

百姓“守护神”法律丛书 19 王遂起 主编

物尽其用 话

WUJINQIYONGHUA

管好用好你的财物

WUQUAN

物权

王荣珍 赵永红 编著

中国政法大学金融法研究中心
北京市法大律师事务所
组织编写

百姓“守护神”法律丛书

王遂起 主编

物尽其用话“物权”

——管好用好你的财物

王荣珍 赵永红 编著

石油大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

物尽其用话“物权”:管好用好你的财物/王荣珍编
著.-东营:石油大学出版社,2000.2
(百姓守护神法律丛书/王遂起主编)
ISBN 7-5636-1332-3

I. 物… II. 王… III. 物权法-基本知识-中国
N. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 53621 号

物尽其用话“物权”——管好用好你的财物

王荣珍、赵永红 编著

策 划 王 荣 珍 胡 登 峰 (电话 0546—8392443)

责任编辑 胡 登 峰 (电话 0546—8392443)

封面设计 宏 工作室

出 版 者 石 油 大 学 出 版 社 (山 东 东 营, 邮 编 257062)

网 址 <http://sunctr.hdpu.edu.cn/~upcpress>

电子信箱:upcpress@sunctr.hdpu.edu.cn

印 刷 者:青 岛 市 胶 南 印 刷 厂

发 行 者:石 油 大 学 出 版 社 (电 话 0546—8392563)

开 本:850×1168 1/32 印 张:6.125 字 数:107 千 字

版 次:2000 年 2 月 第 1 版 第 1 次 印 刷

印 数:1-4000 册

定 价:10.00 元 (总 定 价:200.00 元)

百姓“守护神”法律丛书

主 编：王遂起

副主编：李梦福

刘金友

管晓峰

胡登峰

主编副主编简介

王遂起 中国政法大学金融法研究中心主任(原经济法系主任),教授,北京市法大律师事务所高级律师。主要著作有:《民法自学读本》、《民法通则案例解析》、《基本法教程》、《高级律师办案解析》、《企业权利运作》、《新编合同法教程》、《经济法概论》、《经济法教程》等。

李梦福 中国政法大学教授,北京市法大律师事务所主任,高级律师。主编和参编的作品有:《中国诉讼制度法律全书》、《中国合同制度实用辞典》、《1999年全国律师资格考试复习要点及模拟试题》等。

刘金友 中国政法大学教授,原任中国政法大学成人教育学院副院长,现任北京市光大律师事务所主任,高级律师。主要著作有:《刑事诉讼法学》、《证据的理论与实践》、《新编民事诉讼法学》、《公证制度》等。

管晓峰 中国政法大学经济法系商法教研室主任,教授,北京市法大律师事务所高级律师。主要著作有:《金融法导论》、《反不正当竞争法》、《合同法的理论与实务》、《证券法的理论与实务》等。

胡登峰 石油大学出版社办公室主任,工学、法学双学士,编辑。编著的作品有《独领风骚——千年百位推进历史的巨人》,公开发表过有关出版社管理方面的论文多篇。

本世纪末的二十年，不仅是我国经济建设飞速发展的二十年，也是我国法制建设取得巨大成就的二十年。我们曾经历了一个“无法无天”的时代。而今天，我国的立法工作已成绩斐然。迄今为止，全国人大及其常委会已通过法律 300 余部，加上国务院颁布的行政法规，以及各省、市、自治区制订的地方性法规等，我国的法律、法规数量已相当庞大。可以说，中国已初步建立起了比较完备的法律体系。但是，“徒法不足以自行”。我们虽已有了比较完备的法律体系，但社会上以“言”代“法”，以“权”压“法”的现象，却屡屡发生。如果允许这种现象存在，制定再多、再好的法律又有何意义？要解决这一问题就必须树立法律的权威，其关键是国家机关及其领导干部要带头学习法律、遵守法律、执行法律，维护法律的尊严。只有这样，才能使写在纸上的法律真正成为国家机关乃至平民百姓的行为准则，才能把党中央提出的并已载入宪法之中的“实行依法治国，建设社会主义法治国家”的治国方略，落到实处。

但是,依法治国不仅是政府、执法部门的事情,也是广大人民群众的事情,只有广大人民群众法律意识提高了,法律才能顺利地得以贯彻和落实。早在1985年全国人大常委会就通过了《关于在公民中基本普及法律常识的决议》,开展了全民普法教育,到现在已是“三五”普法了。普法活动使我国公民的法律意识大幅度提高,取得了显著成效。但是,提高广大公民法律意识不是一件一蹴而就的事情,而是我们国家一件长期的战略任务。当前,普法教育缺乏的不是一般的法律书,而是缺乏适合老百姓口味的,能为广大群众接受的普法读物。作为法律工作者,我们有责任为普法事业尽自己的绵薄之力。这套百姓“守护神”法律丛书,就是我们的一点尝试。

这套丛书具有如下特点:

第一,覆盖面广。该套丛书包括了行政法律、刑事法律、民事法律、经济法律等各个部门。这些书是:

1. “对簿公堂”别发怵——教你如何打官司
2. “罚”你有商量——如何面对行政处罚
3. 理直气壮“民告官”——行政复议、诉讼及赔偿
4. 刑事诉讼莫吃亏——刑事诉讼法一点通
5. 不做“沉默的羔羊”——侵权损害赔偿
6. “该出手时就出手”——防卫、避险及其他
7. 有事请找我的律师——怎样找律师
8. 婚姻家庭“保护伞”——婚姻家庭法律适用指南

南

9. 法律映照“夕阳红”——如何维护老年人的权益

10. 舔犊之情人皆有——未成年人的法律保护
11. “天赋人权”不可侵——人格权的法律保护
12. 找回“上帝”的感觉——消费者的权利保护
13. 劳动者的“护身符”——劳动法详解
14. 合同就在你身边——新合同法释疑
15. 法律助你迎房改——房地产法详解
16. 给保险“上一道保险”——教你怎样上保险
17. 知识就是财富——知识产权法问答
18. 生财有“法”——与投资有关的法律
19. 物尽其用话“物权”——管好用好你的财物
20. 农民朋友的“定心丸”——农村实用法律手

册

第二,通俗易懂。为便于广大群众理解,本丛书采用深入浅出的方法,通俗易懂的语言,对法律规定作了介绍;同时,精选了生活中的案例,加以叙述,增强了法的趣味性,提高了可读性。

第三,便于查找。丛书采用问答方式,并分门别类地编排,读者可以迅速地查到你想知道的问题,并得到一个满意的答案。

第四,短小精悍。考虑到广大群众的需要,本丛书采取了最小篇幅,每本书仅10万字左右。同时每本书又都比较精炼地汇集了有关的内容,使读者一册到手,一览无余。

本丛书的作者除中国政法大学的研究生外,还有

国务院执法机关的干部和北京市的律师。应该说,撰稿人不仅具有较为深厚的法学理论功底,同时也有比较丰富的实践经验。当然,法律作为一门学问,真可谓学海无涯,因此,书中错误及不足之处在所难免,我们衷心欢迎读者提出宝贵意见,以便再版时修改。

还应特别提出的是,北京市金桥律师事务所王阳律师、中国政法大学王广彬博士、高战胜硕士,在丛书编写过程中协助主编作了大量工作,在此表示谢意。

编者

1999. 11

序 言

物权 作为一个法律范畴,是民事权利主体在法律规定的范围内,对一定的物进行全面或某一方面的直接管领和支配,从而享受利益并排除他人干涉的民事权利。调整这种人对物的支配关系的法律规范的总和就是物权法。物权法作为一项民事法律制度,所要解决的就是物的归属和占有问题,它最直接地反映并保护着社会的经济基础。正如物权是全部民商事法律关系的核心和基础一样,物权法是民商法的核心和基础。因此,物权法在任何国家的法律中都是不可或缺的。

我国《民法通则》虽未使用物权这一概念,但实质上规定了物权制度。《民法通则》中所规定的财产所有权和与财产所有权有关的其他财产权,就是公民和法人等民事权利主体依法不同程度地直接占有、使用、收益或处分特定财产的排他性权利,这也就是我们常说的物权。根据《民法通则》及其他法律规定,在我国,物权可以分为两类,即财产所有权和与财产所有权有关的其他财产权。具体地说,包括以下几种物权:(1)

财产所有权；(2) 财产使用权，在我国主要是指国有土地使用权，房基地使用权，林地使用权，相邻土地使用权，采矿权和自然资源使用经营权；(3) 承包经营权；(4) 担保物权，即以担保债的履行为主要内容的物权，主要有抵押权、质押权、留置权和历史上存在已久且现今仍广泛发挥作用的典权。

正如物作为一切财产关系中最基本的要素而不可忽视一样，物权作为对物直接管领并排除他人干涉的权利，对人们生活的各个方面都具有十分重要的意义。例如，物权是生产和经营的前提和基础，为公民、法人及其他民事主体进行生产、经营活动所必需。目前，在我国正大力推进的社会主义市场经济体制建设中，物权的重要性也愈发显露出来。然而，由于种种原因，有关物和物权的基本法律知识并不为广大社会公众所熟知，因此，在实际经济生活中，物不能尽其用以至于影响到商品生产、流通的正常进行。这也正是本书所要解决的问题。

编者

1999.11

目 录

一、与物有关的原则和概念

1. 什么是物权法? 2
2. 什么是民法上的物? 2
3. 什么是财产? 物和财产之间有什么关系? 2
4. 什么是物权? 3
5. 什么是物权法定原则? 3
6. 什么是一物一权原则? 4
7. 什么是物权的公示和公信原则? 4
8. 什么是动产和不动产? 5
9. 什么是特定物和种类物? 5
10. 什么是主物与从物? 6
11. 什么是原物与孳息? 6
12. 什么是可分物与不可分物? 7
13. 什么是货币和有价证券? 7
14. 什么是定着物 and 附着物? 7
15. 在学理上,对物权有哪些分类? 8
16. 我国现行法律规定的物权种类有哪些? 9
17. 什么是所有权? 所有权有哪些特征? 9
18. 所有权的权利内容包括哪些? 10

二、财产所有权

——合法财产不可侵犯

19. 在我国,哪些财产是不可侵犯的? 14
20. 马小晔从父亲那里合法继承了一幢私房,她有权将该房租给别人居住或者卖掉吗? 16
21. 财产所有权受到侵犯时,怎么办? 19
22. 张力在其弟张千的同意下,对张千所有的五间房屋进行管理、投资翻修并居住达46年之久,当张千要求其迁出时,张力能否主张对这五间房屋享有部分所有权? 22
23. 拾得的遗失物或挖掘、发现的埋藏物、隐藏物,能据为己有吗? 24
24. 秦丽与丈夫吵架后,负气将夫妻共有的一辆小轿车以“二手货”的市场价格卖给了朋友王某,并办理了有关手续。事后,秦丽丈夫要求王某返还该车,王某却以“善意取得”为由拒绝返还。你认为王某的理由于法有据吗? 26
25. 在房屋租赁期间,承租人擅自依附所租房屋修建了一间小厨房,租赁期满后,承租人能否主张对该厨房的所有权? 28
26. 在商场选定的按摩器于交付前意外毁损了,选购方应当承担这一风险责任吗? 31
27. 在哪些情况下,财产所有权消灭? 34

三、共有

——共有财产权、责分明

28. 什么是共有？共有关系形成的原因有哪些？
..... 38
29. 什么是共同共有？ 40
30. 在共同共有关系中，共有人享有哪些权利？
..... 41
31. 在共同共有关系中，共有人应当承担哪些义务？
..... 43
32. 共同共有关系终止后，共有财产应如何分割或处理？ 44
33. 什么是按份共有？哪些法律事实可以导致按份共有关系的发生？ 46
34. 各按份共有人之间的权利义务关系是怎样确定的？ 48
35. 甲、乙、丙三人共同出资购买的一条名犬咬伤了路人，路人并无过错，他应该向谁请求赔偿？ ...
..... 50
36. 按份共有关系终止后，如何分配共有人对共有财产的权利？ 51
37. 在按份共有关系中，部分房屋共有人转让其份额时，房屋承租人和其他共有人同时主张“优先购买权”的，该如何处理？ 53

四、国有土地、自然资源使用权

——国有资源依法使用

38. 调整国有土地、自然资源使用权的法律有哪些?
..... 56
39. 在我国,哪些民事主体可以依法取得国有土地使
用权? 58
40. 怎样通过出让的方式取得国有土地使用权?
..... 59
41. 哪些建设用地的土地使用权可以采用划拨方式
取得? 61
42. 以划拨方式取得土地使用权时须遵循哪些程序?
..... 62
43. 开发可以取得土地使用权吗? 63
44. 用地单位或个人取得土地使用权后,闲置土地将
有什么不利后果? 63
45. 以出让方式取得土地使用权的权利人有哪些权
利和义务? 64
46. 依法取得的国有土地使用权可以出售、交换、继
承、赠与吗? 65
47. 土地使用权人对土地未经开发有权转让吗?
..... 65
48. 土地使用权转让中,需要改变土地用途,怎么办?
..... 66
49. 土地使用权转让价格明显低于市场价格的,国家
主张优先购买权,怎么办? 66

50. 当受让的土地使用权的被设置抵押、留置的,土地使用权的受让人怎么办? 67
51. 土地使用权转让时,基地上附着物、建筑物怎么处理?地上建筑物、附着物转让时,其附着范围内的土地使用权怎么办? 67
52. 国有土地使用权的出租需要具备哪些条件?
..... 68
53. 国有土地使用权出租后,土地上的负担应由谁承担? 69
54. 土地使用权出租后,承租人有权再转租吗?
..... 69
55. 土地使用权出租期间,出租人出售国有土地使用权,承租人有哪些权利? 70
56. 以划拨方式取得的国有土地使用权怎样转变成有偿使用的土地使用权? 70
57. 国家在哪些情形下可以提前收回国有土地使用权? 土地使用权人对此有什么权利? 71
58. 国有土地使用权可以抵押吗? 需要办理哪些手续? 71
59. 土地使用权抵押以后,抵押人到期不履行债务或抵押人被宣告破产、解散的,抵押权人有哪些权利? 72
60. 我国有关法律、法规对土地使用权出让的最高年限是怎样规定的? 土地使用权期限届满,可以延期吗? 怎样办理? 73
61. 在哪些情形下,国有土地使用权终止? 应办理哪

些手续?	74
62. 我国现行法律规定了哪些国有自然资源使用权?	74
63. 耕地使用权人负有哪些义务?	75
64. 国有林地使用权人有哪些义务?	76
65. 国有草原使用权人有哪些义务?	76
66. 国有土地、自然资源使用权争议怎样解决?	76

五、典权

——典物融资救你所急

67. 典权取得的原因有哪些?	79
68. 典权的期限怎样确定?	80
69. 什么是回赎权? 回赎权行使的条件是什么?	80
70. 逾期未行使回赎权,将产生哪些法律效果?	81
71. 典权人对典物能否行使占有、使用、收益的权利?	81
72. 典权人对典物是否可以转典或出租?	81
73. 典权人可以退典吗?	82
74. 在典权法律关系中,出典人有哪些义务? ...	83
75. 在典权法律关系中,典权人有哪些义务? ...	83
76. 当典物毁损、灭失,典权人重建修缮的费用应由 谁承担?	83
77. 在典权存续期间,典物毁损、灭失的风险怎样负	