



现学现用

权威专家结合百姓身边最常见问题对物权法进行解读，帮你找到保护自身权益的有力武器！

物权法

—— 文学国◎主编 ——

★ ★ ★ ★ ★ 生活中我们有太多的疑惑，也有太多的搞不懂 ★ ★ ★ ★ ★

70年产权到期后，我们的住房怎么办？

物业公司在小区内的道路上设立停车位，收费问题谁说了算？

自家的住宅可以随意改为经营性用房吗？

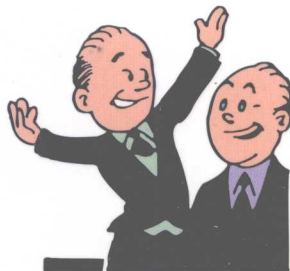
如何防止卖家“一物二卖”？

通过E-mail签的“电子版”质押合同算不算数？

基金份额也能用来做抵押吗？

他人寄养在自己家的猫咪生下的小宝宝，归我们所有吗？

邻居的一些活动严重影响了我们的生活，我们能不能对他说不？



化学工业出版社



现学现用 物权法

—— 文学国◎主编 ——



化学工业出版社

· 北 京 ·

本书结合百姓生活中最典型的案例,从涉及物权的具体法律问题出发,阐释物权法条文
的含义,进而阐释相关法律问题涉及的法理,分析法院判决的理由,或者裁判不当的原因。
最后在“温馨提示”版块提醒读者需要特别注意的法律问题,以增强读者的法律意识,提高
读者防范相应法律风险的能力。

图书在版编目(CIP)数据

现学现用物权法/文学国主编. —北京:化学工业
出版社, 2009. 2

ISBN 978-7-122-04390-0

I. 现… II. 文… III. 物权法-基本知识-中国
IV. D923. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 200206 号

责任编辑:曾清燕 张焕强

特约策划:杨光明

责任校对:吴 静

装帧设计:尹琳琳

出版发行:化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印 刷:北京永鑫印刷有限责任公司

装 订:三河市延风印装厂

720mm×1000mm 1/16 印张 14 字数 189 千字 2009 年 2 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价: 28.00 元

版权所有 违者必究

本书编写组

主 编：文学国

副主编：张初霞

编 者：文学国 张初霞 许长帅 郭苏琪 王素芳

前言

PREFACE

2007年3月16日，十届全国人大五次会议通过了《物权法》。物权法的起草工作始于1993年。从2002年12月起，全国人大及其常委会先后进行了8次审议，其间向社会全文公布征求意见，并召开了100多次座谈会、立法论证会听取各方意见。13年的立法历程，法学界的广泛讨论，社会各界的立法参与，广大民众的热切期盼，有识之士的倾力推动，使得这部对于市场经济法律建设极其重要的民事单行法得以最终颁布。《物权法》的颁布，标志着我国民法体系的基本建立，为中华人民共和国民法典的制定奠定了坚实的基础。

古人云：“有恒产者有恒心。”物权法是一部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。可以说，这部法律的核心是要保护国家和公民的财产权利。随着我国市场经济的进一步发展，社会财富的快速增长，国家与个人的财产也在日益增加。合法的财产权利不得侵犯，这是古今中外都遵循的一项法律原则。但要落实这样的法律原则，需要有具体的法律制度对财产权利进行保护。过去，我们只讲所有制，不讲所有权，国家的财产权得不到保护，个人的合法财产权也常常遭到侵犯。这不仅不利于国民财富的增长，也会挫伤广大民众创造财富、积累财富的积极性。人们之所以长久期待这部法律的出台，不仅反映了经过改革开放之后的中国人民逐步富裕起来，财产权利法律意识逐渐增强的现实，也反应了国家亟须通过立法稳定并保护合法的财产权利，规范财产法律关系，建立一种尊重财产权利、尊重劳动成果的社会观念。

物权法与每个人都有密切的关系，财产所有权人在确定财产权的归属，利用财产权的过程中，都会涉及物权法律关系。因此，学习与掌握物权法，懂得一些物权法的基本知识，对于保护自己的合法财产权，利用物权法规定的制度，进一步发挥物的价值，为物的所有权人带来更大的收益，都是有幫助的。对于不是学法律专业的普通读者来说，物权法有些陌

生，不大好懂，主要是物权法的概念与一些法律原则比较抽象，不太好理解。以案说法，通过现实生活中发生的生动案例来解释法律制度与法律条文含义，不失为一种较好的学习与了解法律知识的方法。正是为了满足广大读者学习物权法的需要，我们编写本书，希望对学习与了解物权法的读者有所帮助。

本书从具体的法律问题出发，结合现实生活中发生的案例，阐释物权法条文含义，进而阐释相关法律问题涉及的法理，分析法院判决的理由，或者裁判不当的原因。对于案例，我们进行了加工整理，解析部分尽可能做到通俗易懂。最后还设置“温馨提示”，想通过案例的分析，增强读者的法律意识，提高读者防范相应法律风险的能力。

本书由文学国提出编写原则、思路与要求，并最后统稿。具体的编写分工为：第一章、第二章、第五章由许长帅撰写，第三章由郭苏琪、张初霞撰写，第四章由王素芳撰写。张初霞对初稿进行了统编与修改。我们深知，鉴于编者才识有限，对博大精深的物权法的学习还需加强，书中不妥之处在所难免，敬请读者批评指正。

编者

2009年1月

目录

CONTENTS

第一章 总则

1

- 1 七仙女能取得董永的所有权吗? /2
- 2 能否创设法律未规定的物权类型? /4
- 3 交付房款后未登记,能取得房子的所有权吗? /6
- 4 登记部门能否要求房主对登记房屋每年登记一次? /8
- 5 进行异议登记后,就可以一劳永逸吗? /11
- 6 能否以物权未发生变动,来否定债权合同的效力? /13
- 7 单元房的单独一间屋子能否设立所有权? /16
- 8 怎样使债权具有物权的效力? /19
- 9 根据法院判决的物权变动,什么时间生效? /22

第二章 所有权

27

- 10 半夜歌声几时休? /28
- 11 物权法承认眺望权吗? /30
- 12 小区的车位属于谁? /32
- 13 谁是小区的主人? /35
- 14 什么是善意取得? /37

- 15 被盗的物品适用善意取得吗? /41
- 16 你是否有权将临街住房改为经营性用房? /43
- 17 可否为了自己土地的便利,在邻地上行使权利? /46
- 18 捡到东西后该怎么办? /49
- 19 卖电视是否可以不交付遥控器? /52
- 20 邻居家的猫在自己家里产下两只小猫,自己能否取得小猫的所有权? /55
- 21 交易动产时,所有权什么时候发生转移? /57
- 22 怎样买卖共有的房屋? /61
- 23 共有人的优先购买权是怎么回事? /63
- 24 如何处理因共有物产生的债务? /66

第三章 用益物权

69

- 25 土地承包经营权能随意变更吗? /70
- 26 土地承包经营权人离婚后如何处理承包经营权? /72
- 27 建设用地使用权人的土地被征收后,是否可以与所有权人分享补偿费? /74
- 28 村干部是否有权在承包期内收回或者调整土地? /77
- 29 建设用地使用权人对土地的使用是否是“上至穹宇,下至地心”? /80
- 30 房地分别抵押,债权方能否各自取得抵押标的物? /82
- 31 辛苦大半生买了房子,其建设用地使用权到期后怎么办? /85
- 32 不登记的地役权的效力有多大? /88

33 土地所有人可否在已经设立用益物权的土地上再为他人设立地役权? /91

34 地役权可否转让? /93

35 需役地分割时,地役权还存在吗? /96

第四章 担保物权

99

36 什么是担保物权人优先受偿的权利? /100

37 被担保的债权无效,担保合同还有效吗? /103

38 农村住宅可以作为抵押财产吗? /105

39 土地承包经营权可以抵押吗? /109

40 “电子版”的质押合同是否是书面合同? /111

41 流抵押合同是有效的吗? /114

42 租赁的房屋抵押后,租赁权人能否对抗抵押权人? /117

43 建设用地使用权抵押后,新增建筑物是否一并抵押? /120

44 抵押权的诉讼时效如何确定? /123

45 最高额抵押权与一般抵押权有什么区别? /127

46 质权人把质押财产返还出质人占有后,质权是否存在? /130

47 谁有权收取质押财产在质押期间产生的孳息? /134

48 质权人放弃质权后,会不会影响其他担保人的责任承担? /137

49 质权人能否在质押期间使用质押财产? /140

50 转质后质押财产受损害的,由谁承担赔偿责任? /144

- 51** 民事判决书中的财产权利能否用来出质? /147
- 52** 如何用基金设立质权担保? /150
- 53** 怎样理解留置的动产与债权属于同一法律关系? /153
- 54** 店主能否对“吃霸王餐”者行使留置权? /157
- 55** 电脑先抵押,后出质,再留置,谁有权优先受偿? /160
- 56** 当事人可以以协议设立留置权吗? /164
- 57** 留置权成立后,债权人可以使用留置物吗? /166
- 58** 在哪些场合,不适用于留置? /169
- 59** 留置权人怎样实现留置权? /171

第五章 占有

175

- 60** 对小偷盗窃的东西,你是否因为它是赃物就可以强行取走? /176
- 61** 善意占有人的责任和权利是什么? /179
- 62** 恶意占有人的责任和权利是什么? /182

附录

186

第一章 总则





1

七仙女能取得董永的所有权吗？



案例

董永是某市一青年，自幼丧母，与其父相依为命。董永为人诚实，对父亲特别孝顺，是远近闻名的孝子，深得邻居们的夸奖。天有不测风云，有一天，董永的父亲感觉身体极为不适，不得不去医院检查，结果查出是肿瘤。但庆幸的是此肿瘤是良性的，可以进行手术医治，但需要大笔的钱，这是董永所承受不起的。为了给父亲治病，董永想尽办法，也不能凑够手术所需要的钱。最后，董永无奈在一个名叫“天仙配”的网站上发出帖子，称愿卖身替父治病。帖子发出后，引起大家的广泛关注，都为董永的遭遇和不幸感到难过。一名叫七仙女的网友看到此帖后，表示愿意出钱给董永的父亲治病，并和董永签订了转移董永所有权的协议。这件事情在社会引起了的不小的议论，大家都为董永卖身救父的事迹而赞叹不已，为七仙女的善行称赞不已，但大家存在这样的疑问：董永与七仙女签订的协议有效吗？七仙女能否取得董永的所有权，从此占有他吗？对于这些问题，多数人从一般的道德观念出发认为这个协议不应该有效；也有少数人认为，既然双方是自愿签的协议，那么就应有效。

现在我们的问题是：在法律上这个协议有效吗？为什么法律要这么规定呢？



相关规定

《中华人民共和国物权法》

第二条 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。



解析

依据《物权法》第二条第二款的规定，物权的客体主要是物。另外，在法律有例外规定的情况下，权利也可以成为物权的客体。物权法上的物包括不动产和动产。不动产是指那些不能移动或者移动位置后其价值会减少的东西，比如说土地、房子等这些就是不动产。动产指那些可以移动的物，比如书、桌子等这些就是动产。法律上区分动产和不动产的原因是，不动产和动产二者相比，一般来说不动产的价值要大些，从而为二者设计的法律制度不同。这些在以后的章节中会介绍到。

关于人身是否可以成为物权法上的物，我国法律包括国外的法律一般是不做规定的，都认为这是个不证自明的问题，从法律的一般价值和现代普遍认同的观念来讲，人身是不能作为物的，而只能是物的支配者。

关于物的范围，一般认为应该满足以下几个条件：第一，物权法上的物只能是存在于人体外的物，人身体的器官、血液等在没有从人体分离出来时也不是物，分离出后虽可成为物，成为所有权的对象，但权利的行使不是任意的，要遵从法律的规定和社会上的善良风俗。如某人做出了捐献肾脏的承诺，若其反悔，就不可以强制要求他去做捐献手术；即便他同意做捐献手术，捐出的肾脏后也不像一般商品那样可以任意转让。这样解释是为了维护人的人格尊严。第二，物必须是有体物，不能是无体物。有体物是指那些有一定的体积、形状，能被人所能感觉到的物，像固体、液体和一定体积的气体。而像商标、文字作品等就不是有体物，不能被物权法调整，而应该受其他的法律调整。第三，物必须是能被普通人所支配，这说明物权法上的物不是无所不包的，像月球上的土地就不能成为物权法上的物，因为普通人不能支配它，规定在法律中是没有意义的。第四，物必须具有稀有性，像阳光、空气等就不是物权法上的物，因为它们用之不竭、取之不尽，没有必要规范它们。

在本案例中董永和七仙女虽然是自愿达成的协议，但因为人身体本身不是物，故协议是无效的，七仙女不能取得董永的所有权。但七仙女可以以赠与的方式帮助董永。实际社会中有一方利用自己的金钱和其他优势，胁迫他人签下卖身协议的例子，这些协议违背了基本的法律价值，即



人与人是平等的，个人享有独立的人格。若法律承认了人可以成为物，我们岂不是又要回到人奴役人的旧社会？



温馨提示

从上面的解释中，你明白了人为什么不可以被当做物或者说东西的原因了吧？另外，你也许明白了物权法上的物的范围，它不是无所不包的。明白物的大致范围后，你在日常生活中进行交易时可要小心啦，不要因为你的交易的内容不合法而让你签订的合同被认定为无效，也不要轻易上当受骗。说到这里，你是否想到前几年炒得很热的卖月球上土地的事情？看了本节后，聪明的你应该不会上类似这样的当吧？

2

能否创设法律未规定的 物权类型？



案例

申小豹和蒋大牙是居住在某市一小区的对门邻居。今年年初，申小豹要买车，但因钱不够，就向邻居蒋大牙借钱。蒋大牙与申小豹平时关系不错，于是蒋大牙慷慨解囊借钱给了申小豹。为了避免以后会产生不必要的麻烦，两人“先小人后君子”，签订了借款合同；并且另外还签了一份车辆使用权的合同，在合同中约定申小豹要为蒋大牙在车上设定用益物权，根据这个约定，蒋大牙有权在周末免费使用车子。申小豹买车后到市里的车辆登记部门进行了产权登记。两年后，申小豹将车子卖给了居住在同一小区的赵不明，并在车辆管理部门办理了车子的过户手续。蒋大牙得知后，认为自己在车子上拥有免费使用的物权，要求赵不明继续免费提供车子给自己使用。赵不明不同意蒋大牙的要求，二人协商不成，将纠纷诉诸法院。在案件审理过程中，蒋大牙认为自己在原属于申小豹的车子上拥有用益物权，这一点赵不明也是清楚的，现在车子虽然转让给了赵不明，但

自己的用益物权依然有效。但最终法院在判决中驳回了蒋大牙的诉求。



相关法律规定

《中华人民共和国物权法》

★ ★
★
★
第五条 物权的种类和内容，由法律规定。



解析

《物权法》规定“物权的种类和内容，由法律规定”，这在学理上被称为“物权法定原则”。各国的物权法一般都规定有物权法定原则，要求当事人不能创设物权法和其他法律没有规定的物权类型和内容。

规定物权法定原则，是因为物权是对世权。对世权的意思是，这种权利的效力不仅在设定它的当事人之间有效，在其他入（在法学里，往往被称为第三人）那里也是有效的，第三人也要遵守。例如所有权、建设用地使用权、抵押权等都是对世权。以建设用地使用权为例，张三从国家土地管理部门那里取得了建设用地使用权后，这个权利对社会上其他人也是有效的，其他人不能侵害张三的使用权，张三也可以处分他的使用权。与物权被称为对世权相对应，债权被称为对人权，意思是债权只是对设立它的当事人有效，不可以约束第三人。例如房屋租赁人的权利、你要求修理人修理你的彩电的权利就是对人权。上面提到的张三若是和国家土地管理部门设立了债权性质的使用权，他就不可以随便处分这个使用权，他与土地管理部门的约定也不可以约束第三人。

因为物权是对世权，对社会上不特定的人都是有效的，所以它可以对不特定的第三人设定义务，这个义务就是不可以侵犯物权。为了维护市场经济交易安全，法律规定交易的当事人，不能创立物权法和其他法律没有规定的物权类型和内容。试想，当你买车子或房子时，你已经交了钱并办理了过户，事后不久就有人主张他在车子或房子上有法律未规定的物权（这是他与车子或房子前主人设定的），要求你尊重他的权利，你愿意遵守吗？若是这个权利对你有效，你以后还愿意买东西吗？这就是物权法定原则的意义。

若是当事人约定了物权法和其他法律没有规定的物权类型和内容，并不是简单地认定这个协议是无效的，而是认为它不能创设物权，只是在当



事人之间产生债权效力（当然这个协议要符合债权法的规定），对第三人不具有效力。

在本案例中，申小豹和蒋大牙约定的车子的使用权，因为没有法律依据，故不能被认定为物权，而应认定为是一种债权。这种权利不能约束赵不明。法院驳回蒋大牙的诉讼请求是正确的。当然，蒋大牙可以依据这个协议要求申小豹承担违约责任。



温馨提示

明白了物权法定原则的意义后，你应该在交易中注意，不要创设物权法和其他法律没有规定的物权类型和内容。当然这就要求你很好地理解法律中的物权类型及内容。若是发生了类似上面案例中的事情，你要学会用债权法等其他法律保护自己的利益。

3

交付房款后未登记，能取得房子的所有权吗？



案例

西门大庆是清水河市的一市民。面对越来越贵的房价，他感到买一套新房子是自己承受不起的，于是决定买一套二手房。经过朋友的介绍，他和本市的蒋门神取得了联系。蒋门神在市中心有一套三室一厅的房子，虽然旧了点，但地理位置较好。西门大庆经多次考察后，决定买蒋门神的这套房子。二人经过几次的协商，终于达成了买卖协议。在协议中二人约定，在五一假期到来前西门大庆要一次性支付给蒋门神房款若干，在5月底时蒋门神和西门大庆一起到房屋管理部门进行房屋的产权登记。4月30日，西门大庆将房款交给了蒋门神，并且要求蒋门神开具收条来证明他已经履行了自己的义务。不幸的是西门大庆在5月20日因为突发性心肌梗

塞而死亡。他的儿子西门小庆料理完丧事后，认为自己作为父亲的唯一继承人，那套房子理应归自己所有，于是就要求蒋门神把房子过户给自己。但是蒋门神已把那套房子卖给了朋友武尔松，并且把房子过户到了武尔松的名下。西门小庆于是就起诉了蒋门神和武尔松，认为房子是自己的，请求法院把房子判给自己。但是法院却驳回了他的诉讼请求。西门小庆感到很委屈和冤枉，认为父亲已经交了钱，房子就应该是他的，法院是违法裁判。

你认为法院的做法对吗？如果对的话，西门小庆的权利怎么保护呢？请你为西门小庆出出主意，帮助他维护好自己的权利。



相关法律规定

《中华人民共和国物权法》

第六条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

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，不发生法律效力，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。



解析

根据《物权法》第九条的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，必须经过登记，不登记的话，不会发生相应的效力。不动产物权的设立是指一种新物权的产生，例如在土地上设立建设用地使用权；变更指物权的性质和内容的变化，例如担保物权的期限的变化或者它担保债权的变化；转让是指物权主体的变化，也就是物权从一个人手里转移到另一人之手，比如房屋的买卖；消灭指物权的客体（也就是物）脱离原权利人或者物本身消灭，比如汽车被洪水冲走，房屋被烧毁等。物权的这些变动必须经过登记才能生效，除非法律有除外的规定。

这在物权法上被称为物权的“公示原则”，就是讲物权的变动必须进行公示，以有形的变动方式让社会上不特定的人“看到”。这个原则背后的理由是，物权是对世权、绝对权，涉及不特定多数人的利益，所以它的变动必须要公示以让社会上不特定的人了解到，以保护交易安全。这个法