

物权法 民生热点解读

张世诚 主编

房屋产权异议，如何处理？

房屋拆迁如何安置居民？

小区车位到底归谁？

如何保护我们的阳光权？

噪声扰民怎么办？

七十年后家宅归谁？

业主权利，你拥有多少？



人民交通出版社
China Communications Press

物权法 民生热点解读

张世诚 主编



人民交通出版社
China Communications Press

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法民生热点解读 / 张世诚主编. — 北京: 人民交通出版社, 2007. 8

ISBN 978-7-114-06601-6

I. 物... II. 张... III. 物权法 - 研究 - 中国 IV. D923.24

中国版本图书馆CIP数据核字 (2007) 第 080147 号

书 名: 物权法民生热点解读

著 译 者: 张世诚

责任编辑: 陈志敏

出版发行: 人民交通出版社

地 址: (100011) 北京市朝阳区安定门外外馆斜街 3 号

网 址: <http://www.ccpres.com.cn>

销售电话: (010) 85285838, 85285995

总 经 销: 北京中交盛世书刊有限公司

经 销: 各地新华书店、交通书店

印 刷: 中国电影出版社印刷厂

开 本: 880 × 1230 1/32

印 张: 7

字 数: 129 千

版 次: 2007 年 8 月第 1 版

印 次: 2007 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-114-06601-6

定 价: 18.00 元

(如有印刷、装订质量问题, 由本社负责调换)

内 容 简 介

物权,即对“物”的权利!

你是“物”的主人吗?

你享有对“物”的权利吗?

你怎样保护你的权利?

方方面面的问题和疑惑,你都能在此找到答案。

《中华人民共和国物权法》,2007年10月1日正式施行。

本书由法律专家执笔,汇集近三十个百姓关注、生活常遇的民生热点问题,以案说法,详加剖析,读来必定让您获益匪浅。

目 录

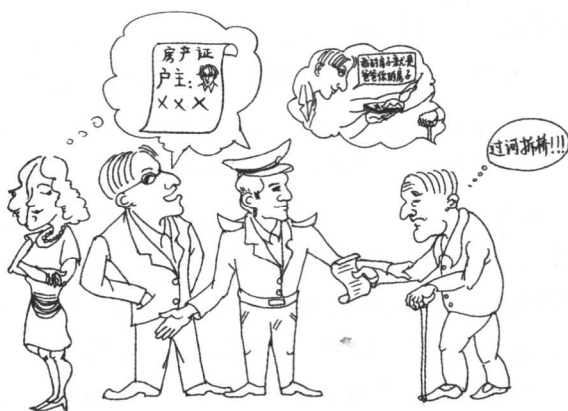
1. 如何才能真正确保房子属于你？	1
2. 对房屋的产权有异议，我们应当如何处理？	8
3. 未办理房屋产权变更登记而签订的房 屋转让合同是否有效？	14
4. 物权登记机构出错造成损害如何处理？	19
5. 什么情况下我不得向拿走我财产的人 要求返还？	26
6. 房屋拆迁如何安置居民？	33
7. 因抢险、救灾等紧急情况而急需征用个 人财产，如何处理？	40
8. 国有财产流失谁来担责？	45
9. 小区的车库和车位到底归谁所有？	52
10. 业主该交多少物业费，到底由谁说了算？	59
11. 邻居的住房要商用，是否须争得我的同意？	66
12. 业主委员会能否成为诉讼主体？	70
13. 小区居民对于聘请的物业公司不满意怎么办？	77
14. 邻居杂物占楼道，业主是否有权要求赔偿损失？	82
15. 如何保护我们的“阳光权”。	88
16. 邻居家或者出租房噪声扰民，我们怎么办？	95

17. 我和他人共有的一套房子,可否单方出售?	100
18. 买卖二手车,如何保证新、旧车主的合法 权益?	107
19. 我发现自己丢的东西正被别人占有,能否 直接向该人要回?	116
20. 我帮他人找回悬赏的遗失物,他若不兑现 承诺怎么办?	123
21. 关于宅基地的是是非非。	128
22. 七十年后家宅归谁?	134
23. 土地承包经营期届满后该怎么办?	139
24. 农民能否在自己的宅基地上进行房屋买卖?	144
25. 我们有哪些财产可以进行有效抵押?	150
26. 为什么可以抵押车辆借钱,约定拿车抵债 却不合法?	158
27. 如何防止上“一房多售”的当?	163
28. 邻居装修,殃及邻里,如何解决?	170
附录:中华人民共和国物权法	177

1

如何才能真正确保房子属于你？

我们用一生的积蓄来购买了自己的家，面对如此高额的购房成本，我们怎样才能确保房子可以一劳永逸、传承后代呢？



■ 法律规定与解读

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第九条规定: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。

房屋是不动产。在确定房屋确切归属时,根据物权法的规定,是以登记为原则的。即不动产物权的设立、变更、转让和消灭,必须经过依法登记,才能发生法律效力;没有经过登记的,不发生法律效力;买卖房屋就属于这种情况。

不动产物权登记,是指经权利人申请国家相关部门将有关申请人的不动产物权的事项登记在不动产登记簿的事实。因为不动产物权登记的内容是关于不动产的各种物权变动的登记,所以物权法中的不动产登记实际也就是不动产物权登记。

不动产物权的变动事项应当登记,这是物权公示原则的要求。物权公示原则要求将物权用某种方便于以外观表征进行判断的方式向外界加以公示,从而使物权人负有公示其物权的义务,只有履行公示义务,才能够有效的保全其物权,否则,将不能得到公认和法律的充分保护。不动产物权的公示方法是登记,动产物权的公示方法是交付或占有。根据各国、各地区的实践,不动产物权登记主要有两种情况:实质主义登记,即不动产物权的设立、变更、转让和消灭等相关事项非经登记不生效力;形式主义登记,即不动产物权变动的登记只是确认、证明,而非生效要件。我国采纳的是实质主

义登记原则,但允许法律另有规定。这里的“法律另有规定”中的法律,应当理解为全国人民代表大会及其常委会通过的法律。

《物权法》第二十八条规定:因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。

这是对基于公法行为导致的物权变动方式作出的规定,因为这些公法行为甚至比物权公示的效力更强,当事人依据此取得的物权,从法理来看比依公示行为取得的物权还要优先,能够满足物权排他性的要求,所以法律承认这种物权变动方式可以不经公示而直接发生效力。日常生活中,我们会接触到一些政府征收的行为。征收,是指政府以行政命令的形式取得自然人和法人的财产权的行为。由于其容易对物权人的权利造成严重侵害,因此,往往需要对该行为进行严格限制:比如征收必须严格遵守法律规定进行;征收目的必须是为公共利益;对被征收人进行一定的补偿等。

■ 以案说法

案例(一)

1999年,黄家夫妻买下了自家已居住多年的市区公房一套。随着儿子一年年长大,黄家夫妻为了儿子着想,于2002年卖掉了房屋,得到卖房款15万元,并将此款赠予了儿子。于是,黄家儿子用父母赠与的钱款,加上银行按揭贷款,买下了位于上

海南郊的新房,新房的产权自然登记在了他自己的名下。旧居成了新房,照理这一家应该生活的更加幸福,谁料竟是争执不断。争吵中,三口之家分成两派,黄老汉一派,还有就是妻儿一派。由于矛盾不断激化,甚至出现黄老汉被妻儿殴打的情形。黄老汉对新房登记在儿子一人名下很是耿耿于怀,作为一家之主,他自认为取得其中部分产权毫不过分。2004年2月,他将妻儿告上法庭,要求确认自己对新居享有四分之一产权。黄老汉在诉状中指出,虽然他与妻子将新居产权赠与儿子,但因家庭矛盾愈演愈烈,现要求确认自己对于新房产产权享有四分之一的份额。对黄老汉的诉称,其妻儿则以产权登记为据,坚决不同意黄老汉的诉请。由于黄老汉所提供的南郊新居的房地产买卖合同、产权登记资料均载明卖受人、权利人是其儿子,据此,法院认定此房产一开始就是其儿子所有,而非黄老汉与其妻子赠与。另外,依据双方法庭陈述,黄老汉赠与儿子的是房屋出售款的部分。因为黄老汉未能证明此房产权系其赠与其子,故其要求确认产权份额的主张,缺乏依据,法院难以支持。

本案中,黄家内部就房产所有权发生纠纷,黄老汉和其妻儿对黄老汉是否就新房产产权享有四分之一的份额发生争议。为了使物权人与善意第三人在利益上能够平衡,物权法坚持物权公示原则,具体到不动产物权上,其公示方法是登记,一定程度上也可以说登记是认定物权归属的外观标准。根据《物权法》第九条规定,本案中因为新居的产权登记在黄家儿子名下,因此该新居的所有权归黄家

儿子所有,黄老汉的主张不能得到支持。

案例(二)

2003年9月,陈某在县城以6万8千元购买了一套商品房。装修完后,此地段房屋价格上涨,陈某便以11万元把商品房卖给江某,双方签订了书面合同。江某在交付房款后就搬进新房居住,但双方未办理房屋登记过户手续。2004年8月,陈某又见房价上涨,遂以12万元的价格将该房屋出卖给钟某,双方到房管部门办理了房屋登记过户手续。此后,陈某将11万元现金退给江某,并要求江某退房。江某认为已签订了房屋买卖合同,且付清房款已入房居住,享有该房的所有权和使用权,拒不退房。双方为此争执不休,陈某遂一纸诉状递到法院,要求判令江某退房,房屋所有权应属钟某享有。

本案的焦点是未经所有权变更登记的房屋买卖,其效力如何确认,房屋所有权归谁?对此,容易产生以下几种不同意见:第一种意见认为,江某没有办理房屋所有权变更登记手续,不具备房屋买卖合同生效的形式要件,就不能认定房屋买卖合同成立。而合同成立是合同生效的逻辑前提。由于陈某与江某的买卖合同不成立,自然导致双方的买卖合同不生效。第二种意见认为,确认房屋归江某所有,理由是:陈某与江某之间的房屋买卖合同有效,且房屋已交付管理使用,应撤销陈某与钟某的买卖合同。第三种意见认为,未经所有权变更登记的房屋买卖,买方不能取得所有权,这种后果不是买卖合同无效的法律后果,而是未办理所有权变更登记手续造成的。本案应认定江某不能取得房屋所有

权,必须退房;陈某应承担违约责任,钟某享有该房屋所有权。

上述三种意见中,第三种意见是正确的,理由如下:

本案中涉及到私有住房转让的问题。所谓私有住房转让,是指将个人拥有的房屋转让他人的行为,是房屋所有权人处分其财产的行为。按照相关规定,城市私有房屋的买卖必须经房屋所在地房管机关同意,即到房管机关办理房屋所有权变更登记手续。未办理房屋所有权变更登记手续,买方就不能取得房屋的所有权。在本案中,陈某和江某只签订了买卖合同,而并没有办理房屋所有权变更登记手续,因此不发生房屋所有权的转移,江某无权享有房屋所有权。

当事人未办理登记手续的,所有权未发生转移,但不能以此认定买卖合同无效。所有权变更登记仅是房屋所有权转移的必要程序,而不是买卖合同是否有效的条件。办理城市私有房屋所有权登记或转移、变更手续时,购买的房屋,须提交原房屋所有权证、买卖合同和契证。很显然,有效的买卖合同是所有权登记的根据之一,是办理所有权登记手续的证件,所有权登记手续并非合同有效的条件。所以陈某和江某之间的合同是有效的。财产所有权是否转移,并不决定合同是否有效力。本案如果认定陈某和江某之间的合同无效,那么即使陈某没有将房屋又卖给钟某,江某也无权请求陈某办理产权过户以履行合同,陈某也无需承担违约责任,因为违约责任是以合同的有效成立为前提的。

很显然，认定未办理所有权登记的合同无效，将不利于保护房屋买受人的利益。相反，认定陈某与江某的合同有效，江某有权请求陈某履行合同，协助办理过户登记手续。但因为陈某已将房屋卖给钟某而且已经办理了房屋过户手续，陈某已经不能履行合同，双方应当解除合同。因为是陈某致使合同不能履行的，陈某属于违约，他应当承担违约责任，赔偿江某的损失。

综上所述，本案中陈某与江某的房屋买卖合同是有效的，但是因为沒有办理房屋所有权变更登记手续，江某无权取得该房屋所有权，必须退房。陈某应当承担违约责任，退还江某的购房款，并赔偿江某的损失。本案中钟某享有该房屋的所有权。

2

对房屋的产权有异议,我们应当如何处理?

生活中,对于房屋的产权,在遇到买卖、继承、结婚、离婚等情况时,通常会出现房屋的产权人、买卖人、继承人等房产相关人员对房屋的产权有争议。这种情况下,我们需要了解,对于房屋产权发生的争议,应当如何妥善处理。



■ 法律规定与解读

《物权法》第十九条规定：“权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。”

“不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。”

《物权法》第十九条对当事人申请更正登记和异议登记的问题作了规定。

首先依据本条的规定，可以对更正登记作出以下理解。

(1)更正登记的含义：更正登记，是指对错误登记的改正登记。尽管物权法赋予登记以公信力，但并非登记出现错误就不得更改。事实上，生活中因为各种原因，登记发生错误是在所难免的，关键在于一旦登记发生错误后，应当在法律上设定一定的程序，允许当事人申请更正或者由有关机关予以改正。比如，甲发现其自有房屋的房产证上把其名字写错了一个字，于是要求登记机关进行更正。

(2)更正登记的条件：认为不动产登记簿记载的事项有错误。

(3)更正登记的效力：更正登记是彻底地终止现时登记权利的正确性推定效力，可以最终杜绝第

三人依据不动产登记取得现时登记的权利。

其次,依据本条规定,可以对异议登记作出如下的理解。

(1)异议登记的含义:异议登记是指事实上的权利人以及利害关系人对现时登记的权利异议的登记。将已经纳入登记的权利推定为正确的原则,只是一种法律为稳定经济秩序而作的推定,而并不是说其绝对正确。在社会生活中,事实上的权利人是真正的权利人,法律不但要予以承认和保护,而且应当许可权利人或者利害关系人依据真正的权利状态,对现时登记的权利进行更正。但鉴于更正程序较长及与登记权利人之间的争议一时难以解决的情况,法律有必要建立异议登记制度,作为一种临时性的保护真正权利人的措施。

(2)异议登记的申请条件:利害关系人申请更正登记后,不动产登记簿记载的权利人不同意更正。因为如果权利人同意更正,可以直接依据更正登记解决这个问题,无须异议登记。

(3)异议登记的效力:本条没有做出明确的规定,但是依据各国、各地区的立法条例以及法律设置异议登记的制度价值,异议登记是一种对事实上的权利人和利害关系人的利益进行保护的有效措施,其直接法律效力应该是中止现时登记的权利人按照登记权利的内容行使权力,对现时登记权利人的处分权设置限制,使其在一定期限内不能按照登记的内容处分不动产物权,以维护事实上的权利人和真正的权利状态。进一步而言,异议纳入登记后,登记权利的正确性推定作用即应该丧失其效

力，第三人也不得以登记的公信力按照登记的内容取得登记的不动产物权。

(4)异议登记的失效：异议登记作为一种保护事实上权利人的一种临时性措施，其可能带来的负面影响就是容易导致不动产物权处于不稳定状态。为使不动产物权的不稳定状态不再长期延续，尽早恢复正常的不动产物权秩序，法律必须为异议登记的效力设置除斥其间。这正如本条第2款后半段的规定，登记机构予以异议登记的申请人在异议登记之日起15日内不起诉的，异议登记失效。

(5)异议登记不当的法律后果。根据本条第2款后半段的规定，如果异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。比如，某甲有一所房屋，现意欲卖给急需购房的某丙。乙是甲的邻居，因与甲有过节，不愿意此桩生意的达成。于是乙虚构种种理由证明自己是利害关系人，向登记机关提出异议登记，致使甲无法处分自己的房产，错过了商机。据此甲可向乙提出赔偿。

因此，当我们对房屋的产权有异议时，如果不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，应该申请更正登记。如果不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

■ 以案说法

河南省南阳市宛城区白河镇农民万某在宛城区白河镇拥有一处住房，并在南阳市房产管理局办理了房屋所有权证书，该证书一直由其母亲负责保管。后