘱继承和遗赠·····	(183)
遗赠扶养协议·····	(183)
遗产处理·····	(184)
民事审判管辖·····	(184)
诉讼标的·····	(184)
反诉·····	(184)
普通程序·····	(185)
二审程序·····	(185)
简易程序·····	(185)
特别程序·····	(185)
督促程序·····	(185)
公示催告程序·····	(185)
审判监督程序	

第三部 物权法立法文件

中华人民共和国物权法·····	(190)
第十届全国人民代表大会第五次会议《关于中华人民共和国物权法（草案）的说明》····· 王兆国	(220)
第九届全国人大常委会第三十一次会议《关于中华人民共和国民法（草案）的说明》····· 顾昂然	(228)
全国人大法律委员会关于《中华人民共和国物权法（草案）》修改情况的汇报·····	(235)
第十届全国人民代表大会法律委员会关于《中华人民共和国物权法（草案）》审议结果的报告·····	(277)
第十届全国人民代表大会法律委员会关于《中华人民共和国物权法（草案修改稿）》修改意见的报告·····	(280)
关于公布《中华人民共和国物权法（草案）》征求意见的通知·····	(282)
中华人民共和国物权法（草案）·····	(283)

第四部 相关法律法规司法解释

中华人民共和国宪法 (2004 年 3 月 14 日修正)	(319)
中华人民共和国民事诉讼法通则 (1986 年 4 月 12 日)	(339)
中华人民共和国土地管理法 (2004 年 8 月 28 日修正)	(357)
中华人民共和国森林法 (1998 年 4 月 29 日修正)	(370)
中华人民共和国草原法 (2002 年 12 月 28 日修订)	(378)
中华人民共和国矿产资源法 (1996 年 8 月 29 日修正)	(388)
中华人民共和国煤炭法 (1996 年 8 月 29 日)	(395)
中华人民共和国水法 (2002 年 8 月 29 日修订)	(403)
中华人民共和国海域使用管理法 (2001 年 10 月 27 日) ...	(415)
中华人民共和国领海及毗连区法 (1992 年 2 月 25 日)	(422)
中华人民共和国专属经济区和大陆架法 (1998 年 6 月 26 日)	(424)
中华人民共和国电力法 (1995 年 12 月 28 日)	(426)
中华人民共和国野生动物保护法 (2004 年 8 月 28 日修正)	(435)
中华人民共和国畜牧法 (2005 年 12 月 29 日)	(440)
中华人民共和国种子法 (2004 年 8 月 28 日)	(450)
中华人民共和国文物保护法 (2002 年 10 月 28 日)	(460)
中华人民共和国民用航空法 (1995 年 10 月 30 日)	(474)
中华人民共和国公益事业捐赠法 (1999 年 6 月 28 日)	(503)
中华人民共和国继承法 (1985 年 4 月 10 日)	(507)
中华人民共和国外国中央银行财产司法强制措施豁免法 (2005 年 10 月 25 日)	(511)
中华人民共和国全民所有制工业企业法 (1988 年 4 月 13 日)	(512)
中华人民共和国乡镇企业法 (1996 年 10 月 29 日)	(519)
中华人民共和国个人独资企业法 (1999 年 8 月 30 日)	(524)
中华人民共和国公司法 (2005 年 10 月 27 日修订)	(529)
中华人民共和国合伙企业法 (2006 年 8 月 27 日修订)	(560)
中华人民共和国城市房地产管理法 (1994 年 7 月 5 日) ...	(573)

中华人民共和国港口法（2003年6月28日）	(582)
中华人民共和国农村土地承包法（2002年8月29日）	(290)
中华人民共和国渔业法（2004年8月28日修正）	(598)
中华人民共和国戒严法（1996年3月1日）	(604)
中华人民共和国著作权法（2001年10月27日修正）	(609)
中华人民共和国商标法（2001年10月27日第二次修正） ...	(620)
中华人民共和国专利法（2000年8月25日第二次修正）	(629)
中华人民共和国证券法（2005年10月27日修订）	(638)
中华人民共和国证券投资基金法（2003年10月28日） ...	(672)
中华人民共和国票据法（2004年8月28日修正）	(688)
中华人民共和国担保法（1995年6月30日）	(701)
中华人民共和国无线电管理条例（1993年9月11日）	(712)
物业管理条例（2003年5月28日）	(719)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》 若干问题的解释（2000年9月29日）	(728)