

LAW COMMON SENSE

实用
版


法律行为
百科全书

物权法 实用常识

平嘉昕◎编著

物权法的贴身法律指导

让更多公民了解我国现行的物权法律

 中国农业出版社



即使从零起点开始，也能读得懂的物权法律条例、常识实用指南。
进一步明确物的归属，发挥物的效用，使权利人的物权得到保护。

LAW COMMON SENSE

实用版


法律行为
百科全书

物权法 实用常识

平嘉昕◎编著

物权法的贴身法律指导

让更多公民了解我国现行的物权法律。

 中国农业出版社



即使从零起点开始，也能读得懂的物权法律条例、常识实用指南。
进一步明确物的归属，发挥物的效用，使权利人的物权得到保护。

图书在版编目(CIP)数据

物权法实用常识 / 平嘉昕编著. -- 北京 : 中国农业出版社, 2016.6

ISBN 978-7-109-21778-2

I. ①物… II. ①平… III. ①物权法-基本知识-中国 IV. ①D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 135176 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区麦子店街 18 号楼)

(邮政编码 100125)

责任编辑 郭永立

北京万友印刷有限公司印刷 新华书店北京发行所发行

2016 年 7 月第 1 版 2016 年 7 月北京第 1 次印刷

开本:910mm×1280mm 1/32 印张:7

字数:200 千字

定价:26.80 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误,请向出版社发行部调换)

Preface



改革开放之后，我国经济社会获得了空前发展，并跨入一个新的高度。公告显示，2013年全年国内生产总值达到568 845亿元，全国公共财政收入达到129 143亿元，城镇居民人均可支配收入为26 955元，农村居民人均纯收入为8 896元。随着社会财富不断增长，社会需要更为健全的物权制度予以安排和保护，从而有序利用各类资源，增强经济活力，建立起恒定的激励约束机制。虽然物权制度本身并不能直接创造财富，但它是通过确认与保护公民的财富，来实现对社会财富的激励，借此对人们积累财产、创造财富提供引导，事实上它起到的是维系经济社会的“安全闸”与“防护网”的作用，以促进与物权相关的权利纷争、利益冲突的化解。

此前，《中华人民共和国民法通则》已确立起物权保护的一些基本原则，但是对于物权的保护仍有欠缺。为了维护社会主义市场经济秩序，维护我国的基本经济制度，使物的归属得以明确，使物的效用被充分发挥，并对权利人的物权提供保护，2007年10月1日起，我国开始施行《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）。

《物权法》规定了所有权、用益物权和担保物权的内容，形成了比较完善的物权体系，并在其中增加了诸如业主的建筑物区分所有权、建设用地空间使用权、地役权等许多我国既有法律没有规定的物权，使公民能够更为充分地享有民事权利。

本书以我国当前施行的《物权法》为基础，并参考大量与物权相关的文字资料、法律专著、法律案例，内容时代性强、公正严谨、有理有据、逻辑清晰，在遇到与物权相关的法律问题时，不失为一本实用、方便的法律指导用书。具体来看，本书分别阐述了物权中的所有权、用益物权、担保物权、占用的相关法规、案例解析，并在文后附有专业的律师答疑，以让读者更加全面、深入地了解应该如何运用，做到为读者维权，为读者解惑，并正确运用法律武器维护自己的合法权益。

由于编者能力有限，书中难免出现疏漏。希望读者在阅读的过程中提出您宝贵的意见，不吝赐教，以促进本书的继续修订和完善。

Contents

目 录

■ 前 言	
■ 第一章 总则	1
第一节 基本原则	1
第二节 物权的设立、变更、转让和消灭	5
第三节 物权的保护	13
综合答疑	21
■ 第二章 所有权	30
第四节 一般规定	30
第五节 国家所有权和集体所有权、私人所有权	41
第六节 业主的建设物区分所有权	51
第七节 相邻关系	60
第八节 共有	70
第九节 所有权取得的特别规定	79
律师答疑	86
■ 第三章 用益物权	93
第十节 一般规定	93
第十一节 土地承包经营权	97

第十二节 建设用地使用权·····	107
第十三节 宅基地使用权·····	114
第十四节 地役权·····	121
律师答疑·····	128
■ 第四章 担保物权 ·····	141
第十五节 一般规定·····	141
第十六节 抵押权·····	147
第十七节 质权·····	160
第十八节 留置权·····	175
律师答疑·····	183
■ 第五章 占有 ·····	190
第十九节 占有·····	190
律师答疑·····	197
■ 附则 ·····	199
律师答疑·····	199
■ 附录 ·····	204
中华人民共和国担保法·····	204

第一章 总则

第一节 基本原则

第一条 为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。

第二条 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

第三条 国家在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

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。

第五条 物权的种类和内容，由法律规定。

第六条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

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。

第八条 其他相关法律对物权另有特别规定的，依照其规定。

>>案例解析

案例 不进行登记，得不到物权

【案情介绍】

何某某向谭某借款 65 万元，因何某某无力偿还，遂决定将其所有的一套房屋作价向谭某抵让，双方就此签署了一份房地产买卖合同。为了少缴纳税费，双方协商后共同约定，合同中的金额只注明 45 万元。2006 年 8 月，何某某、谭某到房地产交易中心缴纳了房产交易税和房产契税，同时完成了房屋过户手续的办理。谭某在过户手续办理完毕后还给了何某某之前写下的欠款收条；何某某也向谭某交付了房屋钥匙，同时还向谭某出具了一张 65 万元的购房款收条。取得房屋后，谭某并没有立即去居住。2007 年 9 月 23 日，谭某因事要用房，到了该房屋却发现杨某居住在此，遂提出要其搬走的要求。杨某执意不肯，双方因此事产生争执。第二天，谭某将杨某诉至法院，诉称杨某对其所有权已经构成侵犯，要求杨某马上停止侵权行为。

法庭经审理查明：2004 年 4 月时，何某某已经将房屋转让给杨某，双方签署了一份房屋转让协议，杨某向何某某交付了 36 万元，当时，杨某便从何某某手中得到了该房屋的钥匙。2004 年 7 月，杨某开始居住在该房屋。杨某诉称，谭某在购买房屋的过程中曾到该房屋查看，已经知道杨某居住在此的事实，可谭某却未尽到该有的谨慎义务。同时抗辩称何某某、谭某所签署的房屋转让合同属于恶意串通，存在欺诈行为，因此，谭某并不应获得该房屋的所有权。此外，杨某还向法庭出具了其于 2004 年 4 月与何某某签署的房屋转让合同以及何某某于 2004 年 4 月出具的一张金额为 36 万元的收条。

法庭经审理后认为：杨某与何某某之间签署的房屋转让合同真实有效，双方之间的转让行为亦真实有效，但因在签署该合同后未进行相关的登记，何某某、杨某之间的房屋转让行为便失去了公信力，杨某并未获得该房屋的所有权。与此同时，何某某、谭某之间的房屋转让行为同样也是有效的，谭某已经向何某某实际上交付了购房款，并且何某某、谭某也完成了房屋转让登记、房屋过户手续的办理，谭某获得了房屋所有权。对于杨某诉称的何某某、谭某之间的恶意串通行为，由于杨某并不能提供相关证据，因此不能对其说法给予采信。对于杨某、何某某签署的合同，杨某应直接找何某某索赔因合同造成的损失，而不应在谭某的房屋内继续居住。现在，杨某不肯搬离该房屋的行为，实际是对谭某的房屋所有权的侵犯。

法院判决：在判决生效后 10 日内，杨某应将房屋内所有物品腾空，将房屋退还于谭某。

【法理分析】

本案主要涉及不动产登记的相关问题，那么不动产登记有哪些效力？不登记会造成哪些后果呢？

除法律另有规定之外，自登记时起不动产物权进行变动，没有进行登记的不动产物权不会发生变动的效果，换句话说，只有经过不动产登记后，物权变动才发生物权变动的法律效力，不动产的物权在未登记的情况下将无法取得。在转让不动产时，受让方不经登记将无法获得不动产的所有权；在设定抵押时，抵押权人不经登记也无法获得抵押权。因此，本案中的杨某因在签署房屋转让合同后未及时办理相关的登记，而无法获得该房屋的所有权，以致令自身权益遭受损失。

不动产登记指的是不动产权利人申请将不动产变动情况记载于不动产登记簿上的事实。不动产物权的变动由不动产物权的设立、变更、转让和消灭组成。不动产登记后，不动产物权设立、变更、转让和消灭的法律后果也随之产生；未经不动产登记，不动产变动的物权后果也无法发生，受让人也无法在物权转让中获得受让的不动产物权。

不动产是以不动产登记作为公示方式的，当事人、利害关系人只有通过不动产登记，才能知晓不动产物权的物权状态，知晓不动产的所有者以及不动产是否已经转让或在不动产上存在其他物权权利设定（如抵押）等。因此，《中华人民共和国物权法》第六条作出规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。”

从一定程度上来说，不动产登记簿为公开的，登记资料可供当事人、利害关系人进行查阅、复制，相关法规对具体程序都已作出了规定。例如，《中华人民共和国土地法实施条例》第三条规定：“土地登记资料可以公开查询。”国土资源部于2002年制定的《土地登记资料公开查询办法》规定下列人员能够进行原始登记资料的查询：①土地权利人、取得土地权利人同意的单位和个人有权查询其土地权利范围内的原始登记资料；②土地登记代理机构有权查询与其代理业务直接相关的原始登记资料；③国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关和纪检监察部门有权查询与调查、处理案件有关的原始登记资料。

第二节 物权的设立、变更、转让和消灭

一、不动产登记

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。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

第十条 不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。

第十一条 当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

第十二条 登记机构应当履行下列职责：

- (一) 查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；
- (二) 就有关登记事项询问申请人；
- (三) 如实、及时登记有关事项；
- (四) 法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

第十三条 登记机构不得有下列行为：

- (一) 要求对不动产进行评估；
- (二) 以年检等名义进行重复登记；
- (三) 超出登记职责范围的其他行为。

第十四条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生法律效力。

第十五条 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

第十六条 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

不动产登记簿由登记机构管理。

第十七条 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第十八条 权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。

第十九条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十条 当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

第二十一条 当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

第二十二条 不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

二、动产交付

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。

第二十五条 动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生法律效力。

第二十六条 动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生法律效力。

三、其他规定

第二十八条 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。

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法律效力。

第三十条 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。

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。

>>案例解析

案例 以房抵债纠纷案

【案情介绍】

1993年12月4日，原告罗长江与被告沈卫星签订《建筑工程施

工合同》，原告为被告进行工程承包建设，修建房屋，但被告沈卫星拖欠了原告罗长江的工程款。原告罗长江和被告沈卫星于1995年9月12日签订《购铺书》，约定沈卫星以每平方米1.7万元的价格将位于北京市朝阳区某住宅楼下的门面房（约56平方米）卖给罗长江，以抵充工程款。沈卫星于1996年1月16日作为登记权利人为该房屋办理产权证，但过户登记手续一直没有办理。同时罗长江已占有并使用该房产，自1997年12月开始将该铺位租赁给他人使用，并收取租金。沈卫星因欠第三人钱款，被第三人主张债权而于2002年4月申请查封该不动产。此不动产归属就此产生纠纷。

一审法院审判：

1995年9月12日，沈卫星为抵偿工程款与罗长江签订《购铺书》，约定以每平方米1.7万元的价格将位于北京市朝阳区某住宅楼下的门面房（约56平方米）不动产转移到罗长江名下，但罗长江却一直没有办理房屋产权。罗长江作为不动产的实际拥有者自1997年12月开始将此房屋租赁给他人收取租金。另外查明，该不动产产权证已于1996年1月16日办理，产权所有人为沈卫星。

再查明，因案外人周某诉沈卫星返还购房款纠纷一案，原审法院作出的民事判决已发生法律效力，讼争的房屋作为沈卫星的财产已被原审法院依法查封。

一审法院判决认为：罗长江与沈卫星在平等自愿的基础上所签订的购铺合同合法有效，双方均应按照合同的约定履行自己的义务。双方在协议中虽然没有明确约定办理房屋过户手续的事宜，但沈卫星作为房屋的出售方，应该在合理的期限内协助罗长江办理该房屋的过户手续。罗长江认为，沈卫星领取房产证的行为涉嫌欺诈，行为无效。虽然二人在平等协商的基础上签订的购铺协议有效并且双方都已履行部分相关权利义务，但由于双方未就房屋产权问题达成一致，导致房屋至今没有办理过户登记，在法律和事实关系上还属于沈卫星所有。沈卫星有权以自己的名义领取该房屋的产权证书，故罗长江主张沈卫星领取房产证的行为无效，不予支持。沈卫星并未依据合约及时为罗

长江办理房屋过户手续，造成罗长江合法利益的实际损失，现双方之间的房屋买卖合同在该房产已被依法查封的事实基础上已无法继续履行，罗长江因该合同而受到的损失，可以另案起诉以追究沈卫星的违约责任。因此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百三十条、《中华人民共和国合同法》第五十二条的规定，缺席判决：驳回罗长江的诉讼请求。本案一审受理费3366元，由罗长江负担。

宣判后，罗长江不服，提出上诉。

二审法院审判：

本院认为：虽然罗长江与沈卫星签订的《购铺书》是有效合同，但讼争房屋交付罗长江使用后，没有办理房产权属登记，故双方的房屋买卖合同尚未履行完毕。由于《购铺书》没有约定具体办理房产权属证书的有关事项，沈卫星以自己的名义办理了房产权证的行为并不违反合同约定，亦并不违法，对此，罗长江可以要求沈卫星办理讼争房屋的过户手续，从而继续履行合同。现讼争房屋因沈卫星的原因已被人民法院另案查封，沈卫星又下落不明，造成双方的购房合同实际已不能履行。由于有关房屋主管部门已将讼争房屋确权归沈卫星所有，且有关部门的确权并无任何违法及失实之处，故罗长江以其已使用讼争房屋多年，双方又有买卖合同为由要求确认沈卫星进行的房屋产权登记的行为无效，没有法律依据。至于沈卫星违反诚实信用原则，造成其与罗长江签订的房屋买卖合同不能履行，罗长江可以另案向沈卫星追究违约责任。

【法理分析】

本案中要确定原告对该讼争不动产是享有所有权，还是仅享有债权和事实上的占有关系，这涉及基于不动产物权的取得、不动产交易中物权与债权的关系等法律问题。

《中华人民共和国物权法》第一章规定了物权公示的基本原则，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。《中华人民共和国物权法》第九条规定，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。这表明，原则上不动产物权登记是不动产物权的法定公示手段，是不动产物权设立、变更、转让和消灭的生效要件，也是不动产物权依法获得承认和保护的依据。

不动产物权登记，最基本的效力表现为，除法律另有规定外，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，不发生效力。例如，只有在双方当事人签订买卖房屋合同并依法办理房屋所有权登记之后，房屋所有权变动的法律后果才真实有效；不经登记，法律不认为发生了房屋所有权的变动。不动产物权登记推定真实的效力，往往在不动产物权登记的这个核心效力的基础上派生出来。换句话说，除有相关证据证明外，法律认为记载于不动产登记簿的人是该不动产的权利人。这出自不动产物权交易安全性和公正性的需要和不动产物权公示原则的必然要求。因此，对信任不动产登记簿记载的权利为正确权利而取得该项权利的第三人，法律认可其权利取得有效而予以保护；但对那些钻法律漏洞，利用不动产登记簿记载权利瑕疵而设法取得该项权利并从中渔利的人，依照法律则不予以保护。正因为不动产物权登记具有这样的效力，根据我国现行法律不动产异议登记制度，如果出现登记的不动产权和事实上的不动产权不相一致的情况，会有异议制度的法律补充。事实上的权利人可以进行异议登记，将不动产登记可能有瑕疵的情况记入登记簿，以对抗第三人，防止自己的利益受到损害。

“未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。”所谓“法律另有规定的除外”，这里主要包括三方面的内容：一是依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。二是本章第三节规定的物权设立、变更、转让或者消灭的一些特殊情况，即主要是非依法律行为而发生的物权变动的情形。三是考虑到现行法律的规定以及我国的实际情况尤其是农村的实际情况，本法并没有对不动产物权的设立、变更、转让和消灭，一概规定必须经依法登记才发生法律效力。例如，在土地承包经营权一章中规定，“土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立”。同时还规定，“土地承包经营权人将土地承包经营权