

★ ★ ★ 检察版 | 物权法系列丛书 ★ ★ ★

66个实例，**66**个解说，**66**幅插图，
帮您在物权法中找到生活的答案

图解 物权法

李志强 滕晓春·编著 马振江·绘画

- ☒ 小区的车位到底是归开发商还是业主？
- ☒ 房产证与房管局登记的不一致，以哪个为准？
- ☒ 市民能到农村建别墅吗？
- ☒ 村小学校的财产被镇政府卖了，能追回吗？
- ☒ 买了赃物怎么办？
- ☒ 城市房屋过了70年是否就成国家的了？
- ☒ 什么情况下可以留置他人的财产？

PROPERTY
LAW

中国检察出版社





★ ★ ★ 检察版 | 物权法系列丛书 ★ ★ ★

图解 物权法

李志强 滕晓春·编著 马振江·绘画



中国检察出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

图解物权法/李志强,滕晓春编著;马振江绘画. —北京:
中国检察出版社, 2007. 3
ISBN 978 - 7 - 80185 - 728 - 6

I. 图… II. ①李… ②滕… ③马… III. 物权法—
中国—学习参考资料 IV. D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 033450 号

图解物权法

李志强 滕晓春 编著
马振江 绘画

出 版 人: 袁其国

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷西路 5 号 (100040)

网 址: 中国检察出版社 (www. zgjccbs. com)

电子邮箱: zgjccbs@vip. sina. com

电 话: (010)68658767(编辑) 68650015(发行) 68650029(邮购)

经 销: 新华书店

印 刷: 保定市中画美凯印刷有限公司

开 本: A5

印 张: 9.5 印张

字 数: 263 千字

版 次: 2007 年 4 月第一版 2007 年 6 月第二次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80185 - 728 - 6/D · 1704

定 价: 22.00 元

检察版图书, 版权所有, 侵权必究
如遇图书印装质量问题本社负责调换

出版说明

2007年3月16日，备受瞩目的《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）获第十届全国人民代表大会第五次会议通过，将于2007年10月1日起施行。该法从起草到审议通过，前后历经了13年多的时间，其制定时间之长、审议次数之多、改动幅度之大、参与面之广，在我国立法史上是空前的。它的颁布与实施，对坚持和发展社会主义基本经济制度，规范社会主义市场经济秩序，维护人民群众切身利益，激发人们创造财富的活力，构建社会主义和谐社会都具有重要意义。

《物权法》是规范财产关系的民事基本法律，它调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护，是对财产进行占有、使用、收益和处分的最基本准则。

物的归属牵涉到广大人民群众的切身和根本利益，这样一部旨在明确物的归属，定分止争，保护权利人物权的法律，必将对人们的现实生活产生深远的影响。因此，大力宣传《物权法》，帮助广大读者深入学习和掌握《物权法》，进而增强运用法律武器维护自身合法权益的能力，成为我们法律专业出版人不可推卸的使命和责任。我们在充分调研、论证的基础上，精心策划并组织编写了这套《物权法系列丛书》，丛书共分《中华人民共和国物权法》单行本、《物权法适用速查手册》、《物权法知识问答》、《物权损害赔偿》、《物权法百姓导读》、《图解物权法》六种。该系列丛书讲求实用性和可读性，以明快、活泼、通俗易懂的编写方式，从不同角度、不同层面剖析、诠释《物权法》，以满足读者不同的阅读需要。

《中华人民共和国物权法》单行本不仅收录了《物权法》全

文，而且附录了《宪法》、《民法通则》、《土地管理法》、《农村土地承包法》、《担保法》等相关规定；

《物权法适用速查手册》将《物权法》的每一条文与相关法律、法规、规章、司法解释的规定有机结合，为读者提供了便捷、全面、科学、直观的查询方式；

《物权法知识问答》用灵活、生动的问答形式，对读者的疑问给予极具针对性的解答；

《物权损害赔偿》采用一问一据一例的形式，针对物权损害如何获取赔偿，释疑解惑，全面展示法律依据，并以典型实例揭示法官断案标准。同时，还为读者指明了索赔的法律途径，讲解索赔诉讼常识和技巧；

《物权法百姓导读》专门为百姓讲解他们最关心的焦点问题，为百姓运用《物权法》维护自身物权提供实用的法律帮助；

《图解物权法》从66个老百姓的生活实例出发，结合物权法给出66个权威解说，并配以66幅漫画，用最生动、最直观的方式，为您在物权法中找到生活的答案。

由于时间仓促，不足之处在所难免，尚请广大读者批评指正。

编者

2007年3月

目 录 Contents

第一编 总 则

- 1. 物权法中的“物”都包括哪些? 3
- 2. 如何办理土地产权登记? 6
- 3. 如何办理房屋产权登记? 10
- 4. 登记机构是否有权要求我对不动产进行评估? 14
- 5. 不动产权属证书与不动产登记不一致时以哪个为准? 18
- 6. 个人可以查询登记资料吗? 23
- 7. 异议登记是怎么回事? 26
- 8. 登记权利人与实际出资人不一致的, 房屋归谁? 29
- 9. 预告登记有何威力? 33
- 10. 因登记错误遭受损害该如何索赔? 37
- 11. 物权受到侵害时可以得到哪些保护? 40

第二编 所有权

- 12. 所有权人有哪些权利? 45
 - 13. 被征地农民可以得到哪些补偿? 48
-

14. 《物权法》对拆迁问题做了哪些规定？	52
15. 在抢险救灾中个人财产被征用该如何补偿？	56
16. 哪些财产属于国家所有？	59
17. 野生动物伤人谁来负责？	63
18. 企业可否自设无线电台？	67
19. 《物权法》对国有资产流失有哪些规定？	70
20. 镇政府有权处理村集体财产吗？	74
21. 村支部书记擅自处分集体财产村民怎么办？	78
22. 村民对村集体财产有无知情权？	82
23. 村委会有权利行使“司法权”查封房屋吗？	87
24. 小区业主有哪些权利义务？	91
25. 小区的车位到底是归开发商还是业主所有？	95
26. 小区建筑物及其附属设施的维修资金归物业公司所有吗？	100
27. 《物权法》对业主大会、业主委员会有什么规定？	103
28. 业主不交物业费怎么办？	108
29. 楼下养鱼影响楼上邻居怎么办？	112
30. 刘女士可否要求邻居拆除散热器？	115
31. 居民建筑影响教室采光怎么办？	118
32. “无辜”的妻子为什么要和丈夫一起还债呢？	123
33. 公司的别墅被工作人员擅自出卖了就追不回来了吗？	128
34. 买了赃物怎么办？	132
35. 《物权法》不提倡拾金不昧吗？	135
36. 悬赏广告可以出尔反尔吗？	138
37. 意外发现的牛黄归谁所有呢？	141

38. 这头小牛犊该归谁?	144
---------------------	-----

第三编 用益物权

39. 土地年限 70 年变 40 年, 业主能索赔吗?	151
40. “地随房走” 还是 “房随地走”?	154
41. 城市房屋过了 70 年是否就成国家的了?	158
42. 市民能到农村建别墅吗?	162
43. 什么是 “地役权”?	166
44. “地役权” 如何设定和流转?	170

第四编 担保物权

45. 反担保是怎么回事?	177
46. 卫生局为职工购房贷款担保无效, 可以免除责任吗?	180
47. 担保物失火烧毁了怎么办?	184
48. 银行为什么可以拿宝马车抵债?	187
49. 房产抵押未登记的, 抵押担保协议的效力如何?	191
50. 能否事先约定不履行债务时抵押财产归债权人所有?	195
51. 房屋抵押后又出租的承租人是否会受到影响?	198
52. 为什么买主替房屋的卖主还债呢?	202
53. 抵押人损坏抵押财产抵押权人怎么办?	206
54. 一个抵押物上存在多个抵押权的怎么清偿?	210
55. 抵押权人可否收取抵押物的孳息?	214

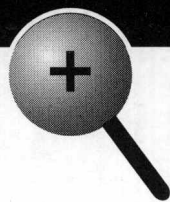
56. 什么是“最高额抵押”? 218
57. 在订立质权合同时需要注意哪些事项呢? 223
58. 质权人可否收取质物的孳息? 229
59. 质权人对占有的质物是否可以再次出质或处分? 232
60. 什么情况下可以留置他人的财产? 235
61. 车主拖欠修车费, 汽车放在修理厂就没人管了吗? 240
62. 留置权的行使只能由留置权人一方决定吗? 243
63. 同一财产上既有抵押权、质权又有留置权的, 清偿顺序如何? 246

第五编 占有

64. 《物权法》中的占有是什么意思? 251
65. 什么是善意占有人, 什么又是恶意占有人, 其法律后果如何? 254
66. 不动产统一登记制度是怎么回事? 257
- 附: 《中华人民共和国物权法》 261

Part 1

第一编 总 则





1. 物权法中的“物”都包括哪些？

► 生活实例

来到办公室以后，报社法律版编辑老王习惯性地打开电脑，浏览起网页，看看有什么新闻。忽然，网上一则故事引起了老王的注意，故事是这样的：被告人孟某于2005年6、7月间在广州市通过互联网络利用黑客程序窃得贸立公司所有的腾讯、网易在线充值系



统的登录账号和密码。同年7月22日下午，被告人孟某通过QQ聊天的方式与另一被告人何某取得了联系，并向何某提供了上述所窃账号和密码，预谋侵入贸立公司的在线充值系统，窃取网络游戏Q币和游戏点卡后在网上低价抛售。2005年7月22日18时左右，孟某在利用盗窃的账号试充值成功后，即开始寻找买家大肆实施网络销赃活动。自2005年7月22日18时至2005年7月23日11时左右的时间里，两个被告人陆续从贸立公司的账号内窃取Q币32298只，价值人民币25000余元，另外还窃取游戏点卡共价值1000多元。以上盗窃共价值人民币近26000余元。案件发生后，两被告被以盗窃罪判处了有期徒刑。

看完新闻之后，老王对这个判决有点迷惑，盗窃罪一般是因为犯罪分子偷盗了一定的财产，常见的可能是偷个钱包了、手机了等等，一般来说是侵犯了一定的财产所有权，这个案子中被盗窃的游戏点卡和Q币算什么呢？职业的敏感让老王又想到了刚通过的《物权法》，《物权法》规定的是关于物的归属和利用而产生的民事关系，物又包括动产和不动产，这里的游戏点卡和Q币算不算物呢？如果是物，它们又是什么物呢？不是物，怎么能够把被告人按照盗窃罪判处刑罚呢？

► 权威解说

本生活实例所涉及的是物权法中的“物”的概念与范围的问题。这个问题是物权法中最基本的问题之一，只有明确了物的范围和概念，才可能对其归属和使用、保护做出明确的规范。

大致来说，民法中的物比人们一般所理解的财产差不多，比如土地、房屋、庄稼、林木、电脑、手机、汽车等等。但它的范围要狭窄一些。它是指在事实上、法律上能供人占有、使用、收益和处分的物质实体和自然力。虽然是物，但不能为人所支配的就不是法律上的物，例如日月星辰等。同时，人体器官为人体的一部分，也不是法律上的物，但是已经与人体分离的内脏、血液、残疾人的假

肢可作为物。智力成果可以表现在期刊、书籍等物上，但其本身不是物。物权是财产权的一种，因此物的范围比财产的范围要小。

在理论上的物最早指的是所谓“有体物”，即有一定物理形态的、看得见摸得着的物体。但后来随着社会的发展，电、热、声、光、气等自然力，虽然依照人们素来的生活经验不能被理解为有体物，但只要能为人力所支配就可以被包括在物的范围里面。另外，近代工业的发展和繁荣，造成了城市的密集和土地利用的立体化——高层建筑、高架铁路、地下铁道、地下停车场等也相继出现。于是，人们的土地立法也从平面向空间发展，空间权利也应运而生，相应地，空间也成为了物。从以上的分析读者不难得出结论，物是能够被人们所支配和控制的权利的客体。学者们总结了物的三个主要特征：第一，物能为人力所支配；第二，物能满足人们生活的需要；第三，物存在于人体之外。

按照上述物的定义和特征来理解老王在新闻中看到的盗窃案件就很容易理解了：贸立公司的Q币和游戏点卡虽然是存在于网络之中，看不见摸不着，但是它能够被公司所支配，并且在网络游戏中可以给玩家带来利益——提升游戏等级和游戏中的武器装备——从而满足人们的生活需要。因此它们完全可看作是虚拟物，盗窃它们当然构成了盗窃犯罪。

► 相关法律规定

《物权法》第二条 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

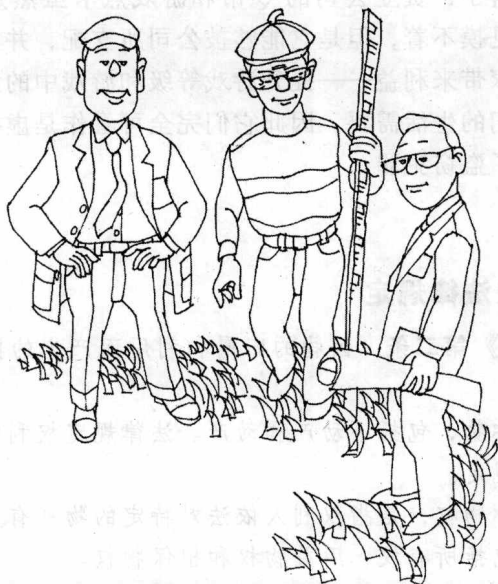
本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。



2. 如何办理土地产权登记?

► 生活实例

某县第一机械厂, 1995 年 5 月在城郊以协议出让方式取得一宗土地的国有土地使用权, 面积为 18 000 平方米。用途为工业用地, 使用年限 50 年, 未办理土地登记。1998 年 8 月该厂进行技术改造, 又在原宗土地紧邻购置了 8000 平方米工业用地, 使用年限 50 年。现为抵押贷款之需, 该厂急需办理土地登记。那么机械厂应当如何申请土地登记? 为什么要申请土地登记? 在权属审核中应注意什么?



► 权威解说

依照原国家土地管理局（现国土资源部）颁布的《土地登记规则》，土地产权登记是国家依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地他项权利的登记。所谓土地他项权利，是指土地使用权和土地所有权以外的土地权利，包括抵押权、承租权以及法律、行政法规规定需要登记的其他土地权利。

一般来说，土地登记分为初始土地登记和变更土地登记。初始土地登记又称总登记，是指在一定时间内，对辖区全部土地或者特定区域的土地进行的普遍登记；变更土地登记，是指初始土地登记以外的土地登记，包括土地使用权、所有权和土地他项权利设定登记，土地使用权、所有权和土地他项权利变更登记、名称、地址和土地用途变更登记，注销土地登记等。国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地使用者和土地他项权利者，必须依照该规则规定，申请土地登记。

以土地初始登记为例，我们可以了解土地登记的程序和过程：

申请土地初始登记，申请者可以自行办理，也可授权委托代理人办理。需要授权他人代理的，授权委托书应当载明委托事项和权限。只有依法登记的土地使用权、所有权和土地他项权利才受法律保护。否则，该项“权利”不是法律承认的土地权利。土地登记以县级行政区为单位组织进行，因此申请土地登记应当向县级以上人民政府土地管理部门提出。土地登记以宗地为基本单元，拥有或者使用两宗以上土地的土地使用者或土地所有者，应当分宗申请登记。两个以上土地使用者共同使用一宗土地的，应当分别申请登记。跨县级行政区使用土地的，应当分别向土地所在地县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记。

土地登记依照下列程序进行：第一，土地登记申请；第二，地籍调查；第三，权属审核；第四，注册登记；第五，颁发土地证书。

土地登记申请者申请土地使用权、所有权和土地他项权利登记，应该首先向土地管理部门提交下列文件资料：土地登记申请书；单位、法定代表人证明，个人身份证明或者户籍证明；土地权属来源证明；地上附着物权属证明。在土地登记申请书中，申请者须载明申请人名称、地址、土地坐落、面积、用途、等级、价格、权属来源证明等基本事项，并由申请者签名盖章。土地管理部门接受土地登记申请者提交的申请书及权属来源证明，应当在收件簿上载明名称、页数、件数，并给申请者开具收据。

在土地登记申请人申请后，土地管理部门应当进行地籍调查，并根据地籍调查和土地定级估价成果，对土地权属、面积、用途、等级、价格等逐宗进行全面审核，填写土地登记审批表。土地登记审批表以宗地为单位填写，两个以上土地使用者共同使用一宗土地的，应当分别填写土地登记审批表。经土地管理部门审核，对认为符合登记要求的宗地予以公告。公告的主要内容包括：土地使用者、所有者和土地他项权利者的名称地址；准予登记的土地权属性质、面积、坐落；土地使用者、所有者和土地他项权利者及其他土地权益有关者提出异议的期限、方式和受理机关等。土地登记申请者及其他土地权益有关者在公告规定的期限内，可以向土地管理部门申请复查，并按规定缴纳复查费。经复查无误的，复查费不予退还；经复查确有差错的，复查费由造成差错者承担。

公告期满，土地使用者、所有者和土地他项权利者及其他土地权益有关者对土地登记审核结果未提出异议的，由人民政府批准后，按照以下规定办理注册登记：第一，根据对土地登记申请的调查审核结果，以宗地为单位逐项填写土地登记卡，并由登记人员和土地管理部门主管领导在土地登记卡的经办人、审核人栏签字；第二，根据土地登记卡的有关内容填写土地归户卡，并由登记人员在土地归户卡的经办人栏签字。土地归户卡以权利人为单位填写，凡在一个县级行政区范围内对两宗以上土地拥有权利的，应当填写在同一土地归户卡上；第三，根据土地登记卡的相关内容填写土地证书。土地证书以宗地为单位填写。两个以上土地使用者共同使用一