

案例导读与法律适用解析丛书

案例导读 物权法 及配套规定适用与解析

法律出版社专业出版编委会 编
朱 凡 主编

权威的观点集成 典型的案例导读 全面的配套规定



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

014034363

D923.25
44

案例导读与法律适用解析丛书

案例导读

物权法

及配套规定适用与解析

法律出版社专业出版编委会 编

主编 朱 凡

副主编 杨 平

撰稿人 (按编写章节为序)

刘 璐 左云帆 袁梦雨 温晓婷 聂 灵 方光强 杨 平



D923.25
44



北航

C1722701



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

案例导读:物权法及配套规定适用与解析 / 法律出版社专业出版编委会编. —北京:法律出版社, 2014. 2

ISBN 978 - 7 - 5118 - 5918 - 1

I. ①案… II. ①法… III. ①物权法—案例—分析—中国 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 009444 号

案例导读:物权法及配套规定适用与解析
法律出版社专业出版编委会 编

策划编辑 韦钦平
责任编辑 邢艳萍 蔡吉
装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

责任印制 沙磊

开本 710 毫米×1000 毫米 1/16

印张 38.25

字数 714 千

版本 2014 年 3 月第 1 版

印次 2014 年 3 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 5918 - 1

定价:89.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

纠纷解决的关键在于法律适用,如何将各种纷繁复杂的纠纷与抽象的法律条文相连接,使纠纷得到公正及时的处理,是法律职业人员与当事人共同关注的问题。我们从解决问题和解释法律的角度出发,规划设计了《案例导读与法律适用解析丛书》。一则,解释分析法条的立法精髓及其适用的条件、方式等;二则,明晰日常纠纷疑难、新型问题的法条依据。丛书克服以往同类图书重法条内容释义而轻案例分析说理的缺点,突出案例与实践问题的结合,深刻领会最新的立法精神,收集全面的相关规定,为读者解决日常经济生活中的法律问题、办理相关法律事务提供切实的指导和帮助。丛书特点如下:

1. 全面权威的观点集成

丛书条文释义的核心观点都来源于立法部门或司法部门对各个法条权威的阐释,保证了条文释义的准确性和权威性。同时,尽量用通俗和简练的语言收集归纳观点,利于读者快速、准确把握法条的立法本质并运用法条。

2. 重点解读的常用法条

丛书对重点法条及生活中涉及问题较多的法条结合典型案例,进行了深入浅出的分析,通过案例回答了常见实践问题的处理。

3. 典型新颖的案例解答

丛书法条下的案例均来源于权威部门公布的真实案例,而且多为近几年发生的典型案例。对案例的评析简洁明了,直指法律适用要点,使读者在轻松的阅读中解决法律适用问题。

4. 全面重点的配套规定

条文的配套规定力求全面,但又突出重点,强调实用性,便于读者一目了然找到最相关的配套规定。

鉴于编者水平有限,错漏在所难免,敬请批评指正,我们会在修订再版中予以完善更正。

编者

2014年2月

图书目录

中华人民共和国物权法

1. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过

2. 2007年10月1日起施行

《案例导读与法律适用解析丛书》问卷调查

您的姓名:_____

您的年龄:18岁以下 ☐ 18-30岁 ☐ 30-45岁 ☐ 45-60岁 ☐ 60岁以上 ☐

您的职业:学生 ☐ 法官 ☐ 律师 ☐ 法务人员 ☐ 高校教师 ☐ 非法律人员 ☐

您的联系方式

电话:_____

电子邮箱:_____

地址:_____

邮编:_____

为修订再版时增强本书的针对性、实用性,欢迎您在阅读本书后提出宝贵意见,我们收到内容填写完整、反映问题明确具体的有效问卷后将有适当奖励回馈,解释权归属我社。

1. 本书的条文释义

清晰实用 ☐ 简明但不实用 ☐ 繁杂 ☐ 其他_____

2. 本书收录的配套规定

全面权威 ☐ 权威但不全面 ☐ 不权威也不全面 ☐ 不足_____

3. 本书提出的实践问题

针对性强 ☐ 针对性不强 ☐ 全面 ☐ 不够全面 ☐ 其他_____

4. 本书选取的案例

典型新颖 ☐ 不典型但新颖 ☐ 不新颖但典型 ☐ 其他_____

5. 本书中对案例的描述

详细 ☐ 过于简单 ☐ 其他_____

6. 本书中对案例的分析

简明清晰 ☐ 还可以 ☐ 过于简单 ☐ 其他_____

7. 本书对您处理生活中的法律问题有没有切实的指导作用

有 ☐ 无 ☐ 一般 ☐ 其他_____

8. 您对本书的内容有什么好的修改意见?

9. 您遇到的法律问题本书没有涉及的请提出:

请沿虚线剪下本页寄回(复印有效)

地址:北京市丰台区莲花池西里7号 法律出版社

邮编:100073

联系人:朱海波

电话:010-63939702

目 录

第一编 总 则

第一章 基本原则

第一条 [立法目的及依据]	1
第二条 [调整范围]	2
【案例导读】因物的归属和利用产生的民事关系,适用《物权法》	3
第三条 [基本经济制度与社会主义市场经济原则]	4
第四条 [平等保护国家、集体和私人的物权]	5
【案例导读】侵害物权被判恢复原状	5
第五条 [物权法定原则]	7
【案例导读】抵押权人未在主债权诉讼时效期间行使抵押权,抵押权是否消灭	7
第六条 [物权公示原则]	9
第七条 [取得和行使物权遵守法律、尊重社会公德原则]	10
【案例导读】违反规章养狗被判自行承担损失	10
第八条 [物权法与其他法律关系]	11

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第九条 [不动产物权登记生效以及所有权可不登记的规定]	12
【案例导读】卖方有义务协助办理房屋登记	13
第十条 [不动产登记机构和国家统一登记制度]	14
第十一条 [申请登记应提供的必要材料]	15
第十二条 [登记机构应当履行的职责]	16
【案例导读】登记机关对不动产物权的设立、变更、转让和消灭的登	

2 案例导读:物权法及配套规定适用与解析

记,在当事人提供必备材料和依据的基础上,应尽实质审查义务, 而非简单粗疏的形式审查	17
第十三条 [登记机构禁止从事的行为]	18
第十四条 [登记效力]	19
第十五条 [合同效力和物权效力区分]	19
【案例导读】物权变动与否不影响合同效力	20
第十六条 [不动产登记簿效力及其管理机构]	22
第十七条 [不动产登记簿与不动产权属证书关系]	22
【案例导读】不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明	23
第十八条 [不动产登记资料查询、复制]	24
第十九条 [不动产更正登记和异议登记]	25
第二十条 [预告登记]	26
【案例导读】预告登记在法定期限内未申请登记则失效	27
第二十一条 [登记错误赔偿责任]	28
第二十二条 [登记收费问题]	29
第二节 动产交付	
第二十三条 [动产物权的设立和转让生效时间]	29
【案例导读】动产物权交付生效	30
第二十四条 [船舶等物权登记]	31
第二十五条 [动产物权受让人先行占有]	33
第二十六条 [动产物权指示交付]	33
【案例导读】让与动产物权时,如让与人的动产由第三人占有,让与人 可以将其享有的对第三人的返还请求权让与受让人,代替现实交 付	34
第二十七条 [动产物权占有改定]	35
第三节 其他规定	
第二十八条 [特殊原因导致物权设立、变更、转让或者消灭的规定]	36
第二十九条 [因继承或者受遗赠等而取得物权]	37
第三十条 [因事实行为而设立或者消灭物权]	37

【案例导读】因合法建造房屋设立物权的,自建成起发生效力	38
第三十一条 [非依法律行为享有的不动产物权变动]	39

第三章 物权的保护

第三十二条 [物权保护争讼程序]	40
【案例导读】物权依法受保护	40
第三十三条 [物权确认请求权]	41
【案例导读】房屋购买人与产权人不一致	41
第三十四条 [返还原物权请求权]	42
【案例导读】无权占有房屋被判返还	43
第三十五条 [排除妨害、消除危险请求权]	44
【案例导读】妨害物权的,权利人可以请求排除妨害、恢复原状	45
第三十六条 [修理、重作、更换或者恢复原状请求权]	46
【案例导读】侵害物权被判恢复原状	46
第三十七条 [损害赔偿和其他民事责任请求权]	47
【案例导读】行使不安抗辩权对象错误被判赔偿	47
第三十八条 [物权保护方式的单用和并用以及三大法律责任的适用]	48

第二编 所 有 权

第四章 一 般 规 定

第三十九条 [所有权基本内容]	50
【案例导读】所有权人的占有、使用、收益及处分权受法律保护	51
第四十条 [所有权人设定他物权]	52
【案例导读】非所有权人不得为动产设立担保物权	52
第四十一条 [国家专有]	54
【案例导读】国家专有的财产不得非法转让	54
第四十二条 [征收]	56
【案例导读】征收土地应依法补偿	57

第四十三条 [保护耕地、禁止违法征地]	59
第四十四条 [征用]	60

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条 [国有财产范围、国家所有的性质和国家所有权行使]	63
第四十六条 [矿藏、水流、海域的国家所有权]	64

【案例导读】开采矿产须依法取得采矿权	65
--------------------	----

第四十七条 [国家所有土地范围]	67
第四十八条 [属于国家所有的自然资源]	68

【案例导读】法律未规定属于集体所有的自然资源归国家所有	68
-----------------------------	----

第四十九条 [野生动植物资源的国家所有权]	70
第五十条 [无线电频谱资源的国家所有权]	71
第五十一条 [属于国家所有的文物]	71
第五十二条 [属于国家所有的资产和基础设施]	72
第五十三条 [国家机关的物权]	74

【案例导读】国家机关对其直接支配的物享有占有、使用的权能	75
------------------------------	----

第五十四条 [国家举办的事业单位的物权]	76
----------------------	----

【案例导读】国有事业单位对其直接支配的物享有占有、使用的权能	77
--------------------------------	----

第五十五条 [国家出资的企业出资人制度]	78
第五十六条 [国有财产保护]	80

【案例导读】国有自然资源受法律保护	81
-------------------	----

第五十七条 [国有财产管理法律责任]	82
--------------------	----

【案例导读】滥用职权造成国有财产损失的应当承担法律责任	83
-----------------------------	----

第五十八条 [集体财产范围]	86
----------------	----

【案例导读】集体所有的不动产权受法律保护	86
----------------------	----

第五十九条 [农民集体所有财产归属以及重大事项集体决定]	88
------------------------------	----

【案例导读】土地承包方案应由集体成员依法定程序决定	89
---------------------------	----

第六十条 [农民集体所有权的行使]	91
-------------------	----

【案例导读】村民小组独立享有的集体所有权应独立行使	92
---------------------------	----

第六十一条 [城镇集体财产权利]	94
【案例导读】城镇集体企业的收益权受法律保护	95
第六十二条 [公布集体财产状况]	96
第六十三条 [集体财产权保护]	97
【案例导读】集体成员对侵害其合法权益的决定可申请法院予以撤销	98
第六十四条 [私有财产范围]	99
【案例导读】私人对生产工具的所有权受法律保护	100
第六十五条 [保护私人合法权益]	101
【案例导读】私人的继承权受法律保护	102
第六十六条 [私有财产保护]	104
【案例导读】私人所有的不动产禁止他人侵占	104
第六十七条 [企业出资人权利]	105
【案例导读】私人所有的股权受法律保护	106
第六十八条 [法人财产权]	108
【案例导读】企业法人的物权受法律保护	108
第六十九条 [保护社会团体财产]	110
【案例导读】社会团体的不动产所有权受法律保护	111

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十条 [建筑物区分所有权]	113
【案例导读】业主应合理利用建筑物的共有部分	114
第七十一条 [业主对专有部分行使所有权]	115
【案例导读】业主对专有部分行使所有权时不得损害其他业主的合法 权益	116
第七十二条 [业主对共有部分的权利义务]	117
【案例导读】专有部分被转让时共有部分的权利也被一并转让	119
第七十三条 [建筑区划内的场所归属]	120

6 案例导读:物权法及配套规定适用与解析

【案例导读】物业配套设施属于业主共有·····	120
第七十四条 [车位、车库的规定] ·····	122
【案例导读】车库的归属应视情况具体分析·····	123
第七十五条 [业主大会、业主委员会设立] ·····	124
第七十六条 [业主决定建筑区划内重大事项及表决权]·····	126
【案例导读】选聘物业服务企业应由全体业主共同决定·····	127
第七十七条 [将住宅改变为经营性用房的规定]·····	129
【案例导读】未经有利害关系的业主同意不得将住宅用于经营·····	130
第七十八条 [业主大会、业主委员会决定效力] ·····	131
【案例导读】业主可请求法院撤销侵害其合法权益的业主委员会的决 定·····	132
第七十九条 [建筑物及其附属设施的维修基金的归属、用途以及筹集与 使用] ·····	134
【案例导读】维修资金的使用情况应详细公布·····	134
第八十条 [建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配] ·····	136
【案例导读】建筑物及其附属设施上产生的收益应按照面积比例分配 ·····	137
第八十一条 [建筑物及其附属设施的管理]·····	139
【案例导读】业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同对业主 有约束力·····	140
第八十二条 [物业服务企业或者其他管理人与业主关系]·····	142
【案例导读】物业服务企业有权依据委托协议进行物业管理·····	143
第八十三条 [业主义务]·····	144
【案例导读】业主不得随意排放污染物和噪音·····	145

第七章 相邻关系

第八十四条 [处理相邻关系的原则]·····	148
【案例导读】不动产权利人不得给相邻方造成妨碍·····	149

第八十五条 [处理相邻关系的依据]	149
【案例导读】法律对相邻关系的处理无规定时可遵照当地习惯	150
第八十六条 [用水、排水相邻关系]	152
【案例导读】不动产权利人应为相邻方的排水提供必要的便利	152
第八十七条 [相邻关系中通行权]	154
【案例导读】不动产权利人应为相邻方的通行提供必要的便利	154
第八十八条 [利用相邻土地]	155
【案例导读】不动产权利人应为相邻方修缮建筑物提供必要的便利	156
第八十九条 [通风、采光和日照的规定]	157
【案例导读】不动产权利人不得妨碍相邻方的采光、日照	158
第九十条 [相邻不动产之间禁止排放、施放污染物]	159
【案例导读】不动产权利人不得违规排放各种污染	159
第九十一条 [维护相邻不动产安全]	161
【案例导读】不动产权利人建筑施工时不得妨害相邻不动产的安全	162
第九十二条 [使用相邻不动产时避免造成损害]	163
【案例导读】不动产权利人因用水对相邻不动产造成损害的应赔偿损 失	164

第八章 共 有

第九十三条 [共有概念和共有形式]	166
【案例导读】共有是指两个或两个以上的单位或个人对同一项财产共 同享有的所有权	167
第九十四条 [按份共有]	168
【案例导读】按份共有中,每个共有人对共有财产享有的权利和承担 的义务,是依据其不同的份额确定的	169
第九十五条 [共同共有]	170
【案例导读】共同共有人对共有财产享有平等地占有、使用、收益和处 分的权利,并及于共有物的全部	171

第九十六条 [共有物管理]	172
【案例导读】各共有人对共有物都有管理的权利和义务	173
第九十七条 [共有物处分或者重大修缮]	174
【案例导读】对共同共有物的处分必须经过全体共同共有人同意	175
第九十八条 [共有物管理费用负担]	176
【案例导读】对共有物的管理费用以及其他负担由按份共有人按照其 份额负担	177
第九十九条 [共有财产分割原则]	178
【案例导读】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;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	179
第一百条 [共有物分割方式]	180
【案例导读】共有物难以分割或者因分割会减损价值的,应当对折价 或者拍卖、变卖取得的价款予以分割	181
第一百零一条 [共有人的优先购买权]	183
【案例导读】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	184
第一百零二条 [因共有财产产生的债权债务关系的效力]	185
【案例导读】因共有的不动产或者动产产生的债权债务,在对外关系 上,共有人享有连带债权、承担连带债务	186
第一百零三条 [共有关系不明对共有关系性质推定]	188
【案例导读】共有人对共有的不动产或者动产没有约定或者约定不明 确的,除共有人具有家庭关系外,视为按份共有	188
第一百零四条 [按份共有人份额不明的确定原则]	189
【案例导读】按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额没有约 定或约定不明确的,按出资额确定;不能确定出资额的,视为等额 享有	190
第一百零五条 [用益物权和担保物权的准共有]	191
【案例导读】两个以上单位或个人共同享有用益物权、担保物权的,适	

用共有规定	192
-------------	-----

第九章 所有权取得的特别规定

第一百零六条 [善意取得]	194
【案例导读】无处分权人将不动产转让给受让人的,受让人是善意并以合理价格受让且已登记交付的,则取得该不动产的所有权	195
第一百零七条 [遗失物的善意取得]	196
【案例导读】所有权人或者其他权利人有权追回遗失物	197
第一百零八条 [善意受让人取得动产后的原有权利消灭]	197
【案例导读】善意受让人取得动产后,该动产上的原有权利消灭	198
第一百零九条 [拾得遗失物返还]	199
【案例导读】拾得遗失物,应当返还权利人	199
第一百一十条 [收到遗失物的处理]	200
【案例导读】有关部门收到遗失物,知道权利人的,应当及时通知其领取;不知道的,应当及时发布招领公告	201
第一百一十一条 [遗失物保管]	201
【案例导读】拾得人在遗失物送交有关部门前,有关部门在遗失物被领取前,应当妥善保管遗失物	202
第一百一十二条 [拾金不昧]	203
【案例导读】权利人领取遗失物时,应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用	204
第一百一十三条 [无人认领的遗失物归国家所有]	205
【案例导读】遗失物自发布招领公告之日起六个月内无人认领的,归国家所有	206
第一百一十四条 [拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的规定]	207
【案例导读】埋藏或隐藏于公民祖宅且能够基本证明属于祖产的埋藏物,在法律没有明确条款禁止私人拥有的情况下,应判定属于公民私人财产	209
第一百一十五条 [从物随主物转让]	211

【案例导读】主物转让的,从物随主物转让	211
第一百一十六条 [天然孳息及法定孳息归属]	213
【案例导读】法定孳息,按照交易习惯取得	214

第三编 用益物权

第十章 一般规定

第一百一十七条 [用益物权人享有的基本权利]	216
【案例导读】用益物权人对他人所有的不动产或者动产,依法享有占有、使用和收益的权利	217
第一百一十八条 [国有和集体所有的自然资源,单位和个人可以取得用益物权]	218
【案例导读】国家所有或者国家所有由集体使用以及法律规定属于集体所有的自然资源,单位、个人依法可以占有、使用和收益	218
第一百一十九条 [自然资源有偿使用制度]	220
【案例导读】国家实行自然资源有偿使用制度	220
第一百二十条 [用益物权人的权利行使]	222
【案例导读】用益物权人行使权利,所有权人不得干涉	223
第一百二十一条 [用益物权人因征收、征用有权获得补偿]	224
【案例导读】因不动产或者动产被征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的,用益物权人有权依法获得相应补偿	225
第一百二十二条 [海域使用权]	227
【案例导读】依法取得的海域使用权受到法律的保护	228
第一百二十三条 [合法探矿权等受法律保护]	229
【案例导读】依法取得的探矿权、采矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利受法律保护	230

第十一章 土地承包经营权

第一百二十四条 [农村集体经济组织实行双层经营体制]	232
【案例导读】依法实行的土地承包经营制度受法律保护	233

第一百二十五条 [土地承包经营权人享有的基本权利]	235
【案例导读】土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地享有占有、使用和收益的权利	236
第一百二十六条 [土地承包期]	237
【案例导读】林地的承包期为三十年至七十年;特殊林木的林地承包期,经国务院林业行政主管部门批准可以延长	238
第一百二十七条 [土地承包经营权设立和登记]	240
【案例导读】县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证、草原使用权证,并登记造册,确认土地承包经营权	241
第一百二十八条 [家庭承包的土地承包经营权流转]	243
【案例导读】土地承包经营权人依法有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转	244
第一百二十九条 [互换、转让土地承包经营权进行登记]	246
【案例导读】土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让,未经登记,不得对抗善意第三人	247
第一百三十条 [承包地调整]	248
【案例导读】承包期内发包人不得调整承包地	248
第一百三十一条 [承包地收回]	250
【案例导读】承包期内发包人不得收回承包地	251
第一百三十二条 [承包地被征收的补偿]	252
【案例导读】承包人对承包的土地依法享有在承包期内占有、使用、收益等权益,承包地被依法征收的,承包人有权依法获得相应的补偿	253
第一百三十三条 [以招标等方式承包的土地承包经营权流转]	255
【案例导读】通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒地等农村土地,其土地承包经营权可以转让、入股、抵押或者以其他方式流转	256
第一百三十四条 [国有农用地实行承包经营的法律适用]	257
【案例导读】国家所有的农用地实行承包经营的,参照本法的有关规定	258