

物权法十大民生热点解析 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/271/2021_2022__E7_89_A9_E6_9D_83_E6_B3_95_E5_c80_271766.htm 不登记，房子不算真正属于你 法律规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。未办理物权登记的，不影响当事人之间订立的不动产物权的合同效力。 解析：登记始终是与物权的设立和变动联系在一起。不动产的登记，就是要把不动产物权设立和变动的事实登记在登记簿上。比如买房，就要到房屋登记机构登记，这就意味着这套房子属于你了。一旦其他人也要购买这套房屋，一看不动产登记簿就知道这套房子已经有了主人，不能再买卖了。如果没有办理登记手续，而开发商又把这套房屋卖给别人，并且房屋的产权已经登记在别人名下。这时，尽管你与开发商的这份合同是有效的，你可以要求开发商承担违约责任，比如要求开发商赔偿损失，但是你对于那套房子就不能再拥有产权了。 异议登记15天内不起诉，失效 法律规定：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。 解析：比如，小王与恋人小李决定共同购房，可是后来发现登记时只登记了小李一个人的名字。这时，小王就可以要求登记机关更正。如果小李不同意更正，小王就可以申请异议登记。但是特别要注意的是，一旦进行异议登记，15天内一定要起诉，否则就失效了。同样，如果小李觉得小王的异议登记是不对的

，给他造成了损失，也可以要求小王赔偿。预告登记，防止“一房二主”法律规定：签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。解析：预告登记可以保证登记人的优先购买权，也可以有效抑制房屋买卖中“一女二嫁”的欺诈现象。此前发生不少类似案例，购房者与卖房人签订买卖合同，支付了部分房款后，等待产证下达。期间，卖房人又把房子转卖给了别人，并给别人办出了产证，结果就造成了两位购房者抢房，并和房产公司打起了连环官司。今后，购房者在和卖房人签订了买卖合同后，就可以到房屋登记机构办理预告登记，在付完房款后，再进行产权登记。这样就可以避免“一女二嫁”了。要注意的是，从可以办理登记之日起3个月内要登记，否则预告登记就失效了。登记机构出错造成损害，应承担赔偿责任 法律规定：当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任；登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。解析：生活中，经常发生登记错误的情形。这时，登记机关应否承担责任，是一个极富争议的问题。这次通过的物权法明确规定，因登记错误，给他人造成损害的，登记机关应当承担赔偿责任。但是，这种情况下登记机关承担责任的条件，仍然可能会存在争议。例如，登记错误并非由于登记机关的过错造成，或者说，登记人提供的虚假材料，登记机关尽管非常谨慎也无法查明，这时，登记机关是否仍应承担责任，可能会有争议。这是因为，我国民法确立承担侵权赔偿责任

一般都要求当事人具有过错。如果不区分任何情况，都要求登记机关对任何错误都一概承担赔偿责任，登记机关的责任就会过重。这样会造成登记机关加大审查范围，加重登记成本，也会使登记机关延长审查时间，影响登记的效率。

不动产登记费用按件收取 法律规定：不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价额的比例收取，具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。 解析：明确了不动产登记费收取方式是按件收取。

拆迁、征地应当给予足额补偿 法律规定：为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。 解析：拆迁、征地关系到老百姓切身利益，此次明确规定此前提必须是为了公共利益。而相应的补偿标准也明确，征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，并且要安排被征地农民的社会保障费用；征收个人住宅的，应当依法给予拆迁补偿并保障被征收人的居住条件。同时还规定，任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

国家抢险救灾可以征用房屋 法律规定：因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。 解析：面对紧急需要，集体和个人都有义务提供便利。但同时也明确，被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。如果被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。

建设用地使用权期满自动续期 法律规定：住宅建筑用地使用权期间届满的，自动续期。 解析：住宅用地使用权期间届满后如何处理是许多住宅所有权人的一块心病。我国土地属于国家所有，但住宅的土地

使用期限是70年。70年后如何处理并不明确。此次规定，住宅建设用地使用权的期间届满后自动续期。这就从根本上解决了住宅所有权人的担忧。财产被毁损，可要求恢复原状 法律规定：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。解析：物权请求权是专门针对物权的法律救济措施，是对物权的特殊保护办法。比如公交车冲到路边民宅内，撞坏了民宅，那就可以要求恢复原状。不能恢复的，可以要求赔偿。邻居枯枝欲坠砸车，车主可砍 法律规定：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。解析：这针对的是某种“危险状态”。比如一棵大树的枯枝伸到邻居的院子上面，摇摇欲坠，下面正好停放着邻居的车，邻居就担心枯枝掉下来砸坏爱车，这时就可以要求消除危险，让大树的主人把枯枝砍掉，或者自己雇人把枯枝砍掉，由树的主人或管理人承担费用。物权保护还可以用仲裁解决 法律规定：物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。解析：增加了仲裁这一解决途径。买受人善意取得财产可不归还 法律规定：受让人受让不动产或者动产时是善意的，就可以取得该不动产或者动产的所有权。解析：这次物权法特别值得引起重视的是，明确了不动产也同样适用善意取得。实践中，不少人都会把房屋、股权等登记在他人名下。在确立善意取得制度后，这种做法风险极大，因为有了善意取得制度，一旦登记的权利人将房屋出售他人，实际权利人就不能要求他人返还房屋了。很多国家都是规定动产才可以适用善意取得，我国物权法这样规定主要是因为我国房地产交易活跃，登记制度不完善，登记权利人和实际权利人不一致，很容易使

交易对方发生判断失误。如果没有善意取得制度，极易导致房屋买受人丧失权利。比如，夫妻共同买房，但是产证是丈夫的名字，丈夫瞒着妻子把房子卖给了别人。别人如果确实不知道这是夫妻共同财产，且支付了合理的房款，就可认为是善意取得。那就可以不必归还该套房屋。至于他们夫妻之间的财产争议，只能由他们自行解决了。

拾到财物应当及时通知权利人 法律规定：拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。解析：草案此前规定，拾得遗失物起20日内通知权利人领取，或者送交有关部门。但可能考虑到实际情况，觉得过于严格，把时间限期去除了。

拿回失物，悬赏承诺应当兑现 法律规定：权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用。权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺履行义务。解析：明确了拾得人或者有关部门可以收取遗失物的保管等必要费用。我们经常能看到有人悬赏寻找遗失物。这种情况下，明确应当按照其承诺向拾得人支付报酬。

邻居维修管道要提供方便 法律规定：不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和煤气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。解析：此前因为修房子、通管道等问题，引发邻居之间纠纷很多，此次明确规定，如果邻居必须要通行，或者通管道等，必须要提供必要的便利。比如楼下邻居发现家中管道堵了，问题可能出在楼上，那楼上邻居就要提供便利，让楼下居民进行管道的检查。

采光权、通风权受到法律保护 法律规定：建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，妨碍相邻建筑物的通风

、采光和日照。解析：将阳光权、通风权、采光权等写入物权法，是将公民权利进一步细化。此前有过很多类似案例。例如，两幢房子之间间距狭窄，前幢大楼在屋顶树起大广告牌，影响到了另一幢房子的阳光照射。这时，居民可到法院诉讼，要求前幢大楼拆除广告牌等。根据上述规定，如果建筑物确实妨碍了相邻建筑物的这几项权利，就可以要求合法维权。

农村宅基地使用权流转仍未放开 法律规定：宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。解析：宅基地使用权的问题，物权法坚持了现有的法律规定和国家目前的政策。目前，我国农村社会保障体系尚未全面建立。农民一户只有一处宅基地，这一点与城市居民是不同的。农民一旦失去住房及其宅基地，将会丧失基本生存条件，影响社会稳定。

三人合伙买车，两人同意即可转卖 法律规定：处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。解析：共有分为共同共有和按份共有两种，共同共有没有明确的份额，多数存在夫妻等家庭关系中，对于共同共有的处分，就要求全体权利人都同意，而此次规定，按份共有的话，如果要处分，只要2/3以上的权利人同意就可以了。如三兄弟合买一辆出租车，每人出资1/3，老三开车出了事故后，哥哥们打算把车子转租给别人开，但老三不同意。按照以前，这种情况就不能转租了，但现在只要两个哥哥都同意，车子就可以转租。这一规定，可以适用于按份共有的其他财产。

分割共同财产，损失风险可分摊 法律规定：共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动

产可以分割并且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖等取得的价款予以分割。解析：没有共有物权收益、处分的表决权制度，很容易造成共有物的处分、修缮都相互扯皮，造成了废置、浪费的情况。如对一幅画分割，不可能一撕两半，只能一方得画，另一方得钱，或者进行拍卖，拍卖所得的钱按照比例分割。一旦有人分割后拿到的物品是有瑕疵的，其他共有人应当分担损失。比如三家企业共同买了一块地，分割为三块后，其中一块地在打算建造房屋时，发现地下有一个废弃的防空洞，那就要花钱填补这个洞，而这笔费用是可以要求其他两家企业一起分摊的。

抵押车辆借钱，约定拿车抵债不合法 法律规定：抵押权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人未履行到期债务时抵押财产归债权人所有。解析：约定债务未履行时抵押财产归债权人所有的条款，在法律上叫作流质抵押条款。这种条款是被禁止的。这是因为债务人在急需用钱时往往病急乱投医，为了应急，什么条件都不得不答应，实属饮鸩止渴。流质抵押条款在生活中较为常见，极易导致不公平。所以，法律予以了禁止。比如，有人为了应急需向朋友借钱，朋友提出如果一个月后不还钱就可以把他的车子拿走。按照物权法的规定，这种约定是无效的。

公益学校、医院等6类财产不得抵押 法律规定：学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施等6类财产不得抵押。解析：此外，不得抵押的还包括耕地、宅基地、自留地等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；所有权、使用权不明或者有争议的财产也不

可以抵押。法律规定：占有的不动产或者动产被侵占的，占有人有权请求返还原物；对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿。解析：生活中，不时会发生邻居妨害房屋使用的行为，比如隔壁邻居装修时，把房子的墙砸出了洞。如果你只是房屋的承租人，而非房屋的主人，这时你能否起诉要求邻居停止这种侵害行为呢？不少人认为不能，但按照上述规定，你同样可以起诉。这是因为物权法不仅保护房东，也同样保护作为房屋占有人的房客。但要提醒，占有人返还原物的请求权，自侵夺发生之日起一年内没有行使的，该请求权消灭。占有制度在民法中极其重要，对于维护社会生活的安宁、和平与秩序，保护民事权利，促进交易安全等方面具有不可替代的作用。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com