

走进百姓生活的物权法

——物权法案例百则

苟军年 / 主编



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

本书为浙江省社科联社科普及重点课题
“物权法走进百姓生活”的最终成果

走进百姓生活的物权法

——物权法案例百则



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

走进百姓生活的物权法：物权法案例百则 / 苟军年
主编. — 上海：立信会计出版社，2011.5

ISBN 978-7-5429-2841-2

I. ①走… II. ①苟… III. ①物权法-案例-中国
IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 082741 号

责任编辑 张 蕾

封面设计 周崇文

走进百姓生活的物权法——物权法案例百则

出版发行	立信会计出版社		
地 址	上海市中山西路 2230 号	邮政编码	200235
电 话	(021)64411389	传 真	(021)64411325
网 址	www.lixinaph.com	电子邮箱	lxaph@sh163.net
网上书店	www.shlx.net	电 话	(021)64411071
经 销	各地新华书店		

印 刷	上海申松立信印刷有限责任公司	
开 本	890 毫米×1240 毫米	1/32
印 张	9.5	
字 数	240 千字	
版 次	2011 年 5 月第 1 版	
印 次	2011 年 5 月第 1 次	
印 数	1-1000	
书 号	ISBN 978-7-5429-2841-2/D	
定 价	18.00 元	

如有印订差错, 请与本社联系调换

前 言

《物权法》的通过是中国法治史上的一件大事，因为物权是与每一位老百姓息息相关的权利。它的出台，意味着财产成为法律保护的对象，有多达 247 条的条文在守卫着我们的财产。

只是对于普通民众而言，《物权法》又是一个显得陌生的法律。用移植而来的法律术语与制度架构起来的体系，即使对于法律人而言，也是艰深的对象。看不懂、弄不清成为很多人对《物权法》的阅后感。

在法律制度与使用便捷之间，《物权法》用其专业性捍卫了法律制度的纯粹，但无奈地放弃了阅读与理解上的便利。或者，对于立法而言，这两者本身就是矛盾而不可兼得的。

本书为浙江省社科联社科普及重点课题“物权法走进百姓生活”的最终成果。从申报课题时起，我们就决定将专业的物权法与老百姓的生活发生关联，将本来从生活中演化而来的规则再一次放回到生活中去。《物权法》决不能仅仅只是书面上的法，它应该成为生活的一部分！

基于这样的理念，我们将物权法从体系上分为了六大部分，

每一部分通过问题前后连缀,这些问题都是生活中常见的问题。问题的提出毫不生硬,通过一个个鲜活的案例所展示。对问题的回答构成了《物权法》最好的演示平台。问题—案例简介—学理分析—法条链接,这样的“四部曲”是我们尝试沟通法律专业知识与实践旺盛需求的方式。

本书采集了近百案例,都是来自司法实践的真实案例,完整展示了《物权法》中较为实用的法条与制度,相信使用者可以开卷有益。

目 录

第一章 总则	1
一、什么是物?	1
二、什么是物权? 与债权的区别何在?	3
三、物权的性质	7
四、物权法的特征是什么?	12
五、物权法定是什么意思?	15
六、动产与不动产的区分	17
七、物权的享有是否没有限制?	20
八、物权与老百姓的财产	25
第二章 物权变动	27
一、不动产物权如何变动?	27
二、不动产如何登记?	29
三、登记时的评估如何办理?	31
四、房屋买卖合同与房屋产权过户是什么关系?	34
五、房屋所有权如何表现?	36
六、登记错误是否可以补救?	38
七、先签合同后办理产权过户,如何保护买房权利?	41
八、虚假登记承担什么责任?	43
九、登记需缴费多少?	45

十、汽车买卖适用什么规则？	46
十一、征收对物权的影响？	49
十二、财产继承如何办理？	51
十三、物权受到侵害如何保护？	52
十四、物权发生争议,如何解决？	54
第三章 所有权	57
一、什么是所有权？	57
二、所有权包含哪些权能？	61
三、什么是占有？	66
四、占有如何取得？	73
五、占有的效力是什么？	75
六、无权处分的后果如何？	80
七、善意取得需要符合什么条件？	83
八、遗失物的主人可否追回该物？	90
九、悬赏广告是否有效？	93
十、发现文物如何处理？	97
十一、征地的补偿如何计算？	104
十二、征用是什么含义？	108
十三、哪些财产是专属于国家所有？	110
十四、国有财产管理机构应如何履行职责？	115
十五、集体所有的财产有哪些？	120
十六、农村集体财产由谁行使所有权？	123
十七、农村集体财产如何行使所有权？	127
十八、私人财产是否受到保护？	130
十九、企业出资人的权利有哪些？	132
二十、出资人如何行使权利？	134

第四章 区分所有权、相邻关系与共有	138
一、商品房业主所有权的范围	138
二、商品房所有人是否可以随意行使自己的权利?	141
三、业主对小区公共部分是否承担义务?	143
四、小区内的道路、绿化、公共设施与用房属于谁?	145
五、小区内的车位属于谁所有?	147
六、业主如何行使自己的权利?	149
七、物业服务不到位,如何解决?	151
八、住宅可否用于经营?	154
九、业主是否受业主大会或业主委员会决定的约束?	156
十、住宅小区的维修基金归属何人?	158
十一、住宅小区的收益如何分配?	160
十二、不动产相邻如何排水?	163
十三、不动产相邻如何通行?	165
十四、采光权存在吗?	167
十五、不动产权利人在排污时应否照顾邻居?	169
十六、不动产权利人在进行建筑时,对邻居是否有义务?	171
十七、不动产相邻导致损害的,如何处理?	173
十八、按份共有人如何行使权利?	175
十九、夫妻如何行使对房屋的权利?	177
二十、共有物如何分割?	178
二十一、共有人的优先购买权如何行使?	181
二十二、共有物产生负债,共有人如何承担?	183
二十三、共有人没有明确共有种类的,应确定为哪种共有?	185
第五章 用益物权	188
一、什么是用益物权?	188

二、国有自然资源,个人可否占有使用?	190
三、所有权人与用益权人关系如何?	193
四、不动产被征收,用益物权人如何补偿?	195
五、我国农村集体土地承包经营权包括什么权利?	198
六、我国农村土地的承包期限有多少年?	200
七、土地承包经营权有哪些流转方式?	203
八、承包期内,发包人可否调整承包地?	206
九、土地承包经营权可否抵押?	209
十、建设用地使用权包含哪些内容?	211
十一、出让土地使用权可采用什么法律形式?	214
十二、取得土地使用权如要改变土地用途,如何办理?	217
十三、建设用地使用权可否转让?	220
十四、宅基地使用权人有哪些权利?	222
十五、何为地役权?	225
十六、地役权如何设立?	228
十七、何为海域使用权?	231
十八、特许物权之矿业权	233
十九、渔业权之养殖与捕捞	236
第六章 担保物权	239
一、什么是担保物权?	239
二、什么是反担保?	241
三、主合同无效,担保合同是否有效?	243
四、担保物权的范围包括哪些?	246
五、担保期间,担保物如果灭失,如何处理?	248
六、既有物的担保又有人担保的,债权人如何实现权利?	250
七、生产设备、原材料、半成品、产品可否设立抵押?	253

八、交通工具可否设立抵押?	256
九、建筑物抵押如何办理?	258
十、乡镇、村企业的建设用地使用权可否设立抵押?	259
十一、以公益为目的的事业单位的设施可否设立抵押?	262
十二、抵押权如何设定?	264
十三、抵押权人可否与抵押人约定债务人不履行到期债务时 抵押财产归债权人所有?	265
十四、订立抵押的财产如果出租的,如何处理?	267
十五、抵押期间,抵押人可否转让抵押财产?	269
十六、抵押权可否单独转让?	270
十七、抵押人如恶意减少抵押财产价值,则如何保护抵押权人?	273
十八、抵押权如何实现?	276
十九、同一财产设定了多次抵押,如何处理?	278
二十、抵押权人行使权力是否受到诉讼时效限制?	279
二十一、质权如何未设定?	281
二十二、质权人承担什么义务?	283
二十三、质权如何实现?	284
二十四、知识产权可否设定质押?	286
二十五、应收账款可否设定质押?	288
二十六、何为留置权?	289
二十七、企业之间的债权债务如何实行留置权?	291
二十八、留置权人是否承担义务?	293

第一章 总 则

一、什么是物？

●●○ 案例简介

北京市某法院 18 日对国内首例虚拟财产纠纷案一审判决，判令游戏运营商将游戏玩家李宏晨已经丢失的虚拟装备生化盾牌 1 个、生化头盔 3 顶、生化腰带 2 条、生化战甲 1 件、生化裤子 1 条、生化靴子 2 双、战神甲 1 件、献祭之石 2 个、生命水 2 个进行恢复。

据了解，今年 24 岁的公司职员李宏晨在过去的两年时间里，在一个名叫“红月”的游戏里积累和购买了各种虚拟“生化武器”几十种，这些装备使他一度驰骋在虚拟世界的战场上。但今年 2 月的一天，当他再次进入游戏时，却发现自己在红月优雅处女服务器的 ID“国家主席”内所有的虚拟装备丢失，其中包括自己最心爱的 3 顶头盔、1 件战甲和 2 瓶毒药等物品。

于是，李宏晨开始在现实社会中进行一场“另类战争”，他先与游戏运营商交涉，希望找到盗走其武器的玩家，结果游戏运营商以“玩家资料属个人隐私，不能提供”为由拒绝。李宏晨又到公安机关报案，也没有得到解决。他又一纸诉状将游戏运营商北京北极冰科技发展有限公司告上北京市朝阳区人民法院的法庭。

“红月”是一大型多人在线收费网络游戏，玩家通过账号注册，首次进入游戏之后，通过购买游戏运营商发行的游戏时间卡，并为账号充值后获得游戏时间进行游戏活动，在游戏中可获得多种虚拟装备。

法院认为,玩家与网络游戏运营商双方形成消费者与服务者的关系,由于原、被告之间没有签订其他的合同文本,双方之间所形成的消费者与服务者的权利、义务关系即应适用我国《合同法》和《消费者权益保护法》等有关法律规定。被告在安全保障方面存在欠缺,应承担由此导致的相应的法律后果。

审理法官还认为,关于丢失装备的价值,虽然虚拟装备是无形的,且存在于特殊的网络游戏环境中,但并不影响虚拟物品作为无形财产的一种,获得法律上的适当评价和救济。玩家参与游戏需支付费用,可获得游戏时间和装备的游戏卡均需以货币购买,这些事实均反映出作为游戏主要产品之一的虚拟装备具有价值含量。

● ● 学理分析

物权法上的物具有特定的内涵,它并不是指自然界的一切事物。它不仅具有自然属性,还具有法律属性。其主要有以下特征:

首先,物必须是为人们的感官所感觉的客观实在,所以权利一般不被认为是物。但物与权利无疑都是对人具有重大经济意义的,所以他们都被称为财产。

其次,物必须存在于人身之外。现代立法摒弃了奴隶社会、封建社会将人作为权利客体的野蛮观念,人权观念已经深入人心。法律上就要求我们首先要把外在于人的物相区分,即人只能作为法律关系的主体,而不能成为客体。

再次,物必须为人力所支配。物只有可以被支配,人们才可以以之为客体建立各种法律关系。这里所谓的支配,包括使用、收益和处分。如果某一东西能给人们带来利益,但却不能被人们直接占有和支配,那么它也不能成为民法上的物。

最后,物必须能满足人们社会生活的需要。物不仅需要可被支配,还需要其能满足人类社会发展的需要,即具有有用性。也就是说,物必须对人有价值。

本案中,案件争议的网络虚拟财产,作为专属于网络游戏消费者的一种特定的无形财产。虽然它不具有有形性,但其可为我们的感官所感知,具有法律上的排他支配可能性或管理的可能性,而且,将其认定为物,并不危及物权理论体系,且在一般经济观念上也是可以被人们所接受,所以可被认定为物。法院的判决也是值得肯定的。

●○○ 法条链接

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)相关规定:

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。

二、什么是物权?与债权的区别何在?

●●○ 案例简介

1993年12月4日,原告黄某与被告邓某签订《建筑工程施工合同》,原告为被告进行工程承包建设,修建房屋,但被告邓某拖欠黄某的工程款。1995年9月,双方签订《购铺书》,约定邓某以每平方米1700元的价格将位于原高明市荷区文竹路邓住宅楼地下102室(约56平方米)卖给黄某,以抵充工程款。该房屋于1996年1月16日办理产权证,登记的权利人为邓某,但一直没有办理过户手续。同时,黄某已占有使用该房产,自1997年12月开始将该铺位租赁给他人使用,并收取租金。2002年4月,因为邓某欠第三人的钱款,被第三人主张债权而申请查封该不动产。因此,就不动产的归属而发生纠纷。于是黄某向法院起诉邓某,请求确认该房产的权属。

一审法院审理后认为,黄某与邓某在平等自愿的基础上所签订的购铺合同合法有效,由于双方未就该房屋进行产权的过户登记,故该房屋在法律上仍属于邓某所有。但邓某没有依照合同约定为黄某办理过户手续,损害了黄某的合法权益,应承担违约责任。现该房产因另案已被依法查封,故双方之间的房屋买卖合同事实上已不能继续履行,黄某因该合同而受到的损失可以另案起诉以追究邓某的违约责任。

●○○● 学理分析

本案中,确定原告对该房产是否享有所有权时,就涉及物权与债权在取得方面的区分,下面就针对此问题展开讨论。

我国《物权法》第二条第三款规定:“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。”从物权法律关系的角度,可从主体、客体和内容三方面来把握什么是物权。

第一,物权具有对世性。物权的权利主体是特定的权利人,而义务主体则是除权利人以外的一切不特定人。物权是“权利人依法对特定的物享有的……排他的权利”。物权的义务主体均负有不得侵害物权人的权利及妨害物权人权利行使的义务。因此,物权的效力可以向一切人主张,物权人有权排除他人对其支配之物的侵害、妨碍和干涉,在受到他人侵害时,物权人可以排除他人侵害,以恢复物权的原状。

第二,物权客体具有特定性。此点在第一专题已展开过论述,这里就不再解释。

第三,物权的内容是以直接支配为核心。物权是“权利人依法对特定的物享有直接支配……的权利”。物权是法律赋予物权人对物的直接支配的权利。所谓“直接”,是指物权人对于其物的支配,无须他人意思或行为的介入即可实现。所谓“支配”,是指权利人根据自

己的意思依法占有、使用或者以其他方式管领处分标的物。

物权和债权是两类最基本的财产权，它们的联系非常紧密，物权往往是债权发生的前提，而债权运动的结果则往往是物权的取得或者转移。如在买卖合同中，出卖人对标的物必须享有物权（即所有权），才得以使买卖合同履行结果是出卖人丧失标的物物权而取得价款，买受人支付价款而取得标的物的物权。但是，物权和债权毕竟是民法中两类不同的财产权，有其各自不同的法律属性。具体而言，物权和债权的区别主要有以下几方面：

第一，权利发生主体不同，即物权实行法定主义，债权实行任意主义为原则、法定主义为例外。物权的发生实行法定主义，即物权的种类和基本内容均由法律规定，不允许当事人自由创设物权的种类或者随意变更物权的内容。而债权的发生（指合同债权）则无此限制，可由当事人自由确定，因此被称为任意主义。任意主义是债权发生的一般原则，只要当事人创设的债权不违反《合同法》第五十二条的规定，则可以根据契约自由原则而创设债权。但是，任意也有法定的例外，例如不当得利之债、无因管理之债，不允许当事人自由创设，仍然受到法律的限制，为法定债权。

第二，权利性质不同，物权是支配权，债权是请求权。物权的支配权是物权的核心内容，它无须借助于他人的行为，就能够行使其权利，即直接支配其标的物，并通过对标的物的直接支配以享受其利益。如房屋所有人将其房屋出租而享有收取租金的利益。然而，债权是请求权，需要借助于他人（债务人）的意思和行为，才能实现其利益。如买受人只有请求出卖人履行交付买卖合同标的物的义务，才能实现买卖合同的目的，合同利益才得以实现。

第三，两者的客体不同，物权的客体一般是物，而且是特定物，如果物不能特定，就无法成为物权的支配对象。在例外情况下，权利也可以成为物权的客体，如权利质权。而债权则不同，债权作为一种请求他人一定或者不为一定行为的请求权，它以行为（给付行为）为

客体。

第四,权利效力不同,物权是绝对权、排他权、优先权、追及权,而债权是相对权,不具有排他、优先、追及的效力。

第五,权利期限不同,物权的期限采用有期限和无期限相结合的原则,债权则是有期限的。在物权中,所有权是无期限的,其他的用益物权和担保物权则是有期限的,如建设用地使用权的最长期限不得超过70年。而债权性质上是有期限的权利,任何人不允许存在无期限的债权。如《民法通则》所规定的诉讼时效,即为债权的行使期限作了限制。

第六,权利的保护方法不同。在物权人对其物的支配受到妨害时,法律赋予物权人请求返还原物、排除妨碍、消除危险等权利,以恢复物权人对物的圆满支配状态,这在民法上称为物权请求权。而债权人在债务人违约时,一般采取损害赔偿的方式,以补救自己遭受的损失。

●○○ 法条链接

《物权法》相关规定:

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。

第三十四条 无权占有不动产或者动产的,权利人可以请求返还原物。

第三十五条 妨害物权或者可能妨害物权的,权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第三十六条 造成不动产或者动产毁损的,权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。

第三十七条 侵害物权,造成权利人损害的,权利人可以请求损害赔偿,也可以请求承担其他民事责任。

三、物权的性质

●●● 案例简介

2004年8月8日,原告谢治理与二被告马继花、张新锋签订一份房产买卖协议书。双方约定,二被告将位于巩义市建设路永昭街6号巩城私字第3036号房产以52000元的价格卖给原告,原告应于合同生效之日交付全部房款,被告应于合同生效之日将房屋及产权证书交给原告。合同还对违约责任等作了约定。该合同于2004年8月8日签订后,原告于当日将房款52000元交给二被告,二被告也同时将房屋钥匙、房产证等相关手续交给原告。原告对房屋进行简单装修后,于2005年6月份搬入居住。原告与二被告至今未在房产登记管理部门办理产权过户手续。

2005年12月25日,在李书仁、马俊省、张西鸽等人诉马继花民间借贷纠纷一案审理过程中,李书仁等人向该院申请财产保全,要求对被告马继花的房产进行查封。该院于2005年11月25日作出民事裁定书,对被告马继花位于巩义市永昭街的3036号房产予以查封,并于同年12月7日前将查封手续送达马继花和巩义市房产管理局。现李书仁、马俊省等人诉马继花民间借贷纠纷一案已审理终结,该院民事判决书已生效。李书仁、马俊省等人于2006年12月20日向该院申请强制执行,此案尚在执行过程中。在该案执行过程中,原告谢治理曾以案外人的身份向该院提出执行异议,要求解除对争议房产的查封,该院于2008年7月31日驳回原告谢治理的执行异议。

法院判决:房屋买卖所有权转移应以到当地房管机关办理房屋所有权变更登记为要件。本案争议房产尽管实际上已交付原告使