

DIANJIMINSHENGREDIANFALUWENTICONGSHU

点击民生热点法律问题丛书

物权 纠纷

律师在线答疑

主 编 朱寿全
副主编 王爱民
策 划 丁国文
撰 稿 刘 洋

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



DIANJIMINSHENGREDIANFALUWENTICONGSHU

点击民生热点 法律问题丛书

物权 纠纷

律师在线答疑

副主编 王爱民

策划 丁国文

撰稿 刘洋

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权纠纷律师在线答疑/朱寿全主编. —北京: 中国法制出版社, 2009. 4

(点击民生热点法律问题丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1189 - 9

I. 物… II. 朱… III. 物权 - 民事纠纷 - 法律解释 - 中国 IV. D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 054221 号

物权纠纷律师在线答疑

WUQUAN JIUFEN LUSHI ZAIXIAN DAYI

主编/朱寿全

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/2009 年 5 月第 1 版

印张/ 8.25 字数/ 186 千

2009 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1189 - 9

定价: 22.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66078158

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

前 言

法律对于平常百姓来说，不是墙上赏心悦目的年画，不是电视里逗人发笑的小品相声；不是遇到委屈时哭诉的对象，也不是胜诉以后念念不忘的恩人；法律是客观存在的行为规则，是实现公平正义的桥梁，是人们维护自身权益的武器。

律师是工作在第一线的法律工作者，律师的唯一职责就是维护当事人的合法权益，律师职业存在的唯一理由就是社会公众的客观需要。为广大百姓提供优质的法律服务是律师义不容辞的责任，因此，除了为维护当事人权益而忙碌奔波外，律师还可以通过总结业务实践，把自己的经验和体会贡献给未曾谋面的广大公众，来实现自身的社会责任。

本书就是北京长济律师事务所《在线律师》网的主持律师及特约撰稿人奉献给大众的一本针对性强、实用性强的普法实务书，纳入“点击民生热点法律问题丛书”。这套丛书涉及到的问题大多是生活中寻常百姓经常遇到的、关心的问题。书中选取的案例，都是过去经常发生的，将来还要发生的具有普遍意义的典型案例。本书作者通过深入浅出的分析介绍、归纳总结，为读者提供了非常有价值的法律参考。

本书绝不仅仅是某些案例的简单介绍，而是在摆出案例事实和介绍了当事案件的判决结果后，根据法律公平正义的根本要求，表明了写作律师的态度和倾向，这就在为读者提供相同案例判决结果内心评价的基础上，进一步提供了寻求法律公正的其他可能的途径。

2 物权纠纷律师在线答疑

这种写作特点，完全符合我国案件的判决不以判例为主要依据的大陆法系的特点，立足于现行法律的规定，全面分析案件的各种可能，以期为读者提供全方位的法律参考。

“点击民生热点法律问题丛书”旨在帮助读者学习法律与应用法律，定位是普法实务书，针对的读者是普通群众。所以，本丛书从始至终注意保持贴近实际需要，体现通俗易懂又不乏理论分析的写作特点，其优点可以归纳为以下三方面：

1. 整本书以关键词来贯穿始终，作为基本的线索，要比问答的形式更简单明了，易于查询，实用性和针对性强。

2. 一般法条注释书不可避免受制于立法本身的缺陷，存在相同知识点分散在各处，不集中统一，不便于查找的缺陷。而关键词点击就突破了法规本身的限制，将相关的法律规定内容整合归纳至一处，便于集中解决问题，使读者省去前后查找的麻烦。

3. 针对一些复杂问题，挑出实务中应注意的疑难点，提供法律指导。另外，对于实际问题发生后的维权途径、诉讼程序等问题，也有所交代，这对指导普通群众通过合法有效的途径解决自身遇到的问题，将会起到提纲挈领的作用。

“点击民生热点法律问题丛书”的策划、编辑以及写作，完全是以为读者提供最好的法律服务为出发点，本书的写作紧紧围绕这一出发点，但是因资料有限、时间有限，而现实生活以及法律的变化却是无限的，因此，书中的疏漏和错误在所难免，诚恳希望广大读者提出批评和建议，以便我们进一步作好无限的为广大公众提供法律服务的工作。

北京长济律师事务所《在线律师》网

2009年4月23日

目 录

CONTENTS

第一章 物法权基本知识

- 1. 物权的客体:物 〈1〉
- 2. 物权 〈3〉
- 3. 物权法定原则 〈6〉
- 4. 物权的公示 〈8〉

第二章 物权变动

- 5. 不动产的登记 〈11〉
- 6. 不动产物权变动与其原因的区分原则 〈17〉
- 7. 动产的观念交付 〈20〉

第三章 所 有 权

- 8. 所有权的权能 〈26〉
- 9. 不动产的善意取得 〈29〉
- 10. 征收与公共利益 〈34〉
- 11. 农民集体权利与成员权利的保护 〈39〉

第四章 共 有 权

- 12. 共同共有 〈43〉
- 13. 按份共有财产的处分和重大修缮 〈46〉
- 14. 按份共有人的优先购买权 〈50〉
- 15. 共有财产产生的债权 〈52〉

第五章 建筑物区分所有权

- 16. 建筑物区分所有权人的成员权 〈58〉
- 17. 道路、车位、车库、绿地及其他公共设施权属的确定 〈62〉
- 18. 专项维修资金的筹集与使用 〈68〉
- 19. 物业公司的聘任与解聘 〈71〉

第六章 土地承包经营权

- 20. 土地承包经营权的转让和转包 〈75〉
- 21. 妇女土地承包经营的保护 〈81〉

第七章 地上权

- 22. 用无偿划拨建设用地使用权设定抵押的效力 〈85〉
- 23. 建设用地使用权的续期 〈90〉
- 24. 宅基地使用权的行使与转让 〈98〉

第八章 地役权

第九章 抵押权

- 25. 抵押与租赁的关系 〈112〉
- 26. 未登记抵押行为的法律效果 〈116〉
- 27. 抵押与保证并存的责任承担 〈121〉
- 28. 房屋所有权与土地使用权分别抵押的处理 〈126〉
- 29. 再抵押与重复抵押 〈129〉
- 30. 抵押物的转让 〈132〉
- 31. 最高额抵押 〈135〉
- 32. 抵押权的善意取得 〈139〉
- 33. 抵押权的期限 〈144〉

第十章 质 权

- 34. 质权人擅自转质造成质物毁损的责任 〈149〉
- 35. 禁止流质条款 〈152〉
- 36. 应收账款质押 〈156〉

第十一章 留 置 权

第十二章 占 有

- 37. 占有的概念与分类 〈167〉
- 38. 占有保护请求权 〈174〉

附 录:

- 中华人民共和国物权法 〈181〉
(2007年3月16日)
- 中华人民共和国民法通则(节录) 〈211〉
(1986年4月12日)
- 中华人民共和国土地管理法 〈216〉
(2004年8月28日)
- 中华人民共和国担保法 〈231〉
(1995年6月30日)
- 物业管理条例 〈243〉
(2007年8月26日)

第一章 物权法基本知识

1. 物权的客体：物



生活实例

男青年李某在其胸前和背后挂着广告，标题为：谁买我的头。广告内容称：我的光头愿意为您做为期 10 年的广告，广告费 20 万元，广告费在订立合同时支付。



关键词解析

（一）本案的分析

《中华人民共和国物权法》第 2 条规定：“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。”

在本案例中，该青年的头顶不能作为物权客体，不是物权法里的“物”。依照我国《物权法》第 2 条第 2 款的规定，物可以分为动产和不动产，而头顶作为人体的不可分割的一部分，既不是动产，更不是不动产。

青年李某用自己的头顶为他人做活体广告，属于违法。一是该青年的头顶是其身体的一部分，不能成为物权的客体。因为他的头

顶不属于物权法上所说的“物”。二是虽然没有法律明确规定禁止该青年在头顶上做广告，但若真的以他的头顶做广告，而且时间长达10年，这有违公序良俗原则，当属无效。三是若该青年收取了广告费用后而拒绝履行合同，当对方当事人要求该青年履行合同义务时，法院却不能强制执行，也没有人能强制其履行合同义务。

（二）物权法律关系的客体——物

物权法上的物，是指有体物，存在于人身之外，能够为人力所控制，并具有一定的经济价值，能够满足人们某种需要的财产。依照我国《物权法》第2条第2款的规定，物可以分为动产和不动产。不动产是指土地及其定着物，包括房屋、桥梁等。动产即为不动产之外的物，即为物理上可以搬移之物。区分动产和不动产的最为重要的法律意义在于其相应的物权公示方法不同，不动产物权以登记的方式公示，而动产物权以交付的方式进行公示。

作为物权客体的物应该具有以下几个特征：

（1）是单一物。所谓单一物，是指在形态上能够单独地、个别地存在的物，比如一辆汽车、一栋房屋等。单一物是相对于集合物而言的。集合物是指基于自然属性或者人为原因而将多数单一物集合为一体之物，比如一群牛等。单一物可以单独设立物权，而集合物一般不能作为物权交易的对象，但也存在例外，如企业财产的整体转让。

（2）是独立物。物的独立性，一般是指物在物理上能够与其他的物相区别而独立存在。但是，虽然不具有物理上的独立性，也可以从交易观念上或者法律上来将不具备物理上独立性的物特定化，确定物的独立性。例如，通过法律规定的登记方法，将分割的数块土地公示于众，特定化物权的客体。

（3）与人身相分离。物权法上的物应该和人身相分离。对于没有和人身相分离的人的四肢、器官、血液及毛发等，属于人的人格不可分离的组成部分，属于主体的范畴，不能成为物权的客体。至

于人之器官、血液等的捐献问题，基于人格的自主性，不能强制他人捐献器官、血液等。

(4) 能为人力所能控制。不能控制之物如日月星辰等，不能成为物权法上的物。



法眼点睛

人自身不能作为民法上的物，除法律允许外，不得以人身做为物权的客体。即使是某个人自己，也不享有对身体整体或者部分享有物权法上的权利。应该说明的是，随着现代社会器官移植等技术的普及，皮肤、眼角膜、肾脏等人体的器官从身体中分离出来以治病救人的情形日渐增多，人体的一部分已经与人身的整体具有了可分离性。

在判断这些行为的效力时，应该看其是否违反社会公序良俗等民法基本原则。比如，以人体器官作为交易对象，违反了公序良俗原则，是无效的。但是，捐献血液、捐献器官的目的在于医疗研究或者治病救人，与公序良俗原则不违背，为有效行为。

2. 物权



生活实例

小李和小王是多年相识的邻居。小李得知小王正在办理移民手续，一旦移民成功，小王所有的房屋将会出售。于是，小李与小王协商并达成协议：在将来小王出售房屋时，小李享有优先购买的权利；同时，小李需要交付5万元作为定金。协议达成后，小李随即交付了定金。

两个月之后，小王成功移民加拿大。当小王找其商量购买房子事情时，小李告知小王，自己已经在一周前将房子卖给了别人，并已经办理了过户手续。小王愤怒之下，将小李告上法庭，诉小李侵犯了他的优先购买权这个物权，因此小李与其他人的房屋转让应归于无效。



关键词解析

（一）本案的分析

《物权法》与我们每一个人息息相关，它界定和保护物的归属，从而鼓励人们更好地利用物，以获得更大的效用。本案中，虽然小李与小王订立的合同为房屋设定了优先购买权，但是物权的种类是法定的，优先购买权不是物权，那么小王就不能寻求物权保护，只能通过违约来寻求救济。

《物权法》规定了一系列的物权，但没有将优先购买权作为一种法定的物权。《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。第5条规定，物权的种类和内容，只能由法律规定。

因此，小李和小王之间关于房屋的优先购买权的约定，不因为当时的约定而具有物权的效力。从法律上看，小李和小王的合同与一般的合同没有区别，小王获得的权利只是债权。这一债权不能对抗购买房屋后办理了过户手续的另一方取得的物权。当然，优先购买权的约定还是具有法律效力的。小王可以通过合同约定，向小李主张违约责任，根据我国《担保法》第89条之规定，收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。

（二）物权的法律特征

物权是人对物的支配权（支配性）和排除他人干涉的权利（排他性）的结合，即物权是权利人对特定的物享有直接支配和排他的

权利。

物权的主要法律特征为：（1）物权具有支配性，即物权的权利人享有对物进行直接支配的权利。直接支配，是指物权的权利人可以依据自己的意志直接依法占有、使用或以其他方式支配物，任何人非经权利人同意，不得妨碍其行使自己的权利。（2）物权具有排他性，即物权的权利人享有排斥他人干涉的权利，同一物上不得同时成立两个以上内容互不相容的物权。物权不同于债权，债权的作用是请求债务人为一定行为，数个债权人可以同时请求债务人为同种行为而互不影响，故而法律允许同一客体之上存在多个债权。（3）物权具有对世性，即物权的权利主体是特定的，而义务主体是不特定的，权利人的权利可以对抗一切不特定的义务人，除物权人以外的其他任何人都负有不得侵害物权人权利的义务。或者说，任何人侵害物权时，物权人都可以行使物权请求权，以排除他人的侵害并恢复物权应有的圆满支配状态。（4）物权具有绝对性，即物权的实现不需要义务人的积极行为予以协助，权利人在合法范围内能够按照其意愿无条件地、绝对地实现其权利。物权的义务主体仅是负有不妨碍权利人行使权利的义务。物权的这一特征也是与债权相区别的。人身权与知识产权也是绝对权，而债权是相对权，其实现一般以特定义务人完成特定积极行为为条件。



法眼点睛

应该说明的是，物权的排他性并不意味着同一物上不可以并存数个物权，数个物权只要内容相容，就可以并存于同一物上。在实践中，可以同时并存的物权有：

1. 所有权与其他物权可以同时并存。因为所有权人享有占有、使用、收益和处分等权能，但这些权能可以与所有权相分离，从而在权能分离的基础上使非所有人享有其他物权。比如，在土地所有权上设定抵押权。

2. 同一物上可以设定数个可以相容的担保物权。因为担保物权是以实现物的交换价值为目的，所以有在同一物上并存的可能。比如，当事人以一幢房屋作抵押分别向两个银行贷款。

3. 用益物权和担保物权可以在同一物上并存。因为用益物权和担保物权的设定目的和实现方法均有不同，故而也有在同一物上并存的可能。比如，土地使用权人在土地上给他人设定地役权，同时用该土地使用权作抵押。

3. 物权法定原则



生活实例

小毛与老张签订书面合同，双方约定，小毛将其所有的门面房的使用权长期转让给老张，老张给付 30 万元。合同签订后，老张按约支付了 30 万元给小毛。三年后，老张将门面房的长期使用权转让给了老李。经查明，房管部门的登记记载显示，该门面房所有权及其所占土地的使用权人为小毛。小毛要求老张解除其与老李所签订的合同，并要求老李归还该门面房。老张抗辩说，自己对小毛的门

面房拥有“长期使用权”。



关键词解析

（一）本案的分析

根据《物权法》第2条规定，物权分为所有权、用益物权和担保物权。长期使用权看似归属于用益物权，但我国现有的物权种类中并不存在“房屋的长期使用权”，不是我国物权法规定的类型。因此，老张以长期使用权来抗辩不成立。

实际上，该案例中，老张与小毛的协议是一份租赁合同。根据我国《合同法》第214条之规定，租赁的期限不得超过20年，超过20年的，超过部分无效。因此，老张拥有对小毛门面房的租赁权，但能否转让门面房的使用权涉及到租赁权的让与问题。

由于租赁合同涉及特殊的人身信赖，根据我国《合同法》第224条规定：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”

由此可见，不经出租人同意的转让行为是无效的，出租人可以因此解除合同。本案中，老张的转让行为没有经过小毛的同意，小毛可以要求解除与老张的租赁合同，并可要求老李归还该门面房。

（二）如何理解物权法定原则

《物权法》第5条明确规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”物权法定原则包括如下内容：（1）物权类型法定，即物权的种类由法律规定，当事人不得创设。当事人只能依照法律明确规定的物权类型和条件设立物权，不能超出法律的规定设立法定物权以外的物权类型。例如，在法律只规定了动产质权而没有规定不动产质权的情况下，当事人就不得以约定设立不动产质权。（2）物权内容法定，即物权的内容由法律规定，当事人不得创设。物权的具体内

容要由法律明确规定，法律对一个具体的物权内容规定是什么就是什么，当事人不得约定法定物权的具体内容。



法眼点睛

在此需要注意，物权法定的“法”就是指法律，即全国人民代表大会及其常务委员会按照法定程序制定的具有普遍约束力的法律。

对于这个问题，我们应当做严格的限定，法律之外的行政法规、部门规章、地方性法规等都非本“法”，它们皆不具有规定物权的种类和内容的地位。也就是说，他们不具有创设物权的效力。另外，本“法”主要是《物权法》，但不限于《物权法》，物权法之外的法律皆具有规定物权类型和内容的效力。

4. 物权的公示



生活实例

方某向银行贷款 50 万元，银行提出应以房产作担保。于是方某便答应用一处房产作为担保，并将房产证给银行审验了真伪。房产证记载方某为产权人。实际上，该房屋为方某兄弟年幼时，其父母为其兄弟二人购置，但只以方某姓名登记。对此，银行并不知情。银行与方某签订了借款合同和抵押合同，办理的抵押登记手续。借款期满后，方某无力还款。依照合同规定，银行准备拍卖该房产时，突然接到一纸诉状。

法庭上，方某之兄提出，该抵押房屋系其父母为他们兄弟二人购置，应归他们兄弟二人共有，现在方某私自抵押，请求法院判决

该抵押关系无效。



关键词解析

（一）本案的分析

本案中作为抵押的房产是方某的父母为其兄弟二人购置的，因此该房产在事实上是属于方某兄弟二人共同所有。在未经另一方同意的情况下，任何一方都不能擅自处分该房产。可登记簿上显示的所有权人只是方某一人，这就出现了登记权利与事实权利不一致的情况。根据公示具有的权利推定效力，在此情况下，应该推定登记所记载的权利人方某便是法律上的真正权利人。

在方某和银行的交易过程中，银行只可能相信登记而不能相信其他的证明。所以银行由于相信登记所记载的内容，与登记记载的权利人方某发生了交易，因此法律应当保护善意的当事人银行的利益，这也正是公示善意保护效力的体现。方某之兄不能因为方某私自抵押就请求法院判决抵押无效，他所受的损失只能向方某请求赔偿。

（二）物权公示的效力

第一，财产取得的效力，即公示决定了财产权利的设定和变动是否生效。双方当事人只是签订买卖、赠与、互易等财产转移合同还是不够的，只有最终完成公示（不动产为过户登记、动产为交付）时才能确定地取得财产。换句话说，一个标的物上存在多个买卖合同时，哪个卖主率先完成登记，他就能在竞争中占有优势。

需要注意的是，公示作为财产取得的效力也有例外。比如《物权法》第24条、第158条、第188条、第189条等都规定财产设定或转移的合同一旦有效成立，财产取得即发生效力，不登记只是不得对抗善意第三人。这种例外规定是为了提高当事人之间的交易效率，不至于使交易因为繁琐的登记程序而搁浅。

第二，权利正确性推定效力。即法律规定公示的权利人为真正