

30余个黏土人联手为您解读《物权法》

动漫新解 《物权法》

张桂茹 著



DONGMAN XINJIE WUQUANFA

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

30余个黏土人联手为您解读《物权法》

讲述我们老百姓身边的故事……

动漫新解 《物权法》

张桂茹 著



DONG MAN XIN JIE WU QUAN FA

 法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

动漫新解《物权法》/ 张桂茹著. — 北京: 法律出版社,
2008.1

ISBN 978-7-5036-8012-0

I. 动… II. 张… III. 物权法—中国—通俗读物
IV. D923.2-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 189477 号

©法律出版社·中国

责任编辑 / 刘萌萌

装帧设计 / 贾丹丹

出版 / 法律出版社

编辑统筹 / 法律应用出版分社

总发行 / 中国法律图书有限公司

经销 / 新华书店

印刷 / 世纪千禧印刷(北京)有限公司

责任印制 / 陶 松

开本 / 787×960 毫米 1/16

印张 / 4 字数 / 567 千

版本 / 2007 年 12 月第 1 版

印次 / 2007 年 12 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 重庆公司 / 023-65382816/2908

上海公司 / 021-62071010/1636 北京分公司 / 010-62534456

深圳公司 / 0755-83072995 苏州公司 / 0512-65193110

书号: ISBN 978-7-5036-8012-0

定价: 23.80 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)



前言

截至目前，以日韩、欧美流行的彩色黏土人艺术与严谨科学的法律条文相结合，创作出系列情景作品来宣传物权法律知识的普法形式，尚属全国首例。

执业律师以自己接待的法律咨询和承办的案件作为案情素材，亲手捏制黏土人，深入物权法条、浅出人偶对话，使物权法律知识一目了然。该创意不能不称之为通俗趣味普法在形式上的突破。

2007年10月1日起实施的《物权法》，与百姓私有财产息息相关。其对生活的重要性在2007年3月16日颁布后，已由各媒体及出版物从不同角度进行了宣传和介绍，在此不做赘述。

然而，作为法律工作者，接过立法者的接力棒，继而普及物权法律知识，则是任重道远的法务。

以通俗趣味的方式，使《物权法》中与百姓日常生活紧密相关的知识，化作读者自身知识结构的一部分，提高保护私有财产的法律意识，是作者对本画册创作和出版的初衷。同时，也是作者紧张办案之余而乐此不疲的追求。日后，愿与志同道合的读者深入切磋。

本书所收的60个案例，是从物权法中提炼出与百姓生活最相关的物权法律知识点。然而，生活中的个案不尽相同，绝非任何一本书能囊括。该书中必然有读者已经经历、正在发生和将来必然涉及的关于物的归属和使用的知识，愿读者能从中受益一二，便是作者最大的欣慰。

张桂茹
2007年8月

动漫新解《物权法》

DONG MAN XIN JIE WU QUAN FA



目录

CONTENTS

进城结婚 承包地能否收回	01
一房两卖 产权归谁	02
自行车被盗 能否私自抢回	03
出售住宅 能否再申请宅基地	04
执遗嘱 能否直接出卖房子	05
买期房 如何保产权	06
小区饭馆租金 能否归物业所有	07
公共水管 能否擅加阀门	08
遗失的美术作品 能否追回	09
物业公司能否收取车位费	10
卖车没过户 谁来支付养路费	11
卖车没过户 交通事故谁来赔偿	12
一车两卖 所有权归谁	13
楼顶的广告收益 归谁所有	14
室外空间的鸽子窝 是否该拆除	15

Page

Page

善意取得的房屋 能否得产权	16
非善意取得的房屋 能否得产权	17
怎样选举业主委员会	18
业主有哪些权利	19
业主委员会的决定谁能撤销	20
业主能否自行管理小区物业	21
业主的监督权	22
房屋的按份共有	23
房屋的共同共有	24
共有房屋 谁来决定重大装修	25
共有财产 能否分割	26
共同财产 单方能否转让	27
拾得照相机 能否索要报酬	28
寻物悬赏 能否收回承诺	33
房子被占用 租金该不该收	34

住一楼能否拒交电梯费	35
住宅改花店 邻居能否说不	36
业主能否拆改承重墙	37
封闭阳台 物业公司能否阻拦	38
房子装修部分 能否获得拆迁补偿	39
事业单位能否做贷款担保人	40
宅基地能否办理抵押贷款	41
版权能否做贷款担保	42
股票如何做担保	43
廉价购厂房 巧用地役权	44
存款单怎么出质	45
半成品能否抵押贷款	46
应收帐款怎样出质	47
拒付运输费 能否扣留货物	48
拒付运费 留置货物优先受偿	49

Page

两次拒付运费 第二批物货被扣留	50
试用微波炉受伤 能否留置微波炉	51
住宅使用期满 能否续期	52
半丧事鼓乐 邻居能否说不	53
夜间防盗按照明 邻居能否说不	54
担保与反担保	55
主债权合同无效 担保合同是否也无效	56
土地承包权如何流转	57
承包的荒地能否抵押	58
承包期内 能否调整承包地	59
承包期满续期 村长能否说了算	60
担保财产被征收怎么办	61
如何设立动产抵押	62
如何设立不动产抵押	63
错吃鲍鱼 是否赔偿	64

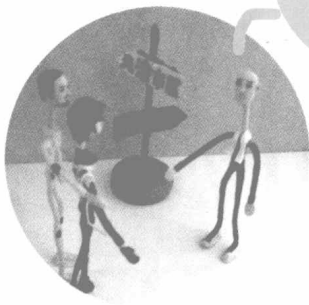
Page



茹是说法

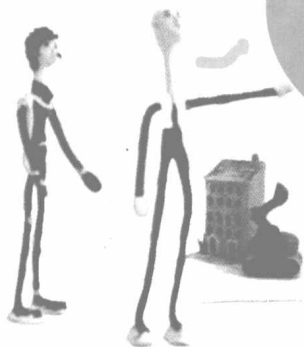
村长无权收回你的承包地。依照法律规定，处于承包期限内，村民迁入城市生活的，承包地是不是保留，取决于该村民的意愿。你若愿保留，可自种也可让他人种。

村长：你要进城结婚了你的承包地我们要收回啊！



1

村长：人都定居城市了，地不能荒废啊！我们要转包给其他村民。



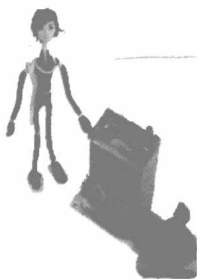
2

女村民：我自己可以雇人耕种啊！



3

村长：我是村长！我有权利决定这个事情。

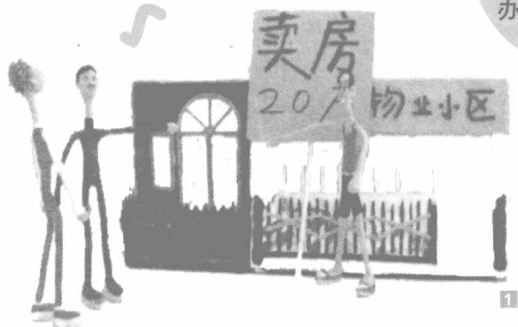


4

《物权法》第一百三十一条 | 承包期内发包人不得收回承包地。农村土地承包法等法律另有规定的，依照其规定。

大李：
这房子20万，
咱们买吧！

大李：没问
题。签个协议，
给您这20万我先
进住，抽空一起
办理过户手续。



王二哥：
好的。钥匙给
你。办理过户
时再来找我。

大李：这是我
买的房子！我有
买卖协议、交款凭
证。

王二哥：真是对
不起，我女儿上大
学急需钱，我把房
子以23万又卖给小
丁了，而且和他过
完户了。

小丁：你怎
么住在我的房子
里？我有这个房
子的产权证！

小丁：我要
你腾房！

大李：你们过了户也
没用！我有买卖协议，钱
都交了，也进住了！我买
房才是有效的！

如是说法

虽然你进住了，你也得不到该房。按
物权法规定，办理了产权过户登记手续，
才能取得房屋的所有权。故此，小丁获得
该房所有权。你只能向王二哥要求赔偿因
违约而造成的经济损失。

《物权法》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。

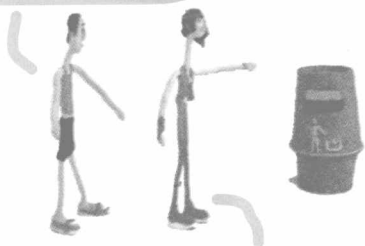
依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。



茹是说法

你不能私自强行夺回自行车。因你已错过现场自力救助的时机。虽然小偷是恶意占有，但这种事实状态也受法律的规范。此时你只能将小偷扭送到公安部门，由侦查机关对嫌疑人进行侦查讯问，或者向法院提出返还自行车的诉讼请求。

父亲：哪个方向跑的？



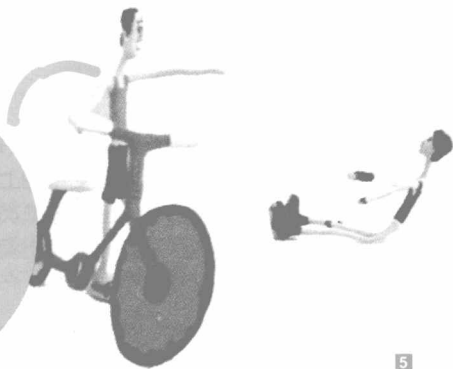
女儿：那边！穿黑坎肩的！

小偷：我不是贼！这辆车是我刚买的！

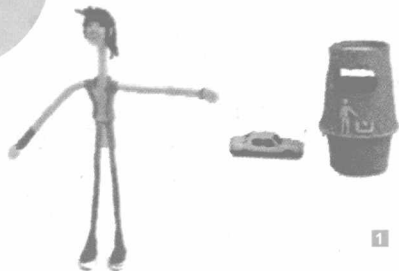


父亲：站住！窃车的毛贼！

父亲：你想抵赖呀？看我选的钢号：168 168！你给我滚开吧！



女儿：爸爸！快出来！我的自行车被偷了！



父亲：出租车……



《物权法》第二百四十五条 | 占有的不动产或动产被侵占的，占有人有权请求返还原物；对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害或者消除危险；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿。占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。

女村民：我户口留在咱村，今后可以再申请一块宅基地。

村长：卖掉宅子，今后你就无权再申请宅基地了！



1

村长：我警告你，农村的房子是禁止买卖的！



2

女村民：户口不迁走就可以重新再申请宅基地，重建房子。



3

女村民：卖自己的宅子不违法啊！村长无权干预啊？！



4



如是说法

你们说的都不准确。根据《物权法》的规定，你可以将宅基地上的建筑物出售给本村符合条件的集体成员，同时，土地管理法也规定农村村民出卖住房后，再申请宅基地的，不予批准。

《物权法》第一百五十二条 | 宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

第一百五十三条 | 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。

《土地管理法》第六十二条 | 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。



茹是说法

工作人员是对的。虽然公证书证明你是父亲唯一的合法继承人。但物权法规定房产所有权的转移必须登记，所以你必须先办理继承过户，然后才能以自己的名义卖房。

房屋交易中心

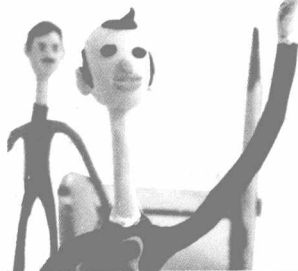


工作人员：房本是谁的名字？

2

工作人员：房本必须过户成你的名字，我们才能帮你出售。

房屋交易中心



4

大李：爸爸遗留的房子，一直也没过户，改天去过户吧！

白洁：直接把房子卖掉算了！再买个大的！



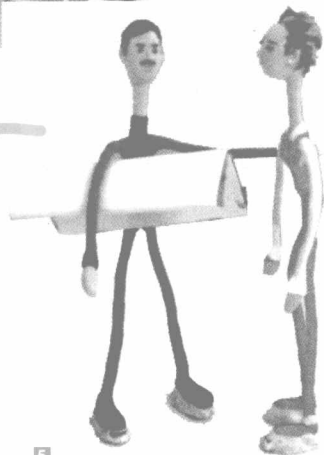
1

大李：房本上还是我父亲的名字，他已经病故了。



3

大李：我有《遗嘱公证书》，又是唯一的继承人，怎么就不能出售呢？！



5

《物权法》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，不生物权效力。

员工：咱公司设在这里挺合适的。



黄老板：这儿开发了一片商住楼，咱去看一下！

黄老板：我们要看一下现房。



售楼员：这是期房，你只能先看一下效果图啊。



黄老板：期房？签了合同后，什么时候可以拿到产权证啊？



售楼员：您先签订认购合同，到期交付给您房子后，不久，就能拿到产权证了。



员工：是啊！咱们怎么才能保证最后得到产权证呢？

黄老板：不久就是不确定的时间啊！如果这期间房价上扬，怎么防止他们再高价转卖呢？



如是说法

你们担心一房两卖的事情是可能发生的，但也可以避免。物权法规定，签订房屋买卖合同后，为控制产权，买卖双方可以约定办理预告登记。预告登记后，卖方未经你同意，就无法再次出售该房。

《物权法》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。



茹是说法

租金不属于物业公司。小区业主共有面积建造的房屋，出租所得到的收益应当归业主或作为业主的共同维修基金来使用。



邻居：咱小区每月多了800元的公共收益了！你把钱交给业主委员会了？

2



店主：每月800元。

1



店主：他们物业公司收走了啊。

3



邻居：房子占用的是公共面积，租金怎么能给你们物业公司呢？！

4

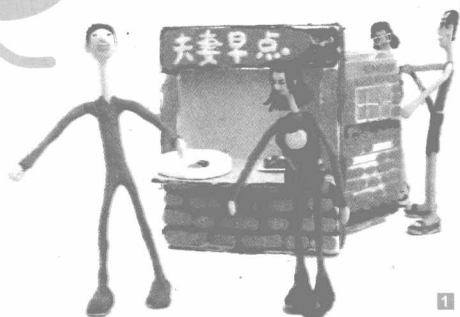


物业人员：房子是我们物业公司盖的，租金当然给我们！

5

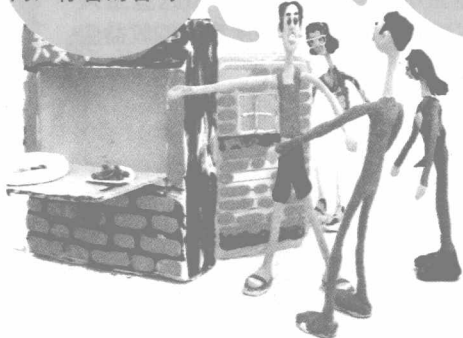
《物权法》第七十三条 | 建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

店主：怎么突然断水了？



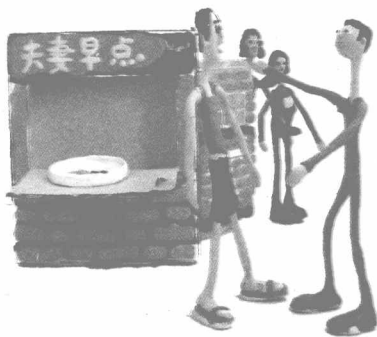
1

邻居：我装修！我是在公共水源管道上装的阀门，你管的着吗？



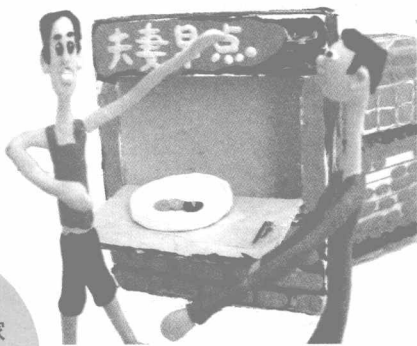
2

店主：我是管不着，可没水我们怎么做生意？造成的损失你赔呀？！



3

邻居：公共水源管道，大家都有权利使用！影响你，你自己去想办法啊！



4



法律说法

连通楼上楼下、左邻右舍的自来水管，属于公共水源，邻居使用水源不能妨碍相邻方的用水利益。邻居擅自装的阀门应该拆除，并对你的损失进行赔偿。

《物权法》第八十六条 | 不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

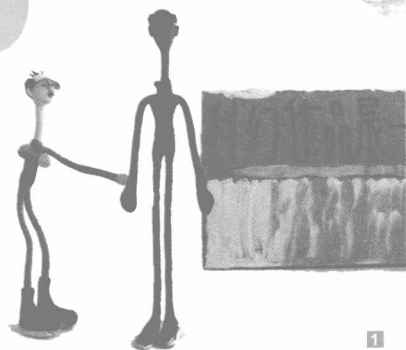
第九十二条 | 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。



茄是说法

拍卖行是无权处分你遗失的作品的！
你可以向拍卖行请求赔偿，也可以向展品提供人请求返还原物。因展品提供人是拍卖得来的，你取回作品时，应付给他16万，然后你再向无处分权的拍卖行追偿该16万。

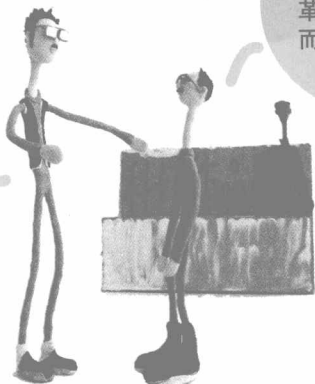
张教授：“宇宙人”？这不是我文革期间创作的美术作品吗？！



1

展品提供人：
这可是我5年前在拍卖会上以16万元的价格拍得的！

张教授：这是我的作品，文革期间被抄家而遗失的！



2

展品提供人：
那不可能，你就是出20万我也不会还给你的！

展品提供人：我哪里知道拍卖行是无权出卖？我出了合理价格呀！



张教授：这是我遗失的作品。你们无权买卖呀！

3

张教授：你应该把作品还给我，你再起诉拍卖行赔偿你呗！



4

《物权法》 第一百零七条 | 所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物，但受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。



1

大李：为什么要给你们交费？我占用的是公共面积！



2

物业人员：公共面积也不能随意占用啊！



3

物业人员：再说了，车位是我们物业公司建的，我们有经营权。

大李：难道谁建车位，谁就能获得收益？



4



还是说法

物业公司在接受业主委托后才享有经营权。但是，在除去必要的成本以外，盈余应由全体业主分配。

《物权法》第七十四条 | 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。



如是说法

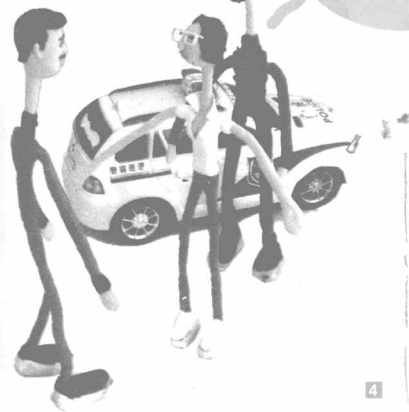
大李起诉你返还车辆的请求是得不到支持的，因为车辆的所有权从交付给你时起就已经转移给你了。公路局要求登记的名义人大李缴纳养路费是合法的，大李缴纳后有权向你追偿。



小丁：车归我后，各种费用我交纳，就不用过户了。



公路局：车辆的注册户主还是你的名字呢！户主是你，就应该由你来承担养路费的。



大李：你买车不过户，公路局让我交养路费，你还是把车还给我吧，否则我就起诉你。

小丁：好吧！我买下了。签个协议，给你现金。

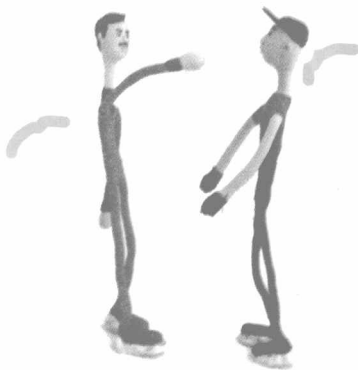


大李：2万元，最低价了。你不要就算了！

大李：我的车早就卖了！我有买卖协议，你们应该找真正的车主。



公路局：你拖欠养路费，限期交纳。否则，我们将申请法院强制执行！



小丁：还给你车不可能，可我现在没钱交养路费。

《物权法》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。