

全国“七五”普法案例读本系列

物权法

.....

案例读本

七五普法图书中心◎著

- ★ 专业性 法学专家、实务人士、专业法律编辑精心编写
- ★ 实用性 上百个实用案例，讲解最常见的物权法律问题
- ★ 权威性 经济、生活交往中维护自身合法权益的权威指南

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

全国“七五”普法案例

物权法

.....

案例读本

七五普法图书中心◎著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法案例读本 / 七五普法图书中心著.

—北京: 中国法制出版社, 2016. 1

(全国“七五”普法案例读本系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6789 - 6

I. ①物… II. ①七… III. ①物权法 - 案例 - 中国

IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 242522 号

策划编辑: 刘 峰 (52jm. cn@ 163. com)

责任编辑: 孙璐璐

封面设计: 蒋 怡

物权法案例读本

WUQUANFA ANLI DUBEN

著者/七五普法图书中心

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 毫米 × 1230 毫米 32

版次/2016 年 1 月第 1 版

印张/7.75 字数/178 千

2016 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6789 - 6

定价: 29.80 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfsz.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66038703

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
设区的市、自治州的人民代表大会及其常务委员会	在不同上位法相抵触的前提下，可对城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等事项制定地方性法规。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准生效后生效。 对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和设区的市、自治州的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。设区的市、自治州人民政府制定的地方政府规章限于城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等方面的事项。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区、中国人民武装警察部队	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令，在其权限范围内制定军事规章。
最高人民法院、最高人民检察院	司法解释

注：1. 法的效力等级：宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规>本级和下级地方政府的规章。（>表示效力高于）

2. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。



实用百科速查速用



顾问委员会

荣丽双	王 宇	王 磊	冯 宁	江润涛	付广庆	蔺东升
徐传发	冯佳林	吴书振	刘 芹	倪 婷	杨立群	冯美华
李玉兰	陶 然	杨 宇	孙明然	王福振	李宝尧	王 欣
王雁冰	任 珊	唐 菁	周 龙	高淑荣	李贵香	王燕秋
孙大为	田媛媛	王 芳	陶玉海	田 勇	陈风彩	曹洪华
陈雪云	董 莲	何雪峰	康幼玫	李敦刚	刘晨鹏	刘 慧
庞晓娟	邵 雯	宋 琛	宋可力	韩 博	马玉波	李 晨
聂海荣	裴 昕	王荣丽	杨秀红	贾福强	任月英	苏 度

前言

孟德斯鸠言：“在民法慈母般的眼睛里，每一个个人都是整个的国家。”也就是说，在民法的世界里，个人是备受尊崇的，是有着极高的待遇的，那么，与个人密切相关的物权，也必然在民法中占据着重要的地位，是民法的重点调整对象。物权，指直接支配物并排除他人非法干涉的权利。通俗地讲，物权，就是某人或单位所享有的对物的权利，其包括对物的占有、使用、收益、处分、支配以及所有权。我们每一个人都与物权息息相关，因为我们所占有的每一样东西，都涉及物权，大到房屋、汽车，小到首饰、手机。

2007年10月1日，《中华人民共和国物权法》施行，其中规定：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”《物权法》的颁布，不仅提高了国民的公民自主意识，更使中国民主和法制进程迈出了一大步，具有里程碑意义。如今，距离《物权法》的颁布已经过去了近十年的光景，《物权法》在调整社会财产关系中发挥了重要的作用。了解和掌握相关的物权法知识，不仅是在当代社会经济交往中所需要的，也是我们维护自身合法权益的必备武器。

在此，为了让大家快速了解相关的物权法法律知识，我们特意

编写了《物权法案例读本》一书。在本书中，我们介绍了各种物权法相关的知识。下面，我们从体例和特色上来了解一下：

本书主要分为以下四个版块：

第一，案情介绍。我们精选了生活中的常见案例，用简练、通俗、生动的语言加以整理汇编，向读者展示了一个个似乎可以亲眼所见的故事，并引发读者维权思考。

第二，法律分析。针对上面案例中的案情介绍，我们以专业律师的角度和水准给读者作出了详细而全面的解答，给读者的维权之路指明了方向。

第三，法条链接。在前面案例分析之后，我们又及时地列明了相关的法律知识，给读者一个宏观学习和了解法律专业知识的机会。

第四，温馨提示。我们总结性地向读者提出一个温馨的小提示，再次告知大家做到如何维权，如何把握相关的法律知识。

关于本书的特色，主要表现为“通俗性”“实用性”“广泛性”以及“便捷性”。“通俗性”主要体现在用通俗的语言把法律问题交代的彻彻底底、明明白白；“实用性”体现在每一个案例都是有可能发生的真实案例，都是接地气的案例；“广泛性”体现在内容涵盖整生活中常见的各种物权法案例；“便捷性”，主要体现为读者能通过对小目录的查找，轻松找到相关的法律知识点。

传播法律知识，维护合法权益——是我们的口号。我们衷心地希望本书能给您带来帮助！

目 录

第一章 物权的设立与变更

房屋所有权转让一定要办理登记吗？	01
支付了部分房款，卖主又反悔了怎么办？	02
加油站能否建在居民小区附近？	04
买来的车辆，开回家就属于你吗？	06
遭遇开发商一房二卖怎么办？	08
没拿到房产证的房屋可以转让吗？	09
已经卖出但没有交付的物品又被卖给了第三人怎么办？	11
房屋登记错误怎么办？	13
自己的房屋被错误登记在他人名下，能要回来吗？	14
购买期房如何防止开发商“一房二卖”？	16
因登记机关错误造成的损失，登记机关应负责赔偿吗？	17
合同中的房屋面积与土地登记簿记载的不一致以哪个为准？ ..	19
房屋越大，办理登记所需的费用就越高吗？	20
经过预告登记的房屋，卖方还可以把它抵押吗？	21
如何转让第三人占有的动产？	23

法院判决生效就取得了房屋的所有权吗?	24
抵押的房屋被他人损坏, 谁有权提出赔偿?	25
继承的房屋未进行产权登记就转让的行为有效吗?	27

第二章 所有权

征收不动产有哪些补偿?	29
征收基本农田需要哪个部门批准?	31
农民的土地和财产因防灾抢险被征用, 农民们该怎么办?	33
农用地上可以建房吗?	34
发包给农民的土地可以随意调整吗?	36
嫁到外村的妇女的责任田被征收, 能获得补偿吗?	38
摄像机被无处分权人卖掉, 原所有权人还能要回来吗?	40
无处分权人以明显不合理的价格转让财产, 受让人是否 适用善意取得?	42
误买了别人走失的狗, 失主可以索还吗?	43
买方收货后不支付余款, 卖方该如何维权?	45
收养的猪被人追回, 所生的小猪归谁?	47
拾到遗失物交还失主, 可以索取报酬吗?	49
捡到钱包无人认领可以归自己吗?	50
遗失物被损毁, 由谁承担责任?	52
地下挖出来的银元应归谁?	53
天然孳息应该归谁所有?	55

第三章 业主权益

签订物业合同后，业主有权要求物业公司按合同办事吗？	57
业主有权就物业管理提出意见吗？	59
每一位业主都可以参加业主大会吗？	60
对于业主委员会成员，业主有选举权和被选举权吗？	62
业主对小区内公共场地的使用有监督权吗？	63
遵守管理规约和相关规章制度是业主的义务吗？	65
业主有义务交纳专项维修资金吗？	67
房子从未住过还要交纳物业费吗？	69
开发商有权自行出售小区的停车位吗？	71
拆迁房变商用门市，原房屋所有人可以请求补偿吗？	72
业主有权要求更换物业公司吗？	74
房屋出售后，还能无偿使用原小区的免费停车位吗？	75
把小区的绿地改建为停车位，应该由谁决定？	77
业主不服业主大会的决议，可以不予执行吗？	78
如何界定小区内绿地部分的所有权？	80
小区内商业广告的收益，相关业主可以主张权利吗？	82
业主可以圈占共用区域吗？	83
小区里自家的停车位，业主可以擅自改变用途吗？	85
业主可以将自己的住房改为商用吗？	86
一层的住户需要交纳电梯使用费吗？	88
暖气跑水导致电梯停运，责任由谁承担？	90
业主家中被盗，物业公司要承担责任吗？	92
什么是专项维修资金？它是做什么用的？	94

商住两用楼群中的商用房业主，也需要交纳专项维修资金吗？	95
围墙存在安全隐患，应该由谁来修理？	97
占用小区停车位进行烧烤经营的，会受到怎样的处罚？	98
维修楼顶的费用应该由谁出？	100

第四章 相邻与共有

邻家房檐滴水引起自家房屋损坏怎么办？	102
自家屋里的墙可以随便拆吗？	103
业主有权自行把阳台封闭起来吗？	105
可以将阳台改成厨房吗？	106
可以将承重墙上的窗户改大吗？	108
业主可以拒绝用节能设施吗？	109
装修时可以擅自将房屋改成双层复式结构吗？	111
因他人装修受到侵害的，利害关系人有权要求停止侵害吗？	113
住户可以自行在非承重外墙上开窗吗？	115
业主可以根据自己的喜好擅自更换房屋内的暖气片吗？	117
燃气管道可以随意更改吗？	119
装修工人可以擅自在装修的室内进行焊接作业吗？	121
公共空间很大就可以私自占有吗？	123
装修人有必要在装修前告知邻里吗？	124
邻居可以对不良装修行为进行举报吗？	126
住户可以将装修时产生的废物堆放在楼道里吗？	127
由于邻居挖地窖导致自家房屋损坏怎么办？	129
为装修而搬运建材，邻居不让通行怎么办？	130
采光权被侵犯该怎么办？	132

小区内搬进加工作坊, 居民不堪忍受噪声怎么办?	133
合开的食品店, 如何划分所有权?	135
夫妻如何行使对房屋的所有权?	136
共有人对共有财产有优先购买权吗?	138
共有的物品损坏应由谁来维修?	139
遗产分割后损坏, 能要求与其他继承人分担损失吗?	141
一人使用共有物致人伤亡, 其他共有人负责赔偿吗?	142

第五章 用益物权

耕地、林地、草地的承包期限是多长?	144
私下签订的土地承包经营权转让合同有效吗?	146
承包期内, 发包人可以调整承包地吗?	147
土地承包经营权可以抵押吗?	149
承包经营的土地可以互换吗?	151
土地承包经营权可以继承吗?	153
发包方有权随时收回土地吗?	154
发包方有权要求增加承包费吗?	156
住宅建设用地使用权 70 年到期后, 房屋所有人就不再享有 所有权了吗?	157
“小产权房”能买吗?	158
宅基地出让后还能再申请吗?	160
宅基地使用权可以单独转让吗?	161
城里人可以在农村取得宅基地使用权吗?	162
地役权可以无限制使用吗?	164
地役权可以单独转让吗?	166

地役权人违约, 供役地权利人可以随时解除地役权合同吗? 167

第六章 抵押担保

有担保的债权可以优先受偿吗?	169
担保人能否作反担保?	170
主合同无效, 担保合同是否有效?	172
在不知情的情况下为赌债所做的担保有效吗?	173
担保物被火烧毁, 担保权人可以就保险金优先受偿吗?	175
担保财产被征收怎么办?	176
未经担保人同意债务被转让, 担保人还要负担担保责任吗?	177
土地使用权被抵押, 该土地上建的房屋怎么办?	179
宅基地可以抵押吗?	181
双方可以约定到期不还款直接以抵押物抵债吗?	182
没登记的抵押合同就不产生效力吗?	184
如何行使动产浮动抵押权?	185
出租后的房屋抵押, 抵押权人能要求承租者搬迁吗?	187
抵押期间, 抵押人可以转让抵押财产吗?	189
到期未还清债务, 银行可以强行取走抵押物进行处理吗?	190
同一财产被多次抵押怎么办?	192
抵押物成了赃物, 抵押关系还成立吗?	194
抵押的门面房产生的租金应由谁收取?	196
抵押权能否与债权分离而单独转让?	198
抵押人减少抵押物价值, 债权人能否要求债务人提前偿还 债务?	199
债权人放弃债务人的抵押, 其他抵押人可以免除担保责任吗? ...	201

抵押权到期不行使会作废吗?	202
催收债务也有时间限制吗?	204
抵押合同中的“流质条款”有效吗?	205

第七章 质权

什么是质权? 质权自何时起成立?	207
双方可以约定直接用质押物抵债吗?	208
质权人可以使用质押物吗?	210
作为质押物的电脑被他人拿走谁有权要回?	211
私自转质, 造成质押财产损失怎么办?	212
没有及时实现质权导致质押物贬值, 损失由谁承担?	213
质押的定期存折已到期, 可以要求先取款偿还未到期的债吗? ..	215
存款单怎样出质?	217
股权可以出质吗?	218
知识产权能否设定质押?	220
应收账款能否出质?	221
同一动产既被抵押又被质押, 哪一个优先受偿?	223

第八章 留置与占有

货运到后托运人不交运费怎么办?	225
债务没到履行期, 可以留置债务人的物品吗?	226
可以留置与债权债务无关的动产吗?	227
留置的动产价值可以大于债权吗?	229
易腐、鲜活的留置物, 可以直接行使留置权吗?	230

出租房受损，租房人有赔偿责任吗？	231
自家房屋被他人出租，房主是否有权收回租金？	233
被占有的汽车损毁由谁承担赔偿责任？	234
捡到的手机被借走不还该怎么办？	236

第一章 物权的设立与变更

房屋所有权转让一定要办理登记吗？

案例实录

马某夫妇是普通工人，因儿子要结婚，老两口便拿出一辈子的积蓄为儿子买了一套二手房。在将全部房款付给原房屋所有权人后，马某的儿子便住了进去。儿子要父母抓紧时间去办理房屋过户登记，不然就不能取得该房屋的所有权。但是，办理房屋过户登记手续要缴纳一笔费用，老两口有些舍不得，而且，原房屋所有权人是马某的朋友，马某想应该不会出什么问题。那么，该房屋所有所转让，是否一定要办理登记呢？

律师分析

我国《物权法》第六条是关于物权设立和变动的公示原则的规定。所谓物权公示原则，就是在财产的交易或者其他形式的变动过程中，必须将物权设立和变动的事实通过公开的、外在的、易于为人们所查知的清晰透明的形式向社会展示出来，以避免第三人遭受损害，同时也有助于维护交易安全。本案中的马某虽然支付了房屋全款，但并未办理房屋的过户登记，该行为不符合法律规定的房屋所有权转移的公示形式。因此他人无法从登记簿上了解该房屋产权