

中华人民共和国 物权法

【案例应用版】

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国

物权法

【案例应用版】

中国政法大学出版社

中华人民共和国 物权法

 案例应用版 

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国物权法：案例应用版/中国法制出版社编. —北京：中国法制出版社，2009. 1

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0908 - 7

I. 中… II. 中… III. 物权法 - 中国 IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 177223 号

中华人民共和国物权法：案例应用版

ZHONG HUA REN MIN GONG HE GUO WUQUANFA; ANLI YINGYONGBAN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2009 年 1 月第 1 版

印张/11 字数/234 千

2009 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0908 - 7

定价：25.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfs.com>

编辑部电话：66010405

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

出版说明

法律的生命在于适用，而案例是法律适用的结果。因此，案例为我们理解法律打开了一扇窗户，使抽象的法律以鲜活的面孔呈现在我们的面前。通过学习案例，我们可以知道，法律语言如何成为我们的生活语言，从而更好地理解立法的精神实质；通过学习案例，我们可以知道，如果类似的事情发生在自己身上，应该怎样恰当处理与应对；通过学习案例，我们可以知道，当权益正在受到侵犯时，可以用哪些法条去维护权益；通过学习案例，我们可以知道，别人是怎样吃亏上当的，应该如何提高警惕、加强防范……

我社一直致力于出版适合大众需求的实用法律图书，近年来先后推出了配套规定系列、实用版系列等一大批适合大众学习、应用的法律图书，颇受读者好评。在总结这些法律图书成功经验的基础上，我们选择事关百姓切身利益的热点法律法规，精心挑选案例，针对法条适用中的重点和难点，编辑出版了“法律法规案例应用丛书”。本丛书具有以下特点：

1. “案例解读”——用大量生动真实的案例来解读法律，帮助读者深刻领会条文精神，更好地运用法律维护权益。
2. “应用提示”——对重点法条和难点问题做了专业提示，帮助读者理解条文含义和准确运用法律。
3. “相关规定”——列举了与主法条相关的法条，并且在主体法律文件之后收录了重要的配套规定，便于读者查找。

我们相信，这套书一定能帮助读者朋友深入领会法律精神，学好法，用好法！

中国法制出版社

2009年1月

目 录

第一章 基本原则	1
第一条 【立法目的】	1
第二条 【适用范围】	3
第三条 【社会主义基本经济制度】	4
案例 1 县政府能否强制推销企业产品?	5
第四条 【平等保护】	6
第五条 【物权法定】	6
案例 2 当事人之间约定的房屋使用权是否有效?	7
第六条 【物权公示原则】	8
案例 3 房屋未经过户登记的,不发生所有权转移	8
第七条 【遵守法律、尊重社会公德】	9
案例 4 房屋买卖合同中约定条款损害业主合法权益 的无效	11
第八条 【其他适用的规定】	11
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	12
第一节 不动产登记	12
第九条 【不动产物权登记生效及例外】	12
案例 5 未办理过户登记的房屋赠予是否有效?	13
第十条 【登记机构及统一登记制度】	14
第十一条 【登记申请材料】	15
第十二条 【登记机构的职责】	15
第十三条 【登记机构禁止从事的行为】	17

案例 6	登记机构能否要求对不动产进行评估？	17
第十四条	【不动产物权登记生效的时间】	18
案例 7	未经登记的房屋不转移所有权	18
第十五条	【合同效力与物权效力区分】	19
第十六条	【不动产登记簿】	20
案例 8	不动产登记簿登记的主体为不动产之所有人	21
第十七条	【不动产登记簿与权属证书关系】	21
案例 9	不动产之所有人有权要求他人排除妨害	22
第十八条	【查询、复制登记资料】	23
第十九条	【更正登记、异议登记】	24
案例 10	权利人有权要求登记机关变更因其疏忽而进行的错误登记	25
第二十条	【预告登记】	26
案例 11	房主一房多卖，买房人如何维护自己的权利？	26
第二十一条	【登记错误的责任】	27
案例 12	权属证书被登记错误，怎样主张赔偿责任？	28
第二十二条	【登记费用】	29
第二节	动产交付	30
第二十三条	【动产物权交付生效】	30
案例 13	签了合同，就取得了财产的所有权了吗？	30
第二十四条	【特定动产物权的登记】	31
案例 14	未办理过户登记的机动车被损害，实际支配人可以主张赔偿吗？	32
第二十五条	【简易交付】	33
案例 15	占有财产后签转让合同，何时取得所有权？	33
第二十六条	【指示交付】	34
案例 16	不能立即交付转让的动产，出让人该怎么办？	35
第二十七条	【占有改定】	35
案例 17	买受面包车后又将其租赁给出卖人，何时取	

得所有权?	36
第三节 其他规定	37
第二十八条 【法律文书、征收导致的物权变动】	37
案例 18 物权是由人民法院的判决生效时取得吗?	37
第二十九条 【继承、受遗赠取得物权】	38
案例 19 继承人能否以被继承人的名义转让房屋?	39
第三十条 【合法的事实行为导致物权变动】	39
案例 20 因土地征收而致地上未建成之房屋拆除的， 能否获得赔偿?	40
第三十一条 【处分非依法律行为取得的不动产】	41
案例 21 依法院判决取得的房屋还需要再办理登记吗?	41
第三章 物权的保护	42
第三十二条 【物权保护的途径】	42
案例 22 通过仲裁来保护物权	42
第三十三条 【物权确认请求权】	43
案例 23 如何行使确认物权请求权?	44
第三十四条 【返还原物请求权】	44
案例 24 车辆被非法扣押，该怎么办?	45
第三十五条 【排除妨碍、消除危险请求权】	46
案例 25 谁有权请求排除妨害?	46
第三十六条 【修理、重做、更换、恢复原状请求权】	47
案例 26 邻居乱搭乱建影响了通风、采光，该如何维 护自己权利?	47
第三十七条 【损害赔偿请求权】	48
第三十八条 【请求权的适用、行政及刑事责任】	49
案例 27 故意侵害他人物权的，应承担哪些责任?	50
第四章 一般规定	51
第三十九条 【所有权权能】	51
案例 28 房屋所有权人享有哪些权利?	51

第四十条	【设立他物权】	52
案例 29	林地的承包人有什么权利、义务？	53
第四十一条	【国家专有】	54
案例 30	可以随便挖井卖水吗？	54
第四十二条	【征收】	55
案例 31	什么情况下，政府可以拆迁并给予补偿？	56
第四十三条	【耕地保护】	58
案例 32	未经批准将耕地转为建设用地的后果是什么？	58
第四十四条	【征用】	59
案例 33	征用造成的损失怎么办？	60
第四十五条	【国家所有权及其行使】	61
第四十六条	【矿藏、水流、海域的国家所有】	61
第四十七条	【国有的土地范围】	61
第四十八条	【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】	61
第四十九条	【野生动植物资源】	61
第五十条	【无线电频谱资源】	61
第五十一条	【国有文物】	61
第五十二条	【国有基础设施】	61
案例 34	村委会能否授予其村民采沙权？	63
第五十三条	【国家机关的物权】	64
案例 35	谁有权签订以及解除国有土地使用权合同？	64
第五十四条	【国家举办的事业单位的物权】	65
案例 36	大学的实验楼能够抵押吗？	65
第五十五条	【国有出资人权益的行使】	66
第五十六条	【国家所有权保护】	67
案例 37	将财政扶持资金发给员工违法吗？	68
第五十七条	【国有资产监管】	68
案例 38	违反国有财产管理规定，进行关联交易造成损失的，应承担法律责任	69

第五十八条	【集体所有权】	70
第五十九条	【农民集体所有权及重大事项决定程序】	71
案例 39	县政府和村委会可以自行决定收回农民承包的土地吗?	73
第六十条	【农民集体所有权的行使】	74
案例 40	乡政府有权决定终止承包合同吗?	75
第六十一条	【城镇集体所有权】	76
案例 41	镇办企业的负责人可以决定将企业的资金出借吗?	76
第六十二条	【公布集体财产状况】	77
案例 42	村委会应当依法向本集体成员公布集体财产状况	77
第六十三条	【集体所有权保护】	79
案例 43	集体成员如何维护自己的权利?	79
第六十四条	【私人所有权范围】	80
第六十五条	【储蓄、投资及其收益与继承权】	82
第六十六条	【私有财产保护】	82
案例 44	哄抢他人财物的, 应承担相应的责任	83
第六十七条	【企业出资人】	84
案例 45	不懂管理的王某能怎样利用自己的资金?	84
第六十八条	【法人所有权】	85
案例 46	房地产开发公司可以为其控股股东抵押其办公楼吗?	86
第六十九条	【社会团体所有权】	86
案例 47	政府可以出让工会的土地用于商业开发吗?	87
第六章	业主的建筑物区分所有权	88
第七十条	【建筑物区分所有权】	88
案例 48	李某私建鸽笼侵犯楼上业主权利了吗?	88
第七十一条	【专有部分的权能】	89

案例 49	业主的车库可以出租开超市吗？	90
第七十二条	【共有部分的权利义务】	90
案例 50	转让了原小区的房屋，还可以回去用停车位吗？	91
第七十三条	【建筑区划内共有的范围】	92
案例 51	业主共有的绿地被侵害，谁有权提起诉讼？	92
第七十四条	【车位、车库的归属与使用】	93
案例 52	开发商是否可以仅仅采用出售方式转让车库、车位？	94
第七十五条	【设立业主大会、选举业主委员会】	94
案例 53	欠缴物业管理费，还能参选业主委员会委员吗？	95
第七十六条	【业主共同决定的事项】	96
案例 54	物业公司未依法获得委托，业主能否拒付物业费？	98
第七十七条	【住宅改为经营性用房的条件】	99
案例 55	私自将住宅改为经营性用房的行为是否合法？	99
第七十八条	【业主大会、业主委员会决定的效力】	100
案例 56	业主是否可以以未与物业公司签订合同为由拒交物业费？	101
第七十九条	【建筑物及其附属设施维修资金】	102
案例 57	业主怎样知道维修资金的使用情况？	103
第八十条	【费用分摊、收益分配】	103
案例 58	怎样决定建筑物及其附属设施的费用分摊？	104
第八十一条	【建筑物及其附属设施管理】	105
案例 59	业主不满物业公司的服务，该怎么办？	105
第八十二条	【委托管理】	106
案例 60	物业有权决定提前关小区的大门吗？	106
第八十三条	【业主义务及权益维护】	107

案例 61 物业公司有权出租地下室做经营用房吗？	108
第七章 相邻关系	109
第八十四条 【相邻关系处理原则】	109
案例 62 物业公司的保安有权拦截施工车辆吗？	109
第八十五条 【相邻关系处理依据】	110
案例 63 可以按照当地习惯处理相邻关系	111
第八十六条 【用水、排水】	112
案例 64 如何解决邻里之间水的冲突？	113
第八十七条 【通行权】	114
第八十八条 【利用相邻土地、建筑物】	114
案例 65 楼下的邻居管道堵塞，能到楼上的邻居家查 找原因吗？	115
第八十九条 【通风、采光和日照】	115
第九十条 【有害物质排放】	116
案例 66 扰邻的加工厂应该搬走吗？	117
第九十一条 【维护相邻不动产安全】	118
案例 67 对楼上邻居自行维修而危及自身安全的行为 能否制止？	118
第九十二条 【相邻权行使时的义务】	119
案例 68 楼上邻居改建后造成损害的应当赔偿	119
第八章 共 有	120
第九十三条 【共有】	120
案例 69 离婚时，夫妻间是否可以约定对不同房间拥 有所有权？	121
第九十四条 【按份共有】	122
案例 70 按份共有人依各自的份额对共有物享有权利	122
第九十五条 【共同共有】	123
案例 71 共同共有财产的处分权如何行使？	124
第九十六条 【共有物管理】	124

案例 72 共同共有财产如何管理？	125
第九十七条 【共有物处分】	126
案例 73 对共有物的重大修缮应满足什么条件？	126
第九十八条 【管理费用等的负担】	127
案例 74 共有物的管理费用如何负担？	128
第九十九条 【共有物分割】	128
案例 75 共有物分割给他人造成损失的，应当予以赔偿	129
第一百条 【分割方式】	130
案例 76 部分共有人将共有物出卖的行为是否有效？	131
第一百零一条 【优先购买权】	131
案例 77 按份共有人转让共有份额时，应履行告知义务	132
第一百零二条 【共有物上的债权债务】	133
案例 78 夫妻一方对另一方的生产经营活动应否承担责任？	134
第一百零三条 【共有关系性质不明时的推定】	135
案例 79 与单位共有的“房改房”，如何继承？	135
第一百零四条 【按份共有份额的确定】	136
案例 80 三人共同投资没有约定，收益怎么分配？	137
第一百零五条 【他物权的准共有】	138
第九章 所有权取得的特别规定	138
第一百零六条 【善意取得】	138
案例 81 当事人能否善意取得房屋所有权？	139
案例 82 善意取得房屋但未进行过户登记的能否取得所有权？	140
第一百零七条 【遗失物转让】	141
第一百零八条 【善意取得之动产上的原有权利】	142
第一百零九条 【拾得遗失物】	142

第一百一十条	【领取与招领】	142
案例 83	拾得他人遗失物后拒不返还的, 如何处理?	143
第一百一十一条	【遗失物保管义务】	144
案例 84	拾得人在什么情况下对拾得遗失物的毁损、灭失承担赔偿责任?	144
第一百一十二条	【保管费用、悬赏广告】	145
案例 85	拾得人将遗失物物归原主, 是否可以索取报酬?	146
第一百一十三条	【无人认领的遗失物】	147
第一百一十四条	【拾得漂流物、发现埋藏物或隐藏物】	147
案例 86	挖地基挖出了银子, 归谁所有?	148
第一百一十五条	【从物随主物转让】	149
案例 87	双方未约定的, 房屋所有权转移的, 其附属物也随之转移	149
第一百一十六条	【孳息】	150
案例 88	没有约定的情况下, 如何判断孳息归属?	151
第十章	一般规定	152
第一百一十七条	【用益物权权能】	152
第一百一十八条	【国有、集体自然资源用益物权】	153
案例 89	探矿权、采矿权可以随便转让吗?	153
第一百一十九条	【自然资源有偿使用制度】	154
案例 90	承包人对于在其承包地上发现的煤炭资源能否自行开采?	155
第一百二十条	【用益物权人、所有权人义务】	155
案例 91	承包人可否转包自己承包的土地	156
第一百二十一条	【用益物权人因征收、征用获得补偿】	157
第一百二十二条	【海域使用权】	158
第一百二十三条	【探矿权、采矿权、取水权等】	159

第十一章 土地承包经营权	160
第一百二十四条 【农村集体经济组织经营体制】	160
第一百二十五条 【土地承包经营权】	161
第一百二十六条 【承包期】	162
案例 92 承包期届满了怎么办？	162
第一百二十七条 【土地承包经营权的设立与登记】	163
第一百二十八条 【土地承包经营权流转】	164
案例 93 是否可以将承包的荒地转让用于开采矿石？	165
第一百二十九条 【互换、转让登记】	165
案例 94 土地承包经营权没有登记，发包人另行发包 是否有效？	166
第一百三十条 【承包地调整】	167
案例 95 发包人可以随时决定调整承包地吗？	168
第一百三十一条 【承包地收回】	169
案例 96 村委会可以收回出嫁女的承包地吗？	170
第一百三十二条 【承包地征收补偿】	171
案例 97 怎样认定是自愿交回承包地？	171
第一百三十三条 【其他方式的承包】	172
案例 98 承包的农村荒山可以抵押吗？	173
第一百三十四条 【国有农用地承包】	174
第十二章 建设用地使用权	175
第一百三十五条 【建设用地使用权】	175
第一百三十六条 【建设用地使用权分层设立】	176
案例 99 地表、地上、地下都可以设立建设用地使 用权吗？	177
第一百三十七条 【设立方式】	178
案例 100 饲料加工厂可以通过划拨取得建设用地使 用权吗？	179
第一百三十八条 【出让合同】	180

第一百三十九条	【建设用地使用权的登记】	181
案例 101	未办理建设用地使用权登记的, 是否取得 建设用地使用权?	181
第一百四十条	【土地用途变更】	182
案例 102	国有公司可以改变划拨取得的土地用途吗?	183
第一百四十一条	【土地出让金】	184
第一百四十二条	【建筑物、构筑物及其附属设施归属】	184
第一百四十三条	【建设用地使用权流转】	185
第一百四十四条	【流转合同】	186
第一百四十五条	【建设用地使用权变更登记】	187
案例 103	以建设用地使用权作价出资, 所建楼房的 产权如何认定?	187
第一百四十六条	【建筑物等随建设用地使用权一并处 分】	189
第一百四十七条	【建筑物等范围内的建设用地使用权 随建筑物等一并处分】	189
第一百四十八条	【提前收回的补偿】	190
案例 104	政府是否可以强行收回土地?	190
第一百四十九条	【建设用地使用权续期】	191
案例 105	土地使用期限届满后, 如何续期?	192
第一百五十条	【注销登记】	192
案例 106	建设用地使用权被提前收回未办理注销, 谁之过?	193
第一百五十一条	【集体土地用作建设用地】	194
案例 107	集体所有的土地上的房屋如何交易?	194
第十三章	宅基地使用权	195
第一百五十二条	【宅基地使用权】	195
案例 108	申请的宅基地没有用于建房, 乡政府可以 收回吗?	196

第一百五十三条	【取得、行使和转让依据】	196
案例 109	农民的宅基地、自建房是否可以转让？	197
第一百五十四条	【宅基地使用权因自然灾害等消灭】	198
案例 110	买了新宅，可以继续保持老宅的宅基地吗？	198
第一百五十五条	【变更、注销登记】	199
第十四章	地 役 权	200
第一百五十六条	【地役权】	200
案例 111	什么是地役权？	201
第一百五十七条	【地役权约定取得】	201
第一百五十八条	【地役权登记】	202
案例 112	未经登记的地役权能否对抗第三人？	202
案例 113	楼后的地方，谁有权占用？	203
第一百五十九条	【供役地权利人的义务】	204
第一百六十条	【地役权人的义务】	204
案例 114	地役权合同当事人如何行使合同权利？	205
第一百六十一条	【地役权期限】	205
案例 115	在合同没有约定的情况下，如何确定地役权的期限？	206
第一百六十二条	【地役权法定取得】	207
第一百六十三条	【已有其他用益物权之土地地役权的设立】	207
案例 116	不经同意可以在宅基地、承包地旁修路吗？	208
第一百六十四条	【地役权转让】	209
案例 117	地役权可以单独转让吗？	210
第一百六十五条	【地役权抵押】	210
第一百六十六条	【需役地及其上土地承包经营权、建设用地使用权部分转让】	211
第一百六十七条	【供役地及其上土地承包经营权、建设用地使用权部分转让】	211