

丛书主编：兰 花
教你打官司 丛书

物权法律案例

编著 李宛蔓 郭景放



为你打官司支招 为你赢官司献计

 文化惠民

山西省财政厅、山西省教育厅、山西省出版集团

山西出版集团 山西教育出版社

教你打官司 丛书

物权法律案例

李宛蔓 郭景放 编著

丛书主编 兰 花

副主编 翟玉成 罗 敏

编委会

李 沁	巩学峰	白素芳	吴 蕾	汪 华	谢 翀
沈佳明	谢 恒	易 琪	杨 磊	杨美美	胡昌金
赵振士	谢 伟	王启亮	朱昕颖	张 毅	李宛蔓
郭景放	董闻昕	肖 静	李吉斌	杨 宁	赵 乾
王婵媛	曹 琳	马桂华	冯 皓	王光宗	李木杰
姚 琦	刘洪蛟	裴 露	阁 肃	高鹏程	蓝 楠
戈华清	李 铮	董 娟	孙桂萍	王 璟	江 源
刘 芳	胡鸿亮				

山西出版集团 山西教育出版社

物权法律案例/李宛蔓, 郭景放著. —太原: 山西教育出版社,
2010. 4

(教你打官司)

ISBN 978 - 7 - 5440 - 4212 - 3

I. ①物… II. ①李… ②郭… III. ①物权法 - 案例 -
分析 - 中国 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 205389 号

物权法律案例

责任编辑 魏雪萍

复 审 樊爱香

终 审 孙 轶

装帧设计 刘志斌

印装监制 贾永胜

出版发行 山西出版集团·山西教育出版社

(太原市水西门街馒头巷7号 电话: 4035711 邮编: 030002)

印 装 山西新华印业有限公司

开 本 850 × 1168 1/32

印 张 12. 125

字 数 383 千字

版 次 2010 年 4 月第 1 版 2010 年 4 月山西第 1 次印刷

印 数 1—7000 册

书 号 ISBN 978 - 7 - 5440 - 4212 - 3

定 价 21. 00 元

序 言

俗话说：“无规矩不成方圆。”法律虽然抽象，但离我们的生活并不遥远。法律规则在现代社会人与人的交往中发挥着重要的作用，尤其是在预防和减少纷争、维护自身权益方面。我国正处在经济迅速发展、法制日臻完善的时期，法律的制定和修订也比较快，因此，对于普通百姓而言，我们不仅需要了解基本法律理念，还需要了解最新的、与我们生活密切相关的法律知识。

本套“教你打官司”丛书本着“为你打官司支招，为你赢官司献计”的宗旨，以通俗易懂的方式向读者宣讲法律知识，传播法治理念，让百姓明白自己有哪些权益是受法律保护的，应当怎样运用法律武器维护自己的合法权益。

本丛书共23册，各册的内容体系不是严格按照学术分类或是法律部门进行划分，而是以“与百姓的生活密切相关”为标准，将大量的法律概念、法律原理融入一个个典型而精彩的案例中，让读者在不知不觉中学到法律知识。每册书均采用以案说法的形式，运用简明通俗的语言、根据最新的法律规范深入浅出地解说法律问题。每个案例都由“事情是这样的”、“律师专线”、“法律规范”和“专家释惑”四个部分构成。其中“事情是这样的”旨在简要介绍法律问题的事实背景；“律师专线”是从律师

实务的角度指明所涉法律问题，判断问题处理得对错与否，为当事人妥善解决此类问题提出相应的建议与技巧，比如所涉纠纷的核心问题是什么、有效解决问题的措施是什么、该向什么部门反映等；“法律规范”是摘录与案件有关的核心法条，为读者指明解决问题所援引的法律依据；“专家释惑”则是对与案件有关的法律知识进行更专业的阐释与介绍。有些案例还附有“联系本案”的内容，为读者防范或处理相关问题进行提醒。

衷心希望本丛书能成为普通百姓学习基本法律知识的得力助手，使大家不再觉得法律陌生而遥远，为我们认知和维护自身权益略尽绵薄之力。

兰 花

2009年7月于中国政法大学

目 录

第一章 物权概论

第一节 “物”与物权法的基本原则	1
一、物的基本分类	1
1. 长了一副好身材能拿来卖吗?	1
案例 1 L 市某女青年“卖身”记	1
2. 空气可以作为商品买卖吗?	3
案例 2 朱某和刘某的“空气纠纷”案	3
3. 原物产生的孳息应当归属于谁?	5
案例 3 李某诉郭某归还利息等财产纠纷案	5
二、物权与债权的区别	10
4. 物权与债权有什么区别?	10
案例 4 王某、朱某诉彭家公司房屋买卖纠纷案	10
三、物权法的原则	14
(一) 一物一权原则	14
5. “一物多卖”会有什么后果?	14
案例 5 丁某、卢某、万某等诉赵某返还购房款案	14
(二) 物权法定原则	19
6. 物权法定原则是什么, 如何体现?	19
案例 6 王某的“终身居住权”之诉	19

7. “优先购买权”可以当事人自由创设吗？	24
案例7 江某的“优先购买权”之诉	24
8. 物权法关于地役权的规定可以由当事人自由变动吗？	27
案例8 钟某诉龚某侵犯自己地役权案	27
(三) 公示公信原则	29
9. 公示公信原则有什么含义？	29
案例9 岳某诉佟某返还房屋案	29
第二节 物权的设立、变更、转让和消灭	35
一、不动产物权的设立、变更、转让和消灭	36
10. 发现登记错误怎么补救？	36
案例10 肖某与涂某的宅基地变更登记	36
11. 如何进行预告登记？虚假申请登记和登记错误需要承担什么责任？不动产登记如何收费？	39
案例11 小李和小曾对于房屋登记事宜的咨询	39
二、动产交付	43
12. 动产的交付方式是怎样的？	43
案例12 丁某与林某的动产交付纠纷	43
13. 动产的特殊交付方式	45
案例13 甲与乙、丙与戊以及己与庚之间的动产交付	45
第三节 物权的保护	49
14. 物权的救济方式之一：返还原物	49
案例14 吕某某与毛某某返还财物纠纷上诉案	49
15. 物权的救济途径之二：排除妨害	53
案例15 张三与李四等排除房屋所有权妨害纠纷上诉案	53
16. 物权的救济途径之三：财产损害赔偿	58
案例16 刘某某诉Z市金盛商贸有限责任公司财产损害赔偿纠纷案	58

第二章 所有权

第一节 所有权的一般规定	61
一、含义	61
1. 什么是所有权和所有权的权能?	61
案例 17 装饰公司是否应该撤离其所主张的合作项目的房屋?	61
二、所有权的限制	68
2. 对所有权的行使能侵害他人及社会公共利益吗?	68
案例 18 未经同意使用他人房产必须迁出吗?	68
3. 征收和征用是否也构成对所有权的合法限制?	73
案例 19 土地征用补偿费用被截留后怎么处理?	73
三、所有权的不同种类	80
4. 村集体可以自主将采矿权发包吗?	81
案例 20 矿业集团与村集体关于采矿权纠纷案	81
5. 集体土地所有权行使受到限制吗?	84
案例 21 村委会行使集体土地所有权的方式是否合法?	84
第二节 业主的建筑物区分所有权	88
一、业主对其建筑物专有部分的所有权	88
6. 什么是建筑物专有部分和专有权?行使专有权应当受到限制吗?	88
案例 22 方某能违反协议约定封闭阳台吗?	88
二、业主对建筑物共有部分及其附属设施的共有权	91
7. 怎样认定建筑物的共有部分?	91
案例 23 顶层广告牌属于共有部分吗?	91
8. 房地产商是否有权自主决定处分共有部分?	95
案例 24 车位、天台花园赠送案	95
9. 小区的车位和车库归谁所有?	100
案例 25 小区业主与物业公司、房地产公司的车位权利纠纷	100

三、业主的成员权	107
10. 业主有权对邻居将住宅转为商业用途说“不”吗？	107
案例 26 钟先生是否有权干涉洗浴中心开业？	107
11. 业主对聘请的物业公司不满意可否更换？	111
案例 27 金帆小区业主是否有权“撵”走开源物业公司？	111
12. 业主委员会是否具备诉讼主体资格？	116
案例 28 小区业委会一旦涉诉该如何处理？	116
第三节 不动产相邻关系	121
一、概述	121
13. 什么是不动产相邻权？	122
案例 29 加盖房屋影响邻人通行怎么处理？	122
二、相邻用水、排水关系	128
14. 相邻一方有义务为另一方提供排水便利吗？	128
案例 30 杨甲、杨乙相邻排水纠纷案	128
三、邻地使用关系	134
15. 不动产权利人在邻地上有通行权吗？	135
案例 31 李甲等 12 人与李乙相邻通行纠纷案	135
四、相邻建筑物的通风、采光和日照关系	139
16. 侵害了邻居的通风、采光和日照等权利应当予以赔偿吗？	139
案例 32 王某诉华润置地股份有限公司相邻关系案	139
五、邻地损害防免关系	148
17. 邻居施工影响相邻地基如何处理？	149
案例 33 挖掘石灰池造成邻人房屋损害案	149
六、越界之相邻关系	153
18. 建房时侵占他人宅基地该如何处理？	154
案例 34 张甲、张乙宅基地侵占纠纷案	154

第四节 共有	158
一、共有概论	158
19. 什么是共有?	158
案例 35 杨乙有权要回共同继承的房屋吗?	158
二、按份共有	162
20. 什么是按份共有? 其法律关系如何?	163
案例 36 按份共有物的处分及收益分配纠纷	163
三、共同共有	168
21. 什么是共同共有? 其权利义务关系如何?	168
案例 37 家庭共同共有财产分割案	168
四、共有人的优先购买权	175
22. 共有人对共有物的份额进行处分时, 其他共有人是否享有优先购买的权利?	175
案例 38 侯某诉郭某等七人房地产转让协议无效案	175
第五节 所有权取得的特别规定	181
一、善意取得制度	181
23. 什么是善意取得? 其相关法律内容如何?	182
案例 39 刘某某诉卢某某财产权属纠纷案	182
二、拾得遗失物	188
24. 遗失物拾得人有权请求给付报酬吗?	188
案例 40 董某诉徐某给付返还遗失物之酬金案	188
三、拾得漂流物、发现埋藏物或隐藏物	192
25. 发现埋藏在地底下的物应当如何判定其归属?	193
案例 41 对埋藏银锭的所有权之争	193
四、从物、孳息取得的相关规定	198
26. 对孳息的所有权取得应当如何认定?	198
案例 42 牛黄的所有权应当归谁享有?	198

第三章 用益物权

第一节 一般规定	202
1. 何为用益物权？其特征和效力如何？	202
案例 43 在自己承包的耕地上建砖窑是否合法？	202
第二节 土地承包经营权	207
一、土地承包经营权的性质和效力	207
2. 发包方是否有权单方决定收回承包地？	207
案例 44 游某与红壤村村委会土地承包经营权纠纷案	207
二、土地承包经营权的保护	212
3. 农民迁入城镇后可以保留土地承包经营权吗？	212
案例 45 石某诉丰收村村委会侵犯土地承包经营权案	212
三、土地承包经营权的取得与流转	216
4. 农民如何转让土地承包经营权？	217
案例 46 未经发包方同意转让土地承包经营权是否有效？	217
第三节 建设用地使用权	225
一、建设用地使用权的取得	225
5. 如何取得建设用地使用权？	225
案例 47 开发商名景公司是否依法取得了建设用地使用权？	225
二、建设用地使用权的流转	230
6. 建设用地使用权人有权转让其所拥有的建设用地使用权吗？	
转让应当遵守哪些条件？	230
案例 48 建设用地使用权转让合同纠纷	230
第四节 宅基地使用权	238
一、概论	238
7. 一户一宅原则	238
案例 49 上门女婿马某如何取得宅基地使用权？	238

二、宅基地使用权的取得	242
8. 宅基地使用权取得的依据是什么?	242
案例 50 娃娃亲能否取得宅基地使用权	242
9. 宅基地使用权能否继承?	246
案例 51 农村祖宅后人能否继承	246
三、宅基地使用权的流转问题	248
10. 城市人可否购买农村住宅?	249
案例 52 陶渊明的“世外桃源”梦想如今不复存在	249
第五节 地役权	252
一、概论	252
11. 地役权与建设用地使用权之争	252
案例 53 “菠萝的海”上的空中走廊	252
二、地役权的设立	256
12. 地役权的设立	256
案例 54 地役权设立何时生效	256
13. 地役权的登记制度	261
案例 55 地役权登记意味着什么	261
三、地役权的法律效力	264
14. 地役权人的权利义务是什么?	264
案例 56 一辆运煤车引起的诉讼	264
15. 供役地人的权利义务是什么?	268
案例 57 顺手牵羊惹的祸	268
四、地役权的消灭	270
16. 地役权在何种情形下会归于消灭?	271
案例 58 老张与老李地役权纠纷案	271

第四章 担保物权

第一节 一般规定	273
1. 担保权人保全担保物价值的权利	273
案例 59 朱某关于担保权人是否有权利保障担保物不受侵害的咨询	273
2. 担保物权可分吗?	275
案例 60 舒某、汤某等的担保纠纷案	275
3. 担保物权的优先受偿性	278
案例 61 王五、郭六的撤销之诉	278
第二节 一般抵押权	281
4. 学校这样的公益法人资产是否可以设定抵押担保?	281
案例 62 某建筑公司诉某法律专科学校的抵押担保纠纷案	281
5. 抵押登记的效力如何?	284
案例 63 余某诉毕某抵押合同纠纷案	284
6. 抵押期间抵押人转让抵押物的效力如何?	287
案例 64 莫某诉马某抵押纠纷案	287
7. 未经登记的动产抵押能对抗第三人吗?	290
案例 65 王甲和王乙的抵押担保纠纷	290
8. 抵押权人保全抵押物的权利有哪些?	292
案例 66 金某的咨询	292
9. 抵押权处分应如何进行?	294
案例 67 张某、杜某和林某关于抵押权次序转让的疑问	294
10. 抵押权如何实现?	300
案例 68 苏某与农业银行的抵押权实现纠纷案	300
11. 抵押权人在哪些情形下拥有收取抵押物的孳息权?	306
案例 69 王某的抵押物孳息收取权	306
12. 同一物上有多个抵押权的,各抵押权实现的清偿顺序如何?	309
案例 70 张甲、周乙和张丙的价款分割疑问	309

13. 房地产抵押权实现中有哪些特殊问题？动产浮动抵押的抵押财产何时确定？抵押权与劳动债权的关系如何？	312
案例 71 工商银行对金万年公司的抵押权案件分析	312
14. 抵押权与所有权的关系是怎样的？	317
案例 72 陈某与舒某之间的抵押权纠纷案	317
第三节 最高额抵押权	319
15. 债权人在最高额抵押权实现时以什么标准的额度优先受偿？	319
案例 73 飞翔公司、潜水公司与建设银行之间的最高额抵押权纠纷咨询	319
16. 债权人在变更最高额抵押权时应当注意什么？	322
案例 74 铜星公司诉银星公司和工商银行变更最高额抵押协议无效案	322
第四节 动产质权	326
17. 什么动产不得出质？	326
案例 75 余某与花某的动产质权纠纷案	326
18. 质押财产的孳息如何收取？	331
案例 76 村民赵某和叶某的疑问	331
19. 质物如何使用和处分？	333
案例 77 宋某诉孙某返还质物案	333
20. 质权人先占有质物后又返还的，质权是否有效？	335
案例 78 廖某与顾某、汪某的质权纠纷案	335
21. 质权转质有何要求？	337
案例 79 黄蓉和杨康的疑问	337
22. 动产质押的效力是否及于从物？	339
案例 80 乔风与段玉的疑惑	339
23. 质权必须在什么时间内行使？	340
案例 81 叶某诉王某的质物损失赔偿纠纷	340

第五节 权利质权	343
24. 关于有价证券质权的一些规定	344
案例 82 王某与各债权人之间的有价证券质押纠纷	344
25. 关于基金份额和股份质权的一些规定	351
案例 83 蔺某与白某的股权质押纠纷案	351
第六节 留置权	356
26. 留置权的构成要件是怎样的？	356
案例 84 赖某的困惑	356
27. 留置权的可分性与不可分性	360
案例 85 张三与李四、王五与赵六之间的留置权行使问题	360
28. 留置权是否适用善意取得？	362
案例 86 洒脱与英俊之间的留置权善意行使	362
29. 留置权的消灭原因有什么？抵押权与质权、留置权之间的清偿顺序如何？	364
案例 87 猪八戒、沙和尚和唐僧的疑问	364

第五章 占有

1. 恶意占有人的责任是什么？	370
案例 88 阿三诉阿顺返还原物赔偿损失纠纷案	370

第一章 物权概论

第一节 “物”与物权法的基本原则

一、物的基本分类

内容提要

物权是指直接支配特定物并获取其收益的权利，且享有绝对的保护，是一种可以对抗世间一切义务主体的绝对权，这一点与债权区别明显。作为物权的客体的“物”一般应当具备属于可以为人类所控制和利用的特定物、在经济和法律上是独立物和存在于人体外部的特点，它不同于日常生活中理解的物或者物体。

物的一些基本的和重要的分类有动产和不动产、原物与孳息、主物和从物等。其中不动产与动产的分类最为重要。原物和孳息之分和主物与从物之分主要涉及孳息和从物的归属。物权法有三大基本原则，即物权法定原则、一物一权原则和公示公信原则。这三大基本原则互相联系，在物权法中对规制物权法律关系起着指导作用。

1. 长了一副好身材能拿来卖吗？

案例 1 L市某女青年“卖身”记

事情是这样的

L市某女青年天生丽质，长着一副曼妙的身材。大学毕业后因未找到工作，看到广告模特们令人艳羡的职业深受启发，遂心生一计，在胸前直接挂一块牌子，上面写着：“‘卖身材’——本人身材高挑，曲线优美，愿意为您做三年广告，广告费 50 万元以上，必须在合同订立时

一次性支付。物超所值，包您满意！”市民们大为称奇，争相看热闹，却无一人真正上前“购买”。有人不禁问，这个是否合法？女青年回答法律并没有规定不能卖自己身材，故是合法的。数个月过去了，女青年兜售自己身材的行为虽吸引眼球却无一人响应，只好作罢。

律师专线

人身是不可以作为物权客体进行买卖的。作为物权的客体必须是独立于人身体之外的，此为物的特征之一。因此，把人身视为客体进行买卖的行为，如奴隶买卖、卖淫、贩卖器官等行为是非法的。本案中，此女青年的举动很明显也是把自己的身体作为客体进行买卖，是违法的。其实，女青年的行为也有炒作之嫌，因为观其“广告”也就是希望给人做广告模特，但以这种方式去搞“推销”，显然有失妥当，因此也只能作罢。

法律规范

中华人民共和国民法通则

（1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过 1986年4月12日中华人民共和国主席令第37号公布 1987年1月1日起施行）

第七条 民事活动应当尊重社会公德，不得损害社会公共利益，破坏国家经济计划，扰乱社会经济秩序。

中华人民共和国物权法

（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布 自2007年10月1日起施行）

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。

专家释惑

作为物权客体的物与物理意义上的物是不同的，并非所有物理上的物都可以成为物权的客体。如同在上个案例中分析的，物必须