

 百姓 | 法律超市

明明白白理财

—— 物权法必备知识 ——

马燕 史静 ◆ 编著



法律出版社
LAW PRESS CHINA

1C

 百姓|法律超市

明明白白理财

—— 物权法必备知识 ——

马燕 史静◆编著



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

明明白白理财:物权法必备知识/马燕,史静编著.
北京:法律出版社,2003.7
(百姓法律超市丛书)
ISBN 7-5036-4355-2

I.明… II.①马…②史… III.物权法—基本知识—中国 IV.D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 053881 号

法律出版社·中国

责任编辑/刘 辉

装帧设计/孙 杨

出版/法律出版社

编辑/综合法律出版中心

总发行/中国法律图书公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶 松

开本/787×1092 毫米 1/32

印张/5.375 字数/104 千

版本/2003 年 8 月第 1 版

印次/2003 年 8 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

综合法律出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/zonghe@lawpress.com.cn

读者热线/010-63939653 63939656

传真/010-63939650

中国法律图书公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

传真/010-63939777

销售热线/010-63939792

网址/www.Chinalaw-book.com

010-63939778

书号:ISBN 7-5036-4355-2/D·4073 定价:12.00 元

出版说明

“法律”这个词对于许多老百姓来说已经不再陌生,但当我们在日常生活中遇到麻烦时,既不愿求亲戚朋友帮忙,又不想花钱找律师咨询,那只能去书店买本法律书翻翻,从书中找到处理问题的方法。目前市场上虽然有很多“法律通俗读物”,但效果却令人不太满意,主要存在法律专业术语过多、不够通俗易懂、内容针对性不强、形式单一等不足。所以,我们编写这套丛书,是想在法律的通俗化和针对性方面做一种尝试,力求突破现有的写作风格和形式,用老百姓自己的语言,讲述老百姓自己的法律,让法律真正走进千家万户。在这里,读者可以像去超市买东西一样,轻轻松松找到自己需要的法律知识。

这套丛书在语言上力求通俗易懂、简单直白、生动形象,用我们生活中常用的语言讲解法律问题,许多地方还穿插了小案例,以增强趣味性和可读性;在内容上则从老百姓日常生活中可能遇到的问题出发,包括婚姻家庭、劳动、医疗、自我保护、订合同、写诉状、打官司等,关注百姓生活,解决百姓问题;在书的形式上,则突破以往法律书籍严肃刻板的设计风格,在

正文中增加一些小插图,力求生动活泼,让读者在阅读时感到轻松随意。

愿这套丛书能为您指点迷津,帮您解决纠纷,排除麻烦的困扰,让您的生活平安幸福,无忧无虑!

编 者

2003年3月

前 言

财产权是与生活密切相关的权利,也是人们最关注的权利。但是人们对自己的这个权利了解多少呢?

普通人过着普通的、平平淡淡的生活,尽量不与别人发生冲突,但他不能不经管自己和家庭的财产,不能不和邻里发生关系,不能不种田,不能不收获,不能不工作,不能不采购。这些都是和财产权相关的行为。

这本小书可以解决一些疑惑,例如怎样行使所有权,怎样保护自己的财产,所有权是怎样消失的,如何处理宅基地纠纷,哪些财产不可以抵押等,了解这些知识,不仅可以使人们避免一些日常纠纷,而且可以在发生纠纷时妥善处理,维护自己的权益,希望它能对你的生活提供帮助。

目 录



1. 维权先要知道什么是权利——谈谈所有权
背后的意义 (1)
2. 怎样行使我们的所有权? ——谈谈所有权
的内容 (4)
3. 怎样保护自己的财产? ——谈谈所有权的
保护 (6)
4. 何须左右为难——谈谈物权受侵犯后如何
办 (8)
5. 殊途同归? ——谈谈物权请求权与不当得
利返还请求权的区别 (11)
6. 自由不是没有限制的——谈谈所有权行使
的限制 (15)
7. 所有权是怎样消失的? ——谈谈所有权消
灭的方式 (17)
8. 不完整的权利——谈谈什么是他物权 (19)
9. 如何保护自己的权利? ——谈谈他物权的
保护 (22)
10. 农民的命根子——谈谈农村土地承包经营
权 (24)

11. 再谈农村土地承包经营权——谈谈发包人的权利义务…………… (27)
12. 如何处理宅基地纠纷? …………… (30)
13. 不动的东西就是不动产吗? ——谈谈如何区分法律上的动产和不动产…………… (32)
14. 什么是孳息? …………… (34)
15. 树上的果实,母牛的小牛犊归谁所有? ——谈谈孳息的归属…………… (38)
16. 客随主便——谈谈添附后新财产归谁所有…… (39)
17. 捡到的东西可以归自己吗? ——谈谈遗失物返还的酬金请求权问题…………… (41)
18. 君子爱财取之有道——谈谈所有权的取得…… (43)
19. 一手交钱一手交货如何“交”? ——谈谈动产所有权的各种交付方法…………… (46)
20. 买卖的风险谁来担? ——谈谈所有权的转移与风险负担…………… (49)
21. 登记究竟有没有用? ——谈谈不动产登记…… (51)
22. 谈谈房地产抵押登记…………… (54)
23. 少了一个图章行不行? ——谈谈土地抵押权登记制度…………… (56)
24. 公证和登记是一回事吗? …………… (58)
25. 一物二主——谈谈什么是共有…………… (60)
26. 合伙是笔糊涂账吗? ——谈谈共有中的按份共有…………… (62)
27. 亲兄弟明算账——谈谈共有中的共同共有…… (66)

28. 蛋糕怎么切? ——谈谈如何分割共有财产…… (70)
29. 远亲不如近邻——谈谈什么是相邻关系…… (72)
30. 水往低处流——谈谈相邻方应如何处理因
用水、排水产生的纠纷 …………… (75)
31. 寸土何须拼死争——谈谈相邻方应如何处
理宅基地纠纷 …………… (76)
32. 万变难离其宗——谈谈处理相邻关系必须
要遵循的原则…………… (78)
33. 小区里究竟有多少所有权? ——谈谈建筑
物区分所有权…………… (81)
34. 小区建筑如何管? ——谈谈各部分所有权
的行使…………… (83)
35. 小区的土地使用权归谁所有? ——谈谈小
区的土地使用权归属…………… (86)
36. 小区管理谁负责? ——谈谈建筑物区分所
有权中的成员权…………… (89)
37. 小区邻居注意事项——谈谈小区中的相邻
关系…………… (91)
38. 花钱买来的东西不是我的? ——谈谈善意
取得制度…………… (93)
39. 善意取得制度有哪些例外? …………… (97)
40. 典当是不是一回事? ——谈谈什么是典权…… (98)
41. 出典须知一——谈谈典权人的权利义务…… (101)
42. 出典须知二——谈谈出典人的权利义务…… (105)
43. 关注按揭,走近抵押——谈谈什么叫抵押 … (106)

44. 哪些财产可以抵押,哪些财产不可以抵押? ... (108)
45. 哪些土地使用权可以用来抵押? ——谈谈土地
使用权抵押的范围..... (112)
46. 抵押后的财产还能不能自由处理?
——谈谈抵押权人的权利 (113)
47. 抵押到底能抵多少债? ——谈谈抵押的范
围 (116)
48. 你知道什么叫最高额抵押、权利抵押、共同
抵押吗? (118)
49. 如果债务人不还债,抵押权人怎么办?
——谈谈抵押权的实现 (122)
50. 一手交钱一手交货的担保——谈谈质押 (124)
51. 无形的财产可以用来担保吗? ——谈谈权
利质押 (126)
52. 擅自扣押他人东西有理吗? ——谈谈什么
是留置权 (130)
53. 什么情况下才可以扣押他人财物? ——谈
谈留置权的构成要件 (133)
54. 扣押他人财物后需要做些什么? ——谈谈留
置权人的权利和义务 (135)
55. 担保分不分先来后到? ——谈谈留置和抵
押的顺序 (138)
56. 建设工程承包人留置注意事项 (139)
57. 关于船舶留置的一些注意点 (141)
58. 不是权利,胜似权利——谈谈对占有事实

的保护·····	(144)
59. 哪些情况属于法律保护的占有类型? ·····	(146)
60. “一字之差”——谈谈如何区分合法占有与 非法占有 ·····	(148)
61. 法律怎样保护占有的状态? ·····	(152)
62. 一些不得不辨别清楚的法律术语——谈谈占 有、持有等概念的法律意义 ·····	(154)
63. 抢占先机——谈谈优先购买权问题 ·····	(156)



1. 维权先要知道什么是权利

——谈谈所有权背后的意义

提到所有权，大家可能都有一些既模糊又清晰的概念，因为它和我们生活的关系太密切了，但是它具体指什么？我们好像对另外一个名词——“财产权”，也就是“产权”念叨得更多一些，或者把两者混为一谈。其实所有权只是财产权（产权）的一种。

什么是所有权？通俗地说就是个人或者集体、国家对一样东西支配、控制的权力。用法律上的定义来说就是指所有人依法享有的对自己的财产占有、使用、收益和处分的权利。这里有两层含义：

第一，它是一种权利，既然是一种权利，那么就意味着它是法律所保护的某种利益，因此当这种合法的、正当的利益受到别人的干涉的话就是侵权，所有人可以堂堂正正地自己去取回来，可以理直气壮地要求侵权人返还这件物品，或者要求侵权人恢复成为原来的样子（恢复原状），甚至可以要求通过国家的强制力，将自己的这种利益要回来，或者要求侵权人赔偿。

所有权在理论上是一种“对世权”，从古罗马就已经有了这样根深蒂固的观念，所有权是神圣的，不论是私人所有权还是国家所有权，都是一样的一体保护。英国有个古老的案例，国王想造一座宫殿，一户老农的破房子恰好就在规划建筑范围之内，国王想拆了这座房子，老农告到法院，声称这是他所

有的,国王无权拆除,随后国王只能放弃修宫殿的计划。这就是所有权的真正内涵。

事实上,我国近来已经通过各种规定,通过规范行政行为,开始注重所有权的不可侵犯性,开始尊重所有权,尤其是私人的所有权。我国宪法明确规定:“国家保护公民的合法收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权。”我国《民法通则》对于公民个人所有的生活资料和生产资料及其保护也作出了详细的规定。

第二,所有权和其他权利有什么不同吗?它和同属于物权的其他权利又有什么不同呢?大概说来有这样一些不同的地方:

(1)任何人都可以享有所有权,但是每一个财物上面却只能有一个所有权,至于所有人是单独一个,还是两个以上的人合伙享有,都无所谓,因为它还不过是一个所有权而已。一旦所有权人享有这个所有权以后,除所有人之外的任何人、单位、集体、政府就都负有一种义务,也就是不能侵犯所有人的所有权的义务。所有其他人等不经过所有权人的同意,就不可以对所有人的财物进行占有、使用、收益或处分,否则便是侵权。当所有权受到不法占有或者侵害时,财产所有人有权请求返还原物、停止侵害、排除妨碍或者赔偿损失。

(2)所有权所包含的内容是物权里面最丰富、最完整的。所有权和其他别的物权相比较的话,区别主要就表现在:所有人对财产享有占有、使用、收益和处分的完整权利,而其他物权只是具有所有权的上述权利内容中的一部分,而不会是全部的。当然所有权人享有上述四个方面的权利,并不是说什

么事情都要亲自去办,他完全可以让别人去行使其中一部分的权利,自己坐收利润,这其实也是所有权人自己行使所有权的一种表现。

(3)不是什么财物上面都能形成所有权的,它仅仅限于在有体物、特定物和独立物上面。什么是有体物呢?有体物是指具有一定的物质形体,能够为我们所感觉到的物,如土地、房屋、牙刷等等。什么又是特定物呢?特定物是指具有单独的特征,不能被替代的物,如某幅图画,某个建筑物。什么是独立物呢?独立物指的是在物理上、观念上、法律上能够和其他别的财物区别开来且可以独立存在的物,这其实也是一个相对的说法,就比如一块土地,它的某一部分虽然在物理上与其他部分很难分开,但可以通过登记而确定它的“四至”范围和坐落的地点,这样分割为各个部分的土地也可以成为独立物。

最后需要注意的是,所有权是否是完全不受限制的呢?当然不是。现代社会已经越来越注重社会的整体利益,大家生活在一个群体中,当然不能过于我行我素,所有权的行使当然也不能。我国民法通则规定,民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。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。所以所有权的行使也不能违背诚信原则,不能违背善良风俗。房屋的所有权人就不可以提供房屋、桌子等供聚赌使用,因为赌博是违背善良风俗同时也是违法的事。

所有权是生活中最基本最古老的权利,但是往往最平常的东西却最容易被忽视。在权利意识日益复苏的今天,对所

有权的正确理解是最基本最迫切的。我们将在下文逐步介绍这些内容。



2. 怎样行使我们的所有权？

——谈谈所有权的内容

前面已经介绍过了所有权的特征，也谈到了所有权就是所有人依法享有的对自己的财产占有、使用、收益和处分的权利。其实所有权是一个总称，其中包括了各方面的权利，主要为：占有的权利、使用的权利、受益的权利和处分的权利，这些权利构成了所有权的内容。

第一，占有所有物的权利。占有是一种事实状态，是对某物进行控制的一种事实状态。占有首先象征着物的归属。路上有一个钱包，很多人都会去捡，因为它还没被占有，但是对于他人口袋里的钱包恐怕只有小偷才会想到去拿，所以占有首先是所有权的一种外在表现。同时占有也是使用的前提，人们占有一物往往并不是为了彰显其所有权，即为了孤立地、静止地控制某物，而是为了实现物的价值，使物运用于生产和生活的过程。比如，人们买了房子并不是为了成天看着它，而是为了住在它里面享受生活。

占有权作为所有权的一项权能，大多数时候是与所有权重合的，但是有时候占有权也会从所有权中分离出来，比如房屋出租的情形，房屋虽然属于所有人，但是如果承租人支付租金，所有人往往就把占有的权利让给承租人，使承租人可以占有居住该房屋。占有权一旦与所有权分离，就成为一项独立

的权利,即占有人可以依据占有权对抗其他人的干涉,只要是在承租期间,连所有人都不能随便进入该房屋,也不能随便赶走承租人。

第二,使用的权利。占有是为了使用,使用又以占有为前提。人们占有生产资料和劳动产品都不是目的,占有的目的是为了对财产进行有效的利用或从中获取经济上的利益。比如,衣服可以用来御寒,食物可以用来充饥等等。这种利用财产的权利,就是使用权。使用权也可以从所有权中分离出来,上面提到的房屋出租问题,承租人从所有人处获得的不仅是占有权还有使用权。

第三,收益权。收益权是指利用财产并获取一定的经济利益的权利。买了耕牛用来耕地,这是对耕牛的使用,但是耕牛产了小牛犊,小牛犊对于所有人而言是收益。将房屋出租,出租人获得的是收益;将钱存入银行,存款人获得的利息也是收益。收益权是不同于使用权的。收益权在现代社会日渐显现其重要性。

第四,处分的权利。处分权是指所有人对财产进行消费和转让的权利。对财产的消费属于事实上的处分,例如东西吃了,汽油用完了,这些都是事实上的处分,所有权人可以自由消费。对财产的转让属于法律上的处分,例如将房产转让给他人。对财产事实上的处分和法律上的处分都会导致所有权的绝对或者相对消灭。所以,处分权是所有权中一个特殊的也是重要的权利。处分权当然是由有权处分的人行使,在大多数情况下,这个有权处分的人是该财产的所有人。但是,处分权也可以基于法律的规定和所有人的意志与所有权分

离。比如,在抵押中,到期债务人不能偿还债务,债权人有权拍卖或者变价、出卖抵押物,也就是说处分权这时候就归债权人所有,从所有权中分离出来了。

所以,所有权并不是一个简单的“这是我的”这一层意思,所有权有着极其丰富的内涵,这些将在后面慢慢介绍。



3. 怎样保护自己的财产?

——谈谈所有权的保护

我们生活在这个社会中,当然也就避免不了人与人之间的磕磕碰碰,所有权也不会完全幸免于难。有时候,别人可能无缘无故地对我们所有的物作出某种破坏;有时候,我们自己也可能无意间损害了别人的权利。在这些情况下,我们应当怎么办呢?答案当然不会是“以牙还牙”,因为现在是一个崇尚法治的社会,是一个讲究文明礼让的时代。我们应当通过有效的法律手段解决这些所有权受损害的情况。法律对于所有权受到侵害的情况,专门制定了一种制度——物上请求权来保护所有权人的合法权益。

那么什么是物上请求权?物上请求权,也称为物权的请求权,是指当物权的圆满状态受到妨害或有被妨害的可能的时候,物权人为了排除或者预防妨害,可以请求对方停止侵害的权利。根据不同的妨害形态,物上请求权可以分为以下几类:

第一,所有物返还请求权。指所有人对无权占有或侵夺其所有物的人,有权请求返还其所有物。如果所有物被他人