

以案说法

房屋登记的效力
登记机关职责与登记错误的责任
房屋拆迁法律问题
车库所有权归属
物业管理纠纷法律问题
按份共有
拾得遗失物与孳息
宅基地使用权
最高额抵押

物权法

以案说法

人民出版社

物权法

以案说法

本书编写组
人民出版社

责任编辑:安 静

装帧设计:徐 晖

责任校对:赵立新

图书在版编目(CIP)数据

物权法以案说法/本书编写组编写.

-北京:人民出版社,2007.4

ISBN 978-7-01-006140-5

I. 物… II. 物… III. 物权法-案例-分析-中国 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 045836 号

物权法以案说法

WUQUANFAYIANSHUOFA

本书编写组编写

人民出版社 出版发行

(100706 北京朝阳门内大街 166 号)

北京新魏印刷厂印刷 新华书店经销

2007 年 4 月第 1 版 2007 年 4 月北京第 1 次印刷

开本:710 毫米×1000 毫米 1/16 印张:19

字数:317 千字 印数:0,001-5,000 册

ISBN 978-7-01-006140-5 定价:28.00 元

邮购地址 100706 北京朝阳门内大街 166 号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

序

2007年3月16日,十届全国人大五次会议上,历经8次审议和广泛讨论的《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)以高票获得通过,将于2007年10月1日起实施。物权法作为未来民法典起草步骤的重要一环,它的通过将极大地推进中国民法典出台的步伐。这部法律的通过,对于推进中国经济体制改革和建设法治国家都具有重大意义。

作为财产归属和利用基本法的物权法,与国家经济体制改革紧密相连,与百姓的生活息息相关。物权法的相关规定,关系到城市居民的商品房及其物业管理、关系到诸如阳光权等相邻关系、关系到农民的土地承包经营、关系到企业的融资经营和银行的金融债权等等。可以说物权法是使人们安居乐业之法。然而,立法只是法治建设的第一步,如何使条文上的物权法成为生活中的物权法,还需要通过对物权法的正确解释,使物权观念和物权法的基本知识深入人心,为大家所认可并共同遵行,方可实现物权立法之目的。

2007年3月23日,胡锦涛总书记在中共中央政治局举行的第四十次集体学习中指出,要在全社会深入宣传制定和实施物权法的重要性和必要性,深入宣传物权法的立法主旨、基本内容和各项规定,为实施物权法营造良好舆论氛围。要利用实施物权法的有利时机,在全社会广泛倡导全体公民学法辨是非、知法明荣辱、用法止纷争,增强依法行使权利、履行义务的公民意识。

为此,在人民出版社组织下我们编写了本书,以案例入手来解读物权法,力求通过通俗易懂的案例来阐释物权法的基本知识,并围绕案例设计了相关的物权法问题。本书由申卫星主编、秦兵副主编,参与编写的人员有董艳峰、龚仙蓝、李昊、刘颖、王佳红、张艳玲、马传贞等,最后由申卫星统稿、定稿。希望本书对您理解物权法有所帮助,祝阅读愉快!

本书编写组

2007年3月28日

目 录

序/1

一、物权法定原则与物权一般原理

【案例传真】约定优先购买者难获房屋产权,因优先购买权不是物权/1

【案例解析】/1

【相关法律问答】/2

1. 什么是“物权法定主义”? /2
2. 物权为什么要法定? /3
3. 违反物权法定主义会出现什么法律后果? /4
4. 什么是物权? 与债权的区别何在? /4
5. 物权的种类有哪些? /5
6. 物权有什么效力? /7
7. 什么是物权的排他效力? 这种排他效力体现在哪些方面? /7
8. 什么是物权的优先效力? 包括哪些内容? /8
9. 物权优先于债权的效力体现在哪里? /9
10. 物权是否总是优先于债权? /10
11. 物权的追及效力怎样? /10
12. 物权的追及效力是绝对的吗? 无论什么情况都可以追回物吗? /11
13. 什么是物上请求权? 物上请求权有哪些基本的分类? /12
14. 什么是物权法? 物权法在我们的日常生活中起着什么作用? /13
15. 什么是物? 具备怎样的特征才成为物? /14

16. 亲人的遗照、爱人的书信、个人与喜爱的明星的珍贵的合影等,是不是民法上的物呢? /15
17. 从人体抽出的血液、移植出的活体器官、尸体、骨灰、假肢、假牙等,是不是民法上的物? 动物是不是物? 它们有什么特殊性? /15
18. 物与日常所说的财产是一回事吗? /15
19. 物权法规定的“物”,是否都是我们日常生活和市场交易中的商品呢? /16
20. 《物权法》上的“物”有哪些主要分类? /16
21. 为什么要在法律上区分动产和不动产? /17

二、房屋登记的效力

【案例传真】一房两卖房屋产权归谁,登记说了算/19

【案例解析】/20

【相关法律问答】/20

22. 什么是物权的变动? /20
23. 物权变动的公示原则是指什么? 为什么物权要公示呢? /21
24. 物权变动的公信原则是指什么? 公信原则的适用范围如何? /22
25. 不动产物权变动如何公示? /22
26. 土地承包经营权的变动如何公示? /23
27. 建设用地使用权的变动如何公示? /24
28. 宅基地使用权的变动如何公示? /24
29. 地役权的变动如何公示? /25
30. 房屋权属登记有几种类型? 证书又有哪些类型? /25
31. 如果发生一房二卖,而房屋买卖尚未登记的情况,如何保护订立合同在先的当事人的利益? /26
32. 出现登记错误时,真正的物权人或者利害关系人如何保护自己的权益呢? /26
33. 不动产登记的效力如何? /27

34. 不动产登记设立物权的例外有哪些? 转让这些不动产物权时, 是否需要登记? /27
35. 船舶、飞机等动产也规定了登记制度, 这种登记的效力与一般的不动产登记是否一样? /28

三、登记机关职责与登记错误的责任

【案例传真】虚假材料骗取贷款, 审查不严房管局赔偿/29

【案例解析】/30

【相关法律问答】/31

36. 我国的物权登记机关有哪些? /31
37. 不动产登记的机关有哪些职责? /34
38. 登记机构履行职责时不得有哪些行为? /35
39. 登记错误时, 登记机构是否应赔偿? /35
40. 当事人申请登记, 需要什么材料? /35
41. 我们如何查询土地的登记资料? 有哪些程序和注意事项? /35
42. 我们如何查询房屋的登记资料? 有哪些程序和注意事项? /36
43. 什么是不动产登记簿? 什么是不动产权属证书? /38
44. 不动产登记如何收费? /39

四、动产物权变动的公示

【案例传真】先签合同未获所有权, 物权变动给说法/40

【案例解析】/41

【相关法律问答】/42

45. 动产物权一般如何公示? 是否存在例外? /42

五、物权保护手段

【案例传真一】过量抽排地下水影响邻居,侵犯物上请求权被令停止/43

【案例解析】/44

【案例传真二】过量投放化肥饲料妨碍居民饮水使用权,责任人应停止侵害排除妨碍/44

【案例解析】/45

【案例传真三】动产被人占用,有权要求对方返还/46

【案例解析】/47

【相关法律问答】/47

46. 什么是所有权?所有权有怎样的特征? /47

47. 所有权有哪些主要类型? /48

48. 《物权法》规定哪些财产属于国家所有? /48

49. 《物权法》为国家所有权的保护作了哪些规定? /49

50. 《物权法》规定哪些财产属于集体所有? /49

51. 集体所有权如何行使? /49

52. 哪些事项应由农民集体的各成员共同决定? /50

53. 如何保护集体财产和集体成员的利益? /50

54. 《物权法》对私人所有权作了怎样的规定? /50

55. 《物权法》对法人、社会团体的所有权是如何规定的? /51

56. 物权被侵害时,权利人可以采取哪些措施保护自己的合法权益? /51

六、房屋拆迁法律问题

【案例传真一】房屋拆迁是否合法,评估程序有讲究/52

【案例解析】/54

【案例传真二】公民物权受法律保护,违法拆迁官员受责/55

【案例解析】/56

【相关法律问答】/57

57. 《物权法》对征收和征用动产、不动产如何规定? /57
58. 土地征收应遵循怎样的程序? /58
59. 房屋拆迁的主要程序有哪些? /59
60. 如果被拆迁人对房屋拆迁补偿不满意,该如何申请相关部门裁决? 裁决的程序怎样? /61
61. 城市房屋拆迁估价是指什么? 它包括哪些价格或费用? /63
62. 城市房屋拆迁的估价程序有哪些? /63
63. 被拆迁人如果对房屋拆迁的估价有异议,应该通过怎样的途径来维护自己的正当权益? /64
64. 哪些违法估价的行为要承担法律责任? /65
65. 拆迁补偿有几种方式? /65
66. 产权调换是怎么回事? /66
67. 被拆迁人可否选择补偿方式? /66
68. 拆除临时建筑和自盖房屋,是否给予补偿? /66
69. 租赁房屋怎样补偿安置? /66

七、建筑物区分所有权——专有部分所有权

【案例传真】物权虽然是绝对权,但行使时也不能侵害他人权利/67

【案例解析】/69

【相关法律问答】/70

70. 什么是建筑物区分所有权? 包括哪些内容? /70
71. 什么是业主对专有部分的所有权? /70
72. 什么是业主对共有部分的共有权? /71
73. 什么是业主的成员权? /71
74. 建筑物区分所有权的三个部分,彼此之间关系如何? /72
75. 业主对专有部分的所有权的行使是否有限制? /73

八、建筑物区分所有权——业主对共有部分的共有权与共同管理权

【案例传真一】业主对共有面积共同管理共享收益,权利被侵害时有权要求侵害人承担责任/74

【案例解析】/75

【案例传真二】圈占公共楼梯侵害共有人权益,法院责令拆除圈占设施/76

【案例解析】/77

【相关法律问答】/77

76. 小区内哪些部分属于各业主的共有部分? /77

77. 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益(如电梯广告收益)应当如何分配? /78

78. 建筑物及其附属设施的维修资金如何筹集和使用? /78

79. 哪些事项应由各业主共同决定? 这些事项要经过多少业主同意方可进行? /78

80. 业主大会、业主委员会是怎么回事? /79

九、车库所有权归属

【案例传真】购房合同要看仔细,公摊面积是否包括车库/80

【案例解析】/81

【相关法律问答】/82

81. 《物权法》对车位、车库的归属和使用是怎样规定的? /82

十、物业管理纠纷法律问题

【案例传真一】建筑规划内的绿地归业主共有,开发商不得擅作主张/83

【案例解析】/83

【案例传真二】物业公司管理不尽如人意,业主怎样维权? /84

【案例解析】/85

【案例传真三】物业公司管理失职致幼童死亡,被判承担不作为的法律责任/86

【案例解析】/86

【案例传真四】物业公司服务质量与物业合同不符,应当承担民事责任/87

【案例解析】/87

【案例传真五】物业费谁人来交,且看物业服务合同如何规定/88

【案例解析】/89

【相关法律问答】/89

82. 物业公司由谁聘请? 职责如何? /89

83. 什么叫物业管理? 所有的物业管理关系都要受《物业管理条例》的约束吗? /90

84. 什么叫业主? 业主在物业管理活动中有哪些权利? 承担什么义务? /90

85. 物业管理机构和人员有资质要求吗? /91

86. 物业服务合同应当包括哪些条款? /91

87. 物业服务费用如何交纳? /91

88. 小区内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视的费用如何交纳? /91

89. 物业管理企业应当履行哪些职责或义务? /92

十一、相邻关系

【案例传真一】相邻两房屋主因排水引发纠纷,唯一排水通道被法院确认/93

【案例解析】/94

【案例传真二】相邻关系要求容忍,擅自拆除他人电线违法/95

【案例解析】/95

【案例传真三】挡住邻居的阳光,建设住宅违法/96

【案例解析】/97

【案例传真四】水泥店经营影响邻居,被判停止侵害/97

【案例解析】/98

【案例传真五】妨碍他人生活与出行,责任人无理堆放被判有责/98

【案例解析】/99

【相关法律问答】/99

90. 什么叫相邻关系? 处理相邻关系要遵循什么原则? /99

91. 相邻关系的种类主要有哪些? /99

十二、按份共有

【案例传真】共有财产致人损害,责任如何承担/101

【案例解析】/101

【相关法律问答】/102

92. 什么叫共有? /102

93. 共有关系如何产生? /102

94. 共有包括哪几种类型? /103

95. 什么叫按份共有? /103

96. 按份共有人之间有什么权利义务关系? /104

97. 按份共有人与第三人之间的法律关系如何处理? /106

98. 按份共有关系中,共有物怎样分割? /106

99. 按份共有人对共有物份额没有约定或约定不明时,如何认定份额? /106

十三、共同共有

【案例传真一】不经丈夫同意处置共同财产,妻子惹官司/108

【案例解析】/109

【案例传真二】离婚时丈夫隐瞒夫妻共有财产,前妻得知真相后起诉追回/109

【案例解析】/110

【相关法律问答】/111

- 100. 什么叫共同共有? /111
- 101. 共同共有人之间有什么权利义务关系? /112
- 102. 共同共有人与第三人之间的法律关系如何处理? 这同按份共有
人与第三人的法律关系是否存在区别? /113
- 103. 共同共有主要有哪些类型? /114
- 104. 共同共有关系中,共有物怎样分割? /118
- 105. 如果共有人对共有的类型没有约定,法律上如何认定? /119

十四、善意取得

【案例传真】因不知情购买房屋设备,缘何有的有效有的无效? /120

【案例解析】/121

【相关法律问答】/123

- 106. 什么是善意取得制度? 为什么要在《物权法》中制定这样一种制
度? /123
- 107. 哪些财产不能善意取得? /124
- 108. 善意取得可以取得财产上的哪些权利? /124
- 109. 善意取得的要件有哪些? /125
- 110. 善意取得有哪些法律效果? /126
- 111. 遗失物能否善意取得? /127

十五、主物与从物

【案例传真】擅自拆除主房屋的附属部分,责任人被判赔偿损失/129

【案例解析】/129

【相关法律问答】/130

- 112. 什么叫主物? 什么叫从物? 为什么作这样的区分呢? /130

十六、拾得遗失物与孳息

【案例传真】拾得遗失母牛遇见失主,有义务返还母牛及生下的小牛/132

【案例解析】/133

【相关法律问答】/133

113. 什么叫遗失物? /133
114. 如果遗失物通过转让被他人占有,权利人如何保护自己的利益? 可以追回吗? /134
115. 遗失物的拾得者有哪些权利和义务? /134
116. 国家在什么时候可以取得遗失物的所有权? /134
117. 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物之后怎么办? /135
118. 什么叫原物? 什么叫孳息? /135
119. 谁有权利收取孳息? /135

十七、土地承包经营权

【案例传真】离婚者仍然享有承包经营权,村民小组强行收回土地违法/136

【案例解析】/137

【相关法律问答】/137

120. 什么是用益物权? 它们有哪些特征? /137
121. 我国《物权法》上规定的用益物权有哪些类型? /139
122. 什么是土地承包经营权? 其主体和客体分别是什么? /139
123. 《物权法》规定土地承包经营权有什么必要性? /139
124. 设立土地承包经营权应该遵循的原则有哪些? /140
125. 土地承包的程序是什么? /140
126. 登记在土地承包经营权中的效力如何? /141
127. 不同的土地承包经营权,其使用期限有何不同? /141
128. 我国法律规定的土地承包经营合同发包方的权利义务是什么? /141
129. 我国法律规定的土地承包经营合同承包方的权利义务是什么? /142

130. 土地承包经营权的取得方式有哪些? 法律的要求是什么? /142
131. 土地承包经营权能否向农村集体经济组织成员之外的人设立? /144

十八、建设用地使用权

【案例传真】变相转让土地使用权未去登记,合作建房合同无效/145

【案例解析】/146

【相关法律问答】/146

132. 我国法律规定的出让建设用地使用权的方式有哪些? /146
133. 我国法律规定的建设用地使用权人的权利义务有哪些? /148
134. 登记在建设用地使用权中的效力如何? /149
135. 建设用地使用权的设立和转让有哪些注意事项? /149
136. 建设用地使用权与其上的建筑物进行处分时,遵循什么样的原则? /150
137. 建设用地使用权期间届满后如何处理? /151

十九、宅基地使用权

【案例传真】转让宅基地手续不全,粗心大意惹来麻烦/152

【案例解析】/152

【相关法律问答】/153

138. 什么是宅基地使用权? /153
139. 宅基地使用权的取得方式是什么? /153
140. 宅基地使用权人的权利主要是什么? /154
141. 宅基地使用权人的义务主要是什么? /154

二十、地役权

【案例传真】要想有偿使用他人土地,还是登记最为保险/155

【案例解析】/155

【相关法律问答】/156

142. 什么是地役权? /156

143. 地役权合同当事人的权利义务有哪些? /157

144. 怎样理解地役权的从属性和不可分性? /159

145. 地役权与相邻关系的联系与区别是什么? /160

146. 地役权的取得与消灭情形有哪些? /160

147. 地役权生效需要具备什么条件? 对第三人的效力如何? /162

二十一、抵押权一般原理

【案例传真一】主合同无效,从属之抵押合同也无效/163

【案例解析】/163

【案例传真二】抵押财产发生变化,抵押权人如何应对? /164

【案例解析】/165

【案例传真三】遇到重复抵押,权利人如何行使权利/167

【案例解析】/167

【案例传真四】物保和人保谁更重要,视担保情况而定/168

【案例解析】/168

【相关法律问答】/169

148. 什么是担保物权?《物权法》规定了哪些担保物权的种类? /169

149. 什么是反担保? 能用作反担保的担保形式有哪些? /170

150. 什么是担保合同的从属性? /171

151. 什么是担保物权的物上代位性? /172

152. 担保物权的灭失主要发生在什么情况下? /172

153. 《担保法》和《物权法》有关担保物权规定不一致时,如何适用法律? /173

154. 什么是抵押权？抵押权有什么特征？/173
155. 哪些财产可以抵押？哪些财产不能抵押？/174
156. 什么是抵押时的“房地相随”原则？/175
157. 获得抵押权的途径有哪些？/175
158. 抵押合同的订立有什么法律规定？/176
159. 什么是流抵押？为什么要禁止流抵押？/176
160. 抵押权的生效时间如何判定？/177
161. 抵押权存在期间抵押物出租的，租赁权和抵押权的关系如何？/177
162. 抵押权存续期间，抵押物是不是能转让？/177
163. 什么是抵押权人的保全权？/177
164. 抵押权的物上代位性有什么特点？/178
165. 什么是抵押权的顺位？/178
166. 抵押权的次序可否变动？如何变动？会产生什么效果？/179
167. 抵押权存续期间，抵押物毁损、灭失的风险如何避免？/180
168. 抵押权如何实现？/180
169. 抵押权能不能抛弃？抛弃抵押权会有什么后果？/181
170. 什么是抵押权的消灭？/181
171. 什么是抵押权的时效？/182

二十二、共同抵押

【案例传真】三方主体共同抵押一笔借款，抵押权人如何实现抵押权/183

【案例解析】/184

【相关法律问答】/185

172. 什么是共同抵押？/185
173. 共同抵押的财产范围如何确定？/186
174. 共同抵押有什么效力？如何实现？/187
175. 在共同抵押权实现时，各项抵押物所负担的金额如何确定？/187