



中国法院 2016年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

物权纠纷

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中国法院

2016年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

物权纠纷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2016 年度案例·物权纠纷/国家法官学院案例
开发研究中心编. —北京: 中国法制出版社, 2016. 3
ISBN 978 - 7 - 5093 - 7166 - 4

I. ①中… II. ①国… III. ①物权 - 民事纠纷 - 案例
- 汇编 - 中国 IV. ①D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 015784 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 马金凤 (editormjf@163.com)

封面设计: 温培英、李宁

中国法院 2016 年度案例·物权纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2016 NIANDU ANLI · WUQUAN JIUFEN

编者/国家法官学院案例开发研究中心

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 毫米×1030 毫米 16

版次/2016 年 3 月第 1 版

印张/19.25 字数/253 千

2016 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7166 - 4

定价: 48.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66070046

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

主 编 曹士兵 国家法官学院副院长
副主编 关 毅 国家法官学院科研部主任
刘 畅 国家法官学院科研部副主任
主编助理 边疆戈 国家法官学院编辑
苏 烽 国家法官学院编辑

《中国法院年度案例》编辑人员（按姓氏笔画）

边疆戈 关 毅 刘 畅 苏 烽 孟 军
罗胜华 赵丽敏 唐世银 曹士兵 曹海荣
梁 欣 程 瑛

本书编审人员 刘 畅

《中国法院年度案例》通讯编辑名单

- | | | | |
|-----|--------------|-----|----------------------------|
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院 | 赵晓利 | 安徽省高级人民法院 |
| 白云飞 | 天津市高级人民法院 | 杨 治 | 浙江省高级人民法院 |
| 王 磊 | 山东省高级人民法院 | 李相如 | 福建省高级人民法院 |
| 王 佳 | 河北省高级人民法院 | 李春敏 | 福建省高级人民法院 |
| 马 磊 | 河南省高级人民法院 | 黄玉霞 | 广东省高级人民法院 |
| 姜欣禹 | 黑龙江省高级人民法院 | 贺利研 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 李慧玲 | 吉林省高级人民法院 | 李周伟 | 海南省高级人民法院 |
| 邢 丹 | 辽宁省高级人民法院 | 豆晓红 | 四川省高级人民法院 |
| 陈树森 | 上海市高级人民法院 | 游中川 | 重庆市高级人民法院 |
| 马云跃 | 山西省高级人民法院 | 赵学玲 | 陕西省高级人民法院 |
| 孙烁犇 | 江苏省高级人民法院 | 马小莉 | 陕西省高级人民法院 |
| 戴鲁霖 | 江苏省高级人民法院 | 施辉法 | 贵州省贵阳市中级人民法院 |
| 沈 杨 | 江苏省南通市中级人民法院 | 陈 薇 | 云南省高级人民法院 |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 冯丽萍 | 云南省昆明市中级人民法院 |
| 汤媛媛 | 江西省高级人民法院 | 许文博 | 甘肃省高级人民法院 |
| 汪丽萍 | 湖北省高级人民法院 | 石 燕 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院 |
| 黄金波 | 湖北省宜昌市中级人民法院 | 王 琼 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院
生产建设兵团分院 |
| 汪媛媛 | 湖南省高级人民法院 | 孙启英 | 青海省高级人民法院 |
| 庞 梅 | 安徽省高级人民法院 | | |

序

《中国法院年度案例》丛书，是国家法官学院于2012年开始编辑出版的一套大型案例丛书，之后每年初定期出版，由国家法官学院案例开发研究中心具体承担编辑工作。此前，该中心坚持20余年连续不辍编辑出版了《中国审判案例要览》丛书80余卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。现在编辑出版的《中国法院年度案例》丛书，旨在探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例书的不足。该丛书2012—2015年已连续出版4套，一直受到读者的广泛好评，并迅速售罄。为响应读者需求，2014年度新增3个分册：金融纠纷、行政纠纷、刑事案例。2015年度将刑事案例调整为刑法总则案例、刑法分则案例2册。现国家法官学院案例开发研究中心及时编撰推出《中国法院2016年度案例》系列，新增知识产权纠纷分册，共20册。

党的十八届四中全会提出了建设中国特色社会主义法治体系，建设社会主义法治国家的依法治国的总目标，对司法体制改革和司法审判提出了新的标准和要求，特别强调加强和规范司法解释和案例指导，统一法律适用标准。法律的生命在于实施，而法律实施的核心在于法律的统一适用。《中国法院年度案例》丛书出版的价值追求，即是公开精品案例，研究案例所体现的裁判方法和理念，为司法统一贡献力量。

总的说来，当前市面上的案例丛书大多“不好读”，存在篇幅长、无效信息多、案例情节杂、缺乏深加工等不足。《中国法院年度案例》丛书试图把案例书籍变得“好读有用”，故在编辑中坚持以下方法：一是高度提炼案例内容，控制案例篇幅，每个案例基本在3000字以内；二是突出争议焦点，剔除无效信息，尽可能在有限篇幅内为读者提供有效、有益的信息；三是注重对案件裁判文书的再加工，大多数案例由案件的主审法官撰写“法官后语”，高度提炼、总结案例的指导价值。

同时,《中国法院年度案例》丛书还有以下特色:一是信息量大。国家法官学院案例开发研究中心每年从全国各地法院收集到的上一年度审结的典型案件超过 10000 件,《中国法院年度案例》有广泛的选编基础,可提供给读者新近发生的全国各地的代表性案例。二是方便检索。为节约读者选取案例的时间,丛书分卷细化,每卷下还将案例主要根据案由分类编排,每个案例用一句话概括焦点问题作为主标题,让读者一目了然,迅速找到需要的案例。

总之,编辑《中国法院年度案例》就是为了让案例类书籍简便、易用,这既是本丛书的特点,也是编辑出版这套丛书的理由。中国法制出版社始终坚持全力支持《中国法院年度案例》的出版,给了作者和编辑们巨大的鼓励。我们在此谨表谢忱,并希望通过共同努力,逐步完善,做得更好,真正探索出一条编辑案例书籍的新路,更好地服务于学习、研究法律的读者,服务于社会,服务于国家的法治建设。

本丛书既可作为法官、检察官、律师等实务工作人员办案权威参考和培训推荐教程,也是社会大众学法用法的极佳指导,亦是教学科研机构案例研究配备精品。当然,案例作者和编辑在编写过程中也不能一步到位实现最初的编写愿望,可能会存在各种不足,甚至错误,欢迎读者批评指正,我们愿听取建议,并不断改进。

曹士兵

目 录

Contents

一、物权保护纠纷

(一) 所有权确认纠纷

1. 借名买房的房屋权属确认 1
——天津中国青年旅行社有限公司诉井莲芬所有权确认案
2. 因政策原因导致房屋登记他人名下的房屋所有权之认定 6
——曹宏远、刘素云诉陆进所有权确认案
3. 尚未登记的房屋能否确权 9
——赵津伟诉张翠红所有权确认案
4. 物业管理用房产权归属的认定标准 12
——上海市虹口区银联花园业主委员会诉上海虹房（集团）有限公司、上海华寰物业有限公司所有权确认案
5. 拆迁安置房屋的被安置人是否当然享有房屋的所有权 18
——周桂兰诉马京伟所有权确认案
6. 以房抵债协议的效力认定 20
——李杨光等诉齐新建等所有权确认案
7. 单位分房产权证却在他人之手法院能否确权 25
——于进全诉冯连城所有权确认案

8. 农村集体组织支持有土地权证的, 不影响其作为相关诉讼主体的资格 30
 ——浦北县小江镇北河村民委员会振文村民小组诉陈业新等停止侵害、排除妨害案
9. 未实际参与建房的子女能否请求分割农村房屋所有权 32
 ——赵艳萍诉赵荣生、陈玉明所有权确认案
10. 借名买车行为引发的机动车所有权归属争议的处理 35
 ——邱爱民诉郑慧娟所有权确认案
11. 不动产物权登记效力的司法认定 38
 ——李艺华、唐瑞英诉唐瑛等所有权确认案
12. 事实物权与法律物权之冲突 43
 ——程宗恺、李正福诉程宁、龚碧花所有权案
13. 事实物权与法律物权冲突时民事司法确权功能的发挥 46
 ——彭平诉施田力物权确认案
14. 基于合法债权关系产生的占有是否能够对抗所有权人 52
 ——厦门市公房管理中心诉傅海瑞物权保护案

(二) 返还原物纠纷

15. 如何合理认定死者遗骨物权属性及权益有效保护 55
 ——何×政等诉莫×建、王×返还原物案
16. 所有权保留的买卖合同是否构成善意取得 59
 ——李胜保诉湖南长沙昱升建设机械有限公司返还原物案
17. 机动车登记在登记权利人和实际权利人之间不具有推定所有权的效力 63
 ——蒋永成诉魏文萍返还原物案
18. 不能仅以无处居住为由拒绝返还他人之房屋 67
 ——王云兴诉王春临等返还原物案
19. 老旧房产证能否作为房屋产权凭证 70
 ——李洪富诉张四岱返还原物案

20. 拾得遗失物的保管义务 75
——李振辉诉田革命返还原物案
21. 买卖不破租赁原则适用的例外 77
——李淑青诉李波返还原物案
22. 动产善意取得中合理价格的构成要件 81
——刘治全诉重庆润脉商贸有限公司等返还原物案
23. 基于赠与与合同的有权占有以排除权利人的返还原物请求权 85
——林珠莲等诉张汉清返还原物案

(三) 排除妨害纠纷

24. 物权保护之排除妨害 89
——龙滩水电开发有限公司诉龙金娥等排除妨害案
25. 有无实质损害对能否适用排除妨害请求权的影响 92
——哈尔滨华派广告策划有限公司诉钟万禄、陈丽文排除妨害请求权案
26. 使用权尚有争议的土地，对其利用现状是否应予维护 95
——王承泉诉邢树本排除妨害案
27. 所有权与占有权能分离下买受人的权利救济途径 99
——连成贤诉臧树林排除妨害案
28. 不可量物体是否构成妨害的确定 103
——李志宝诉门头沟区斋堂镇桑峪村村民委员会、门头沟区斋堂镇农业综合服务中心排除妨害案
29. 对违法建筑构成妨碍的认定和处理 106
——刘海义、刘瑞国诉赵玉贵排除妨害案
30. “房地分离”情形下房屋所有权人主张物权请求权的限制 110
——代华诉北京裕顺通房地产开发有限公司排除妨害案

31. 公共利益与个体权益的平衡 113
——李玉平诉国网北京市电力公司、延庆县永宁镇吴坊营村民委员会排除妨害案
32. 土地权属清楚，行政机关是否对侵权人进行行政处罚不是人民法院审理民事案件的前置程序 117
——中国石化集团资产经营管理有限公司云南石油分公司诉李晓宁排除妨害案

(四) 其他物权保护纠纷

33. 离婚协议约定房屋赠与子女的效力 120
——于×晴诉于×然物权保护案
34. “离婚协议”对当事人的约束力 124
——周×诉周×忠物权保护案
35. 经济适用房的指标转让是否有效 127
——惠进省、赵瑞琴诉徐大海、赵瑞妍物权保护案
36. 物业公司对火灾防控不当的民事赔偿责任 131
——董志荣诉李志忠等财产损害赔偿案
37. 邮件寄失的法律责任、责任主体及赔偿数额的认定 135
——樊某诉广州市邮政局等财产损害赔偿案
38. 消费者存放在自助储物柜内的物品丢失，经营者承担何种责任 141
——林贤富诉广西嘉和酒店商务有限公司财产损害赔偿案
39. 村委会处分集体财产行为的定性属于村民自治范畴 144
——陈永康诉厦门市同安区祥平街道阳翟社区居民委员会、陈瑞春侵害集体经济组织成员权益案
40. 第三人善意取得房屋所有权的构成 149
——王某诉石某、邓某物权保护案

41. 第三人购买被执行人尚在按揭贷款还款期内房屋支付“全部价款”的认定 152
——黄林诉刘光霞、王军案外人执行异议之诉案
42. 车辆登记人是否为车辆所有人的审查与认定 156
——尚传海诉王丽、天津市兴贵运输公司申请执行人执行异议之诉案
43. 有关所有权保留约定在执行异议之诉中的对抗效力 159
——大众汽车金融（中国）有限公司诉范军等案外人执行异议之诉案
44. 民事调解书不必然产生物权变动的效力 165
——官伟诉天津农村商业银行股份有限公司河北支行案外人执行异议之诉案

二、所有权纠纷

（一）建筑物区分所有权纠纷

45. 业主有权对业主委员会作出的违法决定行使撤销权 169
——林锦添等诉上海市普陀区金沙雅苑·地中海之恋业主委员会业主撤销权案
46. 业主临时公约的效力认定 173
——胡丛林等诉重庆春龙房地产开发有限公司、重庆名洲物业管理有限公司业主共有权案
47. 业主对其他业主占用公摊面积的行为是否有权提起诉讼 178
——李培超诉刘克清相邻关系案
48. 业委会委员集体辞职后原告主体资格的认定 181
——北京市海淀区燕语清园小区业主委员会诉北京天润置地房地产开发（集团）有限公司返还原物案
49. 建设用地使用权纵向空间的权利范围与限制 184
——王全福诉北京歌华有限电视网络股份有限公司密云分公司、中国联通网络通信有限公司北京市分公司物权保护案

50. 地面架空层的产权归属问题 188
——谭绍华等诉李仕建等建筑物区分所有权案
51. 建筑物的属性认定 191
——丽江人家一期业主委员会诉云南玉龙城市房地产开发有限公司物权案

(二) 相邻关系纠纷

52. 在相邻排水关系中高地所有人或使用人应当采取适当排水措施 193
——高大远诉高大伟相邻排水案
53. 对“住改商”行为合法性的正确认定 196
——蒋永莲等诉张淑媛、孙法东相邻关系案
54. 农村高层建筑的相邻权权益保护应以合理必要为原则 200
——高海诉许书田相邻关系案
55. 相邻关系中妨碍的认定 203
——林惠义诉张善华相邻关系案

(三) 共有纠纷

56. 民事案件中一次性死亡抚恤金如何分配 207
——胡×枝诉顾×宏等共有财产分割案
57. 死亡赔偿金能否作为用于清偿受害人生前所负的债务 211
——高×爽、博×诉李×英共有物分割案
58. 对借用户口套取拆迁补偿款的处理 214
——黄冬艳诉黄迎宝等共有案
59. 共有财产发生继承时如何进行分割 218
——谷秀藏诉吴波共有案
60. 夫妻共有房产隐名共有人追回权的行使 221
——张甲诉张乙、张×扬还原物案

61. 房屋权属及补偿款归属的认定 224
——孙红红诉于风云、新疆生产建设兵团第八师石河子总场共有案
62. 共同居住或户籍是否是拆迁安置补偿的依据 228
——邢桐等诉杨贵芬共有案
63. 侵害共有物权的保护方式 232
——高秉中诉高浩中所有权确认案

三、用益物权纠纷

64. 抵押物被确权给第三人对抵押权的影响 236
——杨宪芬、李志明诉杨华所有权确认案
65. 借款合同中的交叉违约条款与加速到期条款是否具有法律效力 239
——中国工商银行股份有限公司三峡东山支行诉湖北全阳磁性材料制造有限公司实现担保物权案
66. 基于劳动关系产生的债权不能适用留置权 243
——长三角商品交易所有限公司诉卢海云返还原物案
67. 以已设置抵押权的车辆抵债未办理变更登记的效力 246
——赖建伟诉张家兴等执行异议之诉案
68. 动产质押财产善意取得的认定 250
——郴州弘毅投资有限公司诉郭建国、郴州华鼎粮油工业有限公司执行异议之诉案

四、占有保护纠纷

69. 返还原物请求权中无权占有的认定 254
——唐敏岚诉郑德娟返还原物案
70. 占有妨害除去请求权的行使 257
——刘阿男诉宋全义相邻关系案

附录：中华人民共和国物权法	262
(2007 年 3 月 16 日)	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解 释（一）	292
(2016 年 2 月 22 日)	

一、物权保护纠纷

(一) 所有权确认纠纷

1

借名买房的房屋权属确认

——天津中国青年旅行社有限公司诉井莲芬所有权确认案

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

天津市第一中级人民法院 (2014) 一中民终字第 0292 号民事判决书

2. 案由：所有权确认纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：天津中国青年旅行社有限公司

被告（上诉人）：井莲芬

【基本案情】

2004年9月23日，井莲芬与第三人天津万兆投资发展集团有限公司（以下简称万兆公司）签订房屋买卖合同，约定井莲芬购买天津市和平区荣业大街新文化花园新典居1-4-803（以下简称涉案房屋），建筑面积121.97平方米，商品房土地来源性质为划拨。房屋总价款为558623元。购买房屋时井莲芬系天津中国青年旅行社（2012年10月10日经工商局核准变更为天津中国青年旅行社有限公司）办公室主任，井莲芬认可涉案房屋首付款、税费及之后银行还款均为天津中国青年旅行

社有限公司支付，房屋也实际由天津中国青年旅行社有限公司（以下简称天津青旅公司）占有使用，但提出双方系借款关系。2013年3月5日井莲芬为中国银行还款支付10万元。现涉案房屋所有权在井莲芬名下。

【案件焦点】

借名买房情况下，房屋所有权应如何认定。

【法院裁判要旨】

天津市和平区人民法院审理认为：原告仅是名称的变更，不影响债权债务的承继，被告认为原告主体不适格的主张，本院不予认可。我国《物权法》规定，因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。对于涉案房屋，无论是价款的支付，还是实际的占有使用，均可看出原告出资购买及享有房屋权利的事实，故原告主张其系房屋的实际权利人，本院予以确认。被告主张系借款关系，现原告不予认可，被告亦无相关证据证明，本院不予认可。被告及第三人应配合原告办理过户手续，将房屋登记至实际权利人名下。原告的该项请求本院予以支持，原告自愿负担因此而产生的所有税费及本案诉讼费，本院予以准许。被告为还款支付的10万元亦应由原告承担。如被告认为原告行为侵害其权益，可另行解决，本案中不予处理。

天津市和平区人民法院依照《中华人民共和国物权法》第三十三条，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，作出如下判决：

一、本判决生效后三十日内，井莲芬及天津万兆投资发展集团有限公司到房管部门办理天津市和平区荣业大街新文化花园新典居1-4-803房屋所有权登记手续。

二、本判决第一项执行完毕后十日内，井莲芬配合银行办理天津市和平区荣业大街新文化花园新典居1-4-803房屋抵押权注销手续。

三、本判决第二项执行完毕后十日内，井莲芬协助天津青旅公司办理过户登记手续，将天津市和平区荣业大街新文化花园新典居1-4-803房屋转移到天津青旅名下。

四、办理上述房屋登记所产生的费用全部由天津中国青年旅行社有限公司承担。

五、本判决生效后十日内，天津中国青年旅行社有限公司给付井莲芬垫付的还款10万元。