

物权 损害赔偿

警英韬·主编

- ☑ 一旦身陷索赔迷局，
最有效的办法就是寻求法律上的救济。
- ☑ 法律行家主笔，索赔法律知识、索赔法律依据、
索赔途径与技巧，尽在掌握！

PROPERTY
LAW

中国检察出版社





★ ★ ★ 检察版 | 物权法系列丛书 ★ ★ ★

物权 损害赔偿

主 编·菅英韬

撰稿人·王龙刚 徐晓辉

王德强 陈丽娟

贺 丹

中国检察出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权损害赔偿/瞿英韬主编. —北京: 中国检察出版社, 2007. 3

ISBN 978 - 7 - 80185 - 730 - 9

I. 物… II. 瞿 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 (2007) 第 038536 号

物权损害赔偿

主编 瞿英韬

出 版 人: 袁其国

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷西路 5 号 (100040)

网 址: 中国检察出版社 ([www. zgjccbs. com](http://www.zgjccbs.com))

电子邮箱: zgjccbs@vip.sina.com

电 话: (010)68630385(编辑) 68650015(发行) 68650029(邮购)

经 销: 新华书店

印 刷: 保定市中国画美凯印刷有限公司

开 本: A5

印 张: 11.75 印张

字 数: 288 千字

版 次: 2007 年 4 月第一版 2007 年 4 月第一次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80185 - 730 - 9/D · 1706

定 价: 20.00 元

检察版图书, 版权所有, 侵权必究

如遇图书印装质量问题本社负责调换



《物权损害赔偿》主编简介

訾英韬，中国政法大学法学硕士，北京市天时律师事务所执业律师，全国律师电视辩论大赛北京赛区最佳辩手。自执业以来成功代理多起复杂疑难案件，在诉讼非诉领域均有所建树，受到业界好评。

电话：13910505123

电子邮件：ziyingtao@126.com

出版说明

2007年3月16日，备受瞩目的《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）获第十届全国人民代表大会第五次会议通过，将于2007年10月1日起施行。该法从起草到审议通过，前后历经了13年多的时间，其制定时间之长、审议次数之多、改动幅度之大、参与面之广，在我国立法史上是空前的。它的颁布与实施，对坚持和发展社会主义基本经济制度，规范社会主义市场经济秩序，维护人民群众切身利益，激发人们创造财富的活力，构建社会主义和谐社会都具有重要意义。

《物权法》是规范财产关系的民事基本法律，它调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护，是对财产进行占有、使用、收益和处分的最基本准则。

物的归属牵涉人民群众的切身和根本利益，这样一部旨在明确物的归属，定分止争，保护权利人物权的法律，必将对人们的现实生活产生深远的影响。因此，大力宣传《物权法》，帮助广大读者深入学习和掌握《物权法》，进而增强运用法律武器维护自身合法权益的能力，成为我们法律专业出版人不可推卸的使命和责任。我们在充分调研、论证的基础上，精心策划并组织编写了这套《物权法系列丛书》，丛书共分《中华人民共和国物权法》单行本、《物权法适用速查手册》、《物权法知识问答》、

《物权损害赔偿》、《物权法百姓导读》、《图解物权法》六种。该系列丛书讲求实用性和可读性，以明快、活泼、通俗易懂的编写方式，从不同角度、不同层面剖析、诠释《物权法》，以满足读者不同的阅读需要。

《中华人民共和国物权法》单行本不仅收录了《物权法》全文，而且附录了《宪法》、《民法通则》、《土地管理法》、《农村土地承包法》、《担保法》等相关规定；

《物权法适用速查手册》将《物权法》的每一条文与相关法律、法规、规章、司法解释的规定有机结合，为读者提供了便捷、全面、科学、直观的查询方式；

《物权法知识问答》用灵活、生动的问答形式，对读者的疑问给予极具针对性的解答；

《物权损害赔偿》采用一问一据一例的形式，针对物权损害如何获取赔偿，释疑解惑，全面展示法律依据，并以典型实例揭示法官断案标准。同时，还为读者指明了索赔的法律途径，讲解索赔诉讼常识和技巧；

《物权法百姓导读》专门为百姓讲解他们最关心的焦点问题，为百姓运用《物权法》维护自身物权提供实用的法律帮助；

《图解物权法》从66个老百姓的生活实例出发，结合物权法给出66个权威解说，并配以66幅漫画，用最生动、最直观的方式，为您在物权法中找到生活的答案。

由于时间仓促，不足之处在所难免，尚请广大读者批评指正。

编 者

2006年3月

目 录
物权损害赔偿

出版说明	1
图 物权损害赔偿流程图	1
图 行政复议流程图	2
图 征收土地流程图	3
图 业主大会成立流程图	4
图 农村土地承包经营流程图	5
图 颁发农村土地承包经营权证流程图	6
一、物权的一般保护	7
(一) 物权的法律界定	7
1. 什么是物权? 物权包括哪些种类?	7
2. 物权归谁有什么一般的判别原则吗?	9
3. 我们自己的物权可以通过什么法定方式进行维护呢? 这和维护自己债权时的保护手段有什么不同?	12
(二) 物权变动的法律保护	17
4. 什么是物权的变动? 物权变动需要遵守哪些条件?	17
5. 哪些不动产需要登记?	21
6. 哪些房产需要登记? 房产如何进行有效的登记? ...	26

7. 何为房地产的预告登记? 预告登记有什么作用?	31
8. 动产在交易中如何实现所有权转移?	32
9. 不动产登记簿有何种效力? 可以作为诉讼证据 吗?	35
10. 如果登记簿上记载的内容有错误或者有遗漏该 如何补救? 因为错登、漏登造成的损失由谁来 承担?	37
二、侵害所有权的损害赔偿	40
(一) 侵害所有权损害赔偿的一般规定	40
11. 什么是所有权? 所有权包括哪些内容?	40
12. 征收和征用有什么区别? 对于征收和征用如何 补偿?	42
13. 土地征用补偿费被侵吞应该如何寻求赔偿?	45
(二) 国家所有权和集体所有权、私人所有权的 法律保护	50
14. 国家所有权的客体包括哪些? 当国家所有权受 到侵害时, 由谁来主张行使国家所有权?	50
15. 集体所有权如何行使? 集体所有权受到侵害 时, 权利由谁主张?	53
16. 公民私人所有权受到侵害时, 应当如何提起赔 偿请求?	56
(三) 业主的建筑物区分所有权法律保护	58
17. 什么是业主的建筑物区分所有权? 它有什么特 征?	58
18. 业主封闭自购房屋的阳台是否侵犯了物业管理 公司的物业管理权? 物业公司能否以此为由提 出索赔要求?	59

19. 区分所有权人对于专有部分的承重墙能否擅自损坏或者拆除? 对于擅自损坏或拆除行为, 物业管理公司能否作为权利主体提起索赔请求? 63
20. 对于小区内的公共设施和公共建筑, 业主和物业管理公司是否可以随意改变其用途? 65
21. 业主可否私自占用公共绿地和公共道路? 物业管理公司是否可以对公共绿地和公共道路行使处分权? 69
22. 开发商私自转让车位、车库的行为是否侵犯区分所有权人的区分所有权? 72
23. 对于业主委员会未经业主大会的授权作出的行为, 业主可否提起索赔请求? 74
24. 业主委员会代表业主签订的物业管理合同对业主是否具有约束力? 76
25. 业主可以自行改变住宅的规划用途吗? 如果造成了损失, 谁可以作为权利主体提起索赔请求? 79
26. 维修资金的所有权归谁所有? 其使用情况是否应当公布? 若物业管理公司把维修资金挪作他用, 是否侵犯区分所有权人的权益? 82
27. 业主有权更换建设单位选任的物业管理机构吗? 84
28. 对于损害业主合法权益的行为, 业主大会和业主委员会是否有权要求对其进行处理? 业主能否对此向法院起诉索赔? 86
- (四) 侵害相邻关系的损害赔偿 88**
29. 什么是相邻关系? 处理相邻关系应该遵循什么原则? 88
30. 用水、排水的相邻权受到侵害时, 相邻关系人

- 如何处理以维护自己的合法权益? 90
31. 对于阻碍其行使通行相邻权的行为, 相邻权人能否提起索赔请求? 94
32. 不动产的所有人和使用人在建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地或者建筑物的时候, 是否有权让该土地或建筑物的权利人提供必要的便利? 96
33. 相邻权人能否对侵犯其通风权或采光权的行为要求赔偿? 100
34. 对于不动产权利人排放大气污染物和水污染物、施放噪声、光、电磁波辐射等有害物质的行为, 相邻关系人能否请求索赔? 102
- (五) 侵害共有关系的损害赔偿** 105
35. 什么是共有? 共有分为哪几类? 105
36. 按份共有人的优先购买权受到侵犯时, 能否提起索赔请求? 107
37. 夫妻一方私自转让夫妻共同共有的财产, 是否侵犯另一方的共有权? 108
38. 因共有而产生的债务, 共有人对外应该如何分担? 在共有人内部应该如何分担? 111
39. 共有的动产或者不动产可以分割吗? 如果可以分割的话, 应当遵循什么方式进行分割? 113
- (六) 所有权取得的法律保护** 116
40. 对于无权处分人转让的财产, 善意第三人能否取得财产所有权? 原所有权人应当向谁请求赔偿其损失? 116

- 41. 不动产的原所有权人能够要求善意取得人返还其不动产? 119
- 42. 对于通过转让被他人占有的遗失物, 所有权人可以向谁请求损害赔偿? 什么情况下受让人可以请求所有权人支付费用? 122
- 43. 如果所有权人不履行遗失物悬赏广告的承诺, 拾得人能否起诉? 123
- 44. 主物转让的, 从物是否必须一起转让? 126

三、侵害用益物权的损害赔偿 128

(一) 用益物权的一般法律保护 128

- 45. 用益物权与担保物权有什么区别? 用益物权能不能用于抵押? 128
- 46. 非法转让自然资源使用权与自然资源承包经营权需要承担什么责任? 130
- 47. 海域使用权人有什么样的权利? 未经批准擅自使用海域须负何种责任? 133

(二) 侵害土地承包经营权的损害赔偿 136

- 48. 不同类型的承包地承包期有区别吗? 期满能不能继续承包? 136
- 49. 怎样签订土地承包经营合同? 土地承包经营合同的主要条款有哪些? 139
- 50. 土地承包经营权可以转让吗? 是否要经过发包方的同意? 需要登记吗? 143
- 51. 土地承包人对其承包的土地享有哪些权利? 147
- 52. 承包地用于非农建设, 发包方能要求恢复原状、赔偿损害吗? 151
- 53. 承包期内发包人调整或者收回承包地的, 能否

要求返还承包地并赔偿损失?	154
54. 承包地被征收时, 承包人可以获得多少补偿金 额?	158
(三) 侵害建设用地使用权的损害赔偿	160
55. 怎样设立建设用地使用权? 划拨的土地能不能 转让?	160
56. 违反法定范围和法定程序的土地划拨行为是否 有效?	164
57. 经营性项目用地有哪些出让方式?	167
58. 建设单位未经批准改变土地用途的, 主管部门 能否解除合同并要求建设单位承担违约责任?	169
59. 未办理变更登记的建设用地使用权转让合同是 否无效?	172
60. 购房时的房地一体原则是什么?	174
61. 提前收回建设用地是否侵害了建设用地使用 权? 可以获得补偿吗?	177
62. 建设用地使用权到期了可以自动续期吗?	181
63. 集体所有土地改为建设用地须经哪些程序? 非 法占用农用地需要承担何种法律责任?	182
(四) 侵害宅基地的损害赔偿	186
64. 宅基地使用权有何特点? 受到损害能否主张赔 偿?	186
65. 城市居民能否到农村购置宅基地?	188
66. 一房两卖能否向卖主索赔?	191
67. 宅基地使用权的消失有哪几种情况?	193
(五) 侵害地役权的损害赔偿	195
68. 眺望权被侵犯应该以地役权为由起诉还是以相	

邻权为由起诉?	195
69. 未经登记的地役权受到土地使用权受让人侵害 时, 应该向谁索赔?	198
70. 供役地或者需役地转让时, 受让人是否继续享 有或负担地役权?	199
71. 需役地分割后, 谁能继续主张地役权?	200
72. 供役地权利人随意解除地役权合同, 地役权人 能否获得赔偿?	201
四、侵害担保物权的损害赔偿	204
(一) 担保物权的一般法律保护	204
73. 什么是担保物权? 同一物上存在数个担保物权 时, 债权人如何实现债权?	204
74. 什么是反担保? 反担保应如何设立, 债权人怎 样向反担保人索赔?	207
75. 担保合同无效时, 担保人应承担怎样的民事责 任? 是否可以不用承担民事责任?	211
76. 被担保的债权既有物的担保又有人的担保的, 债权人实现债权的顺序是怎样的?	217
77. 如果担保物毁损了, 则应当如何实现担保物权? ...	219
78. 当事人能否约定担保物权期间? 登记机关设置 的担保物权期间是否具有法律效力?	221
79. 税务机关的强制执行与担保物权人的优先受偿 哪个在先?	224
(二) 侵害抵押权的损害赔偿	226
80. 哪些财产可以设定抵押?	226
81. 权利可不可以作为抵押标的?	232
82. 所有的房地产都可以抵押吗?	237

83. 未经登记的抵押担保是否有效?	242
84. 债权转移, 抵押权没有随同债权一同转移, 责任应当如何承担?	246
85. 已出租的房屋是否可以抵押, 已抵押的房屋是否可以出租?	249
86. 集体建设用地使用权能否抵押?	252
87. 什么是最高额抵押, 最高额抵押与一般抵押的区别是什么?	255
88. 当债务人不履行到期债务时, 最高额抵押权人应当如何索赔?	259
(三) 侵害质权的损害赔偿	261
89. 质权受到损害应当如何索赔?	261
90. 转质物品灭失, 原出质人能否获得赔偿?	265
91. 当事人可不可以在质押合同中约定当债务履行期届满债权人未获清偿时, 质物的所有权即转归债权人所有?	268
92. 协议质押, 但没有占有质押物, 债权人能否行使质权?	270
93. 怎样订立权利质押合同?	273
(四) 侵害留置权的损害赔偿	279
94. 什么情况下可以行使留置权?	279
95. 定作人没有按照约定向承揽人支付价款, 承揽人怎样才能获得赔偿?	283
96. 债务人到期不履行债务时, 债权人行使留置权的范围有哪些?	285
五、占有的损害赔偿	291
97. 不动产被占有人占有, 权利人如何获得救济?	291

98. 第三人侵害物权，占有人能否要求赔偿？	293
六、物权损害索赔途径	295
99. 物权受到损害，向法院提起民事诉讼应当符合 哪些条件？	295
100. 权利人的物权受到侵害时，应该向哪个地方 的法院提起请求损害赔偿之诉？	299
101. 权利人的物权受到侵害时，应当向哪一级法 院提起损害赔偿请求之诉？	302
102. 有关物权法上的索赔如何确定各方的举证责 任？都需要哪些证据？	305
103. 如何在有关物权索赔的诉讼中保全证据，使 对自己有利的证据不至于损坏、丢失？	311
104. 物权损害索赔之诉的诉讼时效具体是怎么规 定的？	314
105. 物权受侵害，应当以谁作为被申请人提出行 政复议申请？	320
106. 行政机关侵害物权，能否向法院诉请损害赔偿？ ...	323
107. 对已经生效的法院裁判仍有异议，就没有办 法了吗？	325

图 物权损害赔偿流程图

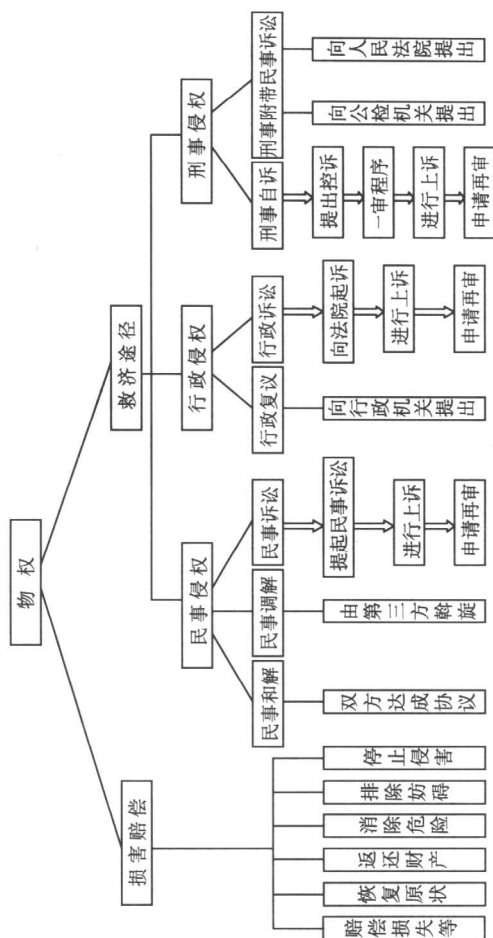


图 行政复议流程图

