



新农村建设青年文库

精品装配“农家书屋” 智力支撑新农村建设

农村物权 知识问答

NONGCUN WUQUAN
ZHISHIWENDA

《新农村建设青年文库》编写组 编写



法律法规

新疆青少年出版社

图书在版编目(CIP)数据

农村物权知识问答/《新农村建设青年文库》编写组编写. —乌鲁木齐:新疆青少年出版社,2008.6

(新农村建设青年文库)

ISBN 978-7-5371-5918-0

I. 农… II. 新… III. 物权法—中国—问答 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 101841 号

新农村建设青年文库 农村物权知识问答

《新农村建设青年文库》编写组 编写

新疆青少年出版社出版

(地址:乌鲁木齐市胜利路二巷1号 邮编:830049)

廊坊市华北石油华星印务有限公司印刷

787毫米×1092毫米 32开 3.5印张 50千字

2008年7月第1版 2008年7月第1次印刷

印数:1—10000册

ISBN 978-7-5371-5918-0 定价:8.00元

如有印装质量问题请与承印厂调换

CONTENTS

目 录

1. 什么是物权? 什么是物权法?	1
2. 物权的精髓是什么?	2
3. 物权法的基本原则是什么?	3
4. 一方将杂物放在楼道, 另一方有权要求赔偿 损失吗?	5
5. 出租房里噪声扰民, 周围邻居应该怎么办?	6
6. 集体土地使用权能用于出资吗?	7
7. 集体土地使用权能抵押吗?	9
8. 如何行使集体土地所有权?	10
9. 集体土地使用权能否转让?	11
10. 《物权法》对宅基地使用权的问题作了怎样	

- 的规定? 14
11. 关于百姓车位、车库的归属问题,物民法
作了哪些规定? 14
12. 什么是土地承包期限? 法律对土地承包
期限是如何规定的? 15
13. 由土地承包经营权引发的争议该如何
处理? 16
14. 夫妻共有的房子,房主有权卖吗? 18
15. 对于安装宽带网利用他人房屋而引发的
纠纷应如何处理? 20
16. 土地承包合同权如何取得? 22
17. 土地的承包经营权是否能继承和通过抵押
流转? 25
18. 家庭承包经营与其他方式承包的区别在
哪里? 27
19. 土地承包经营权能否流转? 29
20. 如何处理房屋抵押合同纠纷? 31
21. 关于土地承包经营权流转过程中,组织内部
成员优先权如何处理? 34

22. 如何处理非所有人请求返还占有的房屋 纠纷?	37
23. 如何处理所有权返还请求权纠纷?	41
24. 土地承包经营权能否继承?	43
25. 如何处理宅基地使用过程中出现的纠纷?	46
26. 宅基地使用权应如何转让?	47
27. 房子卖了两家,哪个是真正的房主?	48
28. 宅基地能否继承?	51
29. 宅基地使用权能出租吗?	52
30. 如果在自己宅基地上挖出了物品,应如何 处理?	54
31. 双方离婚自行分房,法律能否得以承认?	55
32. 农村宅基地使用权能否抵押?	57
33. 物的担保与人的担保并存时,此类纠纷应 如何处理?	58
34. 如何处理农村房屋共有纠纷?	61
35. 如何处理房屋买卖纠纷?	63
36. 如何处理农村房屋继承纠纷?	64
37. 出嫁的女儿还能继承父母的房屋吗?	66

38. 如何处理孳息所有权纠纷? 67
39. 征地补偿费有哪些? 应如何分配? 69
40. 如何处理非法占用耕地纠纷? 72
41. 如何处理相邻中的排水纠纷? 74
42. 如何处理相邻中的通行关系? 75
43. 如何处理相邻关系中, 由通风、采光和日照
引起的纠纷? 77
44. 如何处理地役权与所有权所引起的纠纷? 79
45. 地役权人的义务有哪些? 81
46. 地役权合同签订不详细引发的纠纷应如何
处理? 82
47. 如何处理地役权解除纠纷? 84
48. 不动产能否善意取得? 房子的所有权应
归谁? 86
49. 破坏耕地要承担哪些法律责任? 89
50. 什么是土地复垦? 土地复垦原则是什么? 91
51. 土地复垦的范围和方式有哪些? 92
52. 构成相邻关系上的必要通行权, 需满足哪些
条件? 94

53. 开发、开垦未利用地应该遵守哪些原则? 94
54. 什么是地役权的不可分性? 95
55. 相邻关系分几种类型? 96

1. 什么是物权？什么是物权法？

物权是一种重要的财产权，与债权、知识产权等其他财产权不同，物权的客体主要是动产和不动产。不动产指土地以及建筑物等土地附着物；动产指不动产以外的物，包括能够为人力所控制的电、气、光波、磁波等物。

物权法是调整有形财产支配关系的法律，是对财产进行占有、使用、收益和处分的最基本准则，是民法典的重要组成部分。调整无形财产关系的法律主要有合同法、商标法、专利法、著作权法等法律。指自然人、法人直接支配不动产或者动产的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

物权法主要回答三个问题：一是物属于谁，谁是物的主人；二是权利人对物享有哪些权利，他人负有何样的义务；三是怎样保护物权，侵害物权要承担哪些民事责任。

2. 物权法的精髓是什么？

物权法的精髓由两个部分组成。

第一，所有财产平等保护。

物权法的精髓是第一次不提及国家财产高于一切，而是提出了国有资产、集体资产、私有财产平等保护，这个转变决定了中国民法不会向苏联民法靠拢崇尚公有财产保护的做法，并且让不同的经济结构并存而且是在平等的法律保护下，这对于以往的法律是一个非常巨大的跨越。这样的提出顺应了改革开放后对社会主义的深刻认识，并体现了我们正处在社会主义初级阶段，允许让一部分人先富起来的思想。

第二，鼓励全民创造财富。

因为私有的财产受到平等的保护，所以全民就更有信心去创造财富了。物权法的通过其实是鼓励全民创造财富，并提供法律的保护。

3. 物权法的基本原则是什么？

物权法基本原则包括物权法定原则、一物一权原则、公示公信原则。三者之间的关系主要体现在其作为物权法基本原则这一统一的整体，在确保物权法立法宗旨和社会功能的实现中的互相呼应、互相补充、内在一致上，体现在规定物权法符合经济要求中的各负其责、分工协作上。

(1) 物权法定原则的必要性在于物权自身的本质特征和社会经济有序发展的要求。物权是支配型财产权，它的种类、内容、变动等与他人、社会和国家都有直接关系，只有通过物权法定，才能使物权归属明确化，使物权变动公开化，从而既保障了物权人的利益，也保障了社会其他成员和整个社会的利益，并使财产秩序透明化，从而保障交易的安全与便捷，有利于社会经济秩序的稳定和商品经济的发展。

(2) 一物一权原则以确保物权支配内容的实现为其存在基础。物权是对物的直接支配权，为使这种对

物的直接支配在事实上得以圆满实现，在法律上国家必须使其支配的客体范围在客观上得以确定，并使其支配的外部范围明确化。一物一权使得物的权属确定明晰，简化了物权关系，抑制了纷争的发生，从法律上规范了对物的利用，从而降低交易成本及交易风险，保障交易安全。

(3) 物权的公示公信原则，其变动涉及的范围大，不公示不足以明确物权的归属，不利于保护权利人。对那些不伴有外部表征的物权变动来说，若不公示，对利害关系人尤为不利，因此，物权变动的公示不仅涉及物权人自身的安全，也是维护第三人利益的需要。而公信则赋予公示以法律效力，使相对人的信赖利益得到保障，从而坚定了交易当事人对交易成功的信心，使交易安全得到保障，同时也降低了交易成本，在客观上刺激了经济活动，促进了社会经济的发展。

由以上可知，物权法“三大基本原则”在立法基础上是相通的，三者立法上有共同的目的，都是要保障商品经济中财物的安全利用和交易安全、便捷。

在此框架下，三者相互呼应，分工协作，共同保障物权法主要任务的实现。

4. 一方将杂物放在楼道，另一方有权要求赔偿损失吗？



邻居关某把杂物放在楼道，追求时尚雅致生活的范小姐看到这种情况，感到极为不雅。由于杂物给范小姐的出行带来了不便，范小姐要求邻居关某把杂物挪走。但关某认为，杂物的位置属自家门前，并没有占范小姐家场地，因此没有理合。于是范小姐向有关部门反馈情况，可多次协调并无进展。请问，范小姐有权要求赔偿损失吗？

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）对业主的物业建筑规定包括专有权（指业主个人私有的空间）、共有权（指楼道的公共空间）、成员权（指

业主属于小区的一分子有投票的权力)。因此,楼道属于记入公摊面积的建筑,发生纠纷时,另一方受到损害的业主,可以运用法律的武器维护自己的权利。范小姐可以通过法律的手段来维护自己的权益。

5. 出租房里噪声扰民,周围邻居应该怎么办?

案 例

詹某将自己空置的杂物间租给一家电器公司当仓库。由于春节期间电器生意做得好,仓库每天人来人往,货物推进推出,甚至货车常常在深夜和凌晨装卸货物,这严重扰乱了周围居民的生活。于是,邻居纷纷向物业投诉。虽然物业和詹某也多次找承租方,要求承租方减少影响,但费了好多周折,事情并未得到解决,直至发展到多名邻居强烈要求承租方搬离。这时,詹某不高兴了,认为房子是自己的,愿意租给谁是他个人的事,与他人无关,并至此以后,对此事置

之不理。对此，周围邻居应该怎么办？

依照《物权法》的相关事宜，类似扰民纠纷已达到法律的范畴，邻居可以运用法律武器维护自己的权益。

6. 集体土地使用权能用于出资吗？

案 例

某村有一块靠路边的荒地，一直闲着没有人用。于是，有公司找到该村村委会，建议该村以这块土地作为投资以公司的形式与他们一起开办一个工厂。请问，该村村委会以这块集体土地的使用权作为公司的出资的做法正确吗？

这里主要涉及的是集体土地使用权的出资问题。根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）第六十三条的规定：农民集体所有的土

地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。所以，集体土地使用权不得直接作为公司出资。

同时，本案例里的情况又不符合《土地管理法》第六十条的规定。农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。按照前款规定兴办企业的建设用地，必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模，分别规定用地标准。

因此，该村村委会没有权利直接将土地使用权出资与他人合办工厂。

7. 集体土地使用权能抵押吗？

案 例

农民江某建房子，由于手头没有足够的资金，于是向银行贷款8 000元，银行要求江某提供担保。江某于是以自己耕地上的农作物以及土地使用权作为抵押，农作物估价4 000元，土地使用权4 000元，最后银行与江某签订了抵押合同，同意向江某贷款8 000元。请问，本案中江某与银行之间的抵押关系能否成立？

这里主要涉及的是农作物以及土地使用权抵押的问题，农作物作为农民江某的合法财产，可以用来作抵押，这个抵押是合法有效的。但江某的土地使用权是建立在耕地之上的，我国《物权法》第一百八十三条明确禁止将耕地的使用权作为抵押，因此，农民江某将其耕地使用权设定抵押权是违法的。根据《中华

《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）第五十七条的规定：合同无效的，不影响合同中独立存在的有关解决争议方法的条款的效力。

因此，本案例中，银行对农作物享有的抵押权仍成立，如果农民江某到期没有偿还贷款，银行可以将农作物变卖，将所得的价款偿还贷款。

8. 如何行使集体土地所有权？

案 例

某公司想建分公司，筹划很久后把厂址选在了王村的土地上。经与王村村委会商议，王村村委会决定以本村的土地所有权出资，并按照该公司每年收益的25%分取利润，双方最终达成了合意，签订了合同。请问，在此情况下签订的合同有效吗？

本案件主要是集体土地所有权的行使问题。王村的土地归王村农民集体所有，按照法律规定，王村村