

主编 顾问

李显冬 江平



【本条主旨】

以主题词方式概括本条核心内容

【条文疏议】

对该立法条文进行准确、简洁的解释、论述

【典型案例】

选择与该条文有关的贴切、真实案例，以案说法

【法理解析】

结合上述【典型案例】中的案例和【条文疏议】中的法律条文，对案例进行分析

新编中国物权法要义与案例释解

XINBIAN ZHONGGUO WUQUANFA YAOYI YU ANLI SHIJIE

第二版



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

中国法

以案说法

简要性

主编 顾问

李显冬 江平

新编中国物权法要义与案例释解

XINBIAN ZHONGGUO WUQUANFA YAOYI YU ANLI SHIJIE

第二版

图书在版编目(CIP)数据

新编中国物权法要义与经典案例释解 / 李显冬主编. —2
版. —北京:法律出版社,2009.5
ISBN 978-7-5036-9494-3

I. 新… II. 李… III. 物权法—法律释解—中国 IV.
D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 058560 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/潘洪兴

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社

编辑统筹/独立项目策划部

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/保定市中华美凯印刷有限公司

责任印制/张宇东

开本/787×1092 毫米 1/16

印张/42.25 字数/963 千

版本/2009 年 7 月第 2 版

印次/2009 年 7 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5036-9494-3

定价:88.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序

2007年的春天,《物权法》在人们翘首期待的目光中终于在十届全国人大上通过。经过8次审议的《物权法》,创下了中国立法史上的多个纪录。其一,该法起草时间之长,可谓前无古人。自1994年《物权法》被列入立法规划,至今已过去13个年头。其二,该法审议次数之多,也是前所未有的。在我国,一部法律草案经过全国人大常委会三次审议通常就会付诸表决,但是《物权法》却在5年间反复修改,经历了8次审议才尘埃落定。其三,该法受社会关注程度之高,以及立法中的争论之激烈也是超乎所有人想象的。

为何一部法律的起草,会引起上至国家领导、专家学者,下至普通百姓的如此关心呢?这是因为《物权法》是民事法律中规范各种财产关系的基本法律,与我们每个人的生活休戚相关。《物权法》是以调整人对物的支配关系为内容的法律规范,是一个国家的基本财产法,其任务是界定产权,保护国家、集体与公民个人的财产。也正是因为如此,《物权法》承载着人们那么多的期望与要求。

随着改革开放和经济的发展,人们的生活普遍改善,保护公民通过辛勤劳动取得的合法财产成为每个公民最迫切的要求。《物权法》采取了开门立法的民主方式,2005年《物权法(草案)》向社会全文公布,广泛征求意见。于是,我们的《物权法》汇集了各方人士的智慧,也经历了各种压力的考验。任何一个了解《物权法》内容的人都会认为这是一部好法,它的通过与实施,将为中国开启一个新的权利时代,对物权的保护也将达到一个全新的水平。

《物权法》通过规定私人所有权、业主的建筑物区分所有权、土地承包经营权、宅基地使用权等内容,保护公民的切身利益,激发公民创造财富的活力,促进社会和谐。例如,《物权法》规定住宅建设用地使用权期满后

自动续期,解除了人民群众对其住宅使用权期满后的担心。又如,《物权法》规定不动产登记费按件收取,不得按照不动产的面积、体积或价额的比例收取,减轻了人民群众进行不动产登记时的负担。

法律在创造生活,法律在影响生活,这是我们学习法律的人、应用法律的人感到自豪的地方。但是,由于法律的复杂性,以及法律语言的冰冷,让许多人对法律产生了不易亲近的印象。所以显冬老师编写的这本《中国物权法要义与经典案例释解》,就可以称得上是一件送给大家的礼物。

首先,这件礼物可以送给学习法律的学生。因为学生们在图书馆读书或者在学校听教授讲座,对法律的认识都是一幅模糊而不完整的画面。要想了解法律到底是什么,必须在实践中看看法律所起的作用,学习案例是最好的方法。其次,这件礼物可以送给从事法律工作的法官、检察官和律师。研读案例事实,慎思明辨,是法律人必备的基本素养,也是解决司法实践中疑难问题的最佳途径。最后,这件礼物可以送给所有对《物权法》有兴趣的人。在《物权法》的制定过程中,由于整个社会的物权法知识不足,使我们的《物权法》遭遇了太多的误解和混淆,也被强加了不适当的期望和指责。而本书尝试深入浅出,就与每个人息息相关的物权法律关系加以介绍。若读者日后遭遇法律上的困难时,也可知道如何从中着手解决,不会茫然不知所措。

法治是法律人的共同追求,但这项事业并非仅凭法律人自己的力量就可以实现。我们期待着,让《物权法》成为一个新的起点,有更多的人关注我们的法治事业,相信一个民主法治、相互尊重的和谐社会将会指日可待!

是为序。



2007年初春于北京蓟门

前言

《物权法》制定、颁布、实施的过程中,社会各界的争论从未停止过,然而法律的生命力终究应当在实践中获得。作为一名法学工作者,我始终关注着法律与实务的衔接,虽然伴随着网络技术的发展和普及,特别是各种网络搜索工具的普遍应用,只要上网的人知晓任何一个案件的关键词,在网络上几乎都能找到每一个业已发表的真实案例的有关信息,这并非一件困难的事情。特别是最高人民法院《人民法院案例选》中的各种案例,其一旦公布,甚至可说随即就充斥于当今各式各样的法律网页之上了。

但是,本人最早涉猎案例研究之初,就发现一个很有意思的现象,那要追溯到做学生时跟着张佩霖老师搞《通过案例学版权》始,到后来自己当了老师组织教研室的同仁完成一本流传颇广的《民法案例精析》,再后来就是随杨振山老师从事《民商法实务研究》丛书的编撰之际,自己担当了其中几本书的副主编后,更感同身受:在这一类案例性质书籍编撰中,由于当初人们收集整理案例之际,往往随意编造或裁剪,以图适合自己撰稿的需要,且由于当时著述均不太重视注释的规范,因而即使讨论的就是真实发生过的典型案例,编选者也极少注明其来源或出处,以至于当读者在研读中一旦需要溯本求源,往往将陷入一筹莫展的境地。

本人留校在政法大学从教以来,一向比较重视案例教学,并逐步认识到注释规范的重要性。故在总结学习和研究案例教学的一些体会之后,我始终认为:一方面,案例研究在法学教育中具有重要的地位和意义。案例研究是由法律学习目的所决定的不可或缺的内容,是学生在法律学习中的必不可少的方法,更是学法学的学生的基本功。另一方面,正确地分析案例还是法学理论学习效果的检验标准。学习法律的学生绝不能仅仅专注于法律条文的分析,更不能只对现行法律条文穿凿附会,而应当在法

律条文之外,对社会变迁、社会现状、社会发展趋势,有相应的了解,而要做到这一点,研究各种案例便是最便捷的途径之一。

我认为,学习法律的学生,在将必要的社会科学作为基础课的同时,在学习各种法律学科的过程中,都应以各种方法注重对典型案例的研析。换句话说,案例研究在法律方法论的研究上也不可或缺,无论是普通法系遵循先例的判例法传统,还是大陆法系三段论逻辑推理方式,事实上都离不开案例研究。判例同样在民法渊源中有其重要的地位,英美法中有对判例法的优先适用规则,成文法国家判例有对制定法的弥补作用,中国古代也有“律例并用、以例辅律”的案例法。

因此,在1998年《物权法》起草之初,我就在酝酿这样一本书:以期通过生动的案例形式帮助人们学习、理解、研究《物权法》。但是由于《物权法》制定过程中出现了极大的争议,这一想法也被搁置起来,当然研究从未停顿。

2007年《物权法》颁行之际,我应法律出版社的邀请,在唐兴振与金瑞峰两位先生的协助下,组织学生将多年的有关研究撰写成为《中国物权法要义与案例释解》这本书。在书中,可以说一个案例即是一篇微型法学论文,每篇文章分为三个部分:案情简介、审理判析、法理研究。在案情介绍部分,选取最能说明某个民法问题的典型案件;在审理部分,根据我国现行立法和司法解释,寻找适用于本案的法律规定,对本案的处理意见进行法理上的理论逻辑批判;在法理研究部分,对本案所涉及的一两个核心或疑难问题进行较为深入的分析、研究,概括出处理类似问题的一般原则,达到不仅知其然,而且要知其所以然的效果。

正是由于这本书通俗易懂、系统直观,以及有较高的实务参考价值,深受广大学生和法律实务界人士欢迎,2007年5月出版,同年10月就再次印刷,需要再版。不言而喻,其业已得到了市场的承认。鉴于《物权法》颁行后出书的仓促所必然带来的缺点,于是我就在法律出版社2007年5月版《中国物权法要义与案例释解》的基础上,又组织自己的研究生们,进一步整理我的《物权法》讲义及多年所收集整理的真实案例,尤其注意对《人民法院案例选》中的这些经最高人民法院法官们研究探讨过的典型案例进行归纳、整理,在对老版的《中国物权法要义与案例释解》更新了近一多半已略显落伍的案例之后,尽量采纳了最高人民法院的《人民法院案例选》以及《中国审判案例要览》等典型案例,终于完成了这本《新编中国物权法要义与经典案例释解》的编撰工作。

西方法学界有“普通法是由法官创造和建立起来的”的说法。^①我以为,普通法从最初创立,到后来形成和发展,都离不开法官的贡献。我们中国法制的进步与完善,同样离不开法官们逐案严密进行的法理推论,因此本书作者认为,那些在商品经济的大潮之中,随着社会的发展,历史的前进,特别是一个一个具体案例的审结,才一步步不断将各种临时应急措施定型化下来的千千万万的法官们,同样也是这样一个灵活并不断发展的案例结构体系的创造者。

我作为一个民法学者所能做的事情仅仅是:由传统民法理论体系出发,从案例这样一种积累的社会经验中,抽象出规则来理解它们与其他法律规范之间的联系,看看学理上的

^① [美]梅利曼:《大陆法系》,知识出版社1984年版,第37页。

概念分析、演绎推理以及法学逻辑推导,究竟是如何为司法实践所接受,而司法实践又如何反过来影响法学发展变化的。

自然,新中国的《物权法》才颁行不久,故这本《新编中国物权法要义与经典案例释解》的不足之处,也就只能留给时间,在再版时不断等待以新的司法案例和理论来予以充实和补正了。还是那句话,任何国家判例的发展,都只能是法学家阶层的集体智慧的历史结晶。

李显冬
2009年2月20日

目录 / Contents

第一编 总 则

第一章 基本原则	1
1. 私人所持之文物是否受法律保护？ ——物权法对财产归属的确定	1
2. 虚拟财产是不是民法上的物？ ——民法上的物	5
3. “五保户”财产应如何保护？ ——“五保”对象与村集体经济组织间利益的平衡	8
4. 依照村规民约打死村民所养牲畜合法吗？ ——物权的保护	11
5. 长期使用权究竟是不是一种物权？ ——物权法定原则	13
6. 两次抵押到底哪次才有效？ ——物权的公示原则	18
7. 建房并非仅为己事故必须三思而后行 ——物权的限制	22
8. 船舶优先权是不是物权？ ——物权的特殊规定	25
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	27
第一节 不动产登记	27
9. 一房二卖时房屋归谁所有？ ——不动产物权登记的效力	27
10. 房地两证不一致的房屋可否买卖？ ——登记部门不统一引起的纠纷	31

11. 产权申请材料不翔实引出纠纷	
——登记程序要遵守	34
12. 土地登记机关是否有审查印章真伪的义务?	
——登记机关的职责	36
13. 登记机关不尽职,行政行为被撤销	
——登记机关违法	38
14. 购买时发现房屋已经办理预售登记,如何处理?	
——不动产登记的效力	40
15. 未登记的房屋买卖合同效力如何?	
——不动产变动合同的效力	42
16. 不动产登记对善意第三人的保护	
——不动产登记簿的效力	45
17. 登记权利与实际权利不相符,如何处理?	
——不动产权属证书的法律效力	48
18. 不动产登记查阅是实现公示公信作用的途径	
——不动产登记的查阅权	50
19. 建房出过资且也已登记就必然享有产权吗?	
——不动产登记异议	52
20. 郑某等人诉市房屋开发公司按商品房预售合同履行义务纠纷案	
——预告登记的作用与意义	55
21. 房地产重复抵押导致登记机关巨额赔偿	
——登记错误的法律责任之承担	57
22. 登记收费成为物权法修改的热点问题之一	
——登记收费	60
第二节 动产交付	61
23. 两次过秤数量不一时应由买方负责还是卖方负责?	
——动产所有权的转移	61
24. 未经登记的船舶抵押权有何效力?	
——特殊动产的登记对抗效力	63
25. 融资租赁合同中的租赁设备其所有权如何认定?	
——权利人业已依法占有动产时的交付之认定	66
26. 所有权转让还是债权的让与?	
——指示交付的认定	68
27. 到底是谁贷的款,这笔账该怎么算?	
——占有改定	70
第三节 其他规定	72
28. 苏先生诉李女士离婚及分割财产纠纷案	
——法院判决对物权变动的影响	72

29. 在建宅证上是户主是否即可被认定为房屋的所有人？ ——因继承发生的物权变动	74
30. 种在他人自留山上的果树被砍是否可以要求赔偿损失？ ——事实行为引起的物权变动	75
31. 遗产分割前，个别继承人处分遗产行为如何认定？ ——非以法律行为取得物权的限制	77

第三章 | 物权的保护 79

32. 无偿帮忙造成损害是否也要承担责任？ ——没有救济就没有物权的保护	79
33. 丈夫父亲去世时所收受的礼金能否确认为夫妻共同财产？ ——确认物权请求权	82
34. 返还原物时举证责任到底应如何分担？ ——原物返还请求权之行使	84
35. 村委会抢种乡政府发包给他人承包经营的侵权赔偿案 ——排除妨害请求权	86
36. 私自剪断自家房后邻居的电线是否也要承担责任？ ——恢复原状请求权	88
37. 以共有财产为名而毁坏对方离婚时所得之财产也应承担责任 ——损害赔偿请求权	89
38. 所有权人偷盗自己已经出质之物应如何认定？ ——物权的保护	91

第二编 所有权

第四章 | 一般规定 95

39. 政府决定统一建设经济适用房是否即可任意强制拆迁而无须赔偿？ ——有了所有权能干什么	95
40. 住房、轿车如何用来担保？ ——抵押权与质权的设定	98
41. 地下水可否随意使用？ ——水源的国家所有权	100
42. 土地被征收农民应得到什么？ ——土地补偿费的支付	102
43. 承包挖河破坏了耕地怎么办？ ——保护耕地是既定国策	104
44. “非典”时期宾馆为何可以被征用？ ——征用的规则与其目的紧密相连	106

第五章 国家所有权、集体所有权和私人所有权	109
45. 取土合同未办理相关许可手续谁来管? ——矿产资源属于国家所有	109
46. 地热是自然形成的,私自开发是否合法? ——地热作为一种矿藏属于国家所有	112
47. 城市里的土地到底是谁的? ——城市中的土地属于国家所有	114
48. 开垦荒地可否取得荒地的所有权? ——荒地属于国家所有	116
49. 珍贵的雪豹骨应属于谁所有? ——野生动植物资源为何属于国家所有	119
50. 谁享有无线传呼频率的所有权? ——无线传呼频率为何属于国家所有	121
51. 盗挖古墓,侵害了何种权利? ——古墓作为文物属于国家所有	122
52. 骗卖备用铁路大桥案侵犯了什么权利? ——国有铁路设施属于国家所有	123
53. 省总工会能否与市卫生防疫站进行房地产合同转让? ——国家机关对其支配的不动产或者动产可以行使何种权利	125
54. 出版社对其财产享有什么权利? ——事业单位对其直接支配的财产如何行使权利	126
55. 国有公司的所有权归谁享有? ——究竟谁才是国家出资的企业的产权人	127
56. 医药公司违法收购野生动物产品应承担什么法律责任? ——国家专有财产受法律保护	129
57. 私分国有资产应该承担何种法律责任? ——对国有资产应进行的管理和监督	131
58. 集体所有的空闲地能否用作墓葬地? ——集体土地依照法律规定属于集体所有	133
59. 被征土地的土地补偿费究竟应如何分配? ——土地补偿费的分配办法应经集体成员决定	134
60. 集体所有的林地内埋葬死去亲属谁说了才算? ——集体所有权的行使方式	137
61. 城镇集体所有制的被服厂其合法权利谁来保护? ——城镇集体所有权的内容	139
62. 如何限制村官侵占村民集体财产? ——集体财产公开的重要意义	141

63. 将他人承包的集体所有的蔬菜大棚破坏掉侵犯了谁的权利? ——集体所有的财产受法律保护	142
64. 这张彩票到底应该归谁所有? ——对私人合法收入的保护	144
65. 非法同居的“二奶”可否继承同居死者留下的遗产? ——国家依法保护私人的财产继承权	146
66. 此遗产的主人到底是谁? ——私人的合法财产禁止他人侵占	149
67. 工厂可以设立企业吗? ——哪些主体可以设立企业	151
68. 申请扣押案外人的财产并加以变卖且占有价款而引发的纠纷 ——哪些财产才是公司享有所有权的财产?	152
69. 清真寺的房产是否受法律保护? ——宗教团体享有的财产所有权	155

第六章 | 业主的建筑物区分所有权 157

70. 安装超出墙体的窗户护栏致窃贼通过该护栏进入邻居家盗窃可否被要求拆除? ——建筑物区分所有人的权利分解	157
71. 改变自家房屋结构,与别人有关吗? ——专有权人的权利及其界限	160
72. 楼顶住户可以擅自封闭顶层走廊吗? ——共有人的权利及其界限	164
73. 小区内的绿地应该归谁所有? ——建筑区划内的共有部分	167
74. 小区的车位车库到底归谁所有? ——共有部分的归属需要明确	169
75. 业主委员会是否可以不经业主大会选举而产生? ——建筑物区分所有权之成员权的行使平台	171
76. 业主委员会在各业主授权的情况下是否有权对外签订合同并聘请或解除物业管理公司 ——业主委员会有权解雇物业管理公司,择优另选	173
77. 未经其他业主同意改变房屋结构为经营所用之行为被判败诉 ——擅自“住改商”违反法律规定	176
78. 业主拒交物业管理费用是否合法? ——业主委员会代表业主签订的物业合同的约束力	178
79. 维修资金未向业主公示引发官司 ——维修资金究竟应归属何人	180

80. 物业公司结束物业管理合同后拒绝返还停车位收益
——小区停车位之收益归谁所有? 182
81. 业主委员会将物业公司辞旧换新
——业主委员会委托他人管理小区 185
82. 物业公司管理不善,业主可否拒交物业服务费?
——受托管理人之权责 187
83. 宠物狗咬伤邻居时主人要负损害赔偿赔偿责任吗?
——业主得遵守饲养动物之规定 190

第七章 | 相邻关系 194

84. 技改项目影响生活区域将会造成一定的环境污染时该如何处理?
——不动产权利人行使权利应尊重他人之相邻权 194
85. 擅自扩房阻碍自家门前通道与邻人是否相关?
——相邻人之必要通行权 199
86. 擅自封闭露台阻碍邻家雨水排放如何处理?
——不动产相邻人之间的排水关系 203
87. 历来通行的通道被堵塞使房屋没有通道是否对邻人构成侵权?
——相邻必要通行关系中不动产权利人的义务 205
88. 利用相邻地面铺设管线影响他人生意是否要赔偿?
——相邻管线安设关系 208
89. 加盖自家房屋遮挡邻人光线是否合法?
——相邻采光权应受保护 210
90. 新建的车间试生产使邻厂产品废品率达 100% 是否要承担责任?
——侵害相邻环保权的构成 213
91. 擅自将共用的墙体拆除造成原告卧室承重墙危险是否应赔偿?
——违反相邻关系中的注意义务而给邻人造成损失的责任 216
92. 扩建的循环水出水口工程将影响他人码头的使用和正常生产属于什么性质?
——邻地损害注意防免义务缺失之法律后果 219

第八章 | 共有 222

93. 共同出资种植、共同经营管理的共有财产,在未析产之前能否确认双方各自财产?
——按份共有与共同共有 222
94. 被开除公职后按职工优惠价购买的有限产权房屋能否收回?
——按份共有的特征 224
95. 以丈夫名义开户而用家庭收入购买的股票离婚时能否予以分割?
——家庭财产共同共有制 227
96. 对共有物进行管理时其收益应归属如何?
——对共有物的管理及其管理收益之分配 230

97. 妻子可否不经丈夫同意擅自出卖夫妻共有的汽车？	
——共同共有物的处分	233
98. 共有饲养动物致人损害时共有人如何负担损害赔偿费用？	
——共有物的费用分配	237
99. 共有人可否请求分割共有房屋？	
——共有人的分割请求权	239
100. 不同类型的共有财产在继承中如何分割？	
——共有财产的分割方式	243
101. 单位能否要求被开除的职工交回其享有有限产权的房屋？	
——按份共有人优先购买权的行使条件	247
102. 共有的耕牛致人伤害应如何承担损害赔偿责任？	
——共有债权的对外关系	250
103. 对财产所有权没有约定或约定不明确的共有财产究竟应如何确定共有方式？	
——共有方式的确定	253
104. 合伙开厂未约定份额划分该如何处理？	
——按份共有人的份额划分原则	255
105. 与母亲共同承包责任田出嫁后是否还享有权利？	
——准共有适用共有的一般规定	257
第九章 所有权取得的特别规定	260
106. 以逃避债务为目的处分房产的行为是否具有法律上的效力？	
——怎样才构成“善意取得”	260
107. 拾到已妊娠的母猪进行饲养母猪生下猪仔后该经济利益如何予以平衡？	
——所有人对遗失物追及权的行使	265
108. 承运人错发的货物在收货人已发往各购货单位后是否还能追回？	
——动产善意取得制度的物权效力	269
109. 朱甲购衣后拿走摊主装有钱款的挎包为什么算盗窃？	
——拾得人的法定义务	271
110. 遗失的罗西尼手表之招领	
——有关部门对遗失物的通知与招领义务	274
111. 拾得失散的饲养动物拒不返还且又丢失咋办？	
——涉及拾得人的保管义务和赔偿责任	276
112. 拾得物悬赏广告约定的酬金给付纠纷如何处理？	
——拾得人的权利	279
113. 雷达表所有权归属纠纷案	
——公告期满时遗失物的归属	284
114. 盗窃他人隐藏物是民事侵权还是刑事犯罪？	
——发现埋藏物的所有权归属	286

115. 产品订购合同履行中附件归属之争
——主物与从物的关系 289
116. 牛内脏中发现的牛黄归谁?
——孳息的归属 291

第三编 用益物权

第十章 | 用益物权的一般规定 295

117. 村民委员会诉村民等侵犯土地承包经营权案
——用益物权的内容 295
118. 村民组诉集体经济组织农业承包合同纠纷案
——用益物权的客体 299
119. 出让合同有效是否就一定意味着土地使用权有效?
——以自然资源为标的的用益物权的有偿取得 301
120. 区沙石土管理所能否让取得其颁发的《开采许可证》的人停止开采?
——用益物权的行使 303
121. 已婚妇女是否仍然对婚前分配的土地享有承包经营权?
——财产被征收或征用时的补偿 306
122. 不具有航道事务行政管理职权的区政府能否作出事关航道管理事项的海地、滩涂权属纠纷之行政处理决定?
——海域使用权的法律适用 309
123. 获得采煤经营权的煤井能否要求未办开采手续的承包人损害赔偿?
——矿业权的法律适用 312

第十一章 | 土地承包经营权 316

124. 出嫁女是否还有土地承包经营权?
——土地承包经营权制度 316
125. 承、发包方的收益差距拉大村民能否强行将业已承包的果树分配到各村民小组?
——土地承包经营权人的权利和义务 319
126. 村民的土地承包到期能否要求村委会予以延长?
——承包期届满土地承包经营权人按照国家规定继续承包 322
127. 代管他人的承包地是否就可以随意将其与他人交换和转让?
——转让土地之非法所得不属法律保护范围 324
128. 承包权人是否有权私自转包?
——承包人私自转包无效案 328
129. 村民私自互换土地之协议无效案
——土地承包经营权的变动 331
130. 村委会作为发包人在发包期内是否有权调整承包地?

——调整承包地必须依法进行	334
131. 业已抽阡按片承包垦荒造林能否又把该片荒山发包给第三人?	
——发包方是否有权收回承包地	337
132. 土地征用补偿费究竟是应发给承包人还是转包人?	
——承包地被征用后补偿费之归属	338
133. 承包人能否将土地承包经营权未经发包方同意即自行永久性转让?	
——农村土地承包经营权流转合同受不受法律保护	341
134. 在他人开垦的国有土地上耕种是否构成侵权?	
——非经国家有关部门的批准任何个人都无权对国有的荒地进行开垦使用	344
第十二章 建设用地使用权	347
135. 市政府办公室有无权利维持占道市场之原状?	
——建设用地使用权人的权利	347
136. 2005 年深圳首次出让地下空间建设用地使用权	
——空间建设用地使用权如何设立?	351
137. 协议方式出让用于商业目的的建设用地使用权违法吗?	
——经营性建设用地使用权出让须采取公开竞价的方式	353
138. 可否仅在国有土地使用权证上载明土地面积?	
——建设用地使用权出让合同的条款内容	357
139. 已经取得的建设用地使用权能否因建设用地使用权出让合同的解除而归于消灭呢?	
——建设用地使用权的取得以办理设立登记为生效要件	361
140. 将用于建办公楼的土地用于商品房开发究竟可以不可以?	
——建设用地改变土地用途须取得有关行政主管部门批准	364
141. 未依法交足土地出让金时国土局可以将土地使用权证收回吗?	
——出让土地的使用权人交付土地出让金为其基本义务	369
142. 土地使用权转让合同当事人为什么应协助办理相关的房屋产权和土地使用权手续?	
——建设用地使用权人建造的地上物原则上归其所有	373
143. 可否不经开发即直接转让用于房地产开发的建设用地使用权?	
——建设用地使用权流转的法律限制	375
144. 土地使用权转让时为什么一定要订立书面合同?	
——建设用地使用权移转合同为要式合同	379
145. 未经变更登记的土地使用权转让有法律效力吗?	
——建设用地使用权移转以办理变更登记为生效要件	384
146. 在他人土地上建造的住房随土地使用权的转让而一并转让吗?	
——地上物随建设用地使用权一并移转的条件限制	387
147. 房屋产权转让时应否同时办理房屋产权过户手续和土地使用权转让手续?	
——建设用地使用权应随地上物的移转而一并移转	388