



WUQUANFA
SHIYONG

WENDA

物权法实用问答

河山 刘新林 主编



群众出版社

物权法实用问答

河 山 刘新林 主编

群众出版社
2007年·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法实用问答 / 河山, 刘新林主编. —北京: 群众出版社, 2007.3

ISBN 978-7-5014-3995-9

I. 物… II. ①河…②刘… 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 033126 号

物权法实用问答

主 编: 河 山 刘新林
责任编辑: 张忠华 刘玉莲 胡慕陶
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.qzcbbs.com
信 箱: qzs@qzcbbs.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: 306 千字
印 张: 12
版 次: 2007 年 3 月第 1 版 2007 年 3 月第 1 次印刷
书 号: ISBN 978-7-5014-3995-9 / D · 1925
印 数: 0001—10000 册
定 价: 24.00 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

本书撰稿人：

河	山	刘	新	林	田	开	友	阮	丽	娟
谭	喜	杨	佶		尹	珊	珊	肖	爱	
曾	炜	李	龙		何	志	红	许	辉	
计	肖	高	文		周	春	华	贾	广	元
马	捷	罗	湑		何	小	娜	何	平	
王	峰	赵	军	华	何	阳		付	宝	鑫
洪	田	杨	大	志	马	功	成	马	红	红
陈	术	陈	东		周	大	伟	郭	娟	

前 言

第十届全国人大第五次会议通过了《中华人民共和国物权法》。这部法律的颁布施行，对于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，有着重要的意义。为了配合物权法的学习、宣传，帮助读者理解这部重要法律规定的內容，参与物权法起草、立法研究工作的有关同志和高等法律院校的专家、学者组织编写了本书，供读者学习参考。

编者

2007年3月

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则	1
1. 物权法的立法目的和依据是什么	1
2. 怎样理解物权法的调整对象	3
3. 怎样理解物权法中的物	4
4. 怎样理解物权法中的物权	6
5. 制定物权法的根本原则是什么	8
6. 怎样理解物权保护	10
7. 怎样理解物权的种类和内容由法律规定	12
8. 物权怎样进行公示	14
9. 取得和行使物权应当履行哪些义务	15
10. 其他法律对物权作出规定,怎么办	17
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	18
第一节 不动产登记	18
11. 不动产物权变动怎样发生效力	18
12. 怎样确定不动产的登记机关	22
13. 不动产登记怎样申请	23
14. 登记机关在登记不动产时应当履行什么职责	23
15. 登记机关登记不动产时不得有什么行为	26
16. 不动产物权效力什么时候发生	27

17. 物权变动的结果与其原因行为之间的效力关系如何	27
18. 不动产登记簿是否具有证据资格及登记簿怎样管理	30
19. 如何理解不动产权属证书的证明力	31
20. 怎样查阅不动产登记资料	32
21. 不动产登记簿记载的事项错误怎样更正	32
22. 如何进行预告登记	34
23. 虚假申请登记和登记错误承担什么责任	35
24. 不动产登记如何收费	38
第二节 动产交付	39
25. 动产物权变动的一般原则是什么	39
26. 船舶、航空器和机动车等物权变动登记怎样公示	39
27. 动产物权怎么简易交付	40
28. 动产物权怎么指示交付	42
29. 怎样进行占有改定	43
第三节 其他规定	45
30. 怎样理解法律文书和征收等非法律行为引发物权变动的效力	45
31. 怎样理解继承或者受遗赠等非法律行为引发物权变动的效力	47
32. 怎样理解合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的效力	48
33. 非依法律行为发生的物权变动登记效力如何生效	48
第三章 物权的保护	50
34. 为什么要规定物权的保护	50
35. 什么是自力救济权	50
36. 物权保护的争讼程序有哪些	52
37. 什么是物权确认请求权	52
38. 什么是返还原物权请求权	53

39. 什么是消除危险、排除妨害请求权	54
40. 什么是修理、重作、更换请求权	56
41. 什么是损害赔偿和其他民事责任请求权	56
42. 什么是物权保护方式的单用和并用以及三大法律责任 的适用	58

第二编 所有权

第四章 一般规定	60
43. 什么是所有权	60
44. 所有权有哪些权能	62
45. 怎样行使所有权	65
46. 如何理解国家专属所有权	66
47. 国家如何征收集体所有的土地和单位、个人的房屋 及其他不动产	67
48. 如何保护耕地	71
49. 如何征用单位、个人的不动产或者动产	72
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	77
50. 如何理解国家所有权的性质	77
51. 国家所有权如何行使	80
52. 矿藏、水流、海域属于何人所有	87
53. 国家所有的土地有哪些	89
54. 自然资源属于何人所有	91
55. 野生动物资源属于何人所有	92
56. 无线电频谱资源属于何人所有	93
57. 文物属于何人所有	96

58. 国防资产,铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施属于何人所有	97
59. 国家机关对国有财产有什么权利	98
60. 国家事业单位对国有财产有什么权利	100
61. 国家出资的企业,谁是出资人	101
62. 如何理解国家所有的财产受法律保护	103
63. 国有财产如何管理和监督	103
64. 集体所有的不动产和动产包括哪些内容	108
65. 农民集体所有财产属于何人所有,有什么处理的程序	111
66. 集体财产所有权如何行使	113
67. 城镇集体财产所有权如何行使	114
68. 集体财产状况如何公布	116
69. 集体财产所有权如何保护	116
70. 怎样理解私人财产所有权	117
71. 私人合法权益如何保护	118
72. 私人合法财产如何保护	122
73. 物权法对企业设立如何规定	123
74. 怎样理解法人财产权	124
75. 如何理解社会团体财产受法律保护	125
 第六章 业主的建筑物区分所有权	 127
76. 如何理解建筑物的区分所有权	127
77. 区分所有权人对专有部分如何利用	127
78. 区分所有权人对共有部分有什么权利	129
79. 建筑区划内的道路、绿地及其他公共场所、公用设施和物业服务用房属于何人所有	132
80. 建筑区划内的车位、车库属于何人所有	139
81. 业主大会如何设立	141

82. 业主有哪些权利	143
83. 业主变更住房性质应当怎么办	143
84. 业主大会决定的效力如何	144
85. 建筑物及其附属设施维修资金怎么管理	146
86. 建筑物维修费用如何分摊	148
87. 建筑物如何管理	149
88. 物业服务机构职责如何	150
89. 业主合法权益如何保护	151
 第七章 相邻关系	 152
90. 处理相邻关系应当坚持什么原则	152
91. 处理相邻关系有什么依据	153
92. 因用水、排水产生的相邻关系应当怎么处理	154
93. 通行相邻关系应当怎么处理	155
94. 建造、修缮建筑物和铺设管线产生相邻关系怎么处理	 157
95. 建筑物通风与采光产生的相邻关系应当怎么处理	158
96. 因排污产生的相邻关系怎么处理	160
97. 因修建施工、防险发生的相邻关系应当怎么样处理 ...	161
98. 相邻权利利用应当注意什么	162
 第八章 共有	 163
99. 如何理解共有以及共有如何分类	163
100. 按份共有人权利如何行使	164
101. 共同共有人权利如何行使	165
102. 共有物如何管理	166
103. 共有物如何处分	167
104. 共有物管理费用与负担如何承担	170
105. 共有人对共有物分割权如何行使	170

106. 共有物的分割方法有哪些	172
107. 共有人对共有物如何行使优先购买权	173
108. 共有的内部关系是什么样	174
109. 共有约定不明如何处理	175
110. 按份共有约定不明如何处理	177
111. 两个以上单位、个人共同享有用益物权、担保物权 适用什么规范	178
第九章 所有权取得的特别规定	179
112. 什么是物权的取得	179
113. 什么是所有权的取得	180
114. 什么是先占	182
115. 什么是添附	183
116. 什么是善意取得	185
117. 什么是遗失物的善意取得	187
118. 善意受让人取得动产后,该动产上的原有权利是否 消灭	190
119. 拾得遗失物要不要返还	190
120. 有关部门收到遗失物后怎样处理	192
121. 什么是遗失物的保管	192
122. 什么是拾金不昧	193
123. 无人认领的遗失物归谁所有	195
124. 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物怎样处理	197
125. 什么是主物和从物	199
126. 什么是原物和孳息	200

第三编 用益物权

第十章 一般规定	201
127. 什么是用益物权,有哪些权利	201
128. 自然资源使用权可以由哪些人行使	202
129. 自然资源是否有偿使用	204
130. 行使用益物权有什么义务	204
131. 用益物权被征收、征用如何补偿	205
132. 海域使用权是否受法律保护	206
133. 探矿权、采矿权、取水权、养殖权、捕捞权是否 受法律保护	207
第十一章 土地承包经营权	210
134. 物权法对土地承包经营制度怎么规定	210
135. 土地承包经营权包括哪些权利	211
136. 农村土地承包期限多长	212
137. 土地承包经营权何时设立	214
138. 土地承包经营权如何确认	214
139. 土地承包经营权流转有哪些方式,要注意什么	215
140. 土地承包经营权流转如何登记	217
141. 承包地能否调整,应当注意什么	218
142. 承包地能否收回	220
143. 承包地征收如何补偿	221
144. 荒地等农村土地承包经营权如何流转	222
145. 国有农地承包适用什么法律规范	224

第十二章 建设用地使用权	226
146. 如何理解建设用地使用权	226
147. 建设用地空间使用权如何设定	226
148. 建设用地使用权取得方式有哪些	227
149. 建设用地使用权设立合同包括哪些内容	230
150. 建设用地使用权设立如何登记	231
151. 建设用地是否能改变用途,应当注意什么	234
152. 建设用地缴纳出让金等费用如何支付	235
153. 建设用地使用权人建造建筑物、构筑物及其附属 设施所有权属于何人	236
154. 建设用地使用权如何流转	236
155. 建设用地使用权流转合同怎么订立	237
156. 建设用地使用权变更登记如何进行	238
157. 建设用地使用权与建物流转时的关系如何	240
158. 建物流转时与建设用地使用权的关系如何	241
159. 建设用地使用权收回时怎么处理	242
160. 建设用地使用权到期后的归属如何确定	243
161. 建设用地使用权消灭的注销登记如何进行	245
162. 集体所有的土地作为建设用地适用什么法律规范 ...	245
第十三章 宅基地使用权	247
163. 什么是宅基地使用权	247
164. 宅基地使用权如何取得和行使	248
165. 宅基地使用权在什么情况下消灭和消灭后的效力 ...	250
166. 宅基地使用权登记在什么情况下要变更登记或者 注销登记	252
第十四章 地役权	253
167. 什么是地役权	253

168. 地役权设立合同包括哪些内容	254
169. 地役权登记如何进行及登记有什么效力	255
170. 供役地权利人如何行使地役权	256
171. 地役权人如何行使地役权	257
172. 地役权期限有多长	258
173. 他物权设立而发生法定地役权对地役权有什么影响	259
174. 地役权设立受什么限制	260
175. 地役权能否单独转让	261
176. 地役权能否单独抵押	261
177. 需役地部分转让对地役权有什么影响	262
178. 供役地转让部分转让对地役权有什么影响	263
179. 有哪些情形地役权消灭	263
180. 地役权消灭登记如何进行	264

第四编 担保物权

第十五章 一般规定	266
181. 什么是担保物权	266
182. 担保物权如何设立	267
183. 什么是反担保	268
184. 担保物权如何设立	269
185. 担保物权担保的范围是哪些	273
186. 担保物权毁损、灭失或者被征收等如何优先受偿	274
187. 如何理解第三人担保	275
188. 物的担保和人的担保并存下怎么处理	276
189. 什么情形下担保物权消灭	277
190. 中华人民共和国担保法与物权法的规定不一致的,	

适用什么法	278
第十六章 抵押权	279
第一节 一般抵押权	279
191. 什么是抵押权	279
192. 哪些物可以抵押	280
193. 怎样理解动产抵押	282
194. 建筑物和建设用地使用权如何抵押	283
195. 乡镇、村企业的建设用地使用权及其建筑物如何 抵押	285
196. 哪些财产不得抵押	285
197. 抵押合同包括哪些内容	290
198. 什么是抵押的流质契约	292
199. 抵押登记有什么效力	293
200. 抵押权与租赁有什么关系	295
201. 抵押财产转让应当注意什么	296
202. 债权和抵押权能否一并转让	297
203. 如何进行抵押权保全	298
204. 抵押权处分应当如何进行	299
205. 怎样能实现抵押权	302
206. 企业、个体工商户、农村生产经营者将现有的以及 将有的生产设备、原材料、半成品和产品设定抵押 的,抵押财产什么时候确定	306
207. 抵押财产孳息如何收取	307
208. 抵押如何清偿	307
209. 同一物上有多个抵押权的,如何实现	308
210. 建设用地抵押权如何实现	309
211. 土地承包经营权和建设用地使用权抵押如何实现	310
212. 抵押权必须在什么时间行使	311
第二节 最高额抵押权	312

213. 什么是最高额抵押权	312
214. 最高额抵押权转让有要求	313
215. 最高额抵押权变更应当注意什么	314
216. 抵押权人的债权在什么情形下可以确定	316
217. 最高额抵押权还可以适用抵押权哪些规定	318
第十七章 质权	319
第一节 动产质权	319
218. 什么是质权	319
219. 什么动产不得出质	320
220. 质权合同包括什么内容	321
221. 如何理解禁止质权流质预约	323
222. 质押权什么时候生效	323
223. 质押财产的孳息如何收取	324
224. 质物如何使用和处分	325
225. 质权人对质物有什么保管义务	326
226. 如何进行替代担保	327
227. 质权转质有什么要求	328
228. 如何看待质权抛弃	329
229. 质物如何返还和质权如何实现	330
230. 质权必须在什么时间内行使	332
231. 质押财产如何清偿	333
232. 最高额质权适用什么规范	333
第二节 权利质权	334
233. 什么权利可以出质	334
234. 有价证券质权什么时候产生	335
235. 有价证券质权如何实现	337
236. 基金份额和股份质权什么时候发生效力	338
237. 基金份额和股份质权能否转让	338

238. 知识产权出质什么时候发生效力	339
239. 知识产权中的财产权出质后,出质人能否转让或者 许可他人使用	340
240. 应收账款出质什么时候发生效力	341
241. 应收账款出质后能否转让	342
242. 权利质权能否适用动产质权的规定	342
第十八章 留置权	343
243. 什么是留置权	343
244. 留置权如何发生	344
245. 行使留置权要注意什么	345
246. 留置财产价值怎样确定	346
247. 留置权人有什么义务	347
248. 留置物孳息如何收取	347
249. 留置权如何实现	348
250. 留置权的债务人请求权是什么	350
251. 留置权如何清偿	351
252. 如何理解留置优先受偿权	351
253. 什么情况下留置权消灭	353

第五编 占 有

第十九章 占有	355
254. 什么是占有,占有适用什么规范	355
255. 什么是善意占有,什么是恶意占有,分别有什么 法律责任	356
256. 什么是占有的返还请求权和善意占有人的费用求 偿权	357