二十一世纪法学前沿学术文丛
ACADEMIC SERIES CONCERNING THE FRANT OF LAW OF 21ST CENTURY

American Property Law

美国财产法

——经典判例与理论探究

冯 桂 | 著

人民法院出版社

美国财产法

——经典判例与理论探究

冯　桂 | 著

人民法院出版社

图书在版编目（CIP）数据

美国财产法——经典判例与理论探究/冯桂著．—北京：人民法院出版社，2010.6

ISBN 978-7-5109-0102-7

Ⅰ.①美… Ⅱ.①冯… Ⅲ.①民法-所有权-研究-美国 Ⅳ.①D971.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2010）第 094893 号

美国财产法——经典判例与理论探究

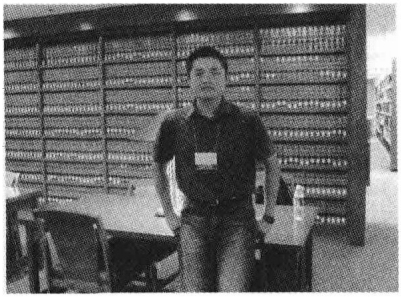
冯 桂 著

责任编辑 林志农 张承兵
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号（100745）
电 话 （010）67550572 67550575（责任编辑）
67550516（出版部） 67550558（发行部）
网 址 http://courtpress.chinacourt.org
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 保定市恒艺印务公司
经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5
字 数 279 千字
印 张 10.375
版 次 2010 年 6 月第 1 版 2010 年 6 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5109-0102-7
定 价 22.00 元

版权所有 侵权必究

作 者 简 介



冯桂，男，1975 年 9 月出生，2003 年获武汉大学法学博士学位，专业为民商法学，研究方向为物权法；2003 年起在广西大学法学院任副教授，担任民法总论、物权法和债法总论等课程的教学；2006 ~ 2007 年受广西壮族自治区的资助，在美国纽约 Fordham 大学法学院学习并担任访问学者；目前在广西大学法学院任院党委副书记、民商法学科负责人、硕士生导师；在法学核心期刊等学术刊物上独著或合著发表论文 25 篇，出版著作、教材 4 本，参与或负责国家级、省部级和其他级别科研教学项目 11 项。

序

美国财产法对于我们来说一直是遥远而神秘的。通过近一个世纪以来对德国民法的间接和直接的学习，我们几乎已被德国民法的概念和逻辑同化，相信德国民法中有着人类最完美的财产制度。我们时常以优等法律分子的身份谈论那些在我们看来逻辑层次浅薄的美国财产法律片段，我们偶尔也出版美国财产法的翻译教材和知识读本以显示我们对美国财产法律并非一无所知，但我们一般不会正眼打量美国财产法，更不会用心观察美国财产法深层次的模样。

但美国财产法的影响还是水银泻地般地钻进了我们的社会。越来越多的年青人选择到当今世界经济和科技实力最为强大的美国留学，带回了美国法律包括财产法的各种信息。尽管都是些简单、散杂、不乏似是而非的信息，却对德国民法在我们社会中的神圣地位形成了挑战。我们虽然很早就制定了《信托法》，我们的《合同法》闪烁着英美法的色彩，我们的《物权法》更是有所创新——出现了浮动抵押和应收账款质押。许多人尤其是自认为是正宗德国牌子的民法权威们难免有点抑郁和愤恨，但这是没有办法抗拒的。100 多年前的物权法已经风烛残年，要想避免衰亡必须吸收现代社会的气息，而美国财产法正是一个无拘无束的极易融入现代社会的精灵。

在这种现实下，我们没有资格以一种鄙夷的目光看待美国财产法。美国财产法也有许多缺陷，人类从来没有过完美无缺的法律；美国财产法与物权法有一些概念和逻辑上的冲突，是两套不同的法律语言系统；美国财产法可能只有一些对我们的社会有用，任何社会都有自身的价值取向和功能需求。但是，美国财产法一

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

定有值得我们认真研究和发现并能借鉴的法律理念和规则。我们之所以对美国财产法感觉模糊、不以为然，甚至带有某些傲慢，是因为我们对美国财产法是无知的。这样看来，我们仅仅翻译和出版劳森和拉登的《财产法》、贝哈安特的《不动产法》和杜克米尼尔的《财产法》是远远不够的。简版的财产法教材对于我们而言难免窥一斑不见全豹，更重要的是，原版英文教材不是为我们准备的，不会考虑我们的语言障碍、知识背景和特定需求，我们自己应该扎扎实实地研究美国财产法。

我欣慰地看到冯桂几年前就开始这样研究美国财产法。

冯桂是我的硕士，我导师余能斌先生的博士，他一向比较努力。这本书显示了冯桂毕业以后在学术上没有任何的松懈。从几百个美国联邦和州上诉法院判例中精选出44个典型判例，是一件非常耗费精力的工作，但这对于清晰地阐述美国财产法并使我们的读者理解是非常有价值的，是简单翻译原文教材望尘莫及的。原文教材的判例通常被剪裁过，这是我们读者经常不知所云或困惑丛生的重要原因，而本书从美国联邦上诉法院案例库中选取了许多篇幅较短的判例，尽量保留判决的全文，使得我们读者能够看到判例的全貌。原文教材的目标读者是普通法学学生和研究者，其知识的选择和阐述不会考虑我们关心什么，而本书充分考虑了我们社会的热点财产问题。例如，对不动产的征收，原文教材介绍不多，本书在与我们《物权法》第42条进行比较的基础上详细地阐述了公共利益、合理补偿和正当程序等，并向现实延伸，介绍了2005年基洛诉纽伦敦案判决后美国国内发生的连锁反应。

这本书同时显示了冯桂毕业后迅速提高的学术能力。本书以判例为主，但没停留于判例，而是结合判例在理论上做了深刻的分析，使得我们读者能够清晰掌握和理解判例所包含的法理。不动产的先占取得、敌意占有和财产权转移等，历来是美国财产法中比较迷踪的内容，但在本书中都被有条有理地勾画出来。写得让人明白是一种相当不平常的能力，因为只有自己想明白了才能写得明白，而且还得有能够写明白的文字功底。不是每一个博士

都能这样，甚至不是每一个著名教授都能这样。本书的评述言简意赅，集中了冯桂独立思考的结果。本书的主要目的是让我们读者了解和理解美国财产法，留给冯桂独立思考的空间并不大，但冯桂的思索和智慧充满了有限的空间，尽管其未必全是准确和合理的。对一个学者而言，重要的不是观点或结论，而是要习惯思考、善于思考，在这个衡量学者的素质和预测学者的未来的指标上，冯桂的得分应该是比较高的。

这本书值得一读。

是为序。

孟勤国

2010 年 5 月 28 日

前　言

本书是对我2006～2007年在美国的访学项目的一个总结，早在项目之初，其实早在博士毕业之时，我已经有了撰写一部关于美国财产法的著作的想法，但俗事缠身和生性懒散导致它迟迟未能面世。2006年，我接受广西自治区政府财政资助赴美国纽约Fordham大学法学院访问留学，在为期一年的学习当中我不仅对自己感兴趣的美国法各领域，特别是美国财产法，进行了大量的阅读和深入的研究，还得以与当地法律教育界和律师界建立了良好的学术联系。这一段访学经历使我能够完成此书的写作。

本书开笔之前一个问题在我脑子里始终挥之不去——同一主题的书国内已经出版过几本，还曾出版过英文版的美国财产法著作，再写一本我能做出什么不同之处？思考再三我决定还是从判例着手。判例构成了包括财产法在内的美国法的主体部分，是普通法最明显的特征之一。[①] 判例不仅是普通法最主要的法律渊源，也是学习、理解普通法不可取代的途径。阐述美国财产法的著作应当主要由经过精心挑选的判例构成，只有通过判例才能看到美国法理的原貌、美国法院审判的逻辑和普通法的演变发展。

为完成此书，我做了一些大胆的尝试。首先，我没有从美国人的教科书中直接摘选判例。虽然本书在整体结构上有意识地学习了杜克米尼尔的《财产法》（Dukeminier & Krier, Property），但在案例拣选上完全走了自己的道路，我通过查阅各大财产法教材、

① 判例制度在普通法系以及大陆法系中所具有的地位和作用可参见拙作《论建立有法律约束力的案例指导制度》，即将刊载于广西社会科学院主办的《学术论坛》2010年第5期。

Nexislexis、Findlaw、美国联邦法院网站和部分重要的州法院网站，从600多个判例中挑选出44个典型判例（不做全面阐述的案例未计算在内）进行详细的介绍。在判例的选择和阅读面上，本书做出了自己的特色。

其次，对判例的叙述没有完全采取美国人的节选方式，多数判例保留了全貌。美国人写的教科书一般只保留判决的部分内容，判决的程序事实、原被告情况和其他与课程不直接相关的内容都被省略掉。这种做法未必适合不熟悉美国教科书编写方式和美国判决书写作方式的中国学生，因此，本书所使用的判例基本都保留了法院判决的原文，使读者能够一览判例法的全貌。这一做法给本书的写作带来了新的困难，我不得不大量地阅读判决，最后主要从联邦上诉法院的判例中拣选篇幅较短的写入本书。

最后，本书主要由判例构成，但也包含了不少美国财产法理论、与大陆法系相应制度的比较和美国法立法发展情况等内容，以使读者能够较容易地理解判例法。例如，在不动产征收制度一节，本书不仅详述了对“公共利益”理解的广义和狭义观点，介绍了美国法历史上两种观点消长的情况，还阐述了2005年著名的“基洛诉纽伦敦市”一案在全美范围内引起的立法反响。通过这些内容，读者可以对不动产征收案件在美国的处理情况有一个较深入的理解。

尽管我在写作此书中用力较深，但鉴于自己水平有限、时间不足，本书所存错误和不足肯定很多，这只能在今后的研究中进行改进了。

本书的完成首先应当感谢我的导师孟勤国教授，他多年的言传身教使我在学习、工作和生活上都受益匪浅。自博士毕业以来他一直催促我写书，但到现在才能出版第一本书，我感到非常惭愧，在将来的工作中我应当更加勤奋。

本书的完成还应当感谢我的博士生导师余能斌教授，他严谨的学风和对我殷切的期望是我写作此书的重要动力。

我还应当感谢Fordham大学法学院的Whitmore Gray教授，他

是我在美国访学期间的指导教授，不仅使我对美国法有了多方面的、深入的认识，而且创造机会使我能够大量参与美国律师界的各种学术和实务活动，这是很多研究者无法获得的机会。此外，Gray 教授对艺术和美国社会的独特视角，也大大丰富了我在美国期间枯燥的访学生活。

我应当感谢的人还包括：

Fordham 法学院的 James Kainen 教授，他风趣的授课方式和对美国财产法的熟悉使我对财产法的理解到达了另一个层次。

Fordham 法学院的 George Conk 教授，他在我学习美国法的过程中提供了很多帮助。

Fordham 法学院的国际学生事务院长助理 Toni Fine 教授，正因为她的工作才使我在 Fordham 的学习成为可能。

纽约大学法学院的财产法教授 Frank Upham，他热情地邀请我参加他讲授的课程并对学习美国财产法提出了非常有价值的建议。

纽约大学的 Jerome Kohen 教授，他对中国法和中国事务的熟悉与热情令人尊敬。

感谢广西自治区政府，他们的资助使我的研究成为可能。

最后但也最应当感谢的是人民法院出版社的林志农博士，在本书的出版过程中多次麻烦她，我在表示谢意的同时还应表示歉意。还应感谢人民法院出版社的李安尼编辑，她对本书的出版付出了大量劳动。

目 录

第一编 财产权的取得

第一章 发现：Johnson 诉 M' Intosh 案
(Johnson v. M' Intosh) …… (1)
一、M' Intosh 案的基本事实 …… (1)
二、M' Intosh 案判决的观点——发现规则压倒原住民权利 …… (2)
（一）欧洲人对美洲大陆的发现及土地权利的取得 …… (2)
（二）美国对北美土地所有权的承继 …… (3)
（三）法院对发现规则的采纳（或征服规则的胜利） … (5)
三、关于发现规则的各种理论 …… (6)
（一）发现还是征服 …… (7)
（二）占有理论 …… (7)
（三）约翰·洛克的劳动理论 …… (9)
四、普通法系与大陆法系先占理论之比较 …… (10)
第二章 狩 猎 …… (12)
一、Pierson 诉 Post 案（Pierson v. , Post, 3 Cai. R. 175, 2 Am. Dec. 264） …… (12)
（一）Pierson 案基本事实 …… (12)
（二）判决观点 …… (12)
二、Ghen 诉 Rich 案（Ghen v. Rich, 8 F. 159） …… (14)
三、美国法中野生动物所有权取得的基本法理 …… (17)
（一）Pierson 案和 Ghen 案体现的不同规则 …… (17)

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

（二）英国法规则和罗马法规则 …… （19）
（三）美国法背离英国法规则的原因 …… （20）
第三章　敌意占有（Adverse possession） …… （22）
一、Van Valkenburg 诉 Lutz 案（Van Valkenburg vs. Lutz，304 N. Y. 95，106 N. E. 2d 28） …… （22）
二、Mannillo 诉 Gorski 案（Mannillo v. Gorski，54 N. J. 378；255 A. 2d 258） …… （25）
三、Tioga Coal Co. 诉 Supermarkets General Corp. 案（Tioga Coal Co. v. Supermarkets General Corp，519 Pa. 66；546 A. 2d 1） …… （31）
四、Totman 诉 Malloy 案（Totman v. Malloy，431 Mass. 143；725 N. E. 2d 1045） …… （37）
五、对美国法敌意占有的评析 …… （40）
（一）敌意占有的要件与特点 …… （40）
（二）敌意占有的基本法理 …… （41）
（三）敌意占有与我国的时效制度 …… （42）
第四章　赠与（Gift） …… （43）
一、赠与的基本理论 …… （43）
二、Lindh 诉 Surman 案（Lindh v. Surman，560 Pa. 1；742 A. 2d 643） …… （44）
三、Hocks 诉 Jeremiah 案（Hocks v. Jeremiah，92 Ore. App. 549；759 P. 2d 312） …… （49）
四、评析 …… （53）
（一）美国法中赠与的要件 …… （53）
（二）美国法中赠与的分类 …… （54）
（三）美国法上附条件的赠与 …… （54）

第二编　普通法财产权益

第一章　占有权益（Possessory Estate） …… （56）

一、完全所有权（Fee Simple） …… (56)
（一）完全所有权的概念 …… (56)
（二）判例：United States v. State of Louisiana 案（339 U. S. 699，70 S. Ct. 914，94 L. Ed. 1216） …… (57)
二、终身所有权（Life Estate） …… (61)
（一）终身所有权的概念 …… (61)
（二）判例：Estate of Peacock v. United States 案（914 F. 2d 230，66 A. F. T. R. 2d 90－6015，90－2 USTC P 60，051） …… (62)
（三）评析 …… (65)
三、可撤销所有权（Defeasible Fee） …… (65)
（一）可撤销所有权的概念和分类 …… (65)
（二）判例：Humphrey v. C G Jung Educational Center of Houston 案（624 F. 2d 637） …… (66)
（三）评析 …… (74)
第二章 未来权益（Future Interest） …… (77)
一、不动产复归权（Reversion） …… (77)
（一）不动产复归权的定义 …… (77)
（二）判例一：Estate of Cardeza Fidelity－Philadelphia Trust Company v. United States 案（261 F. 2d 423） …… (78)
（三）判例二：Mario Mercado Hijos v. M Feliciano Puerto Rico Railroad& Transport Company 案（260 F. 2d 500） …… (82)
（四）评析 …… (86)
二、不动产剩余权（Remainder） …… (86)
（一）不动产剩余权的定义 …… (86)
（二）判例：Bank of California v. United States 案（672 F. 2d 758，82－1 USTC P 13，464） …… (87)
三、信托（Trust） …… (90)

（一）信托的定义 …… （90）
（二）判例：American Security and Trust Company v. Utley 案（382 F. 2d 451，127 U. S. App. D. C. 235） …… （92）
第三章 共同权益 …… （95）
一、夫妻财产（Marital property） …… （95）
（一）美国法夫妻财产制的一般理论 …… （95）
（二）判例一：Borelli v. Brusseau 案（（1993）12 Cal. App. 4th 647，16 Cal. Rptr. 2d 16） …… （97）
（三）判例二：In re the Marriage of Guinn 案（No. 02CA 1775，COLORADO COURT OF APPEALS） …… （103）
（四）评析 …… （107）
二、共有（Co－ownership） …… （110）
（一）分权共有（Tenancy in Common） …… （110）
（二）联权共有（Joint Tenancy） …… （116）
（三）不可分割共有（Tenancy by the Entirety） …… （122）

第三编 不动产租赁（Leaseholds）

第一章 概 述 …… （128）
一、概念 …… （128）
二、不动产租赁与其他不动产使用制度的区别 …… （129）
第二章 不动产租赁类型（Types of tenancies） …… （135）
一、定期租赁（The Term of Years，Tenancy for a Term） …… （135）
（一）判例：Joy v. Daniels 案（479 F. 2d 1236） … （135）
（二）评析 …… （142）
二、不定期租赁（Periodic Tenancy） …… （142）
三、任意租赁（Tenancy at will） …… （147）
（一）判例：National Bellas Hess v. Kalis 案（191 F2d 739） …… （148）

（二）评析 …… （151）
四、默许租赁（Tenancy at Sufferance） …… （151）
第三章 承租人义务 …… （158）
一、承租人的基本义务——支付租金 …… （158）
（一）判例：Parkmerced Co. v. San Francisco Rent Stabi－lization and Arbitration Board 案（263 Cal. Rptr. 617（Ct. App. 1989）） …… （158）
（二）评析 …… （162）
二、承租人使用和经营不动产的义务（Tenant' s Duty to Operate） …… （163）
三、出租人的救济 …… （164）
第四章 出租人义务 …… （170）
一、承租人的安宁享用权和推定驱逐（Quiet Enjoyment and Constructive Eviction） …… （170）
（一）判例：Infinity Broadcasting Corporation of Illinois v Prudential Insurance Company of America 案（869 F2d 1073） …… （171）
（二）评析 …… （178）
二、默示的可居住性担保（Implied Warranty of Habitability） …… （179）
（一）判例：Johnson v. Scandia Associates, Inc. 案（717 N. E. 2d 24（Ind. Sup. Ct. 1999）） …… （179）
（二）评析 …… （183）
第五章 转租和分租（Assignment and Sublease） …… （185）
一、分租与转租的定义 …… （185）
二、判例：Bessie Slavin v. Rent Control Board of Brookline & another. 案（406 Mass. 458） …… （185）

第四编 财产权的转让（Transaction）

第一章 动产转让制度概述 …… （192）

一、动产赠与 …… (192)
二、动产买卖 …… (195)
（一）一般原则 …… (195)
（二）无权处分问题 …… (197)
（三）动产买卖的特殊问题——人体的买卖 …… (198)
第二章 不动产转让制度的概述 …… (210)
一、传统的普通法不动产移转 …… (210)
二、《用益权法 1535》（Statue of Uses 1535）的不动产移转 …… (212)
第三章 不动产买卖合同 …… (214)
一、不动产买卖合同概念 …… (214)
二、不动产买卖合同的形式 …… (214)
三、不动产买卖合同与不动产转让程序 …… (218)
四、不动产买卖合同的风险承担 …… (219)
第四章 经纪人制度（Broker） …… (222)
一、房地产经纪人的概念 …… (222)
二、经纪人的种类 …… (222)
三、房地产经纪合同的种类 …… (223)
四、经纪人佣金 …… (223)
第五章 可转让不动产（Marketable Property） …… (227)
一、可转让不动产的概念 …… (227)
二、不动产不具可转让性的原因 …… (227)
三、不动产不具可转让性时双方的权利义务 …… (229)
第六章 契据（The Deed） …… (233)
一、契据的格式和内容 …… (233)
二、契据的交付（Delivery of Deeds） …… (235)
第七章 优先权（Priority）和登记制度（Recording System） …… (238)
一、登记法的类型 …… (239)
二、推定通知（Constructive Notice） …… (240)

三、查询义务（Inquiry Notice） …… （241）
第八章 财产权保险（Title Insurance） …… （243）
一、财产权保险的概念 …… （243）
二、财产权保险的承保范围 …… （244）
结论：英美法系财产权移转与大陆法系物权移转制度之比较 …… （252）
一、价值取向的比较 …… （252）
二、法律渊源的比较 …… （254）
三、立法形式的比较 …… （255）

第五编 不动产权益的限制（Land UseControl）

第一章 土地规划法（Zoning） …… （257）
一、规划法的概述 …… （257）
二、规划的具体内容——土地的使用方式 …… （258）
（一）对建筑和土地的管制 …… （258）
（二）对土地用途的管制 …… （258）
三、规划的具体方式——约定规划（Contract zoning）、附条件规划（Conditional zoning）、浮动规划（Float zoning）和特殊例外（Special exception） …… （259）
第二章 地役权和保证（Easement and Covenant） …… （265）
一、地役权的含义 …… （265）
二、地役权的种类和起源 …… （266）
（一）积极地役权（Affirmative easement）与消极地役权（Negative easement） …… （266）
（二）明示地役权（Express easement）、默示地役权（Implied easement）和时效地役权（Prescriptive easement） …… （266）
（三）地役权的源起 …… （267）
三、保证的含义（Covenant） …… （271）

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com