

身边的 物权法

解读 80 个 百姓生活热点问题

吴春岐 项先权 主编



法律出版社
LAW PRESS CHINA

物权法

物权

身边的 物权法

解读 80 个 百姓生活热点问题

吴春岐 项先权 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

身边的物权法:解读80个百姓生活热点问题/吴春岐、项先权主编.

—北京:法律出版社,2007.4

ISBN 978-7-5036-7258-3

I.身… II.①吴… ②项… III.物权法—中国—普及读物 IV.D923.2-49

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第039738号

© 法律出版社·中国

身边的物权法

——解读80个百姓生活热点问题

吴春岐

项先权 主编

责任编辑 高山 刘文科

装帧设计 乔智伟

插图绘制 京渝堂工作室

开本 A5

版本 2007年4月第1版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 北京中科印刷有限公司

印张 12.75 字数 276千

印次 2007年4月第1次印刷

编辑 法学学术出版分社

经销 新华书店

责任印制 陶松

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

苏州公司/0512-65193110

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5036-7258-3

定价:25.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

主 编 吴春岐 项先权

撰稿人 (以姓氏笔划为序)

王文华	田 野	刘 婷	吴春岐
陈 雪	武国良	项先权	俞培友 鞠京烜

出版者语

2007年3月16日,物权法诞生了!一部历时十三载酝酿,经过全国人大八次审议,情系亿万人民群众的物权法终于诞生了!

作为一部规范财产关系的民事基本法,它为社会主义市场经济制度的良性发展提供了坚实的法律保障,它标志着我国民法典立法进程向前迈出了坚实的一步;作为一部关系民生的民事基本法,它为黎民百姓的财产归属与利用提供了细致的法律呵护,它标志着一个属于我们的“物权法时代”的到来。

“有恒产者有恒心”!

在新的“物权法时代”,我们将坚定地相信,我们不仅在创造财富,而且在积累财富;我们看着用辛劳换来的收获,将绽放舒心的笑容,不论是一间房子还是一亩良田。我们将善待自己的所有,为子孙后代留下荫福。

从今天起,让我们面对镜子仔细地打量一下自己,回想我们的过去和现在拥有了什么?又失去了什么?想想我们是否拿了别人的东西,是否该放回原处?是否还有什么东西留在别处,却又不曾记起。

从今天起,让我们推开窗户看看外面的世界,施工的工地上明年将建起我的楼房;满池的鱼苗秋天可以长成能跳出水面的大家伙;小区的草坪何时才能绿啊!明天就要搬迁了,实在舍不得这里的老房!

.....

有哪部法律与我们的生活如此贴近,有哪部法律将我们如此密切地联结在一起?这就是我们的物权法,不论我们是什么身份,工人或是农民;不论我们身在何处,城市或是乡村;不论我们为谁工作,打工者还是老板;不论我们从事什么职业,律师还是法官。也许某一天,我们会相见,也许我们会有纷争,也许我们会相互扶助,也许我们会喜结良缘。不论怎样,我们的物权法会一直陪伴在您的身边,当您需要它的时候,它会护佑您平平安安。

既然如此重要,既然离也离不了,那么就让我们熟悉它,运用它,让它在我们的身边发挥最大能量。

眼前这本厚实的小书《身边的物权法——解读 80 个百姓热点问题》,是法律出版社奉献给您的一本生动的《物权法》使用指南。通过鲜活的情景阅读,您可以轻松掌握与您密切相关的各类物权制度,经过恰到好处的“见招拆招”,您可以轻松掌握解决物权纠纷的巧妙办法;看到温馨的提示,您可以及时防范未来的物权风险。

我们希望《身边的物权法》可以和我们的物权法一样陪伴您过上美满的幸福生活!

让《物权法》走入我们的生活(代序)

“有恒产者有恒心,无恒产者无恒心。”两千多年前孟子精辟地道出了财产对于人生的意义。孟子身后几千年的现代中国社会,以确认和保护财产权为主要任务的《物权法》,是为了鼓励和保护广大人民群众积极地创造财富、放心地拥有财富而制定的一部极其重要的规范基本财产权的民事法律。《中华人民共和国物权法》自1993年启动制定工作以来,历经立法机关八次审议,创下了中国人大立法史上单部法律案审议次数之最,于2007年3月16日由十届人大五次会议高票通过。《物权法》的制订与颁行在我国法治进程中具有里程碑式的意义,将对我国经济、社会的发展和社会主义和谐社会的构建产生深远影响。

正如中国的法治之路一样,《物权法》的制定几经波折,历经坎坷。但基于我国社会经济发展的迫切需要和内在要求,《物权法》终于在人民群众的期待中破茧而出。这其中,更离不开广大人民群众对《物权法》制定工作的积极参与坚定支持。2005年7月《物权法》草案向社会全文公布征求意见后的一月之内,11543件意见如片片飞鸿带着民心民意进入立法机关。其中有一件很“特别”的盲人信件感人至深,厚厚的三页纸都是一针一针地扎出来的。这是山东滨州市滨城区运输公司的一名普通工人、视障患者孙东针对环境污染、

野生动植物保护等涉及社会公益事业问题提出的 15 条具体建议。类似例子举不胜举。

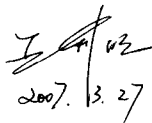
正如世界上负有盛名的法学大师孟德斯鸠所言：“在民法慈母般的眼神里，每一个个人都是整个的国家。”我们从《物权法》的字里行间可以体会到，《物权法》是一部保护最广大人民利益的基本法律，是社会主义市场经济的基本法律，是鼓励人民群众创造财富的法律。之所以这样讲，是因为：

《物权法》是一部关注民生的法律。《物权法》对实践中广大人民群众最关注的问题，如征收补偿、拆迁规范、房屋买卖中的预告登记、物业管理中的各种权利义务关系的确定、住宅建设用地使用权的自动续期等问题都给予了特别的关注。《物权法》高度重视农民权益的保护，将与农民的生产、生活关系最为密切的两项权利，即农村土地承包经营权与宅基地使用权第一次明确地规定为物权，这就有力地保护了八亿农民最基本的财产权利。《物权法》对于征收、征用的条件程序以及补偿都作出了相应的规定，这样一方面可以有效地避免滥用公权力随意侵害人民群众合法权益的情形；另一方面，《物权法》也为行政机关有效地依法行政提供了法律依据。在实践中，一些地方政府机关在拆迁中，打着“公共利益”的旗号，侵害公民的合法权益，造成一些被拆迁户上访、告状，极大地影响了社会的安定。因此，《物权法》规定和完善征收征用制度，对于防止公共利益被滥用，充分保障公民财产权具有非常重大的意义。

《物权法》奠定了依法治国、保护人权的基础。衡量一个国家是否属于法治国家的重要标志，首先就要看是否有一套完善的法律制度，以充分保护公民的人身和财产权利。保护合法的财产权，就是保护公民的基本人权，就是保护公民通过诚实合法的劳动创造的财富，保护公民基本的生产和生活条件。《物权法》第一次以民事基本法的形式对物权法律制度作出了安排，从而全面确认了公民的各项基本财产权利，这就为公民的基本人权保障、为法治社会的创建奠定了基础。

然而,这如古人所言:“徒法不足以自行。”《物权法》颁行之后,需要进行广泛的宣传,增进广大人民群众对《物权法》的理解,强化物权意识和保护财产权的观念。只有将《物权法》从“纸面上的法律”转为“现实中的法律”,才能够真正发挥《物权法》应有的作用。所以,《物权法》虽然已经颁布,但我们还有很长的路要走,很多的工作去做。

吴春岐、项先权两位同志多年从事物权法理论研究和相关法律实务工作。他们主编的《身边的物权法》一书,是在深入研讨《物权法》的基础上,用法律的视角深入观察社会,用通俗的语言解读法律,力求将生活与法律融为一体,实现零距离的对接。《身边的物权法》利用来源于生活的典型案例,深入浅出地讲解了与我们的生活密切相关的物权法条文和相关制度,通俗易懂,成功地将充满专业术语和深奥法理的“纸面上的法律”转化为了“现实中的法律”。大家阅读此书,会在身边小故事的体味中,在生活大难题的解决中,深入体会到《物权法》对于我们生活的细致呵护,对于我们财产权利的倾力保护。希望这本匠心独特的《身边的物权法》能够将关系国计民生的《物权法》带到我们的身边,使《物权法》在我们的生活里生根,在大家的心中发芽,相信它会慢慢地成长为参天大树,为我们的生活遮风挡雨,为我们的事业保驾护航。



2007. 12. 27

王利明,湖北仙桃人,《物权法》主要起草人之一,第十届全国人大代表、全国人大常委会委员、中国人民大学法学院院长、教授、博士生导师,中国法学会民法学研究会会长,被评为第一届“中国十大杰出青年法学家”,曾参与《中华人民共和国合同法》等多部法律的起草工作。

目录

Contents

1 房屋权益篇

1. “有产者”之远忧:70年后我们的房子该怎么办?	003
2. “一房二卖”,应该如何应对和防范?	007
3. 哥哥名下的兄弟共有房屋,产权归谁?	012
4. 购买期房的风险如何降低?	016
5. 仅有房产证,没有办理不动产登记行吗?	021
6. 自己的房子被登记在别人名下怎么办?	025
7. 继承的房屋需要办理登记吗?	029
8. 破门封墙引出纠纷	033
9. 自家窗户对着邻家排气扇怎么办?	037
10. 楼上“音乐”扰民,“相邻”维权有据	041
11. 丈夫擅自出卖共有住房,妻子如何维权?	045
12. 房屋采光被遮挡了怎么办?	050
13. 共有人对共有房屋享有优先购买权吗?	055
14. 离婚了,房子怎么分呢?	060
15. 老房“摇身一变”成酒楼,被拆迁居民如何维护自身权益?	064
16. 王老太家怎么住进了陌生人?	068

2 业主权益篇

- | | |
|--------------------------|-----|
| 17. “业主”不等于“房主” | 075 |
| 18. 底层住户可以拒交电梯运行维修费吗? | 080 |
| 19. 买了“二手房”,没有停车位怎么办? | 085 |
| 20. 小区车位、车库到底归谁所有? | 089 |
| 21. 车库的纠纷——兼论空间权 | 093 |
| 22. 小区绿地等公共设施产权归谁所有? | 097 |
| 23. 小区内商业广告由谁获利? | 102 |
| 24. 业主可“炒”物业鱿鱼吗? | 107 |
| 25. 业主委员会的职责与义务 | 112 |
| 26. 业主装修是否有权改变房屋结构? | 117 |
| 27. 遇到邻居“住改商”业主是否有权说“不”? | 122 |
| 28. 业主大会的决定,业主有义务服从吗? | 126 |
| 29. 自家车露宿街头,业主如何维权? | 130 |
| 30. 业主成功“自救” | 134 |

3 土地权益篇

- | | |
|--------------------------|-----|
| 31. 没有土地承包经营权证书就没有承包经营权? | 141 |
| 32. 占用耕地建窑合法吗? | 146 |
| 33. 我能申请延长土地承包经营期限吗? | 151 |
| 34. “一地两包”应归谁? | 155 |
| 35. 别收回我承包的苹果树 | 159 |
| 36. 多样化承包方式:农业承包的助推器 | 164 |

37. 工业用地眨眼咋成了商业用地?	168
38. 城镇居民购农村宅基地无效	172
39. 地役权是个啥权利?	177
40. 土地转让,地役权随之转移	181
41. 挖沟安置取水装置是否需另交费用?	184
42. 盖度假村能征收农民土地吗?	188
43. 一万元失地农民补偿费够吗?	192
44. 水往低处流	197
45. 庄稼地能否通行?	202

4 NO 家庭动产篇

46. 遗失的手表还能追回吗?	209
47. 失主领取遗失物应付保管费吗?	213
48. 老房埋藏的字画应归谁所有?	217
49. 谁该为烧毁的自行车买单?	222
50. 汽车买卖未过户怎么办?	227
51. 电视机不幸遭雷击,谁来负责?	232
52. 母子俩的汽车撞伤他人,谁来支付医疗费?	237
53. 卖小牛的钱应归谁所有?	242
54. 失主悬赏广告中的承诺是否有效?	246
55. 拾得遗失物可据为己有吗?	250
56. 购买别人遗失的母牛,应该返还吗?	254
57. 因维修费发生纠纷,维修部能扣留我的电脑吗?	258

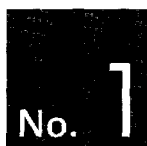
5 融资担保篇

- | | |
|---------------------------------|-----|
| 58. 这样借出去的钱还能要回来吗? | 263 |
| 59. 担保合同无效, 担保人还有责任吗? | 268 |
| 60. 利息、违约金等能够从担保物中获得清偿吗? | 272 |
| 61. 担保期间担保财产毁损怎么办? | 277 |
| 62. 债权人允许债务人转让债务时, 担保人还承担担保责任吗? | 282 |
| 63. 担保人和保证人应当怎样分担担保责任? | 286 |
| 64. 抵押是如何为我们发家致富来服务的? | 290 |
| 65. 正在建设的大楼能抵押吗? | 295 |
| 66. 带有建筑物的土地使用权如何抵押? | 300 |
| 67. 共有财产中自己的那部分可以抵押吗? | 305 |
| 68. 已经出租的房屋如何抵押? | 309 |
| 69. 东西抵押了还能转让吗? | 313 |
| 70. 抵押权如何转让? | 317 |
| 71. 如何保全我的抵押权? | 321 |
| 72. 如何实现我的抵押权? | 325 |
| 73. 建设用地使用权抵押后新增的建筑物属于抵押财产吗? | 329 |
| 74. 什么时候才能行使我的抵押权? | 333 |
| 75. 质押财产损坏了怎么办? | 337 |
| 76. 出质人要求行使质权的, 应当怎么办? | 341 |
| 77. 存款单、股票等可以质押吗? | 345 |
| 78. 商贸城出租收费权可以质押吗? | 350 |
| 79. 留置权能够优先吗? | 353 |

80. 我的留置权怎么没有了?

356

附录 中华人民共和国物权法



房屋权益篇

有恒产者有恒心。物权法让百姓拥有了自己的
恒产——美丽的家园。

1 “有产者”之远忧：

70年后我们的房子该怎么办？



生活情景

薛先生是上海交大的一位博士生，前不久在上海闹市区徐家汇买了一套100多万元的新房准备结婚。在办过户手续和房产证的间隙，他听到旁边跟他一起等待的两人在讨论土地批租期限的