



PROPERTY LAW BOOK
THE UNICORN LEGAL APPLICATION SERIES

物权必备 法律全书



孙林 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



PROPERTY LAW BOOK
THE UNICORN LEGAL APPLICATION SERIES

物权必备 法律全书

孙林 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权必备法律全书 / 孙林主编. —北京:法律出版社, 2013. 4

ISBN 978 - 7 - 5118 - 4795 - 9

I. ①物… II. ①孙… III. ①物权法—汇编—中国
IV. ①D923. 29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 065532 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋

装帧设计/马 帅

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

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/吕亚莉

开本/710 毫米×1000 毫米 1/16

印张/26. 25 字数/540 千

版本/2013 年 5 月第 1 版

印次/2013 年 5 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

销售热线/010 - 63939792/9779

网址/www. lawpress. com. cn

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 西安分公司/029 - 85388843 上海公司/021 - 62071010/1636
北京分公司/010 - 62534456 深圳公司/0755 - 83072995 重庆公司/023 - 65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 4795 - 9

定价:68. 00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

前言



物权,是自然人、法人以及其他社会组织对物的权利。一件物品归你,你就有了该件物品的所有权,如何处分该物品是你的权利。只要不违反法律,别人无权干涉。物权是一种重要的财产权,国家所有权、集体所有权、私人所有权、土地承包经营权、建设土地使用权、宅基地使用权等都属于物权。

物权,是作为法律确认的主体支配财产并排除他人干涉的权利,它是特定社会人与人之间对物的占有关系在法律上的体现。《中华人民共和国物权法》(第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过,自2007年10月1日起施行,以下简称《物权法》)第2条第3款规定,“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”。物权既具有人对物的内容,也具有直接对抗一般人的效力。物权作为一种民事财产权利,直接体现的是权利主体对客体(物)所拥有的权利,在这个意义上讲,物权是人对物的权利。同时,任何一种民事财产权利均涉及不同主体之间权利分配及相关利益的保护,物权归属的确定、物权内容与效力的设定,实际上也是物权主体与其他主体之间权利分配与利益安排的表现,因此,物权也是人与人之间的财产权利关系在法律上的体现。我们日常生活中所遇到的许多问题,都与《物权法》有关。例如,在你的住宅前,开发商建了一幢房屋,挡住了你房子的阳光,你有没有权利要求其拆除?你所在的小区会所、车库归谁所有?你拾到一本护照,失主悬赏500元寻找,你把护照交给失主他却不按承诺给你报酬,你有没有权利索要?你从市场买回一辆手续齐全的摩托车,可公安机关找到你说这是赃物要追回,你是否要将摩托车交出?这些问题,在《物权法》中都会找到答案。

因此,了解《物权法》的内容,对依法维护自身的物权利益是必要。本书用通俗的语言诠释《物权法》的内容,为读者提供《物权法》适用的法律知识。参加本书写作的有:孙林(第一章至第三章),孙静楠(第四章至第六章),程亮生(第七章至第十一章),李素琴(第十二章),杨琴(第十三章),刘薇(第十四

章),刘英韬(第十五章至第十八章),李佳(第十九章),李晓燕(第二十章),全书由孙林统稿。

由于编者水平所限,书中不足之处欢迎读者批评指正。

编 者
2012 年 12 月

目 录



第一编 总则

第一章 物权法基础

物权	(1)
物权的法律特征	(2)
物权主体	(3)
物权的客体	(3)
物权排他效力	(4)
物权优先效力	(4)
物权追及效力	(6)
物权消灭	(6)
物上请求权	(8)
一物一权原则	(9)
物权法定原则	(10)
公示公信原则	(10)
物权变动	(11)
物权种类	(11)

案例分析

案例01 将承包经营权定性 为物权更有利于保护权利人	(13)
案例02 物权的种类和内容	

必须由法律规定	(14)
案例03 不动产物权的变更 必须进行登记	(14)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(15)
-------------------------	--------

第二章 物权的设立、变更、 转让和消灭

(一)物权登记	(16)
物权登记的意义	(16)
物权登记效力	(17)
登记效力与合同效力	(18)
不动产登记簿	(19)
权属证书与登记簿	(20)
异议登记	(20)
更正登记	(21)
注销登记	(22)
预告登记	(22)
登记机关	(23)
登记程序	(26)
不动产登记查询	(26)

(二) 动产交付	(28)	法院调解	(41)
动产物权	(28)	仲裁调解	(41)
动产物权登记	(29)	行政调解	(42)
动产占有人变更	(29)	人民调解	(42)
善意取得	(30)	人民调解委员会	(42)
动产物权的效力	(31)	人民调解员	(43)
因行政司法行为而产生的物 权效力	(31)	人民调解程序	(43)
因继承或者受遗赠等取得物权	(31)	(二) 仲裁	(44)
因建造、拆迁房屋等事实行为而 产生的物权效力	(33)	仲裁	(44)
机动车辆登记	(34)	仲裁的基本原则	(44)
案例分析		仲裁制度	(45)
案例 04 不动产登记簿是物 权根据	(35)	仲裁协议	(45)
案例 05 不动产登记由法定 的登记机构办理, 否则登记 无效	(35)	仲裁协议的效力	(46)
案例 06 申请不动产登记应 当提供必要材料	(36)	仲裁委员会	(46)
案例 07 不动产物权变动自 记载于不动产登记簿时发生 效力	(37)	仲裁员	(47)
相关法规		仲裁的申请	(47)
中华人民共和国物权法(节选)	(37)	仲裁的受理	(47)
第三章 物权的保护		仲裁庭	(47)
(一) 和解和调解	(40)	仲裁庭开庭	(48)
和解解决	(40)	仲裁裁决	(48)
调解	(41)	裁决书	(48)
		申请撤销裁决	(49)
		仲裁裁决的执行	(49)
		(三) 诉讼	(50)
		民事诉讼	(50)
		诉讼当事人	(50)
		原告与被告	(50)
		共同诉讼人	(50)
		诉讼代表人	(50)
		诉讼中的第三人	(51)
		诉讼代理人	(51)
		管辖	(51)
		回避	(52)
		证据	(53)
		当事人的陈述	(53)

书证	(53)	指定期间	(69)
物证	(54)	送达	(69)
视听资料	(54)	送达回证	(71)
证人证言	(54)	(四) 权利请求	(71)
电子数据	(54)	确权之诉	(71)
鉴定意见	(55)	原物权请求权	(71)
勘验笔录	(56)	排除妨害、消除危险请求权	(72)
举证责任	(56)	修理、重作、更换或者恢复原 状请求权	(72)
举证责任的分担	(56)	(五) 损害赔偿	(73)
证据确认	(57)	损害赔偿	(73)
证据的提供	(58)	损害赔偿连带责任	(74)
法院可以收集证据	(58)	损害赔偿责任方式	(74)
证据交换	(59)	侵害财产权的责任	(75)
质证	(59)	(六) 时效	(75)
证据保全	(59)	除斥期间	(75)
诉讼保全	(60)	诉讼时效	(75)
妨害民事诉讼的强制措施	(60)	诉讼时效的中止	(76)
起诉	(61)	诉讼时效的中断	(76)
反诉	(63)	诉讼时效的延长	(76)
撤诉	(63)		
开庭审理	(63)	案例分析	
简易程序	(64)	案例 08 楼顶水塔脱落混凝 土砸坏车辆案	(77)
延期审理	(64)		
诉讼中止	(64)	相关法规	
诉讼终结	(65)	中华人民共和国物权法(节选)	(78)
判决	(65)		
裁定	(65)		
上诉	(65)		
审判监督程序	(66)		
执行程序	(67)	第二编 所有权	
执行措施	(67)		
执行中止	(68)	第四章 一般规定	
执行终结	(69)		
期间	(69)	所有权	(79)
法定期间	(69)	所有权内容	(80)

所有权取得	(80)
所有权原始取得	(80)
所有权继受取得	(81)
所有权的行使	(81)
所有权与他物权关系	(82)
所有权消灭	(83)
国家征收	(84)
保护耕地	(87)
国家征用	(89)

案例分析

案例 01 所有权的权能	(90)
案例 02 所有权人可以在其 财产上设定他物权	(91)
案例 03 任何单位和个人不 得取得国家专属所有权	(91)
案例 04 征收集体所有的土 地应当补偿被征地农民的 损失	(91)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(92)
-------------------------	--------

第五章 国家所有权和集体所有权、 私人所有权

国家所有权	(94)
国有企业的经营权概念	(96)
集体所有权	(97)
城镇集体组织所有权	(98)
农民集体所有权	(99)
土地所有权	(100)
国家土地所有权	(101)
农民集体土地所有权	(103)

房屋所有权	(105)
合作社法人所有权	(107)
集体独资企业法人所有权	(108)
股份合作企业法人所有权	(109)
私人所有权	(110)
企业法人所有权	(111)
社会团体所有权	(112)
动产所有权	(112)
货物的风险	(113)
货币所有权	(114)

案例分析

案例 05 集体所有土地的流 转受到限制	(115)
案例 06 县政府与村委会无权 擅自改变农用地的用途	(116)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(116)
-------------------------	---------

第六章 业主的建筑物区分所有权

业主	(119)
业主权	(120)
业主公约	(121)
业主大会	(121)
业主大会的决议效力	(122)
业主建筑物区分所有权	(122)
建筑物内的住宅、经营性用房 等专有部分	(123)
建筑物的共有部分	(123)
小区车位	(125)
住宅改变为经营性用房的限制	(126)

建筑物及其附属设施的维修

基金 (127)

建筑物及其附属设施的费用

与收益的处理 (128)

居住权 (128)

承租权 (128)

典权 (129)

物业管理 (129)

物业管理类型 (129)

前期物业管理 (129)

物业管理企业资质 (130)

物业管理从业人员资格 (133)

物业管理服务 (133)

物业服务合同 (135)

物业管理公司 (135)

物业管理代管基金 (136)

物业管理成本与费用 (136)

物业管理服务收费 (137)

违反物业管理法规的责任 (138)

案例分析

案例 07 业主对专有部分以

外的共有部分享有共有和

共同管理的权利 (139)

案例 08 物业管理纠纷 (140)

案例 09 物业费是否过高可

以进行评估 (140)

案例 10 设立业主委员会不

需审批 (141)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)

..... (142)

物业管理条例 (143)

物业服务企业资质管理办法 (151)

最高人民法院关于审理建筑

物区分所有权纠纷案件具

体应用法律若干问题的解释

..... (155)

最高人民法院关于审理物业

服务纠纷案件具体应用法

律若干问题的解释 (158)

第七章 相邻关系

相邻关系概念 (160)

相邻关系的法律特征 (160)

处理相邻关系原则 (161)

相邻关系的种类 (162)

用水排水相邻关系 (162)

通行权相邻关系 (165)

建筑施工防险、管线安设

相邻关系 (166)

通风采光日照相邻关系 (168)

不可量物侵害相邻关系 (168)

越界相邻关系 (170)

建筑物区分所有相邻关系 (171)

案例分析

案例 11 处理相邻关系的原

则 (177)

案例 12 处理相邻关系可以

考虑当地习惯 (177)

案例 13 建造建筑物不得妨

碍相邻建筑物的通风、采光

和日照 (178)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)

..... (178)

中华人民共和国民法通则(节选)	(179)
-----------------	-------

第八章 共有

共有概念	(180)
共有特征	(180)
共有产生的原因	(180)
共有与公有	(181)
共有的分类	(181)
按份共有	(181)
按份共有的法律特征	(182)
按份共有人的权利与义务	(182)
按份共有财产的分割	(185)
共同共有	(186)
共同共有人的权利义务关系	(187)
共同共有关系的类型	(188)
共同共有关系的消灭	(188)
共同共有财产的分割	(189)
按份共有中的优先购买权	(189)
共同共有中的优先购买权	(190)
共有约定不明的性质确认	(190)
因共有财产而产生的债权	
债务处理	(190)
准共有问题	(192)

案例分析

案例 14 共同共有关系的法律效果	(193)
案例 15 按份共有人的优先购买权优于承租人的优先购买权	(194)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(194)
----------------	-------

第九章 所有权取得的特别规定

善意取得	(196)
拾得遗失物	(197)
遗失物悬赏广告的处理	(199)
遗失物拾得人侵占遗失物的处理	(200)
埋藏物	(200)
从物随主物转让	(201)
孳息所有权	(203)
添附	(204)
时效取得	(206)
无主物先占	(207)

案例分析

案例 16 善意第三人可依善意取得制度取得所有权	(208)
案例 17 拾得人有权获得相应的报酬	(208)
案例 18 天然孳息,由所有权人取得	(209)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(209)
----------------	-------

第三编 用益物权

第十章 一般规定

用益物权	(211)
用益物权的特征	(211)
用益物权人的基本权利	(213)
用益物权与担保物权	(213)

用益物权制度的意义	(214)
用益物权的种类	(214)

案例分析

案例 01 国家实行自然资源 有偿使用制度	(220)
--------------------------------	-------

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(221)
-------------------------	-------

第十一章 土地承包经营权

土地承包经营权的概念	(222)
土地承包经营权的特征	(222)
家庭承包经营为基础、统分结 合的双层经营体制	(223)
承包经营权人的权利与义务	(224)
发包人的权利与义务	(225)
土地承包经营权的取得	(226)
土地承包经营权的设立 和登记	(226)
土地承包经营权的流转	(227)
土地承包经营权的互换、 转让登记	(231)
其他方式承包的土地承包经营 权流转	(231)
承包地的征收补偿	(233)
国有农用地承包经营的 法律适用	(234)
土地承包经营权的消灭原因	(234)
土地承包经营权消灭后附属 设施物的归属	(235)
土地承包经营权消灭后改良 费用的补偿	(235)

案例分析

案例 02 承包期内发包人不 得收回承包地	(236)
案例 03 土地承包经营权人的 承包经营权受法律保护	(236)
案例 04 土地承包经营权可 以自由转包,但不得以抵押 方式流转	(236)
案例 05 土地承包经营权的 转让未经登记,不得对抗善 意第三人	(237)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(238)
最高人民法院关于审理涉及 农村集体土地行政案件若 干问题的规定	(239)

第十二章 建设用地使用权

建设用地使用权	(241)
建设用地使用权的特征	(241)
建设用地使用权人的权利	(242)
建设用地使用权人的义务	(243)
建设用地使用权的取得	(244)
建设用地使用权的设立登记	(245)
建设用地使用权的流转	(246)
建设用地使用权流转的 变更登记	(247)
建设用地使用权流转的 “房地一致”原则	(247)
建设用地使用权的期限	(248)
建设用地使用权的提前收回	

及其补偿	(248)
建设用地使用权的续期	(249)
建设用地使用权的消灭事由	(250)
建设用地使用权消灭后的 法律后果	(251)

案例分析

案例06 房地产商应及时缴 纳土地出让金	(252)
案例07 建筑物随建设用 地使用权流转一并处分	(252)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(253)
-------------------------	-------

第十三章 宅基地使用权

宅基地使用权	(255)
宅基地使用权的取得	(255)
宅基地使用权人的 权利与义务	(256)
宅基地使用权的法律适用	(256)
宅基地使用权的消灭	(256)

案例分析

案例08 关于农村宅基地转 让问题	(257)
案例09 宅基地使用权不得 随意转让	(258)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(259)
-------------------------	-------

第十四章 地役权

地役权的概念与特征	(260)
地役权与相邻关系	(261)
地役权人的权利与义务	(262)
供役地人的权利与义务	(262)
地役权中的“随地不随人”流转 原则	(263)
地役权的取得	(263)
地役权设立限制	(264)
地役权登记	(264)
地役权的期限	(264)
地役权的消灭	(264)
地役权消灭的法律后果	(265)

案例分析

案例10 需役地上建设用 地使用权部分转让,涉及的地 役权随之流转	(265)
案例11 地役权未经登记不 得对抗善意第三人	(266)
案例12 供役地权利人负有 容忍义务	(266)
案例13 地役权人应当按照 合同约定利用供役地	(266)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(267)
-------------------------	-------

第四编 担保物权

第十五章 一般规定

担保	(269)
担保合同	(270)
担保种类	(271)
担保合同的主要条款	(271)
担保合同无效	(272)
担保合同的变更	(272)
担保合同的解除	(273)
反担保	(273)
担保财产的消灭	(274)
双重担保的处理	(274)
担保物权的消灭	(276)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(277)
中华人民共和国担保法(节选)	(278)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释	(278)

第十六章 抵押权

抵押权	(281)
抵押权特点	(282)
抵押权类型	(283)
抵押物	(284)
抵押合同	(285)
抵押人	(287)
抵押人的权利义务	(287)

抵押权人	(287)
抵押权人的权利义务	(288)
浮动抵押	(288)
抵押登记概念	(290)
抵押权登记的效力	(291)
抵押权登记机关	(291)
抵押权登记程序	(292)
抵押物转让	(293)
抵押权转让	(294)
抵押权实现	(295)
抵押权实现方式	(295)
抵押权顺位清偿	(297)
流质契约	(298)
抵押权消灭	(300)
法定抵押权	(301)
共同抵押权	(303)
最高额抵押	(304)
最高额抵押权的设立	(305)
最高额抵押担保债权的确定	(306)
最高额抵押所担保的主债权的转让	(308)
最高额抵押担保债权的变更	(308)

案例分析

案例01 法定抵押权优于一般抵押权	(309)
案例02 抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的转让行为无效	(310)
案例03 转让房屋抵押权,是否需要重新办理抵押登记	(311)
案例04 抵押权的受偿顺序	(312)
案例05 抵押物毁损,抵押人是否应当提前偿还借款	(313)

案例06 最高额抵押的主债权到期后是否可以转让	(313)
案例07 最高额抵押担保的主债权转让是否有效	(314)
案例08 无书面抵押合同的抵押权是否成立	(316)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(317)
中华人民共和国担保法(节选)	(320)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法担保法》若干问题的解释	(324)

第十七章 质权

质押	(328)
质权	(329)
质权的特征	(329)
质押担保的范围	(330)
质权合同	(331)
签订质权合同应当注意的问题	(332)
动产质押	(333)
动产质押合同	(333)
质权人对质物不得擅自使用处分	(334)
质权人对质物的保管责任	(335)
质权保全	(336)
流质契约	(337)
转质	(337)
质权放弃	(338)
质物返还	(339)

质权实现	(339)
最高额质权	(340)
权利质权	(341)
权利质权标的的种类	(342)
权利质权合同	(350)
权利质权合同的效力	(351)
权利质权的实现	(351)

案例分析

案例09 债务人可以股权作质押担保	(352)
案例10 质押合同中的流质条款无效	(353)
案例11 质权人负有妥善保管质物的义务	(353)
案例12 质权人在质物有损坏或者价值明显减少的情况下有权变卖质物	(354)
案例13 股票出质后,不得转让,但经出质人与质权人协商同意的可以转让	(354)
案例14 质押合同自登记之日起生效	(355)

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(355)
中华人民共和国担保法(节选)	(357)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法担保法》若干问题的解释(节选)	(359)

第十八章 留置权

留置权	(362)
留置权合同	(363)
留置权成立的要件	(364)
留置权适用范围的限制 性规定	(365)
可分物作为留置财产的 特殊规定	(365)
留置权人保管义务	(366)
留置权人有权收取孳息	(367)
债务人消灭留置权的请求权	(367)
留置权消灭	(368)
留置权实现条件	(369)
留置权实现方式	(370)
留置权与抵押权或者 质权关系	(370)
留置权与抵押权	(371)
留置权与动产质权	(372)

案例分析

案例 15 超额留置应承担法律 责任	(373)
-----------------------------	-------

案例 16 承运人有权留置货物	(374)
--------------------------	-------

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(375)
中华人民共和国担保法(节选)	(375)
最高人民法院关于适用《中华 人民共和国担保法》若干问 题的解释(节选)	(376)

第五编 占有

第十九章 占有制度

占有的概念	(378)
占有的意义	(379)
占有的分类	(380)
占有的取得方式	(381)
占有返还义务	(381)
占有人对占有物的保管责任	(382)
占有保护	(383)

案例分析

案例 01 占有的不动产被侵 占的,占有人有权行使占有 保护请求权	(385)
---	-------

相关法规

中华人民共和国物权法(节选)	(386)
-------------------------	-------

第六编 其他物权

第二十章 特许物权与典权

特许物权的概念	(387)
特许物权的特征	(387)
海域使用权	(388)
探矿权、采矿权	(389)
取水权	(389)
养殖权、捕捞权	(390)
典权	(390)
典权的特征	(391)
典权的产生原因	(391)

典权的设定条件	(392)
典权的分类	(392)
关于典权的法律规定	(393)
典权人的权利	(395)
典权人的义务	(397)
出典人的权利	(398)
出典人的义务	(399)
典权回赎中的期限中断、 中止问题	(400)
典权消灭的特殊方式	(400)

案例分析

案例 01 未定期典权的回赎	(402)
-------------------------	-------

附 录

民事诉讼法流程图(一审)	(403)
民事诉讼法流程图(二审)	(404)