

最新
NEW



“五五”普法丛书

最新版普法丛书
最权威案例解析
最实用案法结合
最全面精选精评

最新 | 物权纠纷 疑难案例解析

ANALYSIS OF LEGAL CASES

总主编 | 刘伟 主编 | 周信 宋才发

案例典型
以法析案
由案说法
分析透彻
权威实用

南海出版公司

最新 | 物权纠纷 疑难案例解析

ANALYSIS OF LEGAL CASES

总主编 | 刘伟
主编 | 周信 宋才发



南海出版公司

2006 · 海口

图书在版编目 (CIP) 数据

最新物权纠纷疑难案例解析/周信, 宋才发主编.
海口: 南海出版公司, 2006. 5
(“五五”普法丛书)
ISBN 7-5442-3395-2

I. 最... II. ①周... ②宋... III. 物权—经济纠纷
—案例—分析—中国 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 033307 号

ZUIXIN WUQUAN JIUFEN YINAN ANLI JIEXI 最新物权纠纷疑难案例解析

总 主 编 刘 伟
主 编 周 信 宋才发
责任编辑 耿 旭 宋亦工
装帧设计 03 工舍
出版发行 南海出版公司 电话: (0898) 66568511
社 址 海南省海口市海秀中路 51 号星华大厦五楼 邮编: 570206
电子信箱 nhcbgs@0898.net
经 销 新华书店
排 版 北京百通图文公司
印 刷 北京通州京华印刷制版厂
开 本 700×1000 1/16
印 张 14.25
字 数 244 千
版 次 2006 年 5 月第 1 版 2006 年 5 月第 1 次印刷
印 数 1~5000 册
书 号 ISBN 7-5442-3395-2
定 价 23.00 元

南海版图书 版权所有 盗版必究

总主编：

刘 伟 中共北京市委副书记、
政法委常务副书记

主 编：

周 信 北京市司法局副局长

宋才发 中央民族大学科研处处长、
法学教授、博士生导师

责任编辑：耿 旭 宋亦工

封面设计：0311 010 88273635
020RKEVIP.SINA.COM



欢迎踊跃投稿

nhcbgs@163.com



“五五”普法丛书



“五五”普法丛书





“五五”普法丛书编委会

主 任:

刘 伟 中共北京市委副秘书长、政法委常务副书记

副主任:

周 信 北京市司法局副局长

张学军 共青团中央宣传部副部长

宋才发 中央民族大学法学教授、博士生导师、科研处处长

编委会委员(以姓氏笔划为序):

井振福 北京市丰台区人民法院党组成员、政治部主任

王亚东 北京市第一中级人民法院民事审判庭第三庭庭长

王景侠 黑龙江省双城市人民法院院长

兰元富 贵州民族学院学报编辑部编辑

田杰清 北京市忠慧律师事务所律师

刘玉民 北京市高级人民法院法制宣传处宣传科长

刘春来 中国教育电视台新闻中心主编

刘洪军 中国人民武装警察部队学院老干部处处长

刘首明 北京市天宁律师事务所律师

孙国明 北京市密云县人民法院院长

孙慧咏 黑龙江省尚志市人民法院政工科科长

邢卫国 北京市高级人民法院综合处副处长

张 悦 北京市高级人民法院研究室主任

张仲侠 北京市房山区人民法院副院长

张辉华 北京市房山区委政法委副书记

李长生 北京市房山区人民法院副院长
孟 祥 北京市高级人民法院立案庭庭长
姜冬梅 北京市西城区人民法院副院长
秦炳瑞 北京市东城区人民法院院长
郭铁相 北京市怀柔区人民法院院长
蒋 苇 北京市丰台区职工大学校长、丰台区社区学院院长
鲁桂华 北京市朝阳区人民法院常务副院长
鲍 雷 北京市高级人民法院法制宣传处处长

丛书组织策划:刘玉民



最新 | 物权纠纷
疑难案例解析
ANALYSIS OF LEGAL CASES

总主编:刘 伟

主 编:周 信 宋才发

副主编:邢卫国 刘玉民 兰元富

撰稿人(以姓氏笔划为序):

兰元富 田杰清 刘玉民 刘建美 刘首明

邢卫国 宋才发 陈玉香 金 鑫 薛 坝

总 序

市场经济是法制经济。市场经济条件下，在广大人民群众的思想意识中，公正、正义、民主、平等、权利等理念不断增强，人们要求有稳定和统一的法律规则来保障正常有序的社会生活和自己的合法权益。自 20 世纪 70 年代末以来，特别是确立建立社会主义市场经济体制目标以来，国家加快了立法步伐，在经济、政治、文化及社会生活等各方面制定了大量的法律、法规，初步形成了比较完备的具有中国特色的社会主义法律体系。法律在保障正常有序的社会生活和维护公民、组织的合法权益方面，发挥着不可替代的重要作用。

现代社会是法制社会。社会成员必须牢固树立学法、知法的意识，不仅要懂得法律、遵守法律，而且知道如何利用法律来维护自己的合法权益，避免和减少不必要的损失。伴随着我国社会主义法制建设的进一步加强，法治环境的不断改善，法律已成为每一名公民不能不掌握、也不得不掌握的重要武器。然而并不是任何一个人，对法律都能够透彻地理解、灵活地应用。人们往往发现自己在运用常用法律法规解决错综复杂的实际问题上面也会手足无措。

法律是神圣的，但不是神秘的。让法律走出神圣的殿堂，来到人民群众中间，使之成为人民群众手中的利器，是法律职业者一项重要而光荣的职责。深入开展普法宣传活动，就是将抽象、枯燥的法律条文以具体鲜活的案例来解释，通过认真评析日常生活中经常出现的典型案例，设身处地地为人民群众提供法律对策，帮助人民群众进一步理解掌握和正确应用法律，使广大人民群众更好地用法律武器维护自身的合法权益。正是基于以上考虑，在北京市“五



五”普法领导小组的指导下，我们策划了这套“五五”普法丛书。丛书紧密围绕人民群众日常生活中经常出现的各种法律问题，遴选了一批典型疑难案例，结合案例系统地讲解法律，精选精评，为人民群众设计法律对策，提供处理建议。力求做到既普及了法律知识，提高了公民的法律素养，又深化了对日常生活法律难点问题的探讨和认识，把专业的法律知识与人们的生活经验结合起来，成为人民群众读得懂、喜欢读、需要读的法律丛书。这可以说是在普及和宣传法律知识的方式方法上所作的一次新的探索。

通过阅读本套丛书，广大读者对形形色色的法律问题，不仅知其然，而且知其所以然，在增长法律知识的同时，强化法制观念，增强“知法、守法、护法、用法”的主动性和自觉性。希望通过本套丛书为提高全民法律素养和全社会的法治文明水平，推进“依法治国，建设社会主义法治国家”的伟大历史进程贡献一份绵薄之力。

刘 伟

2005 年 12 月 25 日

前 言

《中华人民共和国宪法》赋予了公民在政治、经济、文化、生活等方面的基本权利,财产权作为公民社会生活方面的主要权利越来越受到关注和重视。物权,作为近代民法一项重要概念,与债权共同构成近现代财产权的两大基石,是民法的重要组成部分。党的十一届三中全会以来,我国先后制定了民法通则、担保法、土地管理法、城市房地产管理法等法律,对物权制度作出了一些规定。这些规定,对保护所有权人及其他物权人的合法权益,维护社会经济秩序,促进改革开放和社会主义现代化建设,发挥了重要作用。但是,目前我国物权法律制度还不够完善,有的权利性质不清,内容不甚明确,缺乏系统、配套的规定。随着经济、社会的发展,我国在财产关系上发生了许多重大变化。为了适应深化改革、扩大开放和发展社会主义市场经济的需要,更好地保护公民、法人的财产权益,制定一部较为完备的物权法,是十分必要的。

宪法修正案明确规定:公民的合法私有财产不受侵犯。私有财产并非一个空泛的概念,物权就是其中最主要的法律内涵之一,而物权法的出台则是宪法原则的具体化。只有通过物权立法巩固 20 多年改革开放积累起来的大量私有财产,才能有利于制止那些践踏公民个人财产权利的现象,才能调动亿万公众创造财富的热情,推动社会生产力向前发展,为建设文明、民主、富强的现代化国家奠定坚实的基础。

鉴于物权现象在社会生活中的复杂性和现行法律制度中的模糊性,本书以投身纷纭复杂的社会现实和交融并错的法律规定中理清物权制度的清晰脉络,穿梭浓缩世间百态的案例还原物权理论的完整面目为己任,精心遴选典型案例,以现有法律制度为依托,以呼之欲出的物权法为展望,兼容并蓄物权理论的种种学说,对案情评断汇集敏锐焦点,对观点评判予以强大理论制度和实践经验的支撑,力求案例翔实,观点尖锐,论证充分。在通篇结构上力争各个案例丝丝相扣,浑然一体,融会贯通既成完整理论体系,使读者在对个案一目了然之余,又能以点带面,构建完整的知识链条。尽管本书编者殚精竭虑,但囿于水平有限,且一些争议问题尚未定论,所以仁者见仁,智者见智,难免有疏漏和谬误之处,在此恳请读者批评指正,不吝赐教。

编 者
2005 年 11 月

目 录

I 物权纠纷总论

- ☐ “一房两卖”，房屋应当归谁所有/001
- ☐ 房屋所有权能否因改建、扩建而取得/003
- ☐ 房屋被拍卖后未办理过户手续，买受人和原产权人谁享有所有权/005
- ☐ 因他人原因造成登记有误，房屋登记管理部门是否承担赔偿责任/007
- ☐ 将产权登记有误的房屋进行抵押，该抵押合同是否有效/009
- ☐ 货物运输途中被劫持，发货人是否具有返还请求权/011
- ☐ 商品房买卖尚未办理登记手续，银行抵押权能否对抗购房人/013
- ☐ 损害违章建筑，应否承担民事赔偿责任/014
- ☐ 网络游戏中的虚拟装备能否成为物权的客体/015
- ☐ 一房产同时设有抵押权、租赁权和所有权，哪种权利可以优先行使/018
- ☐ 房产已换房主但尚未过户，能否将其强制执行/020
- ☐ “财团抵押”是否具有法律效力/022
- ☐ 未办理抵押登记，是否能够对抗第三人/023
- ☐ 无权处分但已办理登记，该转让协议是否有效/024
- ☐ 公司破产，应当优先受偿员工工资还是抵押贷款/026
- ☐ 招领公告期间没有认领遗失物，所有权追及力是否被切断/027
- ☐ 货物存放期间变质，损失由谁承担/029
- ☐ 在借贷关系中，介绍人应否承担担保责任/030
- ☐ 承租房屋已被卖掉，承租人是否享有优先购买权/031
- ☐ 债务人不履行债务，债权人是否可以扣押其财产/032
- ☐ 一房两卖，开发商承担何种责任/033
- ☐ 商场与柜组承包人，谁应缴纳增值税/034

II 所有权纠纷

- ☐ 存款交付银行工作人员后遭窃，损失应当由谁承担/036
- ☐ 翻盖买自他人的旧宅，发现藏在墙缝中的银铤应当归谁所有/038
- ☐ 购房 20 余年未办理过户手续，是否可以取得房屋的所有权/040



- ☐ 父母出资为已婚子女扩建房屋, 房屋所有权归谁所有/041
- ☐ 捡卖纸箱厂垃圾中的废弃物, 收入应当归谁所有/043
- ☐ 离婚协议约定分得房产, 尚未领取离婚证能否出售该房/045
- ☐ 拾得遗失物索要报酬, 是否构成犯罪/046
- ☐ 违章楼体影响其他建筑采光, 能否将其拆除/048
- ☐ 无权处分的电脑卖出又借回, 买受人是否构成善意取得/049
- ☐ 以集体土地出资合作约定只享利润不担风险, 该合同是否有效/051
- ☐ 在住宅楼顶上立广告牌, 收益应当归谁所有/052
- ☐ 商品房房屋购买者能否随意处分与区分所有权人共同使用的部分/054
- ☐ 标的物在动产交付之前意外灭失, 风险责任应当由谁承担/056
- ☐ 公有房屋是否可以作为合营的投资/058
- ☐ 饲养的动物失散, 所有权是否属于失主/059
- ☐ 按份共有中, 如何对共有财产享有权利和承担义务/061
- ☐ 部分共同共有人擅自处分共有财产是否有效/063
- ☐ 房屋原共有人和承租人, 谁拥有优先购买权/065
- ☐ 房屋所有权人能否任意改变房屋结构/067
- ☐ 合同届满承租人不肯腾房, 所有人是否有权请求返还/068
- ☐ 私设广告, 所有权人是否可以要求排除妨害/069
- ☐ 海潮冲上岸的蛏子, 所有权归谁拥有/070
- ☐ 拾得遗失物, 可否按照悬赏广告内容索要报酬/071
- ☐ 翻盖房屋发现古字画, 所有权归谁拥有/072
- ☐ 无权处分人将房屋卖掉, 合同是否有效/074
- ☐ 无人承受的遗产由谁取得/075
- ☐ 牵回他人抛弃的病牛, 能否取得所有权/076

III 担保纠纷

- ☐ 抵押合同中约定到期不清偿债务以房产抵债, 该行为是否有效/078
- ☐ 将办公楼、厂房及其土地使用权分别抵押, 该行为是否有效/079
- ☐ 利用单位房屋产权抵押个人贷款, 是否构成挪用公款罪/082
- ☐ 将别墅抵押后修建的车库, 是否属于抵押物/083
- ☐ 抵押物重复抵押, 权利人如何实现抵押权/085
- ☐ 抵押合同登记机关有误, 是否具有法律效力/087
- ☐ 将高速公路的收费权作为借款担保, 应当属于何种形式的担保/089
- ☐ 某中学将校内综合商店作为抵押物申请贷款, 其行为是否有效/090

- ☐最高额抵押的主债权及抵押权,在决算后能否转让/092
- ☐未到还款期,质权人能否对质押的提单行使质权/093
- ☐出质的知识产权能否许可他人使用/095
- ☐以公证形式登记的股份出质,是否有效/096
- ☐以他人出质的质物再设质押,是否有效/098
- ☐约定的质押范围不足抵偿主债权,应当如何处理/100
- ☐前次加工服装未付清加工费,第二次加工时能否行使留置权/101
- ☐清偿期未到发现债务人濒临破产,能否行使留置权/104
- ☐担保人已经履行偿还义务,债权人能否依旧主张担保权利/106
- ☐最高额保证担保合同中,担保范围如何确定/107
- ☐保证人意思表示错误,是否需要承担保证责任/108
- ☐债务人有履行能力,银行扣划保证人的财产的行为是否侵权/111
- ☐信用卡持有人恶意透支,保证人是否对所有透支额承担保证责任/112
- ☐债务人不支付货款债权人仍然发货造成损失,担保人应否承担保证责任/114
- ☐债务人的妻子在债务到期后出具抵押的保证书,保证人可否免除保证责任/116
- ☐“以贷还贷”中,保证人如何承担保证责任/119
- ☐主债权超过时效,抵押人是否承担担保责任/121
- ☐借贷双方串通骗保,保证人应否承担保证责任/123
- ☐抵押期限已过,抵押权人是否还享有优先受偿权/125
- ☐一物上同时设定抵押和保证,抵押权未随债权转让,保证人如何承担责任/126
- ☐抵押人利用作废的土地使用权证骗取抵押登记,抵押权人是否取得了抵押权/128
- ☐国家机关能否作为抵押主体及划拨土地能否进行抵押/129
- ☐由于抵押物有瑕疵导致抵押合同不能登记,债权人可否拒绝履行借款义务/131
- ☐债务人将同一房屋抵押三次,债权人谁应优先受偿/132
- ☐抵押合同是否可以约定抵押期限/134
- ☐债权人对定为赃物的抵押物有无优先受偿权/136
- ☐转让最高额抵押,需要具备哪些法定条件/137
- ☐将动产重复担保,谁应优先受偿/139



- ☐将设立抵押权的房屋进行典当，典当行为是否有效/140
- ☐在抵押房屋上加盖阁楼，是否属于抵押财产/142
- ☐股权作为抵押物，抵押登记是否为必备要件/143
- ☐经过公证的房地产抵押合同，能否优先受偿/145
- ☐质押物充抵债务，应当如何计算质物的价值/146
- ☐虚开存单供他人质押，是否构成犯罪/147
- ☐将金钱作为质押物，该合同是否有效/149
- ☐将记载不真实的存单质押，银行是否应当承担责任/150
- ☐由于债权人原因质物由担保人保管，该质权能否得到保护/152
- ☐质押人利用欺骗手段完成质押，质押权人损失应当由谁赔偿/153
- ☐未征得儿子同意，父亲擅自代替儿子签订质押合同是否有效/155
- ☐被执行人将应归还的质押物变卖，应当如何执行/157
- ☐质押人与银行工作人员串通制造虚假存单，银行应否兑付到期存单/158
- ☐未经所有人同意，将存单质押后再次出质是否有效/160

IV 用益物权纠纷

- ☐出嫁的妇女在原户籍所在地能否享有土地承包经营权/163
- ☐夫妻关系存续期间承租男方单位公房，离婚时妻子能否继续居住/165
- ☐国有企业破产，能否将无偿划拨的土地列入破产财产/167
- ☐为眺望大海限制他人盖房，该合同是否有效/168
- ☐未按约定种植作物，应否承担违约责任/169
- ☐未经发包方同意转包责任田，土地被征用后的青苗补偿款应当归谁所有/171
- ☐未按合同约定进行开发而擅自转让建设用地使用权，该行为是否违法/173
- ☐以宅基地使用权置换旧房，其行为是否合法/174
- ☐自家建筑损毁邻居房屋，应当承担何种责任/175
- ☐受让方拖欠土地转让金，出让方能否单方解除合同/177
- ☐户口迁到城市，是否丧失原有宅基地的使用权/179

V 占有物权纠纷

- ☐未经合伙人同意擅自处分共同财产，第三人能否取得受让财产/181
- ☐事实居住他人房屋被侵占，实际居住人能否要求侵占人搬出/182

附录 担保官司简明知识问答

1. 什么是担保, 担保有哪几种形式/185
2. 什么是反担保, 反担保有哪几种形式/185
3. 担保法的适用范围包括哪些/186
4. 担保法实施前发生的担保纠纷是否适用担保法/187
5. 什么是担保合同/187
6. 什么是保证/187
7. 什么是保证人和被保证人/187
8. 什么是单独保证和共同保证/188
9. 共同保证中, 不同保证人的保证责任是否相同/188
10. 什么是保证合同, 保证合同应当有哪些主要内容/189
11. 什么是单独保证和最高额保证/189
12. 保证期间未经保证人同意变更主合同, 保证人是否仍要承担保证责任/190
13. 保证期间债务人转让债务, 保证人是否还要承担保证责任/190
14. 保证期间保证人死亡, 由谁来承担保证责任/191
15. 保证担保的范围包括哪些/191
16. 什么是保证期间/192
17. 一般保证的保证期间如何计算/192
18. 连带责任保证的保证期间怎样计算/192
19. 保证期间已过, 保证人是否还要承担保证责任/193
20. 对超过诉讼时效的债务提供的担保, 保证人是否还要承担保证责任/193
21. 承担保证责任后, 保证人能否向债务人追偿/193
22. 什么是保证人的预先追偿权/194
23. 什么是抵押/194
24. 哪些财物可以作为抵押物/194
25. 哪些财物不能作为抵押物/195
26. 用农村房屋作抵押, 有哪些特殊规定/195
27. 什么是超值抵押/195
28. 抵押人是否可以将抵押物进行重复抵押/196
29. 抵押合同应当具备哪些形式和内容/196
30. 主合同无效, 抵押人是否还要承担担保责任/196
31. 抵押权不能行使, 抵押人是否还要承担担保责任/197



32. 未采用书面形式的抵押合同是否有效/197
33. 违反登记规定的抵押合同是否有效/197
34. 对合同主要内容约定不明的抵押合同是否有效/198
35. 抵押担保的范围包括哪些/198
36. 什么是最高额抵押/198
37. 将已经租赁的房屋进行抵押, 原租赁合同还是否有效/199
38. 抵押期间, 抵押人是否可以将已抵押的财产进行出租/199
39. 抵押期间, 抵押人是否可以转让抵押物/199
40. 抵押权人可以通过什么方式实现抵押权/200
41. 同一财产向两个以上债权人抵押的, 拍卖、变卖抵押物所得的价款按照什么顺序进行清偿/200
42. 以土地使用权为抵押物的, 抵押权人怎样才能实现抵押权/201
43. 抵押物灭失, 抵押权人是否还能实现抵押权/201
44. 什么是质押, 质押分为哪些种类/202
45. 当事人质押担保的债权范围包括哪些/202
46. 质押合同应当具备哪些内容/203
47. 货币是否能够作为质物/203
48. 动产质押的质权人可以通过什么方式实现质权/203
49. 什么是权利质押, 哪些权利可以用来质押/204
50. 人身保险单是否可以进行质押/206
51. 什么是存单和存单质押/206
52. 以伪造、变造的假存单质押, 质押合同是否有效/206
53. 质权人可以通过哪些方式实现存单质权/207
54. 什么是商标专用权质押, 如何办理商标专用权质押/207
55. 什么是专利权质押, 如何进行专利权质押/208
56. 什么是著作权质押, 如何进行著作权质押/208
57. 什么是留置/209
58. 留置权人在留置期间应当承担什么义务/209
59. 在哪些情况下可以适用留置/209
60. 留置权人如何实现留置权/210
61. 留置权在什么情况下消灭/210
62. 什么是定金/211
63. 定金有哪些类型/211