



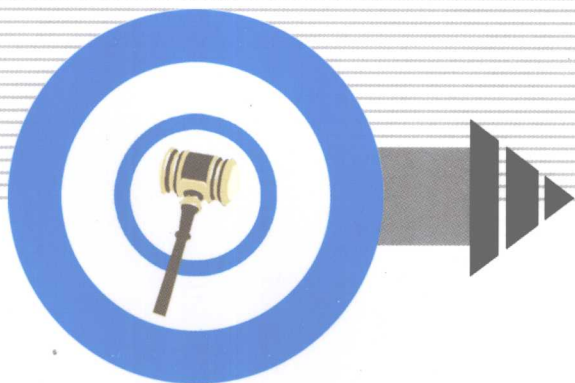
农村实用法律必备·以案说法

给农民朋友

李康宁  
著

# 讲物权

房主该是谁 × 闹心的承包田 × 黄牛争夺战 × 左邻右舍



法律出版社

图样目录(CIP)

会办康宁著. 物权法. 北京: 中国法制出版社, 2007. 12

7-5027-9943-7

李康宁  
著

# 给农民朋友 讲物权

责任编辑: 魏志恒

封面设计: 魏志恒

中国法制出版社

<http://www.oceanpress.com.cn>

北京市西城区大街8号 邮编: 100081

北京中国印刷厂印刷 新华书店发行

2008年1月第1版 2008年1月第1次印刷

开本: 850mm×115mm 1/32 印张: 7.62

定价: 12.00元

发行部: 65143016 邮购部: 68038003 总编室: 65143322

新华书店印刷 装帧设计: 魏志恒



海洋出版社

**图书在版编目(CIP)数据**

给农民朋友讲物权/李康宁著. —北京:海洋出版社,2007. 12

ISBN 978 - 7 - 5027 - 6943 - 7

I. 给… II. 李… III. 物权法 - 案例 - 分析 - 中国 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 187052 号

责任编辑:庞从容

责任印制:刘志恒

**海洋出版社 出版发行**

<http://www.oceanpress.com.cn>

北京市海淀区大慧寺路 8 号 邮编:100081

北京画中国画印刷有限公司印刷 新华书店发行所经销

2008 年 1 月第 1 版 2008 年 1 月北京第 1 次印刷

开本:850mm × 1168mm 1/32 印张:7.625

字数:157 千字 定价:12.00 元

发行部:62147016 邮购部:68038093 总编室:62114335

海洋版图书印、装错误可随时退换



李康宁在 CCTV - 12“法律讲堂”栏目讲座

## 作者简介

李康宁,男,1968年7月出生,河南省济源市人,西北政法大学副教授、法智律师事务所兼职律师,2005年10月被中央电视台遴选为央视“社会与法”频道(CCTV-12)《法律讲堂》主讲人,是目前中央电视台在西北五省区遴选的唯一主讲人。

2006年至今已经在央视主讲法治系列讲座22期,其中消费者权益保护法专题系列7期,物权法专题系列15期,均在央视《法律讲堂》播出,并受到广大观众的好评。后续节目仍在继续准备中。

《物权法》颁布后,被陕西省委中心组聘请为《物权法》专题学习特邀主讲人,并分别被陕西省高级人民法院和陕西省律师协会聘请为省高院和全省各中院《物权法》巡回主讲人、全省律师《物权法》培训主讲人。此外,还受陕西省、河南省等多个省市机关和企事业单位邀请,做《物权法》学习专题讲座数十场。

# 致农民朋友的一封信(代序)

亲爱的农民朋友：

在你们阅读这本书之前，作为本书的作者，我想先跟大家说几句话。

《中华人民共和国物权法》2007年3月16日在十届人大五次会议上通过表决，于2007年10月1日正式实施。那么究竟什么是物权法？什么是物权？物权法有什么重要作用和意义？对这些问题，我想大家可能会感到陌生。这并不奇怪，别说是农民，就是有较高文化水平的知识分子，如果不是搞法律工作的，恐怕也难说能够完全准确理解“物权”这个概念。因为在此之前，我国立法中还从未明确采用过这个很专业的法律术语。这次《物权法》的颁布，给宣传普及物权法律知识提供了一个好机会。

要了解什么是物权法，就要先知道什么是物权；要知道什么是物权，就要先知道什么是物。物权法中所讲的“物”，指的是有体物，或者说有形财产，就是有一定形体，看得见摸得着，可以为人直观地感触到的财产，比如您日常生活中衣食住行都用得到的那些东西。它对应的概念是无形财产，就是没有一定形体但确有经济价值的东

西,比如商标、专利、商业秘密、著作权等等。立法上把“物”区分为不动产和动产两大类,不动产是指那些位置上不可移动,或者一旦移动了就会损害它的经济价值这样的财产,比如,土地、房屋、烟囱、林木等。而位置上可以移动,并且移动之后不影响它的经济价值的那些财产,就是动产了。生活中大量的有形财产属于动产。

立法上之所以对有形财产做出这样的区分,目的是要为它们设计出不同的物权变动模式和调整规则。在民法上,民事权利分为两大类——人身权和财产权。财产权又分为物权和债权两类,物权就是民事主体直接支配特定的物、享受它的利益并排除他人不法干涉的一种民事权利。不动产物权要发生变动,必须通过到登记机关进行登记才能完成,而动产物权要发生变动,权利人把动产交付给对方就可以了。这就是对它们设计出的不同的权利变动模式和调整规则。

知道了“物”是指什么,又知道了“物权”是什么,那“物权法”就好说了。

物权法就是用来规范物的归属和利用的法律规则。“归属”是指一项财产归谁所有,讲的是所有权的问题;“利用”是指支配一项财产的不同价值——使用价值或交换价值,讲的是用益物权和担保物权的问题。比如,农村的土地所有权是村集体的,但村民可以在村集体所有的土地上取得宅基地使用权,这就是支配土地的使用价值;再比如,一个人去银行贷款,银行要求他必须提供担保,他就把自己的一套房屋抵押给了银行。当他到期不能归还银



行贷款时,银行就可以申请拍卖这套房子,用拍卖得来的价款来实现自己的债权,这就是支配了这套房子的交换价值。

在我看来,物权法的作用可以归纳为十六个字:定分止争,物尽其用,创造财富,交易安全。制定并颁布物权法的意义在于:它要体现实行社会主义市场经济体制的必然要求;它要反映并确认改革开放的成果;它要维护国家、集体和老百姓私人的财产权利;它要限制公权力的滥用,防止公权力对老百姓私权利的侵犯。物权法的出台,对保护人民的财产权利、充分发挥财产的效用、鼓励人民积极创造财富、保护交易的安全提供了直接的、有力的法律依据。

为了帮助农民朋友了解《物权法》,学习《物权法》的知识,进而知道如何行使自己的财产权利、如何用法律保护自己的财产权利,应海洋出版社盛情相邀,我给农民朋友写出这本书。但这里有几个问题需要跟大家说明。

第一,本书对每一个案例进行评论和讲解的时候,通常将《民法通则》、《担保法》、《土地承包经营法》等法律规定与相关司法解释中,对物权进行规定的法律规则与新近实施的《物权法》的相应规定进行对照着介绍,这种方式的好处是一方面有助于农民朋友更好的了解《物权法》这部新的法律;另一方面也可以让大家看出《物权法》与相关法律之间的继承与发展的关系。

第二,由于出版社要求的字数限制,本书介绍法律制度的内容容量也受到限制。对此,我已尽我所能,力求多涵盖一些法律知识点,但仍有很多物权知识点无法包含进来。从内心来讲,是有些遗

憾的。因此,我把《物权法》条文全文附后,目的是帮助农民朋友全面了解物权法,让大家能够方便地读到法律原文,了解我在书里没有讲到的内容。

第三,出版社邀我写这本书时,时间已经很紧了。我手头还有很多其他工作,只好通宵达旦赶写稿子。好在此前我受中央电视台邀请,一直在央视法制频道(CCTV-12)“法律讲堂”栏目主讲法律,其中有多期是《物权法》系列节目,有一些资料积累,这才使得这本书能在短时间内完成。

写这本以农民朋友为读者对象介绍物权法律知识的书,我是用农民熟悉的拉家常的语言,就相关案例给农民朋友讲述和评论的。这些案子基本都发生在农民身上,发生在乡村田野,发生在农民身边。农民朋友通过阅读这本书,对照自己或自己身边的人和事,我相信大家会受到一些启发的。《物权法》生效后,物权纠纷就要依据它做出判决。如果农民朋友需要,我以后再为大家写出类似的书。

增强农民朋友的法律意识,提高农民朋友的法律素质,减少农村民事纠纷,共同构建和谐社会主义新农村,是大家的共同愿望。我能做的,就是给农民朋友提供法律知识上的帮助,虽然很累,但我也很高兴。由于时间仓促,书中有不妥之处,甚至是错误的地方,还请农民朋友指出来,我一定改正。

你们的朋友 李康宁

于古城西安



# 目 录

- 1 ▶ 案例 1 一母同胞 相煎何急
- 12 ▶ 案例 2 黄牛争夺战
- 22 ▶ 案例 3 左邻右舍
- 33 ▶ 案例 4 房主该是谁
- 43 ▶ 案例 5 烦恼的担保
- 54 ▶ 案例 6 不该扣的宝马车
- 66 ▶ 案例 7 租房的烦恼
- 77 ▶ 案例 8 牛黄风波
- 88 ▶ 案例 9 楼顶的权利属于谁
- 99 ▶ 案例 10 挖出来的纠纷
- 111 ▶ 案例 11 服装厂的风波
- 121 ▶ 案例 12 老牛哪知人情恶
- 131 ▶ 案例 13 族亲情变名山图
- 143 ▶ 案例 14 画家的心病

|     |               |
|-----|---------------|
| 154 | 案例 15 闹心的承包田  |
| 164 | 案例 16 提包丢失之后  |
| 177 | 案例 17 青花瓷瓶之争  |
| 188 | 附录：中华人民共和国物权法 |
| 230 | 后记            |

## 案例 1

### 一母同胞 相煎何急

人 物：孙郁康，孙郁建，孙强，李海瑞

案 情：原共有房屋纠纷

法律点：所有权的处分，原共有人的优先购买权，  
宅基地使用权转让的限制

#### 农民朋友：

大家好。在您的周围发生过亲兄弟同室操戈反目成仇的事儿吗？也许有，也许没有。但不管有没有，现实生活中是有的，历史上也是有的，有诗为证，“本是同根生，相煎何太急”说的就是这样的事儿。今天我们就来跟大家说说一对亲兄弟之间的恩恩怨怨。

孙郁康、孙郁建兄弟家住某镇小河村。1990年，一家人在父亲带领下把原先的旧房子拆掉重新翻盖成八间新瓦房。房子盖好两年后，两位老人相继去世了。孙郁康比弟弟大五岁，父母去世时孙郁建还没有成家，所以和孙郁康一起生活。后来，孙郁康张罗着给弟弟娶了媳妇成了家，总算完成了父母去世时的遗愿，

自己也了却了一桩心事。孙郁建结婚后，便和妻子另起炉灶，但还没有彻底分家产。一开始兄弟妯娌相处得还不错，可是后来，因为在一些家务事上闹意见，妯娌俩经常吵嘴，互不搭理，两家人开始不和睦，关系越处越僵，以至于每到祭日给老人上坟烧纸都不一起去，在外人看来很是笑话。于是，1995年秋天，孙氏兄弟在舅爷的主持下，由几位亲戚见证，立下字据，彻底分了家。每家分得房屋四间，其他财产也全部分到各自名下。

### ☞ [评论]

农民朋友，孙家兄弟俩在父亲带领下翻盖的八间新房子，在法律上叫什么呢？叫做**家庭共有财产**。他们后来分了家，把房子和其他财产也都分到了各自的名下，这在法律上叫做**分家析产**。分家析产之后，原来的家庭共有财产就变成了兄弟俩的个人财产了。

这家虽然是分了，但两家人还在一个院子里住啊，还是免不了磕磕碰碰，因为一些鸡毛蒜皮的小事闹矛盾，隔三差五燃起战火，吵得鸡飞狗跳。说话间几年过去，孙郁康的儿子孙强也渐渐长大了。经历过这些年和叔叔一家住在一个院子里的风风雨雨，加上考虑到自己也要成家，于是孙强就向村里提出申请，要求重新划拨一块宅基地。

新的宅基地没多长时间就批下来了。孙强和父亲商量，打算



来年开春就在新宅基地上盖房子。父子俩考虑了多方面的因素，决定要盖就一次盖起，不要盖一层平房，免得过几年还得再加一层。但是要一下子盖起两层楼房，爷儿俩经济上很是吃紧。孙强的意思是，不行就干脆把现在住的四间房子卖掉，一来资金压力有所缓解，二来让父母住到自己那边，也不再和叔叔一家眉高眼低闹矛盾。孙郁康想想，觉得这样也成。可是，房子该卖给谁呢？卖给弟弟吧，两家人关系本来就不好，孙郁建不一定买，就是买也肯定压价，不如卖给别人。于是孙郁康想到了同村的李海瑞，因为李海瑞曾经跟他说他这房子盖得不错。

于是孙郁康就找到李海瑞。李海瑞和孙家兄弟俩素来都没有什么过节，也比较了解孙家兄弟的情况，就同意买下这四间房子。孙郁康和李海瑞就房子的价钱协商一番，最后两人同意房子作价2.5万元。价钱商量好以后，双方就正式签订了一份书面合同。在合同里，双方约定：新房盖成后，孙郁康就把旧房交给李海瑞。李海瑞先预付给孙郁康2000元定金。

### 【评论】

我们前面说了，兄弟俩分家析产之后，这四间房子就成了孙郁康的个人财产，孙郁康就享有了这四间房子的所有权。孙郁康享有了房子的所有权，他能不能把房子卖掉呢？当然能，所有权是权能最充分的物权，孙郁康卖房子，在法律上叫做**所有权人对所有权的处分**。他和李海瑞签订房屋买

买卖合同，就是孙郁康处分自己房屋所有权的具体方式。那么，是不是说这个合同一签订，买卖合同就生效了呢？不是的，我们看，合同里约定了，“新房盖成后，孙郁康就把旧房交给李海瑞。”这就是说，“新房盖成”才是孙郁康向李海瑞交旧房的前提条件，所以，这是一个**附生效条件的合同**。

订了合同的孙郁康揣着2000元定金回到家里，心里畅快了很多。他想着，一旦新房盖成，就搬到新房去住，再也不用和弟弟一家住在一起，出门进门抬手动脚都磕磕碰碰了。随后，就和儿子孙强一起买砖买瓦，为盖新房备料。

然而，天有不测风云，人有旦夕祸福。就在孙郁康和儿子抓紧时间买这买那，为盖新房紧张备料的时候，一场不幸突然降临，孙强得了急病紧急住院，一住就是一个多月。经过医生的诊断治疗，虽然康复出院，但却花掉了两万多元。遵照医生的嘱托，孙强还需要静养相当一段时间。心力交瘁的孙郁康一个人要盖房子已经是力不从心，他想来想去，决定去找李海瑞，想把2000元定金退还给他，房子不卖了。

#### [评论]

孙强生病住院治疗，花了很大费用，导致这爷儿俩无力盖新房，孙郁康要把定金退给李海瑞，不想卖房子了。这叫



什么呢？有人说这是不可抗力。其实不是。民法上讲的**不可抗力**，是指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况。孙强生病虽然不能预见，但通过住院治疗病情已经大有好转，并出院回家静养，说明并非是不能避免、不能克服的情况。因此，不应当是不可抗力，也不适用《合同法》第117条关于因不可抗力导致合同不能履行的免责条款。那算什么呢？我觉得，这种情况应该属于合同法理论上所讲的“**情事变更**”，它的意思就是合同签订以后，原来签订合同时的具体情况、基础条件发生了重大变化，导致合同履行困难、不能履行或者如果履行就显失公平。但我们国家《合同法》没有采纳合同的情事变更原则。

李海瑞也知道孙强病得不轻，看病花销很大，所以，对孙郁康提出不卖房子退还定金的要求表示理解。他提出，不卖旧房可以，但有一个条件，既然孙郁康已经没有能力盖新房子，那就把那块新宅基地转让给他。孙郁康没有答应。自己现在没有能力，可不等于以后也盖不起啊。再说，孙强日后要成家的话，还是要独立过日子的，不还得要宅基地吗？所以申请到的宅基地先放着，那是土地，又放不坏。等以后情况好转了，再琢磨着盖房也不迟。李海瑞一听，可就不乐意了，说：“老孙你这人也真是的，你家里有矛盾的时候，你来找我，要把房子卖给我，我也是好心帮你忙，才答应买你的房子，现在明明你家里有困难，房子盖不

起了，经济也紧张，你把那块地卖给我，经济上也给你减轻点压力，等以后你有能力盖了，再申请一块宅基地不就得得了？你还不愿意卖。要是这样的话，你也不用退定金，咱就按合同办，你就把房子卖给我。你要不按合同来，那就把宅基地卖给我，你选吧。要不就经公，到法院去说理。”

### 【评论】

李海瑞提出如果孙郁康不交付房屋，应把新划拨到的宅基地作价转让给他。这个要求合理吗？不合理。合法吗？更不合法。因为农村的宅基地是国家为满足农民的居住用地需要而无偿划拨的土地，**我国法律历来禁止买卖宅基地**。李海瑞提出要孙郁康把宅基地作价转让给他，实际上是要求买卖宅基地，买卖宅基地属于违法行为。另一方面，即使宅基地转让是合法的，李海瑞的请求也不能成立。因为新的宅基地是孙郁康的儿子孙强申请到的，在法律上，这块宅基地的使用权人是孙强而不是他父亲孙郁康，所以，孙郁康无权处分这块宅基地。更应当明确的是，即使孙郁康和李海瑞的房屋买卖合同生效了，孙郁康不履行合同，李海瑞也只有权要求他采取其他措施承担违约责任，但不能要求他转让宅基地作为对自己损失的补偿。

孙郁康无可奈何回到了家。他没想到李海瑞会提出这样的要求。房子真是不能卖了，卖了自己一家往哪儿住呀？可李海瑞手





里有合同，人家如果到法院去告状，自己不是要吃官司吗？找谁商量商量呢？孙强还在养病，不能让他知道，不然他心里会有负担。孙郁康想到了弟弟，但他怎么开口呢？话说到这儿，得再回头说说孙郁建。

自从知道哥哥把房子卖给李海瑞之后，孙郁建对孙郁康的成见就更大了。本来兄弟俩这些年关系就不好，孙郁康卖房给李海瑞，更加深了他对哥哥的成见。孙郁建心里想，你把房子卖给李海瑞，连个招呼都不给我打，还有什么兄弟情谊？这房子是老人手里置下的家业，原来都是一家人共有的，后来虽说分门立户，可还在一块宅基地上，房子还连着房子，要卖也只能先卖给我，怎么能随便卖给李海瑞呢？正是因为对哥哥的不满，在侄子孙强住院期间，孙郁建连一次都没有去看望过。孙郁康这边呢，也觉得虽然平时和弟弟家关系不好，可儿子生了这么大的病，你做叔叔的不看僧面看佛面，也该有点长辈的样子，好歹也该到医院看看吧，可孙郁建连面都没露过，这还算是自己的亲兄弟吗？也正因为这样一次次的恩恩怨怨，使得兄弟俩是形同陌路。孙强出院后，孙郁康也没有进过弟弟的家门。

可是现在，孙郁康为难了。按合同卖房子吧，显然不行；不按合同来吧，李海瑞又不愿意，这可怎么办呢？想来想去没有好办法，无可奈何，只好硬着头皮去找孙郁建。当孙郁康刚把事情一说，没想到弟弟一席话噎得他喘不过气来。孙郁建说：“好事咋想不着我，现在自己弄不成了倒想起我来了，我明给你说，不