

这是一本以案释法的应用图书，为您提供一站式的法律信息检索，
通过案例解读，深度延展您的法律知识运用技能。



中华人民共和国 物权法 (案例应用版)

Cases and Practical Application

立案 · 管辖 · 证据 · 裁判



案例是我们理解法律的窗户，使抽象的法律以鲜活的面貌呈现在我们的面前。
法律的生命力不在于逻辑，而在于经验。

The life of the law has not been logic,
it has been experience.

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规案例应用版系列



中华人民共和国 物权法

(案例应用版)

Cases and Practical Application

立案·管辖·证据·裁判

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国物权法: 立案·管辖·证据·裁判 /
中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2015. 4
(案例应用版系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5715 - 6

I. ①中… II. ①中… III. ①物权法 - 案例 - 中国
IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 232148 号

策划编辑: 戴 蕊 (dora6322@sina.com)
责任编辑: 王佩琳 (editor_wangpl@163.com)

封面设计: 孙希前

中华人民共和国物权法: 立案·管辖·证据·裁判

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO WUQUANFA; LIAN · GUANXIA · ZHENGJU · CAIPAN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2015 年 4 月第 1 版

印张/12.25 字数/293 千

2015 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5715 - 6

定价: 30.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033296

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66038139

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

编辑说明

法律的生命力在于适用，而案例则是法律适用的最佳呈现。案例为我们理解法律打开了一扇窗，使抽象的法律以鲜活的面貌呈现在我们的面前。通过学习一个个真实、具体而又生动的案例，我们可以知道，法律语言如何成为我们的生活语言，从而更好地理解法律条文的精神实质；通过学习案例，我们可以知道，如果类似的事情发生在自己身上，应该怎样恰当处理与应对；通过学习案例，我们可以知道，当自己的权益正在受到侵害时，可以运用哪些法条去维护权益；通过学习案例，我们可以知道，哪些情况下存在着法律的陷阱，面对陷阱，我们又应该如何提高警惕、防患于未然……

中国法制出版社一直致力于编辑出版在全社会普及法律知识、传播法治理念、适合大众需求的法律图书，近年来先后推出了注解与配套系列、实用版系列等一大批适合大众学习、应用的法律图书，颇受读者好评。在总结这些法律图书成功经验的基础上，我们选择事关百姓切身利益的热点法律法规，精心挑选案例，针对法条适用中的重点和难点，编辑出版了“法律法规案例应用版丛书”。本丛书具有以下特点：

1. **条文注释**——将法律条文中不易理解的关键点加以注释，以帮助读者正确理解与适用法律。注释均来源于全国人大法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院等立法与司法部门对法律条文的权威解读。

2. **案例解读**——用实践中发生的大量生动真实的案例来解读法律，帮助读者深刻领会条文精神，更好地运用法律维护权益。案例来源包括但不限于最高人民法院、最高人民检察院公布的指导案例、公报案例以及各级人民法院审结公布的典型案例，还有我们从实践中争议最多、咨询最多的问题中归纳整理出的案例。

3. **应用要点**——为了帮助读者掌握诉讼中的关键流程，我们列出了各类案件的立案、管辖、证据、裁判等程序性的要点内容，以期加强对进入实质性诉讼阶段的案件的应用指导。

我们相信，这套书一定能帮助读者朋友深入领会法律精神，增强学法尊法守法用法和依法维权的意识，使法律真正为人民所掌握、所遵守、所运用！

中华人民共和国物权法

理解与适用

物权法是规范财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。

我国的民法通则、土地管理法、城市房地产管理法、农村土地承包法、担保法等法律对物权作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。随着改革的深化、开放的扩大和社会主义经济、政治、文化、社会建设的发展，为了适应全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的要求，有必要依据宪法，在总结实践经验的基础上制定物权法，对物权制度的共性问题和现实生活中迫切需要规范的问题作出规定，进一步明确物的归属，定纷止争，发挥物的效用，保护权利人的物权，完善中国特色社会主义物权制度。

物权法的主要内容包括：

一、关于坚持社会主义基本经济制度

中国特色社会主义物权制度是由社会主义基本经济制度决定的，与资本主义物权制度有本质区别。第一，物权法把坚持国家基本经济制度作为物权法的基本原则，明确规定：“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。”这一基本原则作为物权法的核心，贯穿并体现在整部物权法的始终。第二，所有权是所有制在法律上的表现，是物权制度的基础。物权法对国家所有权和集体所有权、私人所有权作了明确规定，其中用较多条款对国家所有权作了规定，有利于坚持和完善社会主义基本经济制度，有利于各种所有制经济充分发挥各自优势，相互促进，共同发展。第三，发展社会主义市场经济是坚持和完善社会主义基本经济制度的必然要求。物权法在明确规定“用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益”的前提下，对用益物权

和担保物权作了规定，有利于充分发挥物的效用，有利于维护市场交易秩序，促进经济发展。

二、关于平等保护国家、集体和私人的物权

物权法属于民法，民法的一项重要原则是对权利人的权利实行平等保护。物权法规定：“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。”

在财产归属依法确定的前提下，作为物权主体，不论是国家、集体，还是私人，对他们的物权都应当给予平等保护。平等保护不是说所有制经济在国民经济中的地位和作用是相同的。依据宪法规定，公有制经济是主体，国有经济是主导力量，非公有制经济是社会主义市场经济的重要组成部分，他们在国民经济中的地位和作用是不同的。这主要体现在国家宏观调控、公共资源配置、市场准入等方面，在关系国家安全和国民经济命脉的重要行业和关键领域，必须确保国有经济和控制力，而这些是由经济法、行政法予以规定的。

三、关于国有财产

物权法对国有财产的范围、国家所有权的行使和加强对国有财产的保护等作了明确规定。

关于国有财产的范围。物权法依据宪法和有关法律，明确规定国有财产包括：属于国家所有的自然资源，属于国家所有的基础设施，国家机关和国家举办的事业单位的财产，等等；并规定，国家出资的企业，由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益。从法律上进一步明确属于国家所有的资源性、经营性财产的范围，对于发展壮大国有经济，增强国家的经济实力，发挥社会主义制度的优越性，具有关键性作用。

关于国家所有权的行使问题。依据宪法规定，全国人民代表大会是最高国家权力机关，国务院是最高国家权力机关的执行机关。全国人民代表大会代表全国人民行使国家权力，体现在依法就关系国家全局的重大问题作出决定，而具体执行机关是国务院。因此，具体行使国家所有权的是政府，而不是人大。物权法规定：“国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照规定。”

关于对国有财产的保护问题。针对当前国有财产流失的实际情况，物权法在坚持平等保护原则的基础上，从五个方面强化了对国有财产的保护。一是规定：“法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。”并规定了哪些财产属于国有财产，防止因归属不明确而造成国有财产流失。二是规定：“法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。”三是规定：“国家所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。”四是针对国有企业财产流失的问题，规定：“违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。”五是针对国有财产监管中存在的问题，规定：履行国有财产管理监督职责的机构及其工作人员，“滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。”这些规定体现了宪法关于加强社会主义公共财产保护的精神，具有重要的现实意义。

四、关于集体财产

物权法依据宪法和现阶段党在农村的基本政策，明确规定：“农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。”并以专章分别规定了“土地承包经营权”和“宅基地使用权”。

为了赋予农民长期而有保障的土地使用权，物权法规定：耕地、草地、林地的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

关于土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押能否放开的问题。考虑到目前我国农村社会保障体系尚未全面建立，土地承包经营权和宅基地使用权是农民安身立命之本，从全国范围看，现在放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押的条件尚不成熟。为了维护现行法律和现阶段国家有关农村土地政策，并为今后修改有关法律或者调整有关政策留有余地，物权法规定：“土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定，有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。”“宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。”

关于城镇集体财产。我国的城镇集体企业是从上世纪 50 年代以来逐步形成的。在几十年的进程中，几经发展变化，有些集体企业是由国有企业为安排职工子女就业、知识青年回城设立的，有些是国有企业在改制中为

分离辅业、安置富余人员设立的。近些年来，城镇集体企业通过改制又发生了很大变化。按照党的十六大以来的精神，目前城镇集体企业改革还在继续深化。物权法对城镇集体财产从物权的角度作了原则性规定：“城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。”并规定：“集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。”这符合当前实际情况，也为今后深化改革留下空间。

五、关于私有财产

改革开放以来，经济快速发展，人民生活不断提高，私有财产日益增加。切实保护公民的私有财产，既是宪法的规定和党的主张，也是人民群众的普遍愿望和迫切要求。物权法规定：“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”“私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。”“国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。”“私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。”这些规定，进一步完善了保护私有财产的法律制度，有利于激发人民群众创造、积累财富的积极性，促进社会和谐。

随着住房制度改革，越来越多的城镇居民拥有了自己的房屋，而且大量集中在住宅小区内，业主的建筑物区分所有权已经成为私人不动产物权中的重要权利。物权法从维护业主的合法权益出发，明确规定业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分如电梯等公用设施和绿地等公用场所享有共有和共同管理的权利。物权法还对小区内的车库、车位的归属，业主委员会的职能，业主和物业服务机构的关系等，作了规定。

六、关于征收补偿

征收集体所有的土地和城乡居民的房屋，关系广大人民群众切身利益，社会普遍关注。

依据宪法，物权法规定，为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。同时，对征收补偿的原则和内容作了规定。

关于征收集体所有的土地问题，物权法规定：“征收集体所有的土地，

应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。”这一规定体现了党和国家关于征地补偿安置必须确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的原则。关于征收单位、个人的房屋及其他不动产的问题，物权法规定：“征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。”考虑到各地的发展很不平衡，具体的补偿标准和补偿办法，由土地管理法等有关法律依照物权法规定的补偿原则和补偿内容，根据不同情况作出规定。

此外，物权法还有几项内容：一是关于正确处理相邻关系问题，物权法对用水、排水、通行、通风、采光等产生的相邻关系作了规定，以利于发展生产、方便生活，维护相邻权利人的权益，促进邻里关系和谐。二是关于担保物权问题，物权法在担保法的基础上，增加了可以用作担保的财产的规定，进一步完善担保制度，以促进融资，发展经济。三是关于对物权的保护问题，物权法对物权的保护途径、保护方法作了全面规定，并规定侵害物权的，除承担民事责任外，还应当依法承担行政责任、刑事责任，健全了物权保护制度。四是关于占有问题，物权法主要规定了对占有的保护和无权占有人的侵权责任，以维护社会秩序和权利人的合法权益。

目 录

中华人民共和国物权法

第一编 总 则

第一章 基 本 原 则

第一条 【立法目的】	2
【物权法的功能】	
第二条 【适用范围】	3
【物的归属】【物权的法律特征】【物权法上物的特征】	
第三条 【社会主义基本经济制度】	5
第四条 【平等保护】	5
【平等保护的民法依据】	
第五条 【物权法定】	6
案例 1. 房屋出售后原房东能否主张房屋附属间的使用权？	
案例 2. 约定的优先购买权能否发生物权效力？	
第六条 【物权公示原则】	9
第七条 【遵守法律、尊重社会公德】	9
案例 3. 违法饲养的动物与正常行驶的车相撞死亡的， 损失由谁承担？	

* 本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

第八条	【其他适用的规定】	12
-----	-----------	----

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

本节应用要点

【案由选择】【管辖法院】

第九条	【不动产权登记生效及例外】	12
-----	---------------	----

【物权登记的效力】【不动产权登记生效的例外】

【法定必须办理登记的不动产权利】

案例4. 人民法院可否直接作出判决确认不动产的权属?

第十条	【登记机构及统一登记制度】	15
-----	---------------	----

【登记机构及统一登记制度】

第十一条	【登记申请材料】	16
------	----------	----

第十二条	【登记机构的职责】	16
------	-----------	----

第十三条	【登记机构禁止从事的行为】	17
------	---------------	----

第十四条	【不动产权登记生效的时间】	18
------	---------------	----

案例5. 如何处理“一房二卖”的问题?

案例6. 离婚时, 双方如何分割不动产?

第十五条	【合同效力与物权效力区分】	20
------	---------------	----

【不动产权合同的生效时间】

【区分合同效力与物权效力】

案例7. 房屋没有过户手续会影响房屋买卖合同的效力吗?

第十六条	【不动产登记簿】	23
------	----------	----

第十七条	【不动产登记簿与权属证书关系】	23
------	-----------------	----

【不动产登记簿与权属证书在交易中的作用】

【如何处理房产证与房产登记簿上的内容不一致】

案例8. 不动产登记簿的效力是否一定优先于不动产权属证书?

第十八条	【查询、复制登记资料】	25
------	-------------	----

【权利人】【利害关系人】	
第十九条 【更正登记、异议登记】	26
【更正登记】【异议登记】【异议登记的法律效力】	
【异议登记的可诉性】【案由选择】	
第二十条 【预告登记】	27
【预告登记的适用范围】【预告登记的可诉性】	
【预告登记与一般的不动产登记的区别】	
案例 9. 预告登记后法定期限内未申请的要承担什么法律后果？	
第二十一条 【登记错误的责任】	30
【申请人损害赔偿责任】【登记机构的责任】	
【案由选择】【管辖法院】	
第二十二条 【登记费用】	32

第二节 动产交付

第二十三条 【动产物权交付生效】	32
【法律另有规定的情形】	
案例 10. 动产买卖中动产的所有权何时转移？	
第二十四条 【特定动产物权的登记】	33
【特定动产物权登记对抗原则】	
案例 11. 机动车买卖中，卖主交付后机动车未过户登记的如何处理？	
第二十五条 【简易交付】	35
【适用简易交付的情形】	
第二十六条 【指示交付】	35
【适用指示交付的情形】【第三人】	
第二十七条 【占有改定】	36
【占有改定的效力】【占有改定构成要件】	
案例 12. 买卖合同中买主付款后，卖主继续占有时该财物遭损毁，损失应由谁承担？	

第三节 其他规定

- 第二十八条 【法律文书、征收导致的物权变动】** 38
【法律文书、征收引起的物权变动生效时间】【征收】
案例 13. 法院判决导致的物权变动, 权利变更何时生效?
- 第二十九条 【继承、受遗赠取得物权】** 39
【继承】【不动产登记生效】【管辖法院】
- 第三十条 【合法的事实行为导致物权变动】** 40
【合法的事实行为导致物权变动】
- 第三十一条 【处分非依法律行为取得的不动产】** 40
【不动产物权未登记的后果】
案例 14. 因继承或遗赠而取得的不动产物权是否仍以
登记为生效要件?

第三章 物权的保护

本章应用要点

- 【案由选择】
- 第三十二条 【物权保护的途径】** 43
- 第三十三条 【物权确认请求权】** 43
【物权确权途径】【案由选择】【案件受理】
- 第三十四条 【返还原物请求权】** 44
【原物返还请求权及其前提条件】【案由选择】
案例 15. 房主能否请求返还被他人恶意出租的房屋?
- 第三十五条 【排除妨害、消除危险请求权】** 46
【妨害及排除妨害请求的目的】【排除妨害与消除危险
的关系】【案由选择】
案例 16. 在何种情况下可以行使排除妨害请求权?
- 第三十六条 【修理、重作、更换、恢复原状请求权】** 48
【恢复原状请求权】【恢复原状应具备的条件】
【案由选择】

案例 17. 他人改建致使店铺使用价值下降, 店铺所有权人是否可以行使恢复原状请求权?

第三十七条 【损害赔偿请求权】 50

【案由选择】【管辖法院】

第三十八条 【请求权的适用、行政及刑事责任】 52

【各部门法关于物权保护】【自力救济与诉讼】

【费用承担】

第二编 所有权

本编应用要点

【案由选择】

第四章 一般规定

第三十九条 【所有权权能】 53

【占有权】【使用权】【收益权】【处分权】

【物权四项权能的作用】

第四十条 【设立他物权】 53

【用益物权与担保物权】

第四十一条 【国家专有】 54

【国家专有财产所有权不能转移】【国有财产使用与经营】

【国家专有财产的内容】

第四十二条 【征收】 54

【被征收物上的其他物权】【征收的公益性】

【集体土地征收一般程序】

案例 18. 女子出嫁后能否获得原所在集体经济组织的土地征收补偿?

第四十三条 【耕地保护】 57

第四十四条 【征用】 58

【征用的法律效果】【征用的目的】【返还及补偿义务】

【征收与征用的区别】

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第四十五条	【国家所有权及其行使】	59
第四十六条	【矿藏、水流、海域的国家所有】	60
第四十七条	【国有的土地范围】	61
	【国有的土地范围】	
第四十八条	【森林、山岭、草原、荒地、滩涂等】	62
	【自然资源】	
第四十九条	【野生动植物资源】	63
	【野生动物】【野生植物】	
第五十条	【无线电频谱资源】	63
	【无线电频谱资源】	
第五十一条	【国有文物】	63
	【国有文物范围】【不可移动文物】【可移动文物】	
第五十二条	【国有基础设施】	64
	【国防资产】【基础设施】	
第五十三条	【国家机关的物权】	65
	【国家机关的物权限制】	
第五十四条	【国家举办的事业单位的物权】	65
	【国家举办的事业单位的处分权和收益权】	
第五十五条	【国有出资人权益的行使】	66
第五十六条	【国家所有权保护】	66
	【国家所有的财产】【侵占】【哄抢】	
	【私分】【截留】【破坏】	
第五十七条	【国有资产监管】	67
第五十八条	【集体所有权】	68
第五十九条	【农民集体所有权及重大事项决定程序】	68
	【农民集体所有】【农村集体成员特征】	
	【农村集体经济组织成员资格的确定】	

第六十条 【农民集体所有权的行使】	69
【农民集体所有权的行使】	
第六十一条 【城镇集体所有权】	71
【城镇集体所有权的主体、客体及内容】	
第六十二条 【公布集体财产状况】	71
第六十三条 【集体所有权保护】	71
【侵占】【哄抢】【私分】【破坏】	
【集体成员的决定撤销权】【案由选择】	
第六十四条 【私人所有权范围】	72
【收入】【房屋】【生活用品】【生产工具和原材料】	
【其他私人财产】	
第六十五条 【储蓄、投资及其收益与继承权】	73
第六十六条 【私有财产保护】	73
第六十七条 【企业出资人】	73
【出资人权利及责任】	
第六十八条 【法人所有权】	74
第六十九条 【社会团体所有权】	74

第六章 业主的建筑物区分所有权

本章应用要点

 【案由选择】

第七十条 【建筑物区分所有权】	74
------------------------	----

 【业主的身份认定】【建筑物共有部分收益归属】

 案例 19. 自家阳台外墙面的所有权归谁？

第七十一条 【专有部分的权能】	78
------------------------	----

 【专有所有权】【专有部分】

 【业主行使专有所有权的限制】【案由选择】

第七十二条 【共有部分的权利义务】	79
--------------------------	----

 【共有所有权】【建筑物区分所有权的共有权的特点】

 【区分所有权人的权利】【建筑物区分所有权的集合性】

【案由选择】	
第七十三条 【建筑区划内共有的范围】	80
【业主对于庭院绿地的使用与小区公共利益】	
【案由选择】	
第七十四条 【车位、车库的归属与使用】	81
【车位、车库的归属】【案由选择】【裁判规范】	
第七十五条 【设立业主大会、选举业主委员会】	82
【业主大会】【业主委员会】	
第七十六条 【业主共同决定的事项】	83
【专有部分和建筑物总面积的认定】	
【业主人数和总人数的认定】【裁判规范】	
第七十七条 【住宅改为经营性用房的条件】	84
【改变住宅用途的限制】【与改变用途住宅有利害关系 业主的权益】【举证指引】【裁判规范】	
第七十八条 【业主大会、业主委员会决定的效力】	85
【案由选择】	
第七十九条 【建筑物及其附属设施维修资金】	85
【维修资金】【案由选择】	
案例 20. 小区业主要求查阅相关账目，物业公司是否 应当予以配合？	
第八十条 【费用分摊、收益分配】	87
案例 21. 建筑物共有部分及其附属设施的费用应该由 谁承担？	
第八十一条 【建筑物及其附属设施管理】	89
【建筑物及其附属设施管理方式】【物业服务人】	
第八十二条 【委托管理】	90
【案由选择】	
案例 22. 业主对物业管理公司的管理活动是否享有知 情权？	
第八十三条 【业主义务及权益维护】	91