

全国职工普法读物
QUANGUO ZHIGONG PUFA DUWU

刘
俊·主
编

带你走出生活中的法律迷宫

帮你解决生活中的法律困扰

物权法

案说法

Juan shuofa WUQUAN FA

 中国工人出版社



全国职工普法读物

QUANGUO ZHIGONG PUFADUWU

主 编：刘 俊

副主编：胡大武

编 写：黄卓鹏 张 幸

刘 欢 李晓茜

物权法

举案说法

JUAN SHUOFA WUQUAN FA

中国工人出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

举案说法——物权法/刘俊主编. —北京: 中国工人出版社, 2010. 4

(全国职工普法读物)

ISBN 978 - 7 - 5008 - 4681 - 9

I. 举… II. 刘… 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 (2010) 第 046795 号

出版发行: 中国工人出版社

地 址: 北京东城区鼓楼外大街 45 号

邮 编: 100120

电 话: (010)62350006(总编室)

(010)62005047(编辑室)

发行热线: (010)62045450 62005042 (传真)

网 址: <http://www.wp-china.com>

经 销: 新华书店

印 刷: 北京铭成印刷有限公司

版 次: 2010 年 4 月第 1 版 2010 年 4 月第 1 次印刷

开 本: 700 毫米×1000 毫米 1/16

字 数: 210 千字

印 张: 12.25

定 价: 20.00 元

版权所有 侵权必究

印装错误可随时退换

目录

CONTENTS

1. 《物权法》能给予私有财产和公有财产同等的保护吗? (1)
2. 房屋所有权的转让一定要办理登记吗? (2)
3. 能否要求建在居民小区附近的加油站搬走? (4)
4. 购买商品房遭遇开发商“一房二卖”,我该如何维护自己的权益? ... (6)
5. 一房二卖,买受人均未办理过户登记,房屋所有权归谁? (8)
6. 申请办理过户登记手续需要准备什么具体材料? (11)
7. 不动产登记机构应当履行哪些职责? (14)
8. 在进行房屋登记时,不动产登记机关收取高额的
评估费是否违法? (16)
9. 没有拿到房产证,房屋能转让吗? (18)
10. 没有办理房屋过户登记,房屋买卖合同有效吗? (20)
11. 登记簿上记载的房屋所有人与房产证上的所有人
不一致时如何处理? (23)
12. 承租人是否有权查阅其租赁房屋的登记资料? (25)
13. 共同出资买房,房屋却被登记在一人名下怎么办? (27)
14. 购买正在建造的商品房如何防止“一房二卖”的风险? (30)
15. 因登记机关登记错误造成的损失,谁来承担? (33)
16. 是不是房屋的面积越大,办理登记所需的费用就越高呢? (35)
17. 明明是我买的车,咋就成了别人的? (36)
18. 把借给别人使用的自行车卖给该借用人,所有权何时转移? (38)
19. 仅把提货单据交给买家,就能算是货物的交付吗? (40)
20. “先卖后租”的电脑被雷劈坏,谁来负责? (42)

21. 购买法院拍卖的房子, 其他法院有权查封吗? (45)
22. 不办理过户登记, 能取得继承的房屋吗? (47)
23. 在商品房建好前, 开发商不能登记办理大产权证,
 那他有所有权吗? (49)
24. 物权受到侵害时, 权利人可以有哪些保护途径? (50)
25. 摄像机被盗后, 如何追回? (52)
26. 损害人家的东西, 修好后还用赔偿吗? (54)
27. 农用地可以转成建设用地吗? (57)
28. 已经发包给我的地, 怎么能随意调整? (60)
29. 农村土地“本集体成员所有”是否意味着人人一份? (62)
30. 我住顶层, 楼顶是我的吗? (64)
31. 开发商违规占用小区公共用地, 业主怎么办? (66)
32. 邻居在家里开烧烤店, 我可以干涉吗? (68)
33. 我家的住房维修基金该如何使用? (69)
34. 物业公司有权禁止业主的车停放在小区道路上吗? (71)
35. 能否让楼下的卡拉 OK 厅安静下来? (73)
36. 我家的自来水管能从邻居家的前院通过吗? (75)
37. 他能还我一缕阳光吗? (77)
38. 邻居家搞装修, 害得我家变成危房。我该如何维权? (79)
39. 拆除自己居住的房屋, 是否会侵犯他人的权利呢? (81)
40. 丈夫偷卖家里的汽车, 妻子应该如何应对? (83)
41. 洗衣机的维修费应该由谁出? (85)
42. 共有的汽车撞伤了人, 为何只找我一人赔钱? (87)
43. 没有约定共有的方式, 在承担债务时应该怎么办? (89)
44. 钻石项链遗失后被拍卖, 还能要回来吗? (91)
45. 抵押物被他人取得, 抵押权还存在吗? (93)
46. 我捡到的钱包无人认领, 怎么就归国家了呢? (95)
47. 悬赏广告中的承诺应该兑现吗? (97)
48. 自家院子里挖出的银元应归谁所有? (99)
49. 出售电视机为何不给遥控板? (101)
50. 卖牛黄的钱应该归谁所有? (103)

51. 私下里签订的土地承包经营权转让合同有效吗？	(105)
52. 村委会能够随意调整村民的承包地吗？	(107)
53. 荒山承包经营权可以作为股权出资吗？	(109)
54. 一地数转后还能拿到地吗？	(111)
55. 为什么自己的房屋土地使用权证只有 40 年？	(113)
56. “小产权房”能不能买？	(115)
57. 地役权合同没登记，买房人能继续享受地役权吗？	(117)
58. 地役权不是“尚方宝剑”，怎样才能合理利用？	(120)
59. 楼下商铺广告牌挡了我家阳台，“地役权”为何还要保护它？	(122)
60. 超市不付费，能解除地役权吗？	(124)
61. 抵押房屋倒塌，还能对房屋的剩余价值和 保险赔偿金主张抵押权吗？	(126)
62. 借款合同不合法，抵押合同还有效吗？	(128)
63. 同一台彩电被抵押多次，我的抵押权要怎么行使？	(129)
64. 已设定抵押权的房子还能不能卖给别人？	(131)
65. 土地使用权已抵押，该幅土地上建的房屋怎么办？	(134)
66. 抵押权和债权能不能分别转让？	(136)
67. 抵押合同中的“流质条款”有没有效力？	(138)
68. 财产的承租人和抵押权人，谁的权利优先？	(139)
69. 哪些财产能抵押？	(142)
70. 没有登记的抵押合同不产生效力吗？	(144)
71. 动产浮动抵押是怎么回事？	(145)
72. 口头抵押合同有没有效？	(147)
73. 抵押门面房的房租该由谁收取？	(149)
74. 银行凭什么擅自处理抵押物？	(151)
75. 权利质押行为有效吗？	(152)
76. 私开他人车辆遭遇意外是否应负赔偿责任？	(154)
77. 古画被烧毁，善意占有人应负何种责任？	(155)
78. 捡到的手机被人借走不还，能否寻求法律的保护？	(157)
 附录 中华人民共和国物权法	 (159)

1. 《物权法》能给予私有财产和公有财产同等的保护吗？



职工在线

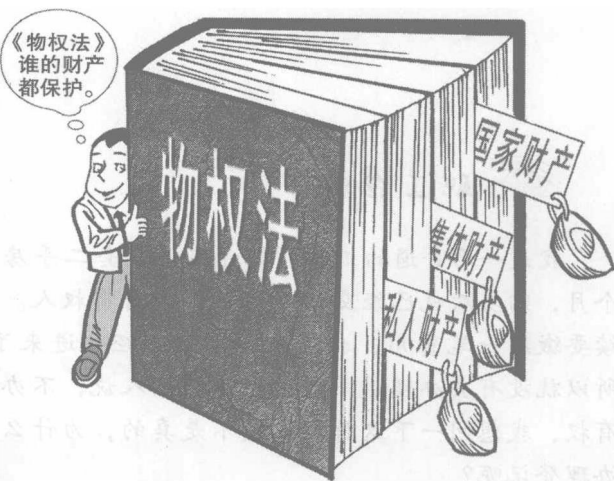
我是一家私营企业的员工，我们企业近几年发展迅速，效益一直不错。但是《物权法》颁布以后给我带来了一些疑虑，想问问《物权法》会不会为了保护国有企业或是集体企业的利益而牺牲私营企业的利益呢？



以法答疑

你的担心是多余的，《物权法》在市场经济下对国有企业、集体企业、私营企业，无论是在保护的还是保护的力度上都是一样的。

我国是一个社会主义国家，国有企业和集体企业长期在市场中处于优势地位，所以常常会给人留下国家会先保护这两者的财产，然后才轮到私人财产的印象。《物权法》属于民法，对权利人实行平等保护是民法的一项重要原则。换言之，《物权法》的平等保护原则是民法平等保护原则的具体化。物权平等是指国家、集体、私人等物权主体在法律上的地位是平等的，他们对相同的物权享有同等的权利；一旦进入市场交易领域，



他们必须遵守相同的市场规则；在他们的物权遭到侵害后，侵权人应当承担同样的民事责任。



法条链接

《物权法》

第三条 国家在社会主义初级阶段，坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。



特别提示

虽然在理论上国家、集体、私人以及其他权利人的法律地位平等，他们的物权受法律平等保护，但是，为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序，国家可以征收、征用集体或是私人的财产，同时必须给予补偿。

2. 房屋所有权的转让一定要办理登记吗？



职工在线

我是一名普通的工人，最近买了一套二手房，现在已经搬入居住了两个月，购房款也已经交给了原房屋的所有权人。因为办理房屋过户登记手续要缴纳一笔费用，我想反正人都已经住进来了，也不会有什么问题了，所以就没有去办理该手续。但是听别人说，不办登记就不能取得房屋的所有权，我想问一下这种说法是不是真的，为什么房屋所有权的转让一定要办理登记呢？



以法答疑

你买的二手房，虽然已经缴清房款并搬入居住，但你并没有去办理房屋的过户登记，该交易缺乏法律所规定的房屋所有权移转的公示形式。其他人无法从登记簿上了解该房屋产权变动的相关情况，也就不能知道你已经购买了该房屋的这一事实。因而，从法律上来讲，你还不是该房屋的所有权人，仅仅是该房屋事实上的占有使用人，该房屋在法律上的主人还是原所有人，房屋的所有权并没有发生变动。

我国《物权法》第六条关于物权设立和变动的公示原则的规定。所谓物权的公示原则是指：在财产的交易或者其他形式的变动过程中，必须将物权设立和变动的事实通过公开的、外在的、易于为人们所查知的清晰透明的形式向社会展示出来，以避免第三人遭受损害，同时也有助于维护交易安全。物权之所以拥有那么高的效力，就是因为它的取得和变



动都是通过大众所能知晓的公示方式进行的。通过公示，物权人等于向社会上所有的人宣告：此物乃我所有，你们任何人都不得干涉和侵夺。同时，也告诉了与物权人进行交易的第三人：你放心，我绝对是该物的真正权利人，你与我进行交易是安全的。



法条链接

《物权法》

第六条 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。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。



特别提示

房屋等不动产的公示方式为登记，而自行车等动产的公示方式为交付。也就是说，谁在事实上占有了该自行车，谁就被推定为该自行车的所有权人；而谁被登记在登记机关的不动产登记簿上，谁就是该房屋的物权人。房屋的物权变动之所以采取不同于动产的方式，是因为房屋的价值一般较高，对人们的正常生活具有更大的影响力，所以法律采取了一种更为谨慎的方式来向社会公开房屋物权的取得和变动情况，从而也从更大程度上保护了物权人和善意第三人的利益。

3. 能否要求建在居民小区附近的加油站搬走？



职工在线

我居住在广东某大型住宅小区内，刚搬进新房的一年里一切都还不错，但是最近在小区的旁边新建了一个加油站，离小区内居民们的住宅不到10米。因为该小区地处闹市区，车流量很大，每天都有许多车排队加油，车鸣声和增加的垃圾引起了小区居民的强烈不满。更危险的是，加油站里储存的石油和天然气都是易燃易爆的物体，稍有不慎，就很可能给小区居民的人身财产安全造成巨大的损失，绝对是个安全隐患，这严重地扰乱了居民们正常、安宁的生活。因此，我们要求加油站搬迁，但是加油站拥有修建加油站所需的所有许可和批文，以及土地使用权证，我们能要求加油站搬走吗？



以法答疑

你们可以先和加油站的所有者协商，如果协商无果，小区居民可以向有关政府部门以及规划部门反映情况，也可以直接向法院起诉，要求加油站搬

迁，或者要求法院撤销市规委的违法行政行为，以维护自己的合法权利。

本案中，加油站作为储存有大量易燃易爆物体的地方，建在离居民小区不到 10 米的范围内肯定是不恰当的，存在着一定的安全隐患，一旦发生爆炸等事故，将会给居民们的人身财产安全造成难以估量的损失，再加上加油站所带来的车鸣的噪声和增加的垃圾也确实给居民们的正常生活造成了一定的不良影响。同时，根据国家相关规定，二级加油站与普通民用建筑物的安全距离为 12 米，三级加油站为 10 米。由此可以看出该加油站的建立和运营不但损害了小区居民们的合法权利，而且也是不符相关规定的要求的。



法条链接

《物权法》

第七条 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。



特别提示

我国《物权法》第七条是关于维护公共利益原则对物权的限制的规定。物权是一种绝对权、对世权，拥有物权的人就等于拥有了一种向其他人说“不”的权利，同时向世人宣告着这是我独有的权利，任何人不得干涉和侵犯。物权人根据自己的意志自由地行使其所享有的权利这是物权的本质，但要注意的是物权的民事权利属性决定了它的取得和行使要受到一定的限制，不能超过一定的合理界限。否则，必然会导致物权人滥用其权利，造成妨害社会公共利益和他人合法权益的结果。

对物权的限制只是要求物权人行使权利时必须遵守法律，尊重社会公共利益和他人的合法利益，不得滥用其权利，但并不是要求物权人牺牲自己的权利或者不主张其权利。同时，任何公共权力机构，如政府，也不得无端以公共利益为借口去限制甚至剥夺物权人的合法权利。

4. 购买商品房的遭遇开发商“一房二卖”， 我该如何维护自己的权益？



职工在线

我是一名打工者，经过多年的辛苦打拼，有了十几万的积蓄。最近拿出所有的积蓄在市里购买了一套商品房，准备用做婚房。我与开发商签订了商品房买卖合同，并一次性缴清了全部的房款，随后住进了新房。

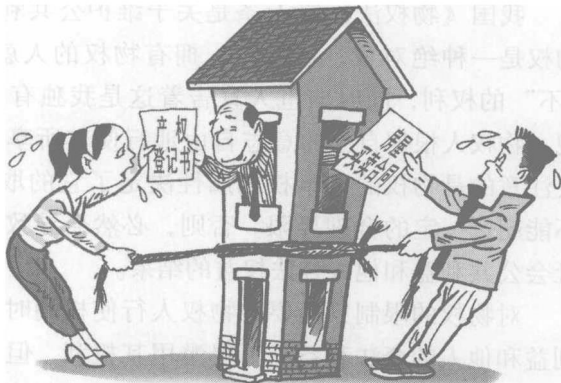
入住不到三个月，有一天一位手持该套商品房房产证的陌生人李小姐前来要求我搬出该房。原来，开发商在住宅楼完工后，到有关部门办理房产证时，将所有商品房的产权都登记在自己名下。一段时间后，适逢楼价大涨，开发商为了赚取更多的钱，便动了“一房二卖”的坏心，将这些本来已经售出的商品房再次出售给他人，并为后来的买家在房地产交易登记机构办理了过户登记手续。

请问，我能够取得房屋的所有权吗？该商品房买卖合同的效力如何？开发商应该承担怎样的责任？



以法答疑

本案中，由于李小姐办理了该套商品房的过户登记手续，持有房产证，故按《物权法》的规定，“一房二卖”中房屋的所有权应该归属于办理了房屋产权登记的李小姐。你虽然缴清了房款，并事实上占有该房屋，



但却不能取得房屋的所有权，只能搬出自己已经居住了三个月的房屋，让李小姐居住。

你应如何保护自己的合法权益呢？虽然你没有取得房屋的所有权，但是你和开发商之间签订的商品房买卖合同是成立并且生效的，开发商一房二卖属于恶意的违约行为，因此你可以向开发商索赔，根据我国的《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条的规定，以及《消费者权益保护法》第四十九条的规定，请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求开发商承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任，以这种惩罚性的赔偿对开发商的恶意违约行为进行制裁。

我国《物权法》第九条规定关于不动产物权登记生效的规定。不动产物权登记，是指经当事人申请，国家专门机关将物权变动的事实记载在国家统一制定的簿册上的事实或行为。不动产物权登记最基本的效力表现为：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。



法条链接

1. 《物权法》

第九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

2. 《合同法》

第一百一十三条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》

第三十六条 房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

第六十条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

4. 《消费者权益保护法》

第四十九条 经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或

者接受服务的费用的一倍。

5. 《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》

第八条 具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

（一）商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；

（二）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。



特别提示

购买商品房并非“一手交钱，一手交房”这么简单的事情，购房者在签订了房屋买卖合同后，应该尽快到有关的房产登记部门去办理房屋的过户登记手续，在不动产登记簿上写上自己的姓名，从而使自己真正成为法律上所认可的房屋所有权人。还应当注意的是，如果购买的是预售房屋，应该到有关部门办理预告登记，这样才能安枕无忧。另外，如果购房者购买的不是房地产开发企业出售的房屋，而是二手房等个人生活居住使用的房屋，则只能按照一般违约追究卖方的责任，而不能主张惩罚性赔偿责任。

5. 一房二卖，买受人均未办理过户登记，房屋所有权归谁？



职工在线

前不久，我看中一套商品房并与开发商签订商品房买卖合同，约定以80万购买该房，随即付款80万，并且与开发商约定十天内办理过户登记手续。几天后，张红也找到该开发商，愿意出价100万购买该房屋，开发商见有利可图，

遂隐瞒了该房屋已经出售的事实，立即与张红签订了商品房买卖合同，张红首付房款 50 万给开发商，并与开发商约定一周之内办理房屋过户登记手续。

某天，我和张红都去看房，闲聊中得知两人居然购买的是同一套房屋，于是找到开发商理论，均要求开发商履行合同约定，为自己办理过户登记手续。我认为自己先签合同并且已经履行了全部的付款义务，开发商应该给自己办理过户登记手续。张红当即表示如果开发商给自己办理过户登记手续，就可以马上付清剩余的那 50 万房款。开发商思量之后，最终屈服于利益的诱惑，准备为张红办理过户手续。我知道后，一怒之下，把开发商和张红都告到法院，要求法院判定开发商履行合同，为我办理过户登记手续。我和张红，谁最终能取得房屋的所有权？



以法答疑

你和张红均未办理该套商品房的过户登记手续，因而你们俩都不是该套商品房的所有人，不享有所有权，只享有对该商品房现在的所有人开发商的债权。你与开发商、张红与开发商之间的两个买卖合同均有效成立，你们俩都可以要求开发商按照合同的约定交付房屋并为你俩办理过户登记手续。虽然你先签合同且付清全款，而张红后签合同且未付清全款，但是你们俩的债权请求权处于同一等级的层面上，是平等的，谁也没有优先权。那么，最终是哪一个债权得到实现，即谁可以最终取得房屋的所有权，决定权完全掌握在该房屋现在的所有权人开发商手中。开发商可以任选一个买房人履行合同，办理房屋的过户登记手续，使其中一人成为房屋的所有权人。当然，法律对另一买房人也有救济之法，他与开发商之间的合同不会因为未办理登记而无效，但由于该合同在事实上已经无法履行，买房人的合同目的已经无法实现了，因而该买房人可以要求解除合同，并有权要求开发商承担违约责任，赔偿损失。



我国《物权法》第九条规定“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，但法律另有规定的除外”。

这是关于不动产物权登记生效的规定。

债权与物权不同，它具有平等性和相容性的特点，即针对同一标的物可以成立数个内容、性质相同的债权。也就是说，当数个债权人对同一债务人先后发生数个以同一给付为内容的债权时，各个债权具有同等的效力，均不具有排他性。实践中典型的例子就是一物二卖。



法条链接

《合同法》

第九十四条 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

- （一）因不可抗力致使不能实现合同目的；
- （二）在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；
- （三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；
- （四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；
- （五）法律规定的其他情形。

第九十七条 合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。



特别提示

仅仅是订立了合同，并不能享有优先于其他债权人的效力，因而合同对当事人的保护力度是有限的。而物权则不同，它可以对抗所有人，享有物权的人有优先于债权人的效力。所以，如果要想全面地保护自己不动产的权益，就一定要记得去办理登记，设立不动产物权。

6. 申请办理过户登记手续需要准备什么具体材料？



职工在线

我2009年花费多年的积蓄买了一套小户型的商品房，但是由于我从来没有申请过户登记的经验，所以很迷茫，不知道申请登记需要准备什么具体的材料，所以想咨询一下，有备无患嘛。



以法答疑

作为买方的你需要提交的材料为：（1）商品房预售合同或商品房买卖合同；（2）购房者身份证明（身份证、护照等）或企业法人营业执照（复印件）、夫妻共同登记需提供户口簿或结婚证明；（3）付款凭证（复印件）。作为卖方的房地产商需要提交的材料为：（1）房地产权证；（2）商品房预售合同或商品房买卖合同；（3）企业法人营业执照（复印件）、法定代表人资格证明、法定代表人授权委托书、代理人身份证件。在准备齐全了所有的材料后，你就可以与开发商一起到相关的房屋登记机关办理登记了。如果购买的是预售的商品房，预售人和预购人订立商品房买卖合同后，预售人未按照约定与预购人申请预告登记，预购人可以单方申请预告登记。

我国《物权法》第十一条规定是关于申请登记应当提交的相关材料的规定。由此我们看到，当事人向相关的登记机关申请登记时应当提交的必要材料大致可以分为两类：一是不动产物权的权属证明，即能够证明在登记时该不动产物权的权利真实情况的合法有效材料；二是标明该不动产实际的具体情况的材料，比如该不动产的图纸以及该不动产所在的位置、面积等材料。

不动产物权的种类不同，其登记所须提交的权属证明也相应的不同。具体来说：（1）通过合同形式设立、变更、消灭不动产物权的，所需提交的权