

指引办案思路的新型工具书

2

民商事典型疑难问题 适用指导与参考

物权纠纷卷

主编 / 陈希国 刘晓蕾 纪金洁

◎ 疑难问题汇总

◎ 典型案例参考

中国检察出版社

指引办案思路的新型工具书

2

民商事典型疑难问题 适用指导与参考

物权纠纷卷

主编 / 陈希国 刘晓蕾 纪金洁

- ◎ 疑难问题汇总
- ◎ 典型案例参考
- ◎ 办案依据集成

中国检察出版社

图书在版编目(CIP)数据

民商事典型疑难问题适用指导与参考. 物权纠纷卷/陈希国, 刘晓蕾, 纪金洁主编. —北京: 中国检察出版社, 2013. 2

ISBN 978 - 7 - 5102 - 0755 - 6

I. ①民… II. ①陈…②刘…③纪… III. ①物权法 - 案例 - 中国
IV. ①D923. 05

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 255876 号

民商事典型疑难问题适用指导与参考 物权纠纷卷

主编/陈希国 刘晓蕾 纪金洁

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷东街 5 号 (100040)

网 址: 中国检察出版社 (www.zgjecbs.com)

电 话: (010)68630385(编辑) 68650015(发行) 68636518(门市)

经 销: 新华书店

印 刷: 三河市西华印务有限公司

开 本: 720 mm × 960 mm 16 开

印 张: 23.5 印张

字 数: 430 千字

版 次: 2013 年 2 月第一版 2013 年 2 月第一次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5102 - 0755 - 6

定 价: 58.00 元

检察版图书, 版权所有, 侵权必究
如遇图书印装质量问题本社负责调换

出版说明

近十余年来，在合同、侵权、婚姻家庭、金融等民商事领域的司法实践中，出现了很多新情况、新问题，其中不乏具有典型性、疑难性的法律适用问题，针对这些问题，急需进行归纳总结，并得出具有参考和借鉴价值的处理和认定思路。基于上述现实需求，我们倾力组织法学专家、资深法官、检察官及律师等编撰并推出《民商事典型疑难问题适用指导与参考丛书》。

本丛书分为婚姻家庭继承纠纷卷、物权纠纷卷、合同纠纷卷、知识产权与竞争纠纷卷、劳动争议与人事争议卷、公司企业纠纷卷、金融纠纷卷、侵权纠纷卷、土地房地产与建设工程纠纷卷共九卷。各卷紧密结合各地司法实践，归纳提炼出百余个司法典型疑难问题并作出精准解析，同时附以具有权威性的指导、参考案例对同类案件的案情、诉辩情况、裁判结果、裁判理由等核心要素加以介绍，以帮助读者寻求破解疑难问题的办案思路、标准和尺度。各卷还提供了各类型纠纷全面、准确的办案依据。《民商事典型疑难问题适用指导与参考丛书》所提炼的问题凸显典型性、疑难性，解答思路具有很强的指导、参考和专业性，参考案例具有真实性、权威性，办案依据提供了便捷查询的通道，特别适合公检法人员、律师等法律专业人士使用。

受时间和能力所限，丛书在编撰过程中难免出现不足或错漏，敬请读者批评指正，以便我们在再版时予以修订。

编 者

2013年1月

目 录

第一章 物权保护纠纷

一、物权确认纠纷	(1)
(一) 所有权确认纠纷	(1)
1. 拆迁安置权益应如何确定归属与分配?	(1)
2. 可否依据房屋建造行为主张房屋所有权?	(1)
3. 所有权确认纠纷中, 对于双方当事人恶意串通、隐瞒事实、编织理由进行诉讼, 企图通过法院的确权来实现非法目的的, 人民法院应如何裁判?	(5)
4. 诉争标的被公安机关扣押后又发还, 就诉争标的被扣押前完成的交易、交割行为是否就自然具有法律效力?	(5)
5. 提货单的交付, 是否意味着指示交付的完成和所有权的转移?	(11)
6. 利害关系人是否可以直接请求相关部门确认房屋所有权的归属?	(20)
7. 更正登记、异议登记是否是当事人提起确认之诉的必经程序和前置程序?	(21)
8. 不动产登记簿作为确定物权归属的根据, 是否具有绝对的证据效力?	(25)
9. 异议方提出反证时, 法院应如何确定权利归属?	(25)
10. 善意取得的条件有哪些?	(27)
11. 机动车等特殊动产的善意取得有无特别要求?	(27)

(二) 用益物权确认纠纷 (31)

12. 在公有住房制度改革中, 房屋成年同住人对以购房人名
义购买的公有住房是否具有居住使用权? (31)



办案依据集成 (33)

二、返还原物纠纷 (34)

13. 原物受损的, 权利人能否主张返还原物? (34)

14. 返还原物纠纷中, 举证责任如何承担? (37)

15. 面对物权的双重保护选择时, 法院应如何裁判? (37)

16. 公民个人是否有权请求文物保护管理部门返还自己通过
各种途径收集的文物? (39)



办案依据集成 (42)

三、排除妨害纠纷 (43)

17. 相邻人院内野生树木能否成为排除妨碍的对象? (43)

18. 当个人的物权受到他人妨碍而引发排除妨碍纠纷, 但妨碍
的排除可能损害集体利益时, 法院能否支持个人的请求? ... (45)

19. 业主超出专有部分安装防盗门, 相邻业主以影响通行行
为由请求排除妨碍的, 法院应否支持? (48)

20. 业主在产权范围内对属于自己所有的房屋进行装潢改造,
需要利用建筑物共用部分并取得了行政机关批准的, 其
他业主是否有权要求其停止侵害、恢复原状? (49)



办案依据集成 (54)

四、恢复原状纠纷 (55)

21. 不合理装修行为人应如何承担法律责任? (55)

22. 如何处理恢复原状与赔偿损失之间的关系? (55)



办案依据集成 (57)

五、财产损害赔偿纠纷 (58)

23. 受害人对于损害的发生也有过错的, 能否要求侵害人赔偿全部损失? (58)

24. 权利人因财产受损而受到有关国家、单位给予的救助或社会捐赠、慈善机关的捐助等利益的, 能否减轻侵权人为人的赔偿责任? (61)

 办案依据集成 (64)

第二章 所有权纠纷

一、侵害集体经济组织成员权益纠纷 (65)

25. 如何认定集体经济组织成员的资格? (65)

26. 村民自愿农转非, 是否必然丧失原集体经济组织成员资格? (65)

27. 出嫁女未迁出户口, 随其上户的子女是否为该集体经济组织的成员? (67)

28. 招婿上门的女性村民, 是否与本村男性村民一样, 平等享有集体经济收益的权利? (68)

 办案依据集成 (73)

二、建筑物区分所有权纠纷 (74)

29. 业主是否有权在建筑物外墙部分悬挂广告牌? (74)

30. 《物权法》生效之前发生的案件纠纷事实能否适用该法? (74)

31. 业主是否有权在公共楼道墙壁上开门并安装防盗门? (77)

 办案依据集成 (80)

三、业主撤销权纠纷 (84)

32. 业主撤销权的行使是否有条件限制? (84)

33. 急于行使管理权的业主提起撤销权诉讼的, 法院应否支持?
..... (84)

34. 业主不认可物业服务合同的相关条款或要求解聘物业服务企业的, 法院能否支持? (84)

 办案依据集成 (88)

四、业主知情权纠纷 (91)

35. 业主知情权范围包括哪些? (91)

36. 业委会应当如何公布业主请求公布、查阅的资料和情况? ... (91)

 办案依据集成 (96)

五、埋藏物返还纠纷 (97)

37. 自家房屋出卖后, 被挖出的埋藏物, 出卖人能否要求买受人返还? (97)

 办案依据集成 (99)

六、相邻关系纠纷 (100)

(一) 相邻关系用水、排水纠纷 (100)

38. 后建高处井截水对先建低处井的用水是否负有提供必要便利的义务? (100)

(二) 相邻通行纠纷 (101)

39. 公民在不妨碍他人通行的前提下, 是否有权另行在自家房屋开门, 在公巷上通行? (101)

(三) 相邻土地、建筑物利用关系纠纷 (103)

40. 因建造、修缮建筑物, 造成相邻不动产权利人损害的, 属于侵权纠纷还是相邻权纠纷? (103)

(四) 相邻通风纠纷 (106)

41. 在自家房屋上搭建建筑物影响到相邻不动产权利人通风时, 相邻不动产权利人可以通过什么方式来维护自己的权利? (106)

(五) 相邻采光、日照纠纷	(107)
42. 公民以经物业管理部门批准为由改造建筑物, 但影响到相邻不动产权利人采光、日照时, 相邻不动产权利人能否主张权利, 改建人能否以经物业管理部门批准为由免责?	(107)
(六) 相邻污染侵害纠纷	(109)
43. 开设饭店产生的噪声和排放的油烟对小区居民造成不利影响时, 小区居民能否以侵犯相邻关系为由主张自己的权利?	(109)
(七) 相邻损害防免关系纠纷	(112)
44. 因大量抽排地下水导致相邻不动产地面下沉, 危及相邻不动产安全的, 相邻不动产权利人能否主张赔偿?	(112)
 办案依据集成	(115)
七、共有纠纷	(117)
(一) 共有权确认纠纷	(117)
45. 共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有, 或者约定不明确的, 应视为按份共有还是共同共有?	(117)
(二) 共有物分割纠纷	(121)
46. 共同共有关系终止时, 对共有财产应如何分割?	(121)
(三) 共有人优先购买权纠纷	(125)
47. 共有人优先购买权的行使条件是什么, 如何行使?	(125)
 办案依据集成	(128)

第三章 用益物权纠纷

一、海域使用权纠纷	(130)
48. 2002 年 1 月 1 日, 《海域使用管理法》颁布实行后, 对海域的使用有何新的要求?	(130)

 办案依据集成	(136)
二、探矿权纠纷	(138)
49. 如何才能取得探矿权?	(138)
50. 什么情形下探矿权可以转让?	(138)
 办案依据集成	(144)
三、采矿权纠纷	(146)
51. 什么情形下采矿权可以转让?	(146)
 办案依据集成	(155)
四、取水权纠纷	(157)
52. 取水权取得的方式有哪些?	(157)
 办案依据集成	(159)
五、养殖权纠纷	(160)
53. 单位或个人使用国家规划确定用于养殖业的全民所有的 水域、滩涂, 应履行何种程序?	(160)
 办案依据集成	(163)
六、捕捞权纠纷	(164)
54. 怎样才能享有捕捞权?	(164)
55. 捕捞许可证如何才能取得?	(164)
 办案依据集成	(169)
七、土地承包经营权纠纷	(170)
(一) 土地承包经营权确认纠纷	(170)
56. 公民因婚姻关系而获得的土地承包经营权, 离婚后是否 还受法律保护?	(170)
57. 土地承包经营的期限为多长, 从何时开始?	(170)

(二) 承包地征收补偿费用分配纠纷	(172)
58. 承包期内, 承包方全家迁入小城镇落户的, 是否丧失对土地的承包经营权?	(172)
59. 承包期内, 承包地被征收的, 承包方可以请求补偿的费用有哪些?	(172)
60. 承包期内, 承包方将土地转包、出租, 土地又被征收的, 地上附着物和青苗的补偿费如何分配?	(172)
(三) 土地承包经营权继承纠纷	(177)
61. 承包人死亡的, 其继承人可否要求在承包期内继续承包?	(177)
62. 承包人死亡的, 承包人应得的承包收益, 是否可以依照继承法的规定继承?	(178)
 办案依据集成	(181)
八、建设用地使用权纠纷	(193)
63. 设立建设用地使用权有哪几种方式?	(193)
64. 哪些建设用地可以采取划拨的方式?	(193)
65. 土地使用权出让应履行何种程序?	(193)
 办案依据集成	(197)
九、宅基地使用权纠纷	(201)
66. 宅基地使用有哪些注意事项?	(201)
67. 农村村民出卖、出租住房后, 能否通过申请, 再次获得宅基地?	(201)
 办案依据集成	(204)
十、地役权纠纷	(205)
68. 设立地役权, 当事人应当采取书面形式订立地役权合同, 地役权合同应包括哪些内容?	(205)
69. 地役权合同解除的条件有哪些?	(205)



第四章 担保物权纠纷

一、抵押权纠纷 (211)

(一) 建筑物和其他土地附着物抵押权纠纷 (211)

70. 以建筑物抵押的, 该建筑物占用范围内的建设用地使用权是否一并抵押, 以建设用地使用权抵押的, 该土地上的建筑物是否一并抵押? (211)

71. 抵押权何时设立, 应采取何种方式订立抵押合同? (211)

72. 抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的, 如何处置抵押财产? (211)

(二) 在建建筑物抵押权纠纷 (214)

73. 以依法获准尚未建造的或者正在建造中的房屋或者其他建筑物抵押的, 抵押是否有效? (214)

74. 抵押物折价或者拍卖、变卖所得的价款, 当事人没有约定的, 按何种顺序清偿? (215)

(三) 建设用地使用权抵押权纠纷 (221)

75. 地上建筑物所有权转让后, 就其占用范围内国有土地使用权单独抵押的, 抵押行为是否有效? (221)

76. 事后抵押是否有效? (230)

77. 法院的民事调解书只确定了抵押人以其抵押的土地使用权对借款承担抵押责任, 未确定以抵押土地上的房产承担抵押责任, 抵押权人是否对该土地上的建筑物享有优先受偿的权利? (236)

(四) 动产抵押权纠纷 (239)

78. 抵押人以没有所有权但合法占有的动产作为抵押物, 其抵押行为是否有效, 善意抵押权人对动产抵押权的取得是否适用善意取得制度? (239)

(五) 在建船舶抵押权纠纷 (244)

79. 在建船舶抵押人违反主合同有关支付造船价款的约定时，
抵押权人是否可主张行使船舶抵押权？ (244)

80. 抵押权未经由抵押权人和抵押人共同向船舶登记机关办
理登记的，能否对抗第三人？ (244)

81. 接受抵押船舶转租的次承租人是否属于第三人的范畴？ ... (244)

82. 抵押船舶已被扣押并变卖的，抵押权人是否可从变卖所
得价款中优先受偿？ (250)

83. 既有船舶抵押权，又有保证人的保证担保时，保证人如
何承担保证责任？ (251)

(六) 最高额抵押权纠纷 (254)

84. 最高额抵押人有关“基础合同关系发生的期间即为抵押
权的存续期间，该期间一旦届满，抵押权丧失”的主张，
法院应否支持？ (254)

85. 有关最高额抵押权存续期间与所担保的主债权的发生期
间相同的约定和登记是否有效？ (255)

86. 最高额抵押合同未将非经划拨的国有土地使用权一并抵
押，且未另行办理抵押登记手续的，是否影响抵押效力？
..... (257)

87. 董事会决议为他人贷款提供最高额抵押担保签订的协议
是否具有法律效力？ (262)

 办案依据集成 (265)

二、质权纠纷 (277)

(一) 动产质权纠纷 (277)

88. 质权人因怠于行使质押权利，导致质物贬值，是否应承担赔
偿责任？ (277)

89. 赔偿数额如何确定，能否冲抵债务人的贷款本息？ (277)

90. 当事人关于借款到期不能偿还时, 质物可归质权人所有的约定是否具有法律效力? (277)
- (二) 票据质权纠纷 (279)
91. 质押背书是票据质权的对抗要件还是取得要件? (279)
92. 载明“不得转让”的票据能否出质? (284)
- (三) 债券质权纠纷 (286)
93. 作为质权人的银行是否应对质押账户内的国债的真实性和所处状态负有审慎审查的义务? (286)
94. 如果其明知质押账户内的国债在出质时已经处于回购状态, 对因此质物价值可能减少带来的损失应如何承担责任? (286)
- (四) 存单质权纠纷 (300)
95. 以虚开的存单质押的法律效力如何? (300)
96. 核押是否影响存单质权的成立? (305)
97. 存单核押有着何种法律意义? (309)
98. 如何认定存单核押已经完成? (309)
99. 没有实际存款关系, 在金融机构流落在外的空白真实的存单上, 当事人为了诈骗目的而填写属于伪造、编造还是虚开存单的哪种情况? (316)
100. 以这种虚假存单进行借款质押担保, 构成民事欺诈, 如果当事人没有提出撤销或者变更的主张, 该借款担保合同是否有效? (316)
- (五) 仓单质权纠纷 (322)
101. 进仓单是否具有权利凭证性质? (322)
102. 将进仓单退回出质人是否意味着质权人放弃或者怠于行使质押权? (322)

(六) 提单质权纠纷	(328)
103. 托运人为融资将提单质押给银行并取得押汇款项, 而承运人未凭正本提单交付货物, 导致押汇银行收不到货款, 是否侵犯了押汇银行的质押权并是否应当承担赔偿责任?	(328)
(七) 股权质押纠纷	(332)
104. 行政规章和担保法有关股份质押生效要件的规定相冲突时, 如何适用?	(332)
105. 一方当事人以“借款合同中约定保证人出具的担保书中须经公证才能生效”主张担保书无效, 但担保书中并无公证的约定, 法院如何处理?	(332)
106. 股份有限公司成立不满 1 年的发起人将股份设定质押担保, 但将质权实现的时间约定在公司成立满 3 年以后, 股权质押担保是否有效?	(337)
(八) 出质后转让对质权的影响?	(345)
107. 应收账款出质后转让对质权的影响?	(345)
 办案依据集成	(348)
三、留置权纠纷	(354)
108. 债权人的债权未届清偿期, 但其交付占有标的物的义务已届履行期, 是否可以直接行使留置权?	(354)
 办案依据集成	(357)

第一章 物权保护纠纷

一、物权确认纠纷

(一) 所有权确认纠纷

1. 拆迁安置权益应如何确定归属与分配？

房屋拆迁安置权益属房屋所有权的综合性权能，一般包括被拆房屋补偿款、搬迁费用、新建房屋补贴、新建房屋土地使用权等。应以被拆迁房屋的所有权权属决定拆迁安置权益的归属，共有人之间有权通过协议予以分割。

2. 可否依据房屋建造行为主张房屋所有权？

在他人享有使用权的土地上建造房屋而形成附和的，房屋所有权一般归属于土地使用权人。对参与房屋建造的非土地使用权人所进行的补偿不仅仅包括金钱给付，在特定身份关系下亦应包括居住使用权益。

典型疑难案件参考

胡田云诉汤锦勤、王剑峰所有权确认纠纷案（《最高人民法院公报案例》2011年第12期，总第182期）

基本案情

被告汤锦勤、王剑峰原为夫妻，原坐落在兰溪市曹家路13号的共二间三层房屋系其二人的共同财产。2000年1月双方协议离婚。离婚协议约定：儿子汤弘波由汤锦勤负责抚养。共同财产房屋二间三层中，第二层归王剑峰所有，第一层、第三层归汤锦勤所有。楼梯间双方共同使用。房屋如拆迁，经济

补偿费三分之一给王剑峰。2004年3月,汤锦勤与原告胡田云登记结婚。2006年7月,因曹家路拓宽需拆迁坐落在兰溪市曹家路13号共二间三层的房屋。当地村委会安排地基建造新房,王剑峰要求参与建房,汤锦勤不同意共建。经过协商,二人于同年7月8日在当地村委会见证下签订协议,其第3条关于住房分割约定如下:如安排地基新建住房(此房不能低于三层)由汤锦勤造,建成后的住房不准出售、抵押和转让。一至二层归汤锦勤所有,二层以上归汤弘波所有。楼梯间供双方共同使用。汤锦勤百年后一至二层归合法继承人汤弘波所有。同年7月21日,兰溪市建业房屋拆迁有限公司与汤锦勤签订集体土地房屋拆迁补偿安置协议书。按双方约定,王剑峰领取房屋拆迁补偿款90000元。汤锦勤在村委会安排的土地上建造了现位于兰溪市云山街道莲花新区福兴村27幢1JHJ房屋一幢。2010年6月,汤锦勤儿子汤弘波起诉至法院,要求确认兰溪市云山街道莲花新区福兴村27幢1JHJ的房屋三至四层归其所有。

一审诉辩情况

原告胡田云诉称:被告王剑峰系被告汤锦勤的前妻,二人于2000年1月离婚,双方对位于兰溪市曹家路13号的房屋及子女抚养约定如下:房屋两间三层,第一、三层归汤锦勤所有,第二层归王剑峰所有。婚生子汤弘波由汤锦勤抚养。如拆迁补偿,王剑峰分割三分之一。原告离异后与汤锦勤于2004年3月26日登记结婚。2006年7月,曹家路13号房屋因道路拓宽改造被拆除,共计获得各类补偿款270000余元,按照离婚协议,王剑峰从兰溪市拆迁办领走拆迁补偿费90000元,其余由汤锦勤领取。后原告与汤锦勤共同出资建造位于兰溪市云山街道莲花新区福兴村27幢1JHJ房屋一幢,并与汤锦勤、汤弘波及原告儿子一起居住在该房屋中。2009年10月左右,王剑峰以原告建造房屋属汤弘波与汤锦勤共有为由,要求村委会进行调解,分割属于汤弘波个人所有的房产。原告此时得知汤锦勤与王剑峰已就新建房产进行了协议分割。因原告认为协议损害了其权益,调解未能成功。2010年6月,汤锦勤儿子汤弘波起诉,要求法院确认兰溪市云山街道莲花新区福兴村27幢1JHJ的房屋三至四层归汤弘波所有。原告认为,汤锦勤与王剑峰的房产已被政府拆迁掉且王剑峰的补偿款也已经领走,无权对属于原告与汤锦勤共有的兰溪市云山街道莲花新区福兴村27幢1JHJ房屋进行处分。请求法院确认汤锦勤与王剑峰于2006年7月8日签订的关于房屋拆迁补偿和房产分割协议中的第3条无效。

被告汤锦勤辩称,汤锦勤与被告王剑峰于2000年离婚,当时双方约定二间三层房屋中的第二层归王剑峰。汤锦勤与原告胡田云于2004年结婚。房屋被拆迁前汤锦勤与王剑峰在村里签订了协议,约定新建房屋的第一、二层归汤