

现代公民法律实用丛书



物权法实用 案例

徐运全 / 主编

MODERN CIVIL LAW

增强法律观念 · 提高维权意识

.....常用法律 · 法规常识.....
核心提示 · 现行有效 · 案例指导 · 规范指引

内蒙古人民出版社

现代公民法律实用丛书



物权法实用 案例

徐运全 / 主编

增强法律观念 · 提高维权意识

内蒙古人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权法实用案例/徐运全编著. -呼和浩特:内蒙古人民出版社,2016.7

(现代公民法律实用丛书/徐运全主编)

ISBN 978-7-204-14203-3

I. ①物… II. ①徐… III. ①物权法-基本知识-中国 IV. ①D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 184323 号

现代公民法律实用丛书·物权法实用案例

主 编 徐运全
编 著 徐运全
责任编辑 王 静
责任校对 李月琪
责任监印 王丽燕
封面设计 宋双成
出版发行 内蒙古人民出版社
地 址 呼和浩特市新城区中山东路 8 号波士名人国际 B 座
网 址 <http://www.nmgrmchs.com>
印 刷 北京龙跃印务有限公司
开 本 710mm × 1000mm 1/16
印 张 16
字 数 260 千
版 次 2016 年 9 月第 1 版
印 次 2016 年 9 月第 1 次印刷
印 数 1—7000 册
书 号 ISBN 978-7-204-14203-3/D·288
定 价 35.00 元



目 录

CONTENTS

物权与物权保护	1
什么是物权	1
物权的法定原则有哪些	1
物权的公示原则有哪些	2
物权取得的法定方式有哪些	3
物权行使的限制有哪些	3
为什么要进行不动产物权登记	4
什么是预告登记	5
什么是指示交付	7
什么是占有改定	8
因继承或者受遗赠而取得物权	10
如何行使物权确认请求权	11
如何行使返还原物权请求权	11
如何行使消除危险、排除妨害请求权	12
如何行使修理、重作、更换或者恢复原状请求权	13
所有权的基本内容有哪些	14
什么是所有权人设定他物权	15
什么是国家专有	15
国有财产的范围有哪些	16
属于国家所有的土地的范围	17
属于国家所有的自然资源的范围	17



属于国家所有的野生动植物资源的范围	19
属于国家所有的文物的范围	19
国家机关对其直接支配的物享有的物权	21
私人财产权包括哪些内容	21
法人财产权包括哪些内容	22
社会团体财产权包括哪些内容	23
所有权与相邻权	26
建筑物的所有权	26
业主对建筑物专有部分的权利义务有哪些	27
业主对共有部分的权利义务有哪些	28
建筑区划内的道路、绿地、物业服务用房、公用设施以及其他公共场所的所有 权归属权应如何划分	29
建筑区划内的车位、车库的所有权应如何归属	30
业主大会、业主委员会应如何设立	31
如何安排维修基金的所有权归属与使用	32
建筑物共有部分及其附属设施的费用与收益	33
物业公司与被告的关系	34
什么是相邻关系	35
处理相邻关系的原则	36
相邻土地	38
建筑物之间的通风、采光和日照	39
物权的取得	40
善意取得	41
拾得遗失物	41
什么是用益物权	42
所有权人与用益物权人的关系	44
对用益物权人的补偿	45



土地与建设用地	46
土地承包经营权人的基本权利有哪些	46
承包经营权与用益物权	47
土地的承包与存续	48
土地承包经营权的流转	49
互换、转让土地承包经营权的登记	51
承包期内发包人不得调整承包地	52
承包期内发包人不得收回承包地	54
建设用地的使用权	55
土地分层出让制度	56
土地出让的方式	57
建设用地使用权出让合同	58
建设用地使用权登记	60
建设用地使用权人如何处分建设用地	61
建设用地的变更登记	62
建设用地使用权的期限	63
集体所有土地作为建设用地的规定	65
宅基地使用权	66
宅基地使用权的取得、行使和转让	67
宅基地的重新分配	68
宅基地使用权的变更登记和注销登记	69
什么是地役权	70
地役权的期限	71
地役权的从属性	72
地役权的消灭	72
担保物权与抵押权	74
什么是担保物权	74



担保物权的主要作用	74
担保物权的适用范围	75
担保物权担保的债权范围	77
物的担保与人的担保的关系	79
什么是抵押权	80
抵押财产的范围	82
浮动抵押	83
房地产抵押	84
抵押期间的财产能否转让	85
质权与留置权	87
什么是动产质权	87
禁止出质的动产	88
质权合同	89
禁止流质	91
质权人对质押财产使用处分的限制及法律责任	91
质权人有妥善保管质押财产的义务	92
质押财产保全	93
质权的放弃及后果	94
质押财产返还及质权的实现	95
质押财产变价款的清偿原则	96
什么是留置权	97
留置权成立的要件	98
留置财产与债权的关系	99
留置权适用范围的限制	100
留置权人的保管义务	101
留置权的实现	102



举案说法	104
------------	-----

以房抵债纠纷案	104
---------------	-----

侵害所有权损害赔偿纠纷案	108
--------------------	-----

三方交易中物权变动纠纷案	111
--------------------	-----

房屋拆迁纠纷案	113
---------------	-----

宅基地使用权纠纷案	115
-----------------	-----

附 录	118
-----------	-----

《中华人民共和国物权法》	118
--------------------	-----

《中华人民共和国担保法》	148
--------------------	-----

《中华人民共和国民法通则》	161
---------------------	-----

《中华人民共和国土地管理法》	182
----------------------	-----

《中华人民共和国城市房地产管理法》	198
-------------------------	-----

《城市房地产开发经营管理条例》	208
-----------------------	-----

《物业管理条例》	215
----------------	-----

《物业服务收费管理办法》	226
--------------------	-----

《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	230
--------------------------	-----

《业主大会规程》	238
----------------	-----

《物业管理企业资质管理办法》	244
----------------------	-----

物权与物权保护

什么是物权

物权是一种财产权，是权利人在法律规定的范围内对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利。由于物权是直接支配物的权利，因而物权又被称为绝对权；物权的权利人享有物权，任何其他人都不得非法干预，物权的义务人是物权的权利人以外的任何其他的人，因此物权又被称为对世权。在权利性质上，物权与债权不同。债权的权利义务限于当事人之间，如合同的权利义务限于订立合同的各方当事人。债权是债权人要求债务人作为或者不作为的权利，不能要求与其债权债务关系无关的人作为或者不作为。正因为如此，债权被称为对人权、相对权。物权包括所有权、用益物权和担保物权。所有权是指权利人依法对自己的物享有全面支配的权利。用益物权是指依法对他人的物享有使用和收益的权利，比如农村土地承包经营权、建设用地使用权等。担保物权是指为了确保债务履行而设立的物权，当债务人不履行债务时，债权人依法有权就担保物的价值优先受偿，比如抵押权、质权、留置权等。

物权的法定原则有哪些

《物权法》第五条规定了物权法定原则，这一原则指的是能设立哪些种类的物权，各种物权有哪些基本内容，只能由法律规定，当事人之间不能创立。物权是一项重要的民事权利，物权制度属于民事基本制度。依照《立法法》的规定，民事基本制度只能由法律规定。而且，物权不同于债权，债权的权利义务发生在当事人之间，遵循自愿原则，具体内容是由当事人双方约定的。



物权是绝对权、对世权，物权的权利人行使权利是排他性的，对所有其他人都有约束力，物权调整的权利人和义务人之间的关系与合同当事人之间的权利义务关系不同，物权的义务人有成千上万，物权内容不能由权利人一个人说了算，也不能由一个权利人和几个义务人说了算，对权利人和成千上万义务人之间的规范只能由法律规定。

物权的公示原则有哪些

《物权法》第六条规定了物权公示原则。物权公示原则说的是两个方面的问题：第一个方面，物权人享有物权、物权的内容变更或者物权消灭以什么方式确定。比如买房或者买电视机，买主什么时候拥有所有权，以什么方式确定，一人所有变为两人共有，以什么方式确定共有权，这些都是物权的设立、变更、转让和消灭的方式问题，称为物权变动。第二个方面，由于物权是排他的绝对权。对世权要求成千上万的义务人负有不作为的义务，因此必须让广大的义务人清楚地知道谁是权利人，不应该妨碍谁。而且，权利人转让自己的物时，也要让买主知道他有无资格转让该物。这都要求以令公众信服的特定方式确定，让大家很容易、很明白地知道该物是谁的，以维护权利人和社会公众的合法权益。这是物权的公信问题。

物权公示的主要方法是：不动产物权的设立、变更、转让和消灭经过登记发生效力；动产物权的设立、转让通过交付发生效力。物权变动的关节点，不动产就是登记，动产就是交付。要了解一项不动产属于谁所有，就要查不动产登记簿；要了解动产属于谁，就要看谁占有它。简单地讲就是不动产看登记，动产看占有。物权法有关财产归属的规定是人类文明的优秀成果，各国有关财产归属的规定大同小异，方法简单，一目了然。如果不采取这种方法，而采取别的什么方法，必然使经济秩序混乱不堪，最终影响经济的发展和社会的进步。



物权取得的法定方式有哪些

物权的取得有两个方面：一是取得物权应当符合法定的方式。取得不动产物权，法律要求登记的必须登记，否则法律不承认享有物权。比如取得房屋等不动产所有权必须依法登记，取得不动产及不动产权利的抵押权必须办理登记。取得动产必须通过交付才能取得所有权。二是特定的物，自然人、法人不能取得所有权。如我国土地只能国家或者集体所有，个人、单位不能取得土地所有权。法律禁止流通的物，通常个人不能取得所有权，如国家保护的珍稀动植物、特定的文物、军用品等。

物权行使的限制有哪些

法律对权利人享有的物权或者权利人行使权利有诸多限制，大致可归为两个方面：

1. 使权利人丧失权利或者受到损害：其一，征收征用。如本法第四十二条、第四十四条的规定。其二，没收财产或者收回用益物权。没收财产多发生在当事人违法犯罪的情况下，国家对其财产予以没收，直接剥夺其所有权。收回用益物权通常发生在当事人违法行使权利的情况下，如取得建设用地使用权而不进行建设，怠于行使权利或者违法行使权利，国家可将其建设用地收回。其三，自卫和紧急避险。在自卫和紧急避险的情况下，可能损害他人的财产，但如果进行自卫和紧急避险的人没有过错，则不承担赔偿责任。如《中华人民共和国民法通则》（以下简称《民法通则》）第一二九条规定：“因紧急避险造成损害的，由引起险情发生的人承担民事责任。如果危险是由自然原因引起的，紧急避险人不承担民事责任或者承担适当的民事责任。因紧急避险采取措施不当或者超过必要的限度，造成不应有的损害的，紧急避险人应当承担适当的民事责任。”

2. 对权利人行使权利的限制：其一，对土地所有权的客体范围和效力范围的限制。国外通常规定土地所有权的效力范围包括地下及地上空，但是



如果土地权利无限延伸则有损公共利益。因此，不少国家对土地所有权的行使予以限制。如德国规定，所有权人不得禁止他人在排除干涉与所有人无利害关系的高空和地层中所为的干涉。我国实行土地公有制，通常不发生此类问题，但集体土地并不属于国家所有，从理论上讲，集体所有的土地，也不得妨碍国家在其土地的上空或者土地地层中为公益目的的使用。其二，对不动产权利行使的限制。这一类通常称为相邻关系，也就是本法第七章规定的内容。其三，对行使处分权的限制。对于一些特定的物，法律虽不限制其公民拥有所有权，但以其关系国计民生、文化价值或者国防安全而限制其流通，通常规定禁止出口或者限制出口。如我国台湾地区规定，农地、林地等不能转移、设定负担或租赁于外国人，重要古物不得转移于外国人。我国《文物法》规定，具有重要历史、艺术、科学价值的文物，除经国务院批准运往国外展览的以外，一律禁止出境。

为什么要进行不动产物权登记

《物权法》第一章规定了物权公示的基本原则，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。不动产，即土地以及房屋、林木等土地附着物，对整个社会都具有重大的政治意义、经济意义，不动产的物权，在各国都是物权法最重要的内容。不动产物权的重要意义和作用，又与不动产登记制度有着紧密的联系。《物权法》第九条规定，除法律另有规定外，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。这表明，原则上不动产物权登记是不动产物权的法定公示手段，是不动产物权设立、变更、转让和消灭的生效要件，也是不动产物权依法获得承认和保护的依据。

不动产物权登记，最基本的效力表现为，除法律另有规定外，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。例如，当事人订立了合法有效的买卖房屋合同后，只有依法办理了房屋所有权转让登记后，才发生房屋所有权变动的法律后果；不经登记，法律不认为发生了房屋所有权的变动。在不动产物权登记的这个核心效力的基础



上，还可以派生出不动产物权登记推定真实的效力，即除有相反证据证明外，法律认为记载于不动产登记簿的人是该不动产的权利人。这既是不动产物权交易安全性和公正性的需要，也是不动产物权公示原则的必然要求。因此，对信任不动产登记簿记载的权利为正确权利而取得该项权利的第三人，法律认可其权利取得有效而予以保护，但对明知不动产登记簿记载的权利有瑕疵而取得该项权利的人，法律则不予以保护。正因为不动产物权登记具有这样的效力，本章才规定有异议登记的制度，在发生登记上的不动产物权和事实上的不动产物权不一致的情况下，事实上的权利人可以进行异议登记，将不动产登记可能有瑕疵的情况记入登记簿，以对抗第三人，防止自己利益受到损害。

“未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。”这里的“法律另有规定的除外”，主要包括三方面的内容，一是依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。二是本章第三节规定的物权设立、变更、转让或者消灭的一些特殊情况，即主要是非依法律行为而发生的物权变动的情形。三是考虑到现行法律的规定以及我国的实际情况尤其是农村的实际情况，本法并没有对不动产物权的设立、变更、转让和消灭，一概规定必须经依法登记才发生效力。例如，在土地承包经营权一章中规定，“土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立”。同时还规定，“土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让，当事人要求登记的，应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记；未经登记，不得对抗善意第三人。”这里规定的是未经登记，不得对抗善意第三人，而不是“不发生效力”。地役权一章规定，“地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人”。在宅基地使用权一章，也没有规定宅基地使用权必须登记才发生效力，只是规定，“已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记”。也就是说，宅基地使用权不以登记为生效要件。

什么是预告登记

《物权法》第二十条规定：“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的



协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。”

预告登记，是指为保全一项请求权而进行的不动产登记，该项请求权所要达到的目的，是在将来发生不动产物权变动。这种登记是不动产登记的特殊类型。其他的不动产登记都是对现实的不动产物权进行登记，而预告登记所登记的，不是不动产物权，而是目的在于将来发生不动产物权变动的请求权。预告登记的本质特征是使被登记的请求权具有物权的效力，也就是说，进行了预告登记的请求权，对后来发生的与该项请求权内容相同的不动产物权的处分行为，具有对抗的效力，这样，所登记的请求权就得到了保护。预告登记也是不动产物权的重要成分之一，它是特殊的登记形式。

预告登记的功能是限制房地产开发商等债务人处分其权利，即本条规定的“预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力”，以保障债权人将来实现其债权。正如有的学者所说，预告登记的实践意义在于，权利人所期待的未来发生的物权变动对自己有极为重要的意义，非要发生这种变动不可；而法律也认可这种变动对权利人的意义，并以法律予以保障。比如，老百姓购买预售的住房，它涉及公民的基本生存权利，所以法律上承认买受人获得指定的房屋的权利有特殊保护的必要。但是，因为购房人在与开发商订立预售合同后，只享有《合同法》上的请求权，该项权利没有排他的效力，所以购房人无法防止开发商将房屋以更高的价格出卖给他人即“一房二卖”这种情况的发生，而只能在这种情况下发生时主张开发商违约要求损害赔偿，而无法获得指定的房屋。在建立了预告登记制度的情况下，购房人如果将他的这一请求权进行预告登记，因为预告登记具有物权的排他效力，所以开发商违背预告登记内容的处分行为就不能发生法律效力。这些处分行为既包括一房二卖，也包括在已出售的房屋上设定抵押权等行为。这样，购房者将来肯定能够获得约定买卖的房屋。因此，预告登记对解决类似商品房预售中一房二卖这样一些敏感的社会问题有着特殊的作用。依照本条规定，预告登记不仅可以针对当事人签订买卖房屋协议的情况，还包括签



订其他不动产物权协议的情况。因而，建立预告登记制度，具有广泛的保障债权实现的意义。

什么是指示交付

不动产物权的变动是通过登记簿的记载而被外部识别的，而动产物权的变动，则由交付这一行为完成。民法上，交付的原意仅指现实交付，即动产占有的现实转移。例如甲向乙出售蔬菜5斤，蔬菜自甲手中转至乙的菜篮里，由乙获得对蔬菜的直接控制和支配权，此时法律意义的交付行为完成。通过交付这一行为，动产上物权的变动能够被人们从外部加以识别。但实践中，动产的交付并非必须是由让与人之手直接交到受让人之手，物权法所规定的指示交付即是一种例外情形，它与现实交付具有同等效力。下面就指示交付的含义、适用情形以及返还请求权的性质等问题加以说明：

1. 指示交付的含义。指示交付，又称返还请求权的让与，是指让与动产物权的时候，如果让与人的动产由第三人占有，让与人可以将其享有的对第三人的返还请求权让与给受让人，以代替现实交付。举例说明，甲将自己的自行车出租给乙使用，租期1个月，租赁期未满之时，甲又将该自行车出售给丙，由于租期未满，自行车尚由乙合法使用，此时为使得丙享有对该自行车的所有权，甲应当将自己享有的针对乙的返还原物请求权转让给丙以代替现实交付。

2. 指示交付适用的情形及第三人的范围。关于物权法所规定的指示交付，其逻辑上的前提是，动产物权的让与人对其所转让的标的享有物理意义上直接占有和直接控制的可能，让与人无法通过现实交付的方式使得动产物权得以变动。因此才有指示交付适用的余地。条文中的第三人即指能够对转让标的（动产）进行物理意义上直接占有和直接控制的一方，例如前例中根据租赁或者借用协议而占有自行车的乙，或者根据保管合同、动产质押协议等而占有动产的保管人、质权人等，都可以成为物权法所规定的第三人。此外需要特别说明的是，在利用提单、仓单等证券进行动产物权变动时，接受货物而签发提单或者仓单的承运人或者仓储保管人都可能成为物权法中的



第三人。

除去这一类基于合同等关系而产生的能够对动产进行直接占有和控制的第三人外，还有一类第三人，也在物权法的适用范围之内，即不具备法律上的正当原因而占有动产的无权占有人，例如甲将自己收藏的古董出售给乙，买卖合同达成时甲不知该古董已被丙盗去，甲此时只能向乙转让他对于丙的返还原物请求权来代替实际交付，而丙即是物权法所指的第三人。

什么是占有改定

占有改定是指动产物权的让与人使受让人取得对标的物的间接占有，以代替该动产现实移转的交付。占有改定的原因在于，社会生活中，出卖人虽然将其动产出卖，但是在某一段时间内仍然可能还有使用的需要，或者买受人已经取得了该动产的所有权但是需要出卖人对该动产进行暂时的保管或者改进。

占有改定以及《物权法》第二十六条规定的指示交付作为观念交付的主要方法，其前提是民法学理上直接占有同间接占有的区分，要准确地把握和理解占有改定的概念，有必要先对学理上间接占有的概念作一点了解。学理上，占有作为一种对物进行控制和管领的事实状态，可分为直接占有和间接占有，其中直接占有即是不通过他人媒介而能够对自己所有或他人之物进行直接控制和管领的事实状态，例如甲对手中自己所有的钢笔，商店对于店中存放待售的货物，承租人、受寄人等对于他人之物的直接控制和管领等等，直接占有侧重的是物理意义上对物现实、直接地控制，除去直接占有外，还有一类为间接占有，即因他人媒介的占有而对物享有间接的控制。间接占有的前提是间接占有人同媒介占有人（直接占有人）之间存在某种法律关系，例如承租人、受寄人或者基于其他类似的法律关系，对于他人之物为占有的称为直接占有，而他人即出租人或者寄托人等称为间接占有。间接占有侧重在间接占有人通过与直接占有人的某种特定法律关系而间接地对物进行控制和管领。《物权法》所规定的占有改定即是让与人自己保留直接占有，而为受让人创设间接占有以代替现实交付的一种变通方法。为了更准确地理解《物



权法》的规定，下面就占有改定制度的构成要件、占有改定的效力及是否适用善意取得制度等问题作两点说明。

1. 占有改定的要件。占有改定必须符合下列三项要件：第一，让与人与受让人达成移转动产物权的合意，一般通过买卖或者让与担保的设定，使得受让人取得动产所有权。第二，让与人与受让人之间还需具有某种使得受让人取得动产间接占有的具体法律关系，即物权法所规定的由让与人继续占有该动产的双方约定。德国民法中，这种具体的法律关系也被称为占有媒介关系。所谓占有媒介关系，是为了保护间接占有人和直接占有人的利益而由法律拟制出来的一种法律关系，具体到物权法规定来说，让与人可以根据租赁关系、寄托关系以及其他类似关系为占有改定。第三，让与人已经对物进行了直接占有或者间接占有，否则不能发生占有改定的适用。当让与人间接占有标的物时，让与人可以使受让人取得更上一级的间接占有，这样可能存在多层次的占有关系。举例来说，甲将其寄放在乙处的某物出售给丙，同时又与丙签订借用合同以代替交付，则乙为直接占有人，甲、丙都为间接占有人。

最后需要说明的是，除去现实已经存在的动产，占有改定制度还适用于将来可取得的动产。例如甲向乙购买一台尚未生产出的机器，同时双方约定该机器生产出来后由乙暂时保管。一旦该机器生产完毕，则甲取得间接占有以代替交付。

2. 占有改定的效力及善意取得制度的适用。占有改定仅有当事人移转动产物权的合意和使买受人取得间接占有的合意，它不仅与现实交付不同，与同为观念交付的简易交付和指示交付也存在较大的差别。在《物权法》第二十五条规定的简易交付，买受人已经占有动产，其所有权可被人们从外部识别。在《物权法》第二十六条规定的指示交付，虽然受让人尚未占有动产，但让与人已经脱离占有，对直接占有人已经没有返还请求权。但占有改定与上述两种情况皆不相同，占有改定情形下所有权的移转仅仅是通过当事人的合意在观念中完成的。无论约定采取何种形式，口头或者书面，都不具有可被人们察知的外观，人与物的事实控制和支配关系并未发生改变。而根据物权公示性的原则，物权的设立、变更、转让或者消灭应当以一定的可以从外部察知的方式表现出来，因此物权公示在不动产为登记，在动产为交付（占