

“五五”普法特别推荐用书



物权

财产的保护神

——物权法到底有多重要

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

“五五”普法特别推荐用书

轻松懂法律

物权

刘俊杰 欧阳劲松 / 编著

洪 林 / 插画

财产的保护神

——物权法到底有多重要

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

财产的保护神:物权法到底有多重要/刘俊杰,欧阳劲松编著.
—北京:中国法制出版社,2007.7
(轻松懂法律)

ISBN 978-7-80226-280-5

I. 财… II. ①刘…②欧… 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 109138 号

财产的保护神——物权法到底有多重要

CAICHAN DE BAOHUSHEN—WUQUANFA DAODI YOU DUOZHONGYAO

编著/刘俊杰 欧阳劲松

插画/洪 林

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787×1092 毫米 24

印张/8.75 字数/70 千

版次/2007 年 8 月第 1 版

2007 年 8 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-80226-280-5

定价:20.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfs.com>

编辑部电话:66078158

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

18 世纪中叶英国的一位首相在一次演讲中曾这样形容财产权对穷苦人的重要性和神圣性：“风能进，雨能进，国王不能进”。那意思是说：即使是穷人的茅草屋，风可以吹进来，雨可以打进来，但如果没有主人的允许，国王也不能进来。纵观历史长河，正是有了国王也不敢侵犯的财产权的制度安排，才有了后来英国等西方世界的兴起。

当前，我国经济社会发展进入一个新的历史时期，老百姓的生活水平得到极大提高，物质财富迅速增加。大部分家庭都购置了房产，越来越多的人拥有了私家车。农村也逐步走向城市化、现代化，农民们有的搞承包，有的买车跑运输，很多人盖起了楼房。总之，除了房屋之外，每家都会有几件值钱的“物”。随着生活水平的提



高，社会财富的日益增加，老百姓心中也会犯嘀咕：自己的私有财产能否得到合法有效的保护从而避免遭受违法侵害呢？怎样积极利用自己的合法财产，从而给自己带来更大的收益呢？当自己的财产遭到侵害时，法律如何提供救济？这些问题在物权法中都能找到答案。物权法到底有多重要？就是这么重要。

所谓“有恒产者有恒心”，人们迫切渴望自己的财富能够得到法律的确认和保护。伴随着社会各界的呼声，历经立法机关八次审议而出台的《中华人民共和国物权法》和老百姓关系非常紧密，比如房屋土地使用权、商品房预告登记、拆迁补偿、小区绿地和车库归属等等，无论哪一项，都是人们身边的事；同时，物权法给人们带来极大的自由与保护，人们对自己的物有权利自由，能够合理地利用自己的合法财产，以获取最大收益；物权法更深远的意义在于观念上的突破，它对个人财产与集体、国家的财产实行同等保护，极大地增强了人们的财产安全感。本书所讲述的法律知识将告诉您，广大人民群众正是物权法的最大受益者。





目 录

第二幕

——老百姓的“贴身小棉袄”

第一幕

第一幕 物、物权、物权法

——老百姓的“贴身小棉袄”

第一场 物权法初探〈3〉

第二场 可以“打包”的财产

——动产〈11〉

第三场 我们最重要的财产

——不动产〈17〉

第四场 不会移动的财富能给我们带来什么？

——房屋的租赁〈29〉





第二幕 所有权

——一旦拥有，别无所求

第一场 你的、我的和他的

——国家、集体、个人所有权的区分〈39〉

第二场 划清界限，我的地盘我做主

——建筑物区分所有权〈46〉

第三场 远亲不如近邻、邻里之间以和为贵

——相邻关系〈57〉

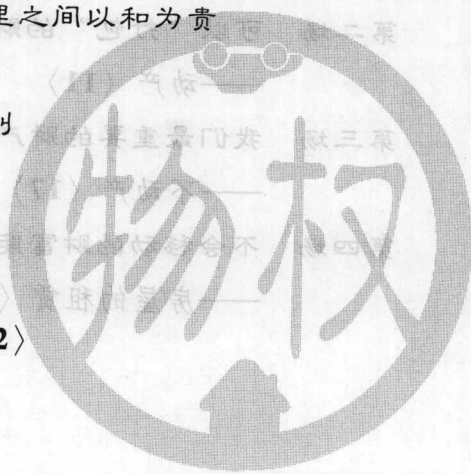
第四场 亲密无间、实有差别

——共有〈67〉

第五场 所有权拾遗〈76〉

第六场 绝对权并不绝对

——征收、征用〈82〉





第三幕 用益物权

——让财富动起来

第一场 种集体的地，让自己富起来

——土地承包经营权〈91〉

第二场 城市不是海市蜃楼

——建设用地使用权〈98〉

第三场 农民的安身立命之本

——宅基地使用权〈106〉

第四场 优质、高效地利用土地

——地役权〈112〉

第四幕 担保物权

——将债权放进保险箱

第一场 担保物权概览〈123〉





第二场 不转移占有照样担保，于你、于我都方便

——抵押权〈132〉

第三场 质物在我手，何惧“杨白劳”？

——质权〈149〉

第四场 手里有“货”，心中不慌

——留置权〈162〉

第五幕 占有

——一种不是权利的权利

第六幕 物权的保护

——哪里有损害，哪里就有救济





明 细 目 录

第一幕 物、物权、物权法

——老百姓的“贴身小棉袄” 1

第一场 物权法初探 3

1. 什么是“物”？ 4

2. 什么是“物权”？ 5

3. 既然物权是“绝对权”、“对世权”，那么在行使物权时
是否就可以不受任何限制？ 6

4. 我经常听到“某某权是一种财产权”的说法，请问“财
产权”和“物权”是一回事吗？ 7

5. 如何理解“物权法”？物权法包括什么内容？ 8

6. 什么叫“物权变动”？ 9

7. 物权变动的标准是什么？ 10

第二场 可以“打包”的财产

——动产 11

8. 什么是动产？ 12

9. 动产买卖中，所有权自何时发生转移？ 12





10. 什么是简易交付?	13
11. 什么是占有改定?	13
12. 什么是指示交付?	14
13. 动产买卖中的风险如何分配?	15
14. 特殊动产, 特别对待——船舶、航空器、机动车辆的 买卖中, 登记的意义何在?	16
第三场 我们最重要的财产	
——不动产	17
15. 什么是不动产?	18
16. 我担心在房屋买卖中被欺骗, 请问在购买房屋时怎样 才能确定房屋的有关真实情况?	19
17. 一房二卖, 房屋所有权归谁?	19
18. 怎样防止“一房二卖”现象的发生?	21
19. 两个人共同出资购买房屋, 结果登记机关将房主登记 为一个人的名字, 该怎么办?	22
20. 房屋预告登记与房屋预售登记、房屋预售合同登记有 何区别?	23
21. 不动产物权的变动, 必须登记才生效力吗?	24
22. 应当如何办理不动产登记?	25
23. 不动产登记如何收费?	26





24. 我欲购买甲的房屋，但查询了房屋登记后，发现甲的	
房产证与登记机构的登记簿上记载的房屋面积大小	
不一致，请问应当以何为准？	27
第四场 不会移动的财富能给我们带来什么？	
——房屋的租赁	29
25. 什么是“买卖不破租赁”？	30
26. “二房东”能得到法律的认可吗？	31
27. 如何理解房屋承租人的优先购买权？	32
28. 承租人对租赁房屋进行装修、改造吗？	33
29. 房屋租赁期满，装修物应如何处理？	34
30. 租赁的房屋损坏后，应当由谁来负责维修？	34
31. 出租人在什么情况下可以终止房屋租赁合同？	35
第二幕 所有权	
——一旦拥有，别无所求	37
第一场 你的、我的和他的	
——国家、集体、个人所有权的区分	39
32. 国家拥有哪些财产？	40
33. 集体所有的财产包括什么？	40
34. 甲村的小张，想承包本县乙村的20亩土地搞蔬	
菜大棚，此事应当由谁来决定？	41





35. 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，应当如何行使所有权？	42
36. 集体土地所有权能否用于抵押？	43
37. 私人的合法财产受法律保护吗？	44
38. 什么是集体土地所有权？	45
第二场 划清界限，我的地盘我做主	
——建筑物区分所有权	46
39. 什么是建筑物区分所有权？	47
40. 区分所有人甲对自己的房屋进行装修，造成另一区分所有人乙的房屋墙体开裂，甲是否侵犯了乙的合法权益？	48
41. 未经其他区分所有人同意，业主可以占有、使用共有部分吗？	49
42. 业主对物业公司不满意，怎么办？	49
43. 开发商可以将一楼花园、楼顶天台送人吗？	50
44. 占用小区内道路停车的收益应当归谁所有？	52
45. 住宅小区的地下车库归谁所有？	53
46. 业主能将住宅改变为经营性用房吗？	54
47. 什么是业主大会？	54
48. 小区的物业公司不负责，该怎么解聘？	55



第三场 远亲不如近邻、邻里之间以和为贵

——相邻关系 57

49. 什么是相邻关系? 58

50. 相邻关系有哪些种类? 58

51. 甲在自家院子里挖地窖, 由于紧挨着乙的房屋, 导致
乙家房屋墙体出现裂缝。乙制止甲不听, 还说又没有
在乙家挖, 乙管不着。问乙是否有权制止甲的行为? 60

52. 甲乙两村相邻, 一条溪流从两个村子中间穿过, 甲村
在上游, 乙村在下游。某年天旱无雨, 甲村为了满足
本村的需要, 就自行改变了溪水的流向, 导致溪水断
流, 乙村严重缺水。问: 乙村有权要求甲村恢复溪水
的流向吗? 61

53. 乙的自留地与甲的相邻, 乙必须穿过甲的土地才能到
达自己的土地, 可甲不许乙从他的地面穿过, 请问乙
该怎么办? 62

54. 楼下邻居的下水道堵了, 要求进我家检查管道, 我有
权拒绝吗? 63

55. 邻居家紧靠我家后墙盖了一间车库, 造成我家两间房
屋无法采光和通风, 请问, 我有权要求邻居拆除车库
吗? 64





56. 我家楼下是一家理发店，每天很晚还在放音乐，严重影响居民休息。我提过意见，可他们说这是生意需要，他们有权这么做。请问该怎么办呢？..... 65
- 82 第四场 亲密无间、实有差别 02
- 共有 67
57. 什么是按份共有？ 68
- 00 58. 夫妻一方出书所得的稿费属于夫妻共同财产吗？ 69
59. 夫妻一方不经对方同意，有权单独处分夫妻共有财产吗？ 70
60. 甲乙丙三人各出资8万元购买房屋一所，现甲乙欲将房屋转卖，而丙不同意，请问：甲乙可否将房屋转卖？ 71
61. 因夫妻共有财产而产生的债务如何负担？ 72
- 10 62. 什么情况下可以分割夫妻共有财产？ 72
63. 对共有财产的分割有哪些方式？ 73
64. 遗产法定分割完毕后，甲发现自己分得的遗产存在瑕疵，不值原本估算的价值，甲该怎么办？ 74
- 50 65. 甲乙各出资10万元购买一套房屋，在对共有房屋进行装修后，甲乙拖欠丙施工款4万元，问丙应当向谁请求付款？ 75
- 80 第五场 所有权拾遗 76
- 10 66. 甲将乙寄放在他家之物卖给了不知情的丙，丙按照市





..... 场价支付了价款，乙可以向丙追回该物吗？	77
67. 拾得他人遗失的物品之后，能够据为己有吗？	78
68. “拾金不昧”与“拾金有偿”是否矛盾？	79
69. 我的一台笔记本电脑丢失在出租车上后被出租车司机 甲拾得，甲将其转卖，现在电脑在乙的手中，请问我 能否向乙要回？	80
70. 什么是“孳息”？	80
第六场 绝对权并不绝对	
——征收、征用	82
71. 国家能够征收个人的房屋吗？	83
72. 我居住的城区要进行旧城改造，我的房屋快要被拆迁 了。请问拆迁要如何保障我的利益？	84
73. 集体土地被征收后，土地承包人能够得到补偿吗？	84
74. 国家可以征用私人财产吗？	85
75. 购买房屋时违反法律，现在房屋要拆迁，开发商应跟 谁签订拆迁补偿协议？	86
第三幕 用益物权	
——让财富动起来	89
第一场 种集体的地，让自己富起来	
——土地承包经营权	91





76. 什么土地承包经营权?	92
77. 法律对土地承包经营权的期限是如何规定的?	93
78. 土地承包经营权是否可以进行流转?	94
79. 土地承包经营权能否进行抵押?	94
80. 我们全家迁到镇里落户,但我与村里签订的承包经营	
合同还没有到期,请问村里有权将我的承包地收回吗?	95
81. 土地承包经营权互换、转让要进行登记吗?	96
82. 法律如何保护土地承包经营权?	97
第二场 城市不是海市蜃楼	
——建设用地使用权	98
83. 什么是建设用地使用权?	99
84. 取得建设用地使用权的方式有哪些?	100
85. 设立建设用地使用权,应当注意哪些事项?	101
86. 建设用地使用权可以进行流转吗?	102
87. 建设用地使用权的流转应当注意哪些事项?	102
88. 如何理解“房地一体”?	103
89. 建设用地使用权期间届满前,出让人能否收回建设用	
地使用权?	104
90. 住宅用地使用权期间届满后如何处理?	105

