

— 所有权

— 业主的建筑物区分所有权

— 相邻关系

— 用益物权

— 担保物权

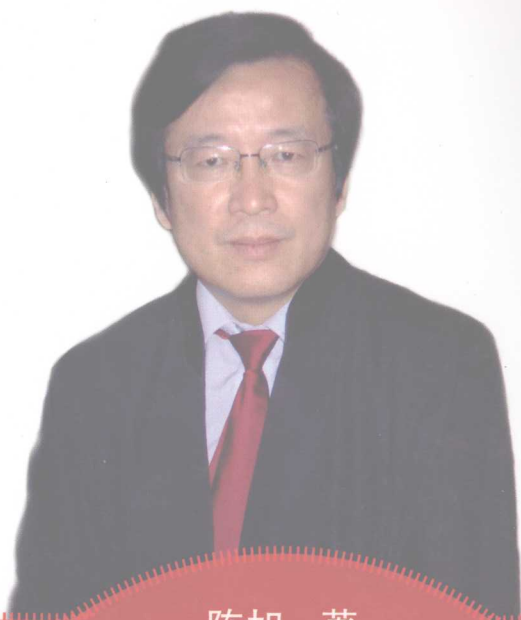
大律师

专家律师说法系列

物权律师

WU QUAN LU SHI YI AN SHUO FA

以案说法



陈旭 著

中央电视台《法律讲堂》栏目

物权系列 主讲律师

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物权律师

WU QUAN LU SHI YI AN SHUO FA

以案说法

陈旭 著

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权律师以案说法/陈旭著. —北京: 中国法制出版社,

2008. 9

(专家律师说法系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0743 - 4

I. 物… II. 陈… III. 物权法 - 案例 - 分析 - 中国

IV. D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 129049 号

物权律师以案说法

WUQUAN LUSHI YIAN SHUOFA

著者/陈旭

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 × 1230 毫米 32

版次/2008 年 12 月第 1 版

印张/10.25 字数/205 千

2008 年 12 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0743 - 4

定价: 26.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010493

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

● 作者简介 ●

陈旭，男，1959年8月出生，毕业于中国人民大学法律系（78级）。北京市隆安律师事务所合伙人、北京律师协会房地产专业委员会委员、门头沟区政协委员、山东山大华特科技股份有限公司（上市公司）独立董事、中国人民大学客座研究员。

1983年3月开始从事律师工作，先后在北京市法律顾问处、北京市第二律师事务所工作，是中国恢复律师制度以后第一批专职律师。自从事律师工作以来，先后承办过大量的刑事、民事、经济合同纠纷、涉外民事及经济纠纷案件。20世纪80年代，陈旭律师还在全国律师界最先承担了刘晓庆、侯德建、黄阿原等知名人士的私人法律顾问。在多年的律师工作中，担任过多家大中型企事业单位的法律顾问，积累了丰富的办案经验。

近年来，陈旭律师致力于房地产法律业务。作为北京市律师协会房地产专业委员会委员、北京市建委律师团律师，陈旭律师积极参与政府对房地产开发以及物业管理等方面法律法规、政策的研究、制定等过程，为政府决策提供了很多建设性意见。陈旭律师曾参与《物业管理条例》、《物权法》的立法研讨工作，为完善物权立法建设做出了积极的贡献。多年的执业经历中，陈旭律师积累了丰富的处理房地产纠纷、物业管理纠纷的实务经验。此外，他还与房地产行业协会、学术研究团体等社会组织保持密切联系，积极参与这些社会组织在房地产开发建设、物业管理、业主委员会建设、和谐社区治理等方面的研究，积累了很多物业管理、社区治理的实践经验。

前言

对于许多中国人而言，2007年他们因为一部法律获得了一次权利观念的启蒙，这部法律就是2007年10月1日正式施行的《物权法》。也正是这部法律，将“物权”这一原本只在法学课堂上出现的概念，普及到了老百姓的心中。

作为恢复高考后第一批大学生，我在法律系读书时，授课恩师、中国人民大学赵中孚教授还是拿着自制的民法讲义，向我们介绍物权、债权、人身权这些基本的民事权利概念。毕业后，作为中国恢复律师制度以来第一批专职律师，当我1983年3月刚开始从事律师工作时，除了宪法以外，涉及财产权的法律法规就只有《婚姻法》了，之后陆续有了《继承法》、《民法通则》……而今天，我们已经有了第一部系统规范物权的《物权法》，这是法治进步的体现，更是公民权利至上观念的日益彰显。受益于我国经济建设的不断发展，人民群众陆续积累起了一些个人财富。虽然大多数人对于《物权法》中很多专业性的问题并不能真正理解，但他们至少通过简单的了解，感知到这部法律对于他们所拥有财产的归属和效用上的重大指导意义。

我作为北京市律师协会房地产专业委员会的委员，业务领域侧重在房地产方面，法律实务工作中积累了大量处理房地产纠纷、物业管理纠纷的经验。房地产领域是涉及到物权的重要领域，房屋和土地作为财产的重要形式，在《物权法》占有非常重的份量。《物权法》还在起草阶段时，我就开始关注它。当时，我作为非政府机构——北京海淀和谐社区发展中心的成员，曾参与《物权法》（草案）的研讨工作。2007年初，承蒙中央

电视台十二频道《法律讲堂》栏目的厚爱，我受邀在该栏目主讲物权法系列。《法律讲堂》栏目的特点是以通俗易懂的方式，通过介绍案件情况讲解法律知识。通过该栏目的平台，我介绍自己接触的案件和其他法律同仁处理的案件，让人们简单了解什么人可以对什么样的物享有什么样的权利，以及应该怎样利用这些物。

时至今日，在《物权法》已正式实施一周年之际，我将《法律讲堂》栏目的部分文稿汇集，又充实了其他的一些案例，编写完成本书。本书的初衷继续延用“以案说法”这一宗旨，但在侧重点上有所不同。我希望通过本书，让更多的人充分了解《物权法》的内容，为人们在日常生活中正确处理物权相关权益，提供参考和借鉴。

本书中的每一个案例，均分为“律师说案”、“以案说法”、“专家意见”、“策略提醒”四个板块。“律师说案”是向大家介绍案件的基本事实；“以案说法”会分析案件处理结果及相关法律依据；“专家意见”侧重解释案件相关的焦点问题和争议问题，并结合目前的立法现状，分析立法初衷、解疑释惑；“策略提醒”是对读者在处理同类法律纠纷时的要点提示。

本书是我的律师团队集体智慧的结晶，在编写过程中，我的三位助理律师，关珅珅、陈昕、倪静付出了大量的心血，协助我完成了本书主体框架的创作，我非常感谢她们的辛苦劳动。此外，北京大学杨曼娟同学也参与了部分案件初稿的写作，天津南开大学杨铮同学及北京第二外国语学院法学院的张驰同学也对本书的案例素材收集和整理有所贡献，在此也一并致谢。

本书关敏平推荐，张旭起草，陈旭。

2008年10月 于北京国际俱乐部
中央蒙承，陈旭

(18) 对共同共有财产的处分——《物权法》第97条 41

共同共有财产的处分——《物权法》第97条 21

(18) 目 录 由

(20) 共同共有财产的处分——《物权法》第97条 21

(101) 共同共有财产的处分——《物权法》第97条 21

(101) 第一篇 所有权 由

1. 陪了老公又折房——财产共有权能否放弃 (3)

2. 群租房风波——专有部分权利亦不能任意行使 (9)

3. 谁装修了我的新房——财产损害赔偿 (15)

4. 天价土地案的背后——处分集体土地集体决定 (21)

5. 我的新房住别人——不动产物权变动经登记生效 (27)

6. 秀秀回家——拾得遗失物应如何处理 (33)

7. 阳台风波——私自封阳台违反业主公约需拆除 (39)

8. 遗失的古钱——无权处分他人财产行为的效力 (45)

9. 汽车与备胎——主物与从物应当同时转移 (51)

10. 谁动了我的自行车——寄存物品的权利归属 (57)

11. 谁才是房屋所有权人——不动产登记的效力 (63)

12. 兄弟反目——共有财产致人损害 (68)

(101) 第二篇 业主的建筑物区分所有权 由

13. 别动我们的楼顶——业主共有权 (77)

14. 楼道之争——建筑物区分所有权 (83)
15. 我没有用电梯——业主对共有部分不得以放弃权利为
由不履行义务 (89)
16. 我们都是出租人——业主共有权的行使 (95)
17. 谁是偷窥者——业主共同决定事项要合法 (100)
18. 车位保卫战——车位、车库的归属与使用 (107)

第三篇 相邻关系

19. “讨厌”的邻居——如何处理邻里关系 (115)
20. 别动我们的阳光——采光权受到侵害可以主张
赔偿 (121)
21. 打呼噜的官司——相邻关系纠纷 (126)
22. 方便小偷的防护栏——相邻关系纠纷 (132)

第四篇 用益物权

23. 反悔的老王——宅基地房屋买卖合同不受法律
保护 (141)
24. 坟地之争——土地承包经营权 (147)
25. 旺铺风波——承租人的优先购买权 (154)
26. 为美景买单——地役权合同的履行 (160)
27. 我能继承父亲的承包经营权吗——土地承包经营权的继
承问题 (165)

28. 重复登记的竹林——虚假登记导致损害需
赔偿…………… (171)
29. 私自换地惹官司——土地使用权转让要登记…………… (177)

第五篇 担保物权

30. 被留置的红薯干——留置权的行使…………… (185)
31. 大发公司的债务——浮动抵押登记优先受偿…………… (192)
32. 电话号码的收费权——应收账款出质需要登记…………… (197)
33. 过季的鞭炮——动产质押权…………… (203)
34. 最高额抵押——最高额抵押债权转让抵押权不随
之转让…………… (209)
35. 登记错误谁来赔偿——登记机关登记错误的责任…………… (214)

附录

- 中华人民共和国物权法…………… (220)
(2007年3月16日)
- 中华人民共和国土地管理法…………… (259)
(2004年8月28日)
- 中华人民共和国农村土地承包法…………… (278)
(2002年8月29日)
- 中华人民共和国担保法…………… (291)
(1995年6月30日)
- 物业管理条例…………… (308)
(2007年8月26日)

第一篇 所有权

《物权法》的立法目的是明确物的归属,充分发挥物的效用。明确物的归属就是明确谁是物的所有人,让物可以物尽其用。对于所有人来说,其对自己的物享有的权利就是所有权,本章主要向大家介绍所有权。

我们先来了解所有权的权能:所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。所有权指的就是占有权、使用权、收益权和处分权。对自己的物享有的权利是自物权,所有权就是自物权,所有权人也可以在自己的物上设立他物权,他物权包括用益物权和担保物权。

本章中的几个案例主要是对动产、不动产的所有权;权属及权利如何行使进行讨论和分析。目的是使大家了解当自己的私有财产受到侵害时,如何利用《物权法》来维护自己的合法权益,弥补损失。

陪了老公又折房—— 财产共有权能否放弃

【律师说案】

李云和张晓强都是在公司上班的白领。结婚四年来，两人感情一直不错，从来没有吵过架拌过嘴。应该说两人的家庭生活是幸福美满的。半年前，李云获悉父母住的老房子被列入了拆迁范围，善于算计的张晓强马上意识到这拆迁之事可是一个换取利益的好机会。为了得到更多的利益，他想出了一个办法：跟李云办理离婚手续。原来，结婚后的李云没有将户口从父母家中迁走。张晓强与李云离婚后，如果父母家房屋拆迁，李云就可以分配到回迁房名额或是更多的拆迁补偿款。李云也同意这个方案。于是，李云和张晓强编了一份离婚协议，约定以前两个人贷款买的一套3居室的房子归张晓强所有，并到民政局悄悄办理了离婚手续。半年后，拆迁工作终于开始了，正如李云和张晓强算计的那样，在核查拆迁人口和住房情况时，考虑到被拆迁人家有三个常住户口，且在本市均无其他住房的情况，李云家多分了十万元拆迁补偿款。而张晓强也如愿以偿地拿到了拆迁补偿款。

李云和张晓强正商量办理复婚手续时，张晓强说要到外地组织一个大型会议，复婚的事情就耽搁下来了。在张晓强到外地开会期间，他认识了一位在同一个部门刚参加工作的大学生范梅，

两人在工作上配合得非常默契，时间一长，两个人之间就产生了感情。对于已经三十几岁的张晓强来说，这一次的爱情，让他本已经平淡无味的生活一下子又色彩斑斓了。于是，在会议结束后不久，张晓强和范梅很快办理了结婚登记。并且，通过中介公司，张晓强将那套三居室的房子卖了，另行购置了新居。

当李云知道这一切的时候，张晓强正和范梅沉浸在新婚的甜蜜和喜悦中。李云整天过着以泪洗面的日子，李云的父母看到女儿的状况，老俩口又是生气又是后悔。他们觉得，不能这么便宜了张晓强。于是，在父母的提醒下，李云到法院起诉了张晓强，提出当初两个人的离婚是受到了欺诈，认为是张晓强当初以假离婚换拆迁款的办法欺骗自己，骗取了房子。因此，离婚协议中关于放弃共有房屋的约定是无效的。

【关键词】

“假”离婚 共有制度

【以案说法】

本案中李云满腹委屈，认为道理明明是在自己这一边儿。可张晓强却说了，没有任何证据说明双方是假离婚，离婚证也是民政部门发的，这离婚就是真的，既然离婚时，协议都说了房子归我，那我就有权处置属于我的房子。

问题一：“假离婚”的说法在法律上是否成立？
 常个《婚姻法》第三十一条的规定：“男女双方自愿离婚的，准予离婚。双方必须到婚姻登记机关申请离婚。婚姻登记机关查明双方确实是自愿并对子女和财产问题已有适当处理时，发给离婚证。”第三十九条规定：“离婚时，夫妻的共同财产由双方协议处理；协议不成时，由人民法院根据财产的具体情况，照顾子女和女方权益的原则判决。”根据上述法律规定可知，我国法律认

可的离婚形式有两种，一种为经法院判决的离婚；另一种为双方协议离婚。

协议离婚要求，男女双方通过签订协议的方式，在约定子女抚养问题以及共有财产分配问题后，共同到婚姻登记机关办理离婚登记手续，在取得离婚证书后，双方的婚姻关系解除。

本案中，李云和张晓强签署离婚协议，并且双方亲自到登记机关办理了离婚手续，取得了婚姻登记机关签发的离婚证书。所以，李云所称的“假离婚”是不存在的。李云与张晓强的婚姻关系已经解除。

问题二：李云和张晓强对于房产的约定是否有效？

被张晓强卖掉的房子本身是李云与张晓强在夫妻关系存续期间购置的财产，应当属于夫妻共同财产。对于夫妻共同财产，在夫妻离婚时，任何一方可以主张取得一半的所有权。但是，如果夫妻在离婚时，通过签署协议的方式对夫妻共同财产进行分配，根据契约自由原则，法律也是允许的。本案中，李云与张晓强确实签订了离婚协议，协议约定夫妻共有的房产归张晓强一人所有。李云提出在签订协议时，受到了张晓强的欺诈，因此协议无效。这样的说法成立吗？

最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释（二）第九条规定：“男女双方协议离婚后一年内就财产分割问题反悔，请求变更或者撤销财产分割协议的，人民法院应当受理。人民法院审理后，未发现订立财产分割协议时存在欺诈、胁迫等情形的，应当依法驳回当事人的诉讼请求。”

李云主张，就是因为张晓强欺骗自己，说离婚后房产变更为张晓强所有、自己可以多分得拆迁款，并且在取得拆迁款后会再与自己复婚。在这种情况下，自己才同意签署协议离婚。李云所主张的欺诈是否构成法律意义上的欺诈？

欺诈是指行为人对某一重要事实故意所作的虚构事实、隐瞒

真相的陈述,该种陈述使得被欺诈人对签订合同的内容发生了错误认识。本案中,张晓强告诉李云,离婚后将房产写为自己一人名下,可以使李云多得拆迁补偿款。事实上,依照张晓强的说法,李云确实获得了十万元补偿款。张晓强没有虚构事实,也没有隐瞒真相。签署协议本身是李云自愿的,签署协议的后果,李云也是知悉的。因此,并不构成因为张晓强的陈述,使得李云对签订协议发生错误认识。所以,最终法院审理认为,由于李云不能举证证明订立财产分割协议时存在欺诈、胁迫等情形,因此驳回了李云的诉讼请求。

【专家意见】

夫妻共同财产的平等处理权是法律为了保护夫妻关系存续期间当事人权利而设置的一项制度。夫妻在婚姻关系存续期间所得的工资和奖金、生产和经营的收益收入、知识产权的收益、继承或赠与所得的财产等应当归共同所有的财产,归夫妻共同所有。夫妻对共同所有的财产,有平等的处理权。

夫妻共有财产通常会被认为是共同共有。所谓“共同所有”是所有权的一种方式。《物权法》第九十三条:“不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。”第九十五条规定:“共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。”

共同共有,是指各共有人根据共同关系,不分份额地共同享有对共有财产的权利。其法律特征为:第一,共同共有产生的基础是共同关系。第二,共同共有的财产权利不分份额。第三,各共同共有人对共同财产享有的权利和承担的义务平等。共同共有的形式主要包括以下几种:1. 夫妻共有财产;2. 家庭共有财产;3. 共同继承的遗产;4. 其他共有财产。

本案中,李云与张晓强在婚姻关系存续期间购买的房产属于

夫妻共有财产。根据《物权法》第九十七条的规定，处分共同共有的财产，应当经全体共同共有人同意。法律对于共有财产作出这样的规定，就是为了保护共有人享有平等的对共有物的处分权。李云和张晓强签署协议的行为，实际上就是共有人协商处理共有财产的过程，该协议产生的效力是李云放弃对房产的共有权。那么，该房产在变更所有权人之后，张晓强作为唯一的所有权人，就有权单独处分该房产。

除了本案中涉及的共同共有外，还有一种共有形式是“按份共有”。

《物权法》第九十四条规定：“按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。”可见，共有人对于共同的财产所有享有的权利和承担的义务是否按照各自的份额，是区分共同共有和按份共有的关键。区分二者的意义在于，在行使处分权时法律对于两种共有形式进行了不同的规定。按份共有具有以下几个特点：

第一，按份共有人可以随时请求分割共有物，而共同共有人只有在共有的基础丧失，或者有重大理由时，才可以请求分割。《物权法》第九十九条规定：“共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割对其他共有人造成损害的，应当给予赔偿。”

第二，按份共有人转让份额时，其他共有人享有优先购买权。

《物权法》第一百零一条规定：“按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。”

同共第三，处分共有物或作重大修缮时，法律对于两种共有形式行使表决权的要求不同。《物权法》第九十七条规定：“处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。”

【策略提醒】

现今，房地产市场中二手房的交易量所占比例越来越大。夫妻共同购买房产后，一方擅自将共有房产出售的现象也屡见不鲜。如果您有意购买二手房，就需要对房产的相关权利人进行审查。《物权法》第一百零六条规定：“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。”也就是说，一方面，如果房产的所有权人为两个以上的主体时，在出售房产时，没有经过其他共有人同意，共有人有权主张追回房产，也就是说，购房人与无权处分人签署的房屋买卖协议会面临被认定无效的风险。另一方面，作为共有人，应当积极主张共有权。如果一方已经将无权处分的房产通过登记的方式转让给了善意第三方，那么作为共有人，不能再主张追回房产，只能通过向无权处分人主张赔偿来弥补自己的损失。