



中国法院 2017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

2017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 2017 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, 2017. 2
ISBN 978 - 7 - 5093 - 8130 - 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 304943 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 李小草、都威 (duwei@zgfs.com)

封面设计: 温培英、李宁

中国法院 2017 年度案例·物权纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2017 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 开

版次/2017 年 4 月第 1 版

印张/18.75 字数/254 千

2017 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 8130 - 4

定价: 53.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66010405

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 国家法官学院科研部编辑
苏 烽 国家法官学院科研部编辑

《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 徐一楠 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

- | | | | |
|-----|--------------|-----|----------------|
| 刘书星 | 北京市高级人民法院 | 赵晓利 | 安徽省高级人民法院 |
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院 | 杨 治 | 浙江省高级人民法院 |
| 王 婧 | 天津市高级人民法院 | 李相如 | 福建省高级人民法院 |
| 王 磊 | 山东省高级人民法院 | 李春敏 | 福建省高级人民法院 |
| 王 佳 | 河北省高级人民法院 | 李文亮 | 广东省高级人民法院 |
| 马 磊 | 河南省高级人民法院 | 贺利研 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 塔 娜 | 内蒙古自治区高级人民法院 | 唐 洁 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 张艳琪 | 黑龙江省高级人民法院 | 李周伟 | 海南省高级人民法院 |
| 李慧玲 | 吉林省高级人民法院 | 豆晓红 | 四川省高级人民法院 |
| 邢 丹 | 辽宁省高级人民法院 | 游中川 | 重庆市高级人民法院 |
| 周文政 | 辽宁省高级人民法院 | 尤 青 | 陕西省高级人民法院 |
| 陆 齐 | 上海市高级人民法院 | 马小莉 | 陕西省高级人民法院 |
| 马云跃 | 山西省高级人民法院 | 施辉法 | 贵州省贵阳市中级人民法院 |
| 孙烁桦 | 江苏省高级人民法院 | 陈 薇 | 云南省高级人民法院 |
| 戴鲁霖 | 江苏省高级人民法院 | 冯丽萍 | 云南省昆明市中级人民法院 |
| 沈 杨 | 江苏省南通市中级人民法院 | 白 皓 | 云南省昆明市中级人民法院 |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 石 燕 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院 |
| 胡 媛 | 江西省高级人民法院 | 王 琼 | 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 | | 生产建设兵团分院 |
| 唐 竞 | 湖南省高级人民法院 | 韦 莉 | 青海省高级人民法院 |
| 庞 梅 | 安徽省高级人民法院 | 孙启英 | 青海省高级人民法院 |

序

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，提炼裁判规则，为司法统一贡献力量。

《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》丛书近90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2012~2016年已连续出版5套，一直受到读者的广泛好评，并迅速售罄。为更加全面地反映我国司法审判的发展进程，顺应审判实践发展的需要，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。2016年度新增知识产权纠纷分册。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2017年度案例》系列，新增执行案例分册，共21册。

总的说来，当前市面上的案例丛书是百花齐放，既有判决书网，可以查询各地、各类的裁判文书，又有各种专门领域的案例书籍汇编，以及各种案例指导、参考案例等读物，十分活跃，也各具特色。而我们的《中国法院年度案例》丛书则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，尽可能在有限的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,使该丛书有广泛的选编基础,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裁判规则、裁判思路或焦点问题作为主标题,让读者一目了然,迅速找到需求目标。

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、律师等司法实务工作人员的办案参考和司法人员培训推荐教程,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的精品素材。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. 对于按揭房产, 非贷款方支付月供款的行为不能视为出资行为 1
——赵文诉胡琳娜所有权确认案
2. 房屋产权登记与事实物权人不一致时的产权归属 5
——张炳贵、李永芝诉张青松、陈小琴所有权案
3. 房屋产权证在房屋所有权认定中的证据效力 9
——秦秀杰、高山诉孙士泽所有权确认案
4. 土地使用权未登记或登记不明的,
相关纠纷不属人民法院受理范围 13
——周传梅诉赵庆栋所有权确认案
5. 第三人以不合理低价买受不动产,
即使进行了产权变更登记, 也不能取得该不动产所有权 15
——莫少奇诉黄容智、梁小宁所有权确认案
6. 土地流转收益在农户家庭成员内部的分配规则 20
——曹秀杰、张某某诉张德等所有权确认案
7. 离婚协议中赠与条款效力的认定 24
——姚凯中诉姚明清所有权确认案

8. 离婚协议关于将夫妻共有财产赠与未成年子女的效力认定	29
——许某某诉许满梁等所有权确认案	
9. 借名买房的权利义务关系	34
——刘新民、冯惠敏诉刘楠所有权确认案	
10. 共有关系的认定	37
——孙晓嫣诉杨远沃所有权确认案	
11. 房屋已灭失的情况下怎样进行物权确认	41
——郑家海诉郑家翠、郭光成所有权确认案	
12. 举证证明责任在当事人之间的分配	44
——张实诉沈阳久盛房地产开发有限公司等物权保护案	

(二) 返还原物纠纷

13. 合法占用的认定	49
——鞍钢集团矿业公司大连石灰石新矿诉王运宏返还原物案	
14. 融资租赁出租人是否具有动产返还请求权	53
——张家森诉汇通信诚租赁有限公司返还原物案	
15. 冒名顶替以特殊动产出质, 第三人能否善意取得	56
——周伟诉廖怀东、刘永青返还原物案	
16. 监护职责委托协议的法律效力	59
——陈招华、曹某诉曹志林等返还原物案	
17. 华侨、侨眷的房产撤销改造后如何处理	62
——陈添康诉吴文武返还原物案	
18. 宗教活动场所是否具有民事诉讼主体资格	65
——江苏如皋葛市基督教堂诉吴秀平返还财产案	
19. 买卖不破租赁原则的排除适用	70
——厦门嘉义行商贸有限公司诉封日晴等返还原物案	

20. 机动车物权转让的公示原则和对抗效力 76
——王文清诉北汽福田汽车股份有限公司等返还原物案

(三) 排除妨害纠纷

21. 市场经营者对于自己修建的公共过道区域享有经营管理权 82
——武胜县新学乡综合农贸市场诉曹均斌物权保护案
22. 妨害排除请求权的适用是否必须以造成实际妨害为要件 86
——李大鹏、韦国锋诉涂学群、黄阿妮排除妨害案
23. 出行工具变迁下界定农村相邻通行关系的尺度 90
——章利峰诉章仲林排除妨害案
24. 《集体土地建设用地使用证》
在宅基地纠纷中的证明效力 93
——李素枝诉张贵排除妨害案
25. “一房二卖”的法律效力认定 97
——陶言宾诉刘万江排除妨害案
26. 如何认定排除妨害、排除妨碍、相邻关系 101
——杨清云诉杨明海、杨昌术排除妨害案

(四) 财产损害赔偿纠纷

27. 如何认定保险公估报告的效力 105
——太仓市润峰塑业有限公司诉太仓市良虹纺织有限公司财产损害赔偿案
28. 游戏运营商“类执法行为”合法性的司法审查 108
——何建家诉广州网易计算机系统有限公司财产损害赔偿案
29. 一方当事人客观上举证不能时的举证责任分配 115
——万瑞元、陈素清诉藤县人民政府等财产损害赔偿案
30. 有瑕疵的物权登记能否对抗实际不动产物权人 119
——陈章忠诉陈依清财产损害赔偿案

31. 上坟引发火灾的责任认定	123
——王俊诉纪庆芳财产损害赔偿案	
32. 因善意取得产生的财产损害赔偿责任主体的认定	126
——陈银诉赵华杰、梁丽财产损害赔偿案	
33. 环保验收监测合格能否成为免责事由	130
——张建军诉北京盛昌益态新能源科技有限公司财产损害赔偿案	
34. 救火造成楼下邻居财产损失如何确定赔偿数额	134
——邓希兰诉赵振飞、杨建英财产损害赔偿案	
35. 超额保全是否属于保全错误	136
——北京宅急送快运股份有限公司诉微软移动（中国）投资有限公司财产损害赔偿案	
36. 超市陈列不当的商品被顾客毁损，构成过失相抵	140
——无锡悦家商业有限公司诉李萍财产损害赔偿案	
37. 证据固定决定诉讼胜败	145
——荣元刚诉卢阳财产损害赔偿案	
38. 事实真伪不明案件的证据认定规则	148
——厦门稻美橡塑制品有限公司诉厦门市同安电力有限公司财产损害赔偿案	
39. 如何运用社会常理认定案件事实	154
——蔡苑茹诉邓城南财产损害赔偿案	
40. 没有办理登记的车辆抵押的效力	161
——席水莲、厉建中诉沈工宾财产损害赔偿案	
41. 业主有妨碍共有权人对位于其房屋内的共有设施进行管理的行为而导致其房屋受损，损失应自担	165
——秦瑞诉胡玉娥、北京首都机场物业管理有限公司财产损害赔偿案	

（五）其他物权保护纠纷

42. 新业委会选举产生前的诉讼主体资格认定	169
------------------------------	-----

- 陆元章等诉厦门市龙山山庄业主委员会等业主撤销权案
43. 墓地遭受侵害且无法恢复原状, 是否能获得精神损害赔偿 173
- 陈玉冰诉广州玉德堂陵园有限公司恢复原状案
44. 驳回起诉、驳回诉讼请求的区别与适用 177
- 黄天京诉朱安洲恢复原状案
45. 虚假诉讼不受法律保护 180
- 刘鑫兰诉杨敏、张栓玉第三人撤销之诉案
46. 房屋实际占有与登记所有权之间的冲突审查 184
- 谭均平、谢志华诉梁肖英案外人执行异议之诉案

二、所有权纠纷

(一) 侵害集体经济组织成员权益纠纷

47. 村委会关于不给予承包地的决议的效力认定 188
- 曹兰、洪业诉北京市大兴区礼贤镇苑南村村民委员会侵害集体经济组织成员权益案
48. 农村集体土地被征收后, 再婚并已将户籍迁入的农民
是否享有土地补偿费 192
- 易元满、张乔良诉株洲云龙示范区云田镇石砚村大屋组侵害集体经济组织成员权益案
49. 本案村民委员会是否构成侵害集体经济组织成员权益行为 195
- 孙勇诉古田县城西街道局下村村民委员会侵害集体经济组织成员权益案
50. 农村集体经济组织成员的资格如何界定 198
- 王素香诉北京市丰台区长辛店镇辛庄村民委员会侵犯集体经济组织成员权益案
51. “外嫁女”子女的集体经济组织成员权益的保护 202
- 陈某甲、陈某乙等诉厦门市集美区灌口镇三社村村民委员会东蔡社第二村民小组侵害集体经济组织成员权益案

(二) 建筑物区分所有权纠纷

52. 对区分所有建筑物共有部分合理使用的认定 207
——厦门市凤凰名都业主委员会诉交通银行股份有限公司厦门分行建筑物区分所有权案
53. 个别业主对侵害业主共有权的行为能否单独提起诉讼 210
——陈星宇诉安宁创佳房地产开发有限公司物权保护案

(三) 相邻关系纠纷

54. 相邻纠纷应兼顾相邻各方的利益 215
——杨光兴诉卢从国相邻排水案
55. 相邻关系处理原则的运用 218
——陈保双诉陈联均相邻损害防免案

(四) 共有纠纷

56. 当事人之间是否具有特定的身份关系是认定其财产约定法律性质的前提 222
——张某某诉张文华共有权确认案
57. 离婚后一方使用原配偶工龄优惠所购房改房能否认定为夫妻共有财产 226
——刘某某诉王某某共有权确认案
58. 明确登记和未经登记的共有不动产权属的认定 233
——李秀珍等诉黄长盛等共有案
59. 婚姻关系存续期间，夫妻一方请求分割共同财产的法律适用 237
——刘红兰诉柯剑赏共有案
60. 死亡赔偿款的性质认定及分割 242
——卢小灵、冯某某诉冯珍柳、冯美甜共有案

61. 房屋征收款如何分配 249
——李志乾诉叶云霞等共有案

三、用益物权纠纷

62. 农村祖厝大厅是否应当作为公共部分共同使用 254
——李顺发、李明桂诉李建生用益物权案

四、担保物权纠纷

63. 非典型抵押担保关系的效力审查与确认 261
——孙复艳诉郭成山抵押权案
64. 房产租赁订约在先但未实际交付占有能否对抗抵押权 265
——中国工商银行股份有限公司衢州分行诉王益芬等抵押权案

五、占有保护纠纷

65. 货币所有权“占有即所有”规则的例外适用 271
——居玉富诉江阴澄信农村小额贷款有限公司、居耀忠案外人执行异议之诉案
66. 在事实不明的情况下，举证责任如何进行分配 275
——邵毅诉孙昊等物权案
67. 买受人基于买卖合同占有房屋，在房屋受损时其有权提起损害赔偿之诉 ... 282
——钱雪斌诉李洋等财产损害赔偿案

一、物权保护纠纷

（一）所有权确认纠纷

1

对于按揭房产，非贷款方支付月供款的行为 不能视为出资行为

——赵文诉胡琳娜所有权确认案

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

福建省厦门市中级人民法院（2015）厦民终字第4716号民事裁定书

2. 案由：所有权确认纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：赵文

被告（被上诉人）：胡琳娜

【基本案情】

2008年，赵文与胡琳娜确定恋爱关系，2013年双方因故分手。

2008年2月，胡琳娜以买受人名义与案外人林欲翔在某中介公司签订讼争房产买卖合同，约定房屋总价786116元。中介费由赵文支付。同月19日、28日，案外人林欲翔指定的讼争房屋买卖代理人王群分别出具了两份《收据》，载明收到赵文

购买讼争房产的购房定金 20000 元及首付款 367819 元。2008 年 3 月至 2009 年 12 月讼争房产过户前,林欲翔按月向还款账户每月存入 5116.98 元用以偿还银行房屋贷款,该还款卡及还款清单掌握在赵文手中。2009 年 11 月,胡琳娜以买受人名义(乙方)与林欲翔(甲方)签订正式的《厦门市房地产买卖合同》,约定以按揭付款方式支付讼争房产余款。同年 12 月,胡林娜与第三人中国农业银行股份有限公司厦门思明支行(以下简称农行思明支行)签订《个人购房担保借款合同》一份,约定借款金额为 325000 万元,用于借款人购买讼争房产,借款期限自 2009 年 12 月 18 日起至 2019 年 12 月 17 日止;借款人授权贷款人将全部借款直接划入讼争房产出卖人的账户。2010 年 1 月 6 日,讼争房产登记在胡林娜名下。自 2010 年 1 月起,讼争房产的按揭贷款通过胡林娜名下银行账户偿还,至 2013 年 4 月均以现金存入该银行账户,2013 年 5 月起至 2015 年 4 月均由赵文转账至胡林娜该银行账户。2015 年 6 月 4 日,胡林娜更换了偿还按揭贷款的银行账户。讼争房产于 2008 年由赵文进行装修,并由赵文居住使用,物业管理费用、公共维修基金、水费等相关费用均由赵文缴纳。

【案件焦点】

1. 讼争房产定金及首付款由赵文还是胡琳娜支付;2. 讼争房产交易之后至产权证办至胡林娜名下期间,房屋出卖人林欲翔名下的银行卡每月 5116.98 元的按揭贷款谁在偿还;3. 赵文按揭贷款合同支付的月供款,应视为谁对讼争房产的出资额。

【法院裁判要旨】

福建省厦门市海沧区人民法院经审理认为:(一)赵文举证的讼争房产定金、首付款、中介费支付收据均指向购房款支付的事实,已形成较为完整清晰的证据链,因此,认定赵文支付讼争房产的定金 20000 元及首付款 367819 元,共 387819 元。(二)关于讼争房产交易之后至产权证办至胡林娜名下这段时间,林欲翔名下银行卡每月 5116.98 元的按揭贷款谁在偿还这一问题,因赵文持有该张银行卡及个人贷款还款清单原件,可以证实赵文偿还了上述期间的按揭贷款。(三)《个人购房担保借款合同》系胡林娜与农行思明支行所签订,胡林娜是讼争房产抵押借款 325000 万元的借款人,在贷款发放下来并转到指定的收款人厦门丹厦投资担保有限

公司账户之后，讼争房产的价款已经全部支付完毕，该部分数额应认定为胡林娜通过借款的方式对讼争房产进行了出资。之后每月从胡林娜账户中支付的款项只是对农行思明支行的还债，而不是对房价款的继续支付。故赵文请求确认讼争房产系其个人财产，所有权归其所有，胡林娜协助赵文办理房产过户手续等缺乏依据，不予支持。

福建省厦门市海沧区人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条之规定，作出如下判决：

驳回赵文的诉讼请求。

赵文持原审起诉意见提起上诉，但未在法定期限内预缴二审案件受理费，厦门市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十八条第一款，《诉讼费用交纳办法》第二十二条第二款和第四款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百二十条之规定，作出如下裁定：

一、本案按上诉人赵文自动撤回上诉处理；

二、双方均按原审判决执行。

【法官后语】

本案处理重点有两个方面，一是在不动产产权登记人与实际出资人不一致，也即法律物权与事实物权发生冲突时，产权归属如何界定；二是按揭房产的房屋价款支付完毕时间应以何种标准认定，是以买受人还完银行按揭款之日还是以银行将按揭贷款发放至出卖人账户之日为准。

房屋产权属于物权，是对世权。在不动产物权方面，已经进行登记的物权即经法定公示表征的物权，为法律物权，法律物权的权利主体是登记簿上记载的权利人。未经登记，但为真正权利人（实际出资人）应享有的物权，为事实物权，事实物权的权利主体是真正权利人。根据物权公示公信的原则，法律推定登记簿上的权利人就是正确的权利人。这种推定可能将真正意义上的权利人排除在权利正确性推定之外，明显不符合公平、正义的原则，因而在一定的条件下，法律允许事实权利人行使相关权利以保护自己的利益，除非该物权已被善意第三人合法取得，这便是法律物权与事实物权的冲突。本案即为法律物权与事实物权发生冲突的情形。诉争房屋虽然原登记在胡琳娜名下，但根据多方证据可以确认诉争房屋首付款 38 万余