



新农村建设实用法律丛书

物权法篇（上）

王彦 阎惠英 编著

XIN NONGCUN JIANSHE SHIYONG
FALU CONGSHU
WUQUANFA PIAN

河北人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

新农村建设实用法律丛书. 物权法篇. 上 / 王彦, 阎惠英编著. — 石家庄: 河北人民出版社, 2009. 2
ISBN 978-7-202-05179-5

I. 新… II. ①王…②阎… III. ①法律—基本知识—中国②物权法—基本知识—中国 IV. D920.5 D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 000638 号

丛 书 名 新农村建设实用法律丛书

书 名 物权法篇 (上)

编 著 王 彦 阎惠英

出版发行 河北人民出版社 (石家庄市友谊北大街 330 号)

印 刷 昌黎太阳红彩色印刷有限责任公司

开 本 787×1092 毫米 1/32

印 张 4

字 数 79 000

版 次 2009 年 2 月第 1 版 2009 年 2 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-202-05179-5/D·550

定 价 7.00 元

版权所有 翻印必究

目 录

1. 农民的承包经营权受法律保护	(1)
2. 公民的合法财产受法律保护	(3)
3. 城镇居民是否可以在农村购买房屋?	(5)
4. 城镇居民是否有权在农村购买宅基地?	(10)
5. 农民是否有权“卖土”?	(12)
6. 房屋所有权何时转让?	(13)
7. 本村村民间的房屋买卖合同是否有效?	(15)
8. 丢失的手机还可以要回吗?	(17)
9. 村民之间是否有权买卖宅基地?	(18)
10. 本案的“地役权”合法吗?	(19)
11. 案例一 无处分权人处分他人动产, 受让人 是否适用善意取得?	(20)
案例二 不动产善意取得应具备哪些条件?	(23)
案例三 夫妻一方出卖共有的汽车, 买方是 否可以适用善意取得?	(24)
案例四 卖方出卖他人保留所有权的动产, 买方是否可以主张善意取得?	(26)
案例五 抵押权可否适用善意取得?	(27)

12. 买卖合同中房屋所有权何时发生转移? (28)
13. 一房二卖, 谁能取得房屋所有权? (30)
14. 案例一 私自在他人在墙上做广告是否侵权?
..... (32)
- 案例二 物权请求权是否受诉讼时效限制?
..... (34)
15. 抛弃的奶牛是否还可以要回? (37)
16. 未经业主同意, 在楼顶做广告是否侵权?
..... (38)
17. 改变楼房共用的墙体的结构是否侵权? (41)
18. 民房商用要具备哪些条件? (43)
19. 案例一 邻居把共同通行的通道堵截是否侵权?
..... (45)
- 案例二 在居民住宅附近修建医院太平间是否侵权?
..... (48)
20. 案例一 相邻饭店排放噪声和油污是否侵权?
..... (51)
- 案例二 邻居鸟叫是否侵权? (52)
21. 楼上装修将地板打穿, 应承担什么法律责任?
..... (55)
22. 共有人和承租人, 谁更有权优先购买? (57)
23. 土地补偿费应否由村民分配? (60)
24. 集体的树木是否可以分割? (63)
25. 村民迁走, 其承包的林地如何处理? (64)

26. 案例一 征地安置补助费应当归谁? (66)
案例二 采取公开招投标方式承包的荒山被征收, 其安置补助费应当归谁? (67)
27. 返还拾得的遗失物能否索要报酬? (70)
28. 寻找丢失物品的悬赏广告是否应当兑现?
..... (72)
29. 失主能否要回已被拍卖的遗失物? (74)
30. 案例一 地下挖出的银元归谁所有? (76)
案例二 祖宅中发现字画归谁所有? (77)
31. 土地承包人是否有权自行决定种植何种作物?
..... (78)
32. 案例一 村民在自己房屋内是否可以从事生产? (80)
案例二 非本村居民能否取得宅基地? (81)
33. 案例一 村民卖房后能否再申请宅基地?
..... (83)
案例二 村民之间买卖了房屋, 宅基地使用权是否转移? (85)
34. 地役权没有登记, 是否可以对抗第三人?
..... (86)
35. 供役地人变更, 地役权合同是否继续有效?
..... (88)
36. 征收房屋的补偿标准可以协商吗? (90)
37. 个人的渔船被征用应否给予补偿? (92)

38. 从权利能否单独保留?	(94)
39. 小区的车位归谁所有?	(95)
40. 买卖合同的效力与所有权转移的关系	(97)
41. 汽车买卖合同必须要办理车辆过户手续吗?	(99)
42. 继承人何时取得遗产的所有权?	(100)
43. 卖车未过户, 发生交通事故谁承担责任?	(102)
44. 异议登记如何进行?	(103)
45. 预告登记如何进行?	(106)
46. 商品房预售登记是强制登记吗?	(108)
47. 村民小组集体的财产是村集体的财产吗? ...	(110)
48. 自然形成的河流是否可以人工改道?	(111)
49. 借用他人房产证办理的抵押是否有效?	(113)
50. 村委会主任作出损害集体利益的行为, 如何 保护集体的利益?	(114)
51. 共有人如何决定共有物的处分或修缮?	(117)
52. 案例一 夫妻共有财产在离婚时如何分割?	(118)
案例二 婚前财产在婚后能否成为夫妻共有 财产?	(120)
案例三 夫妻在婚前贷款购买且登记在一方 名下的房屋, 离婚时是否为共同财 产?	(121)

1. 农民的承包经营权受法律保护

【相关法条】

《中华人民共和国物权法》* 第一百二十五条：土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

第一百三十一条：承包期内发包人不得收回承包地。农村土地承包法等法律另有规定的，依照其规定。

【案 例】

村民刘二水于 1998 年承包了集体的荒山 30 亩，约定承包期 40 年，每年每亩给集体缴纳承包费 100 元。承包之后，刘二水一家常年吃住在山上，精心改造荒山，种植了多种果树。另外，刘二水每年都按时交纳承包费。到 2006 年，全家的辛勤劳动终于有了收获，当年的林果收入达到每亩 2000 元。2007 年秋，村委会认为该承包合同显失公平，严重损害了集体的利益，要求解除承包合同。刘二水坚决不同意。在村委会的鼓动下，部分村民上山哄抢果实，砍伐果树，造成巨大的经济损失。

* 在本书中如无特别注明，所引用的法律均为《中华人民共和国物权法》之条文。

【点 评】

本案是因土地承包经营引起的合同纠纷。村民刘二水与集体在平等协商的基础上签订的合同合法有效，刘二水取得了该荒山的承包经营权。根据《物权法》的规定，该承包经营权具有物权属性，即该权利不仅是根据合同取得的一般权利，还是法律规定的物权之一。因为物权具有排他效力，所以该土地承包经营权不仅可以对抗任何第三人的侵害，还可以对抗发包人即集体的非法干涉。本案当中，刘二水只要按期交纳承包费、不改变土地用途，集体就无权解除合同、收回土地。至于该合同是否显失公平、损害集体的利益，应从合同订立时的实际情况进行考查。首先，该合同是双方在平等自愿的基础上签订，是双方真实意思的表示；其次，该承包费标准在合同订立时符合当时的实际情况。所以，该合同完全合法有效、公平合理。对有效合同，任何一方都无权单方解除，发包人也无权要求变更合同，增加承包费。如果因解除合同给对方造成损失，则应当予以赔偿。本案中村委会鼓动部分村民哄抢果实、砍伐树木，属典型的侵权行为，因此给承包人造成的损失应予赔偿。村民参与哄抢和砍伐的，也应承担侵权责任。村委会与这些村民之间还应当承担共同侵权的连带责任。现在，承包人刘二水可以到法院提起民事诉讼，要求法院判令村委会和村民赔偿因此所造成的全部经济损失。如果村委会坚持要求解除合同，刘二水还可以要求法院确认合同的效力。

2. 公民的合法财产受法律保护

【相关法条】

第四条：国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

【案 例】

2007年3月，在《物权法》制定的前后，某市发生了一起震惊中外的“最牛的钉子户”事件，一张极具震撼力的照片被各大媒体报道。在这张照片上，一位中年男子站在四周被挖空的二层小楼上，以挥舞国旗的方式维护自己的房屋所有权。该男子杨某，该房屋为杨家私有房屋。2004年，某开发商取得了该房所在区域的拆迁许可，开始对该区域进行拆迁，到2006年10月，除杨某未与开发商达成拆迁协议外，其他居民全部搬迁。于是开发商对杨某的楼房断水断电，并将周围挖空。开发商经与杨某多次协商未果，向区房管局申请强制拆迁，2007年1月8日，区房管局召开拆迁行政裁决听证会，杨某未参加。随后区房管局做出强制拆迁的行政决定。2月1日，区房管局向区法院申请强制拆迁。3月19日，法庭当庭裁定支持房管局的决定，限令杨某于3天内自行搬迁。3月22日，杨某没有自行搬迁，法院也没有强制执行。当地政府有关部门负责人公开表示，强制拆迁符合法律规定。后经有关部门协调，双方最终达成协议，对杨某异地安置。随后该房屋被拆除。在房屋被拆之后，有关

部门负责人表示，开发商前期断水断电确有不妥之处。试问在本案当中，开发商有无权利对杨某的房屋进行强制拆迁？杨某对自己的房屋有什么权利？在商业拆迁中，被拆迁人应该享有哪些权利？政府和法院在拆迁过程中应扮演什么角色？本案双方未达成拆迁协议时，开发商的断水断电、挖空房屋周围的行为是何种性质的行为？

【点 评】

公民的合法财产受法律保护，不仅是《宪法》的规定，也是《物权法》的规定。《物权法》规定，私人的物权和国家、集体的物权一样，受法律的保护。随着社会的发展，拆迁成为城市发展中的必不可少的现象，拆迁对象可能是城市居民，也可能是农村居民。但是，在拆迁过程中如何更好地维护双方当事人的利益，依法拆迁，成为构建和谐社会的重要任务。拆迁应当包括征收和商业拆迁。《物权法》对征收作了规定，但是没有对商业拆迁进行规范。征收是指为了公共利益的需要，国家依照法定权限和程序，可以征收集体和个人的房屋及其他不动产。征收必须出于公共利益的需要，征收对象无权拒绝，征收的补偿应根据有关规定支付。对于商业拆迁，虽然《物权法》没有规定，但是根据相关法规和民法平等自愿、等价有偿原则的精神，应由双方协商确定。一方未经对方同意，无权对对方房屋等不动产进行强制拆迁。双方应对是否拆迁、拆迁范围、如何安置补偿等问题达成协议，任何一方无权强迫对方接受不公平不合理的条件。在未与对方达成协议之前，任何一方都无权改变不动产现状。

在本案中，开发商出于商业目的进行拆迁，在未与对方达成拆迁协议前，无权对房屋进行拆迁，也无权对房屋周围进行施工。在协议达成前，开发商将房屋周围挖空，侵害了杨某的房屋安全；对房屋断水断电、阻断交通，侵害了杨某正常生活和正常通行的权利。开发商以此手段逼迫被拆迁人同意其条件，违背了民法的平等、自愿、公平原则，属于胁迫性质。关于拆迁补偿的标准，应由双方协商确定。任何一方都无权强迫对方接受自己提出的条件。在商业活动中，追求利益的最大化是商人的目标，而获得最高补偿也是被拆迁人的利益体现，所以在谈判过程中，双方都有权提出自己的补偿意见，在此基础上进行协商确定。如果达不成协议，开发商无权对被拆迁人的房屋采取任何措施，否则即构成侵权。

另外，在拆迁过程中，政府应当充当中间人，为双方进行协调，促成双方达成协议。但是政府不能作为一方尤其是开发商的利益代言人，而采取措施强迫被拆迁人接受不公平的补偿办法。相反，政府应当更好地维护作为普通民众的被拆迁人的利益。作为法院，也应当依法公平合理地解决拆迁纠纷，而不能偏袒一方。

3. 城镇居民是否可以在农村购买房屋？

【相关法条】

第一百五十二条：宅基地使用权人依法对集体所有的土

地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

第一百五十三条：宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。

【案 例】

2002年7月，画家李某购买了农民马某位于北京市通州区某村的房屋8间及院落。协议签订后，李某支付了购房款4.5万元，并到村委会办理了房产转让登记。在购买了这处房屋后，她不仅对原有房屋进行了翻新及装修，还在院落内新建了3间新房，并安装了上下水、暖气等生活设施，共花费了十几万元。2006年12月，马某向通州法院提起诉讼，要求确认与李某签署的买卖协议无效。2007年7月，一审法院认定双方买卖合同无效，判令李某向马某返还房屋，马某向李某支付原房及添附部分的折价补偿9.3万余元。判决后李某提出上诉。同年12月北京市第二中级人民法院作出终审判决，维持原判。同时，二审判决还指出，出卖人在出卖时即明知其所出卖的房屋及宅基地属禁止流转范围，出卖多年后又以违法出售房屋为由主张合同无效，故出卖人应对合同无效承担主要责任。对于买受人信赖利益损失的赔偿，应当全面考虑出卖人因土地升值或拆迁、补偿所获利益，以及买受人因房屋现值和原买卖价格的差异造成损失两方面因素予以确定。鉴于李某在原审法院审理期间未就其损失提出明确的反诉主张，在二审程序中，不宜就损失赔偿问题一并处理，李某可就赔偿问题另行主张。随后，李某将马某诉到法院，要求被告赔偿损失48万元。2008年10月

法院作出一审判决，判令被告赔偿原告损失 18.5 万元。

【点 评】

本案为典型的城镇居民在农村购买住房的案件。农村村民有权在依法取得的宅基地上建造住房，并对其住房享有所有权。但是，由于农村宅基地具有福利性质，且只有本集体成员才有权依法获得宅基地使用权，所以，相关法律禁止宅基地的买卖，对农民在宅基地上建造的住房，也禁止随便买卖。对此，国务院办公厅 1999 年发布的《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》第 2 条规定：“农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。”就本案而言，画家李某非农村村民，更不是通州区某村村民，所以她无权购买村民所有的房屋，村民马某也无权将自家房屋卖给李某。因此，双方在法律禁止的情况下签订的房屋买卖协议属无效合同。对于无效合同，当事人应当互相返还所得的对方财产，即李某返还马某房屋，马某返还李某房款。对造成的损失，应根据双方的过错来进行处理，如果是一方过错导致合同无效的，则由有过错的一方赔偿因此给对方所造成的损失；如果双方都有过错，则应当根据双方过错的大小来合理确定责任的分配。本案双方都应当知道法律禁止城镇居民购买农村房屋，但还是订立买卖协议，应属共同过错，所以对造成的损失都应承担责任。而本案的损失是画家李某对房屋进行改造并新盖几间房屋时的花费，包括人工费、材料费等。对这些损失，本应由双方根

据过错来分担，但是，李某返还房屋之后，这些利益就纯归马某获得，如果让马某承担部分损失则对李某明显不公平，所以，马某应对李某的这些费用全部返还。当然，在诉讼过程中，如果马某对李某支出以上费用的数额有异议，双方也可以委托评估机构对这些添附部分进行评估作价。

本案中双方是在村委会办理了房屋买卖的过户手续，但是，村委会没有权力为房屋买卖办理过户手续，所以这样的过户也是无效的。对于村委会的违法行为，应由有关国家机关责令村委会停止此类行为，并对村委会进行一定的行政处罚。

另外，有关本案的媒体报道中还提到，马某是因为当地地价上涨才毁约的，当地面临拆迁，如果要回房屋，马某将获得远远高于原出售房价的补偿。也正是基于这样的原因，二中院才认为，应综合考虑“土地升值或拆迁、补偿所获利益，以及买受人因房屋现值和原买卖价格的差异造成损失两方面因素”来确定买受人信赖利益的损失。李某也是基于中院的判决才起诉要求被告赔偿信赖利益损失48万元。对于李某的赔偿请求，有两种截然相反的认识：一是认为李某的确是因对方的不诚实信用受到损失，所以被告应赔偿李某的信赖利益损失；二是认为李某在购房时也应明知法律禁止城镇居民购买农民的房屋，所以导致合同无效是双方故意违法所致，因此就谈不上信赖利益。对此问题，我们认为：二中院所谓信赖利益的认定有不妥之处，因为导致合同无效的原因并非马某在卖房多年后反悔，而是该合同本质上就是无效

合同，自订立时就无效，所以，无论马某反悔与否，无论其何时反悔，该合同均属无效合同。而李某在订立合同时应当知道其无权购买村民的房屋，应当知道其行为违法，所以李某应当预料到该行为可能给自己带来的不利后果，该不利后果应由其自己承担。信赖利益不能基于违法行为而产生，更不能基于明知是违法仍然实施的违法行为产生。

关于因当地房地产发展导致房屋升值给李某造成的损失，其实是个假命题，因为该房屋一直是马某所有（即使是卖给李某期间），马某自家房屋因周边房地产开发或拆迁等原因而升值，与李某无关，因为该升值并非是因李某所致，所以房屋升值或拆迁所得的利益李某无权分得。如果是因为李某对房屋进行改造使房屋升值，则李某有权分得部分利益。所以对于李某新建的三间房屋，如果在拆迁补偿时是根据房屋间数或面积来进行补偿的话，则对此三间房屋的升值部分（即比盖房时实际支出多出的部分），李某有权分得大部分。这里李某有权分得大部分而不是全部是因为：李某并非该房屋的所有权人（其在他人宅基地上建造房屋并不能取得房屋所有权），该房屋毕竟是在马某的宅基地上，该三间房屋的形成有两方面的原因，一是李某的投资，二是马某的宅基地，而李某的投资是主要原因。如果当地尚未被征收或拆迁，李某就起诉要求分得三间房屋增值部分的利益，则没有法律和事实依据，因为该利益并未成为现实，在法律上是不存在的利益，当事人无权对不存在的利益要求分割。

关于本案还涉及到法律与道德的关系问题。从法律上

讲，马某完全有权要回房屋，并在拆迁中获得丰厚的补偿。从道德上讲，马某的确是不“诚实信用”的代表，是“见利忘义”的典型。但是，我们需要注意的是，法制社会的“诚实信用”是在法律基础上的“诚实信用”，而非高于法律层面的“诚实信用”，所以，马某虽然不讲诚信，但是其现在要回房屋并因拆迁而获利并不违法。因此，对马某的行为从法律层面上不能予以指责，而从道德层面上则其行为确有不妥之处。

4. 城镇居民是否有权在农村购买宅基地？

【相关法条】

第一百五十三条：宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。

【案 例】

张某为城镇居民，一次郊游发现某村山清水秀，他非常喜欢那里的风光，就想在该村居住。经与村民李某协商，张某以2万元购买李某的一处已经取得宅基地使用证但尚未盖房的宅基地，准备在该宅基地上盖房。正当李某准备动工之时，村委会出面制止，称张某与李某的行为违法。

【点 评】

宅基地是农民依法取得用于建造住房的住宅用地，包括住房用地及其必要的附属设施用地，是农村集体经济组织根

据生产和生活的需要，分配给农民使用以修建房屋的土地。相关法律规定，只有农村村民才有权依法申请宅基地，宅基地禁止买卖，禁止城镇居民在农村购买宅基地。《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》（国办发[1999] 39号）规定：农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004] 28号）规定：加强农村宅基地管理，禁止城镇居民在农村购买宅基地。国土资源部《关于加强农村宅基地管理的意见》（国土资发[2004] 234号）规定：严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放土地使用证。由此可见，国家对于城镇居民在农村购买宅基地的态度是一贯的，是明确禁止的。其原因就在于我国土地尤其是耕地资源非常珍贵，必须严格限制占用土地修建住宅，农村村民经依法申请、审批后，有权在取得的符合规定面积的宅基地上建造住宅，但是非本村村民无权在该村申请宅基地并修建住房。就本案而言，张某与李某订立的转让宅基地的协议因违反了法律的禁止性规定而无效。对于无效协议，应双方互相返还所得对方的财产，给对方造成损失的应根据过错程度来进行赔偿。本案因村委会及时出面制止了双方的违法行为，没有造成太大的损失。如果张某为盖房作准备而造成损失，应由双方适当分担，因为对造成合同无效双方都有过错。另外，如果李某不需要该宅基地建房，则村委会应依法收回该宅基地。