

新农村建设丛书

邢宜哲 刘玉岩 李在天/编著
吉林出版集团有限责任公司



三农与法——物权

房屋未过户不能取得所有权

禁止抵押耕地

土地征收应当依法进行

不得侵害相邻方的排水关系

按份共有人享有优先购买权

家庭承包经营权不能继承

灾后可重新申请宅基地

善意占有人不用承担损害赔偿责任

新农村建设丛书

三 农 与 法

——物权

邢宜哲 刘玉岩 李在天 编著

吉林出版集团有限责任公司

图书在版编目 (CIP) 数据

物权/邢宜哲, 刘玉岩, 李在天编著. —长春: 吉林出版集团有限责任公司, 2008. 6

(新农村建设丛书. 三农与法)

ISBN 978-7-80762-267-3

I. 物... II. ①邢...②刘...③李... III. 物权法—基本知识—中国
IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 120676 号

三农与法——物权

编著 邢宜哲 刘玉岩 李在天

印刷 长春市东文印刷厂

经销 新华书店

开本 850mm×1168mm

32 开本

印张 4

字数 94 千

版次 2008 年 8 月第 1 版

2008 年 8 月第 1 次印刷

吉林出版集团有限责任公司 出版、发行

书号 ISBN 978-7-80762-267-3

定价 6.00 元

地址 长春市人民大街 4646 号

邮编 130021

电话 0431—85661172

传真 0431—85618721

电子邮箱 xnc408@163. com

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 请与承印厂联系

《新农村建设丛书》编委会

主 任	韩长赋			
副 主 任	荀凤栖	陈晓光	王守臣	
委 员	(按姓氏笔画排序)			
	车秀兰	申奉澈	冯 晨	冯 巍
	冯晓波	朴昌旭	朱 彤	朱克民
	闫 平	闫玉清	孙文杰	酆 正
	杨福合	李元才	李守田	李殿富
	李耀民	吴文昌	宋亚峰	张永田
	张伟汉	林 君	苑大光	岳德荣
	周殿富	胡宪武	赵吉光	姜凤国
	闻国志	贾 涛	秦贵信	徐安凯
	栾立明	高香兰	崔永刚	崔永泉
	韩文瑜	葛会清	靳锋云	臧忠生
责任编辑	司荣科	祖 航		
封面设计	付丹红			
总 策 划	刘 野	成与华		
策 划	齐 郁	司荣科	孙中立	李俊强

出版说明

《新农村建设丛书》是一套针对“农家书屋”、“阳光工程”、“春风工程”专门编写的丛书，是吉林出版集团组织多家科研院所及千余位农业专家和涉农学科学者，倾力打造的精品工程。

本丛书共分五辑，每辑 100 册，每册介绍一个专题。第一辑为农村科技致富系列；第二辑为 12316 专家热线解答系列；第三辑为普通初中绿色证书教育暨初级职业技术教育教材系列；第四辑为农村富余劳动力向非农产业转移培训教材系列；第五辑为新农村建设综合系列。

丛书内容编写突出科学性、实用性和通俗性，开本、装帧、定价强调适合农村特点，做到让农民买得起，看得懂，用得上。希望本书能够成为一套社会主义新农村建设的指导用书，成为一套指导农民增产增收、脱贫致富、提高自身文化素质、更新观念的学习资料，成为农民的良好益友。

目 录

一、物权法基本问题	1
物权行使不得侵犯他人权益	1
房屋未过户不能取得所有权	2
继承房产不用登记可以取得所有权	4
购买机动车须登记	5
物权受到侵犯时可以提起民事诉讼	7
二、集体土地所有权和使用权	9
变更集体土地所有权须登记	9
集体土地所有权可由村委会代表集体行使	10
禁止将农用地转让做非农建设用地	12
禁止抵押耕地	13
集体成员有权申请撤销村委会的违法决定	15
三、土地征用补偿及耕地保护	18
安置补助费可以分配给个人	18
不得剥夺离异妇女获得征地补偿费的权利	19
土地征收应当依法进行	21
毕业回乡的大学生有权分得征地补偿费	23
毁田修路要支付土地补偿金	25
非农建设占用耕地的不得闲置	27

四、相邻关系	29
不得侵害相邻方的排水关系	29
不得妨害相邻方的通行关系	30
不得擅自霸占水源	32
安设管线不必须支付补偿金	33
擅自拆除他人电线违法	35
不得侵害他人通风、采光的权利	37
不得随意排放废气、粉尘	38
不得妨害相邻不动产安全	40
木工活的声音不得影响邻居生活	41
五、共同共有	44
处分按份共有财产征得多数同意就有效	44
共同共有财产处分不得对抗善意第三人	45
按份共有人享有优先购买权	47
分割共有财产造成损害的应予赔偿	48
共有人对债务承担连带责任	50
共同共有人须经其他共有人同意方能出卖共有房屋	52
六、土地承包经营权	54
土地承包经营权依合同签订而取得	54
承包人享有土地经营自主权	55
禁止在承包地上建房	57
家庭承包经营权不能继承	58
互换土地的应当办理变更登记	60
妇女改嫁后仍可继续承包土地	62
家庭承包的土地可以转让	63
承包的荒地可以用于抵押	65
承包人住在市里也应保留承包的土地	66

合同中约定仲裁的不能直接起诉	68
七、宅基地使用权	70
宅基地使用权依法可以约定共同共有	70
不得随意改变宅基地用途	71
宅基地使用权不得单独买卖	73
宅基地使用权应与房屋一并转让	75
灾后可重新申请宅基地	77
宅基地使用权不能继承	78
宅基地使用权不得单独抵押	80
宅基地侵权纠纷可以提起民事诉讼	81
自家宅基地下发现的东西不一定属于自己	83
宅基地使用权范围及于地下	84
因自然灾害失去宅基地的村民可重新分配宅基地	86
不动产物权转让经依法登记方发生效力	87
八、地役权	90
设定地役权可以约定支付费用	90
地役权不登记,不得对抗善意第三人	92
地役权人应尽量减少对供役地的限制	93
地役权不得单独转让	95
供役地部分转让,受让人仍应负有供役义务	97
供役地权利人有权解除合同	99
九、抵押担保物权	101
多种担保的,债权人可选择受偿	101
先抵后租,租赁权优于未登记抵押权	102
抵押期间,抵押物不得擅自转让	104
动产抵押未登记,不得对抗善意第三人	105

已登记的抵押权受偿顺序优先	107
留置权优于抵押权受偿	108
 十、占有	 110
善意占有人不用承担损害赔偿责任	110
占有物的孳息应返还给权利人	111
恶意占有人应赔偿权利人损失	113
租来的东西受到损害可以请求赔偿	114

一、物权法基本问题

物权行使不得侵犯他人权益

《中华人民共和国物权法》第四条 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。

第七条 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

【释义】

第四条是关于平等保护国家、集体和私人的物权原则的规定。我国实行社会主义市场经济制度，市场主体之间的关系是平等关系，物权法调整平等主体之间的财产关系，因此有必要明确规定平等保护物权的原则，任何单位和个人都不得侵犯他人物权。

第七条是关于取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则的规定。遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益，传统民法称为遵守公序良俗原则，这是各国民法通行的原则，当然也是物权法的原则。物权是排他性的支配权，被称为“绝对权”，但是随着社会化的发展，法律不再承认不受限制的权利，物权因公共利益的需要也受到越来越多的限制。这种新观念一方面强调私权自由，尊重私权；另一方面也强调私权不得滥用，不得损害公共利益和他人权益，并为公共利益的需要而对私权作必要的限制。

【案例】

张某以放牧为生，某日突然发现自己的牛群里多了一头大黄牛，张某遂将此牛放在自己的牛群里一起放养。十几天后该牛失

足掉到山谷里摔死了。张某卖牛肉得款 1 200 元。张某用卖牛肉所得钱款为自己的妻子购买了一条项链。失主李某终于找到了张某，要求张某返还卖牛肉款。张某先争辩说牛是自己的，后又认为牛又不是他偷的，也不是捡的，是牛自己跑来的，合理合法，拒不返还。李某只好起诉到法院，要求张某返还卖牛肉款 1 200 元。法院审理认为，张某的行为属于无因管理，并不因此取得牛的所有权，应当将卖牛肉的钱返还给李某。

【评析】

本案涉及的是物权行使侵犯他人合法权益的问题。本案中，张某对牛行使了占有、收益、处分的权利，这一系列权利应当以对牛的所有权为基础，张某以为自己没偷没捡就自动获得了牛的所有权，这是错误的，这是一种替主人代管失物、返还所得利益的无因管理的行为，因此张某属于无权处分人，实际上是侵犯了李某的合法权益。法院判决张某归还卖肉款是正确的。张某拒不返还卖牛肉款的行为是侵权行为。

房屋未过户不能取得所有权

《中华人民共和国物权法》第九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

【释义】

本条是关于不动产物权发生法律效力问题的规定，也是物权法公示原则的具体体现。在财产交易的过程中，不动产物权要想发生法律效力，必须以公开的、外在的、易于查知的形式展示物权设立和变动的情况，它是确定物权归属的关键。也就是说，只有完成相应的公示后物权才最终转移，产生法律效果。对于房屋来说，必须在房产局办理过户登记手续后，房屋的所有权才发生转移，不登记所有权不发生转移。用公式表示：合同+登记=不动产物权变动。总之，不动产物权以登记和变更登记作为权利享

有和变动的公示方法。

我国《合同法》第一百零七条规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。签订不动产买卖合同，只是成立合同关系，并不说明不动产的物权发生效力。如果没有登记，物权没有发生转移，但合同依然有效，过错方依然要承担违约责任。

【案例】

白某是某村村民，由于要到城里常年打工，他决定将自己家的三间私房出卖，他与同村的张某签订了买卖合同，以5万元的价格卖出，说好1个月以后腾出房子。10天之后，邻村的赵某愿意出6万元买下该房子，白某又把房子卖给了赵某，并在赵某的要求下办理了更名过户手续。张某得知后，找到赵某，要求归还房子，赵某拿出房证证明房子已归自己所有。张某很无奈，房子没得到，之前又为翻新房子买了5000元的砖，一气之下将白某告上法庭。法院审理后认为：白某和赵某之间的房屋买卖由于已经过户，赵某当然享有所有权。张某不能仅仅依据合同而取得房屋的所有权，但是白某和张某之间的买卖合同依然有效，白某不能按照合同约定交付房屋，要承担违约责任，赔偿张某的损失。

【评析】

本案涉及的是房屋所有权转移的问题。本案中，张某和白某虽然签订了房屋买卖合同，但是由于缺少房屋所有权转移的法定要件——登记，因此张某无法取得房屋的所有权。但是他们之间的合同是有效的，张某可以通过追究白某的违约责任来弥补自己的损失。法院判决房屋归赵某所有，由白某赔偿张某的损失是正确的。

实际上，法律规定物权公示的原则有两个重要的意义。其一，通过登记来确定真正的权利人，确定物权的最终归属，发挥了定纷止争的功能。其二，通过登记这一公示方式，实际上是告

诉其他人，我是物的所有权人，他人不得侵占和妨碍，同时也保证了交易安全。因此农民朋友一定要有这样的法律意识，在进行房屋、土地等不动产交易时一定要记得做登记过户手续，只有这样做才能确保自己是不动产的所有权人，免得到时“赔了夫人又折兵”。

继承房产不用登记可以取得所有权

《中华人民共和国物权法》第二十九条 因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。

第三十一条 依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。

【释义】

上述法条是关于基于继承关系而取得物权的规定。除去因国家公权力的行使而导致的物权变动，可以不依一般的公示原则直接发生效力外，还有一类情形也导致物权的变动直接发生效力，即因继承或者受遗赠而取得物权的情形。继承或者受遗赠是导致物权变动的一个重要方式，本条对此作了规定。即继承或者受遗赠的财产，即使还没有办理登记或还没有实际交付，但自从继承关系开始后，继承人就可直接取得财产的所有权。这就是说，非基于法律行为的物权变动，物权生效的时间不再依照登记或者交付，而是各自依据其法律规定的生效时间。

但是，权利人非基于法律行为的物权变动取得所有权之后，如果要进行处分的，比如继承人继承取得房屋或者彩电的，后来要再出卖的，该买卖合同仍然要遵从买卖行为规范，对于彩电等动产要以交付给买方为准，而房屋买卖的话，继承人要首先将房屋过户到自己名下，再与他人交易，并且买方一定要再进行变更登记。

【案例】

刘老汉去年年底因病去世，留下了三间房子，一头牛，还有

5 000 元钱。他有两个儿子，小儿子在城里打工，并不知情。大儿子刘某在处理父亲后事的时候，将其中的 1 间房子用于偿还了父亲生前所欠债务，债权人打算直接把剩下的 2 间房子也买下来，刘某也同意了，但是没有做变更登记，房产证上的名字仍然是刘老汉的。小儿子回家探亲得知一切，要求债权人返还买的 2 间房子，双方争执不下，遂起诉到法院。法院认为按照法定继承，两个儿子对剩下的 2 间房屋均有继承权，每人 1 间，所有权自继承开始后生效，但是刘某处分 2 间房子由于没有履行法定登记程序，处分行为无效。债权人应当返还房子。

【评析】

本案涉及的是继承不动产后进行处分的效力问题。本案中，大儿子刘某取得房子的所有权的时间是在继承开始后。根据《物权法》的规定，继承不动产的，不用登记所有权直接转移给继承人。但一旦要进行处分时，就必须要进行法定的登记之后才发生法律效力。刘某的处分行为分为两个部分，一是对自己所继承的部分的处分，由于没有做变更登记，处分行为无效；二是对小儿子所继承的部分的处分，自继承开始后这部分所有权归小儿子，刘某属于无权处分，当然无效。所以法院的判决是正确的。

非基于法律行为的物权变动还包括：因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力；因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。

购买机动车须登记

《中华人民共和国物权法》第二十三条 动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。

第二十四条 船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

【释义】

上述条款是关于动产物权发生法律效力的规定。这也是物权法公示原则的体现。物权的公示，指物权享有和变动可取信于社会公众的外部表现形式。公示的对象是物权享有与变动的事实，公示的目的是让不特定的第三人“知晓”，使物权法律关系得以透明。否则将有害于交易安全、交易秩序以及第三人利益。动产物权的公示方法：以占有为权利享有的公示，以交付为权利变动的公示。用公式表示：合同+交付=动产物权变动，也就是我们通常所说的“一手交钱，一手交货”。但是对于特殊的动产（船舶、航空器和机动车）有其特殊之处，即交付之后还应当办理登记，这样才能对抗善意第三人。用公式表示为：合同+交付=动产物权变动+登记>第三人。

【案例】

王某打算开出租挣钱养家，于是在镇上的冷某处买了一辆二手的奇瑞 QQ，付了款，车也提了回来。但是过了不久，潘某找到王某说这辆车是自己从冷某那儿买的，并且已经做了过户登记。王某打听得知，因为不知情的潘某愿意出高价购买这辆车，于是冷某就又把车卖给了他。王某认为自己已经付了钱，车也开回来了，交易已经完成，车就是自己的了，因此拒绝返还。无奈之下，潘某起诉到法院，要求王某归还汽车。法院经过审理认为，王某基于交付行为已经取得了车的所有权，但是由于没有登记，不能对抗善意第三人，潘某作为善意第三人，购买了该车并做了变更登记，自然取得车的所有权。因此王某应当把车还给潘某。但是王某的损失应该向冷某主张违约责任进行索赔。

【评析】

本案涉及的是特殊动产买卖的物权效力问题。本案中，王某已经付款并实际占有了该车，根据法律规定已经取得了车的所有权，可以行使占有、使用、收益、处分的权利。但是机动车属于特殊动产，根据《物权法》第二十三条、第二十四条的规定，交

付属于生效要件，交付了所有权就转移了；登记属于对抗要件，不登记不能对抗善意第三人。法院判决王某归还车辆是正确的，王某的损失可以通过主张冷某的违约责任进行弥补。

在现实生活中，“一物二卖”的情况很容易发生，因此一定要提醒广大农民朋友注意的是，在实际的交易中，一定要记住动产物权的生效要件，只有实际交付给你了才算所有权的转移，三类特殊的动产除了交付之外，一定不要忘记进行登记，这样才能保护我们自己的交易安全，使自己的利益不受到损害。

物权受到侵犯时可以提起民事诉讼

《中华人民共和国物权法》第三十二条 物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。

【释义】

本条是关于物权保护的法律救济途径问题的规定。物权受到侵害，物权人有权选择和解、调解、仲裁、诉讼途径救济。和解是当事人之间私了。调解是通过第三人调停解决纠纷。仲裁是当事人协议选择仲裁机构，由仲裁庭裁决解决争端。诉讼包括民事、行政、刑事三大诉讼，物权保护的诉讼主要指提起民事诉讼。和解、调解的规定散见于许多单行法之中，《仲裁法》规定了仲裁程序，《民事诉讼法》规定了民事诉讼程序。

和解与调解的结果对双方当事人有拘束力，但是这个结果是自愿遵守的，不具有强制力，当事人如果不同意调解的结果还是可以进行诉讼的。但是诉讼之后的判决结果便是有拘束力的，并且是强制执行的。调解书不可以上诉，判决书可以上诉。

仲裁与诉讼的区别。如果选择了仲裁，就不能到法院进行诉讼，仲裁充分尊重当事人的意愿，是否运用仲裁方式解决纠纷、到哪家仲裁机构、由谁来主持纠纷的解决等，都可以由当事人来自主选择，主持纠纷解决的仲裁员都是各行业的专家学者。诉讼则实行级别、地域管辖，审判庭的组成也由法院指定。仲裁是一

裁终局的，申请撤销时法院不会从实体处理中审查，如程序中有明显错误时可以撤销。诉讼是两审终审的，如对一审不服还可以上诉，二审不服可在二年内申请再审。

【案例】

金某的一头奶牛得了重病，他害怕这头牛得的是传染病，为了防止传染给别的牛造成更大损失，金某将牛拉到野外抛弃。刘某在野外放牛时发现这头奶牛，便拉回家中精心喂养，这头奶牛不但没有传染病，而且还是一头高产奶牛。金某得知后，向刘某要牛，刘某不同意，最后经过村长调解刘某把牛留下，但是得给金某适当的补偿，双方当时都同意了。之后刘某越想越生气，觉得自己不该给金某补偿，于是就向金某要钱，双方争执不下，无奈刘某起诉到法院。法院审理后认为金某抛弃了奶牛，就丧失了所有权，刘某基于先占取得了奶牛的所有权，不必向金某赔偿损失。金某应当将“补偿”的钱返还。

【评析】

本案涉及的是调解后又进行诉讼的问题。本案中，双方经第三人调解后，达成了调解协议，因此双方应当按照调解协议履行自己的义务，比如支付补偿金。但是，刘某后来认为调解协议不妥，根据《民事诉讼法》的相关规定，是可以再进行起诉的，原来的调解协议不发生效力。法院判决刘某拥有奶牛的所有权，并且不用支付金某的补偿金是正确的。