

国家“211工程”课题项目
国内法经典案例系列丛书

物权法案例选评

马 特 编 著

对外经济贸易大学出版社

摇（京）新登字 182 号

摇图书在版编目（CIP）数据

摇物权法案例选评/马特编著. —北京：对外经济贸易大学出版社，2006

（国内法经典案例系列丛书）

摇ISBN 7-81078-706-3

摇 I. 物... 摇 II. 马... 摇 III. 物权法 - 案例 - 分析 - 中国
IV. D923.25

摇中国版本图书馆 CIP 数据核字（2006）第 082685 号

©摇2006 年摇对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有摇翻印必究

物权法案例选评

马摇特摇编著

责任编辑：汪友年

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号摇摇邮政编码：100029

邮购电话：010 - 64492338摇摇发行部电话：010 - 64492342

网址：<http://www.uibep.com>摇摇E-mail: uibep@126.com

唐山市润丰印务有限公司印装摇摇新华书店北京发行所发行

成品尺寸：140mm × 203mm摇摇12.5 印张摇摇302 千字

2006 年 9 月北京第 1 版摇摇2006 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 7-81078-706-3

印数：0 001 - 5 000 册摇摇定价：20.00 元

总 序

大约六七年前，在美国哥伦比亚大学法学院主讲中国法的爱德华教授同准备接替他的李本教授一同来中国。在与我院的几个老师共进午餐的时候，李本谈到，他正在研究中国法院的判决。我当时给他泼了冷水。我说，这恐怕没有多大意义，因为在中国，法院判决并不是法律的渊源，同时，中国法院的判决缺乏一致性和稳定性。

近年来，我国学者对中国法院判决的研究逐渐升温，这方面的出版物已随处可见，我也逐步地意识到研究它的重要性。在这里，首先要谈的是，法学的研究对象不能局限于狭义的法律本身，它必须扩大到对更广义的法律现象的探索，其中包括对法院的“一般做法”（或称“习惯性做法”、“倾向性做法”）的观察和分析。只有这样做，我们才能知道，对于现形法中的概念和原则，我国的法官是如何理解和运用的；才能了解，由立法者造出的法，在实践当中是如何发挥作用的；才能得出诸如这样的反馈：我们的立法在什么地方出现了空白，需要我们去填补，在什么地方因表述的不到位或不准确而误导了法官，造成了执法上的偏差。这种对法院的“一般做法”的洞察，必须建立在对法院判决的分析之上。其次是将法院判决引入我国法学院的课堂所具有的重要意义。对学生来说，法院判决就像消化剂，它能使凝练厚重、抽象晦涩的法律概念变成生动活泼的、可以被轻松吸收的营养元素。我们每一个从事法律教育的人

都应当记住：只有被学生理解的知识才可能直接成为学生知识体系中的有机元素，而通过强行灌输和死记硬背进入学生大脑的法律概念，只能暂存于他们的知识体系中，其中，有的在后来的学习中或实践中被消化了，其余的则被遗忘了。

一个值得讨论的问题是，在我国的法律教育中，采用中国法院的判决与采用英美法的判例，具有什么不同的作用。概括地说，英美法的判例本身是法律，因此，在一门课程中，将英美法的判例作为主要教材，甚至作为惟一的教材是可以的。可是，在我国这样一个大陆法系国家，由立法者颁布的制定法是法律的主体，我国法院的判决目前还不是法律，其本身也不具有系统性。因此，法院的判决在我国的法律教育中所起的，主要是一种辅助作用。也就是说，在有关中国法的课程中，系统地讲授概念是教学过程的主体，对法院判决的研读主要旨在帮助学生理解概念。这样讲并不意味着，在讲授中国法的课程时，对法院判决的研讨并不重要，也不意味着，这种研讨在教学中只能占有限的比例，而只是说，在处理目的与手段的关系方面，研读我国法院的判决必须与对概念的讲授相结合：这些判决应被融入制定法的概念体系，成为其中的溶解剂、稀释剂和消化剂。

对外经济贸易大学法学院在“211工程”建设的过程中，共推出了四个系列的旨在推动我国法律教育改革的教材，本系列即是其中之一。我们相信，由对外经济贸易大学出版社推出的这四个系列教材的陆续出版，对于我国法律教育的改革的深入发展，将起到重大的推动作用。

对外经济贸易大学法学院

王 军

2006年7月

前 言

物权法是公民基本权利的保护法，但由于物权的概念和制度设计纯粹是出于法律技术的缔造，其高度抽象以致常人难以理解和准确适用。为了阐明物权法之良法美意，本书的撰写力求将物权法的知识与相应的典型案例相结合，以期帮助广大读者及学生学习和掌握物权法。

本书中的案例尽量撷取现实生活中真实的案件和判决。我们认为，那些闭门造车人为拟制的有“标准答案”的案例，只能揭示案例与知识之间的关系，此时案例只是充当解释法条的注脚而已。本书通过案例分析，旨在梳理出一套法学的思维方法和理论框架，而非为每个案件提供一个所谓的“标准答案”，否则未免就舍本逐末了。真正英美法上的案例式教学只有在鲜活的原生态案件中去探寻不确定的答案，才能有效培养学生独立思考和解决问题的专业素养。本书的主要内容是物权法，但在案例分析过程中不可能不牵扯到合同法、侵权法乃至宪法的诸多问题，这也证明了在真实的生活关系中，物权法与其他法律是没有截然分明的疆界的，从事法律实务者更需掌握的是跨法域、跨部门地将多种法律知识融会贯通和综合运用能力。

作为对外经济贸易大学“211工程”项目的研究成果，本书的完成要感谢对外经济贸易大学法学院的沈四宝教授和王军教授，没有他们不吝提供的“211工程”的科研平台和资金支持，

本书不可能顺利面世，在此谨表谢忱。

由于作者能力有限，书中错误在所难免，恳请广大读者指正。

马 特

2006 年 5 月 8 日

目 录

第一编 物权总则

第一章 物权概论·····	(3)
第一节 物权的概念·····	(3)
案例 1 以房抵债纠纷案 ·····	(6)
第二节 物权的客体 ·····	(17)
案例 2 不动产强制执行纠纷案 ·····	(20)
第三节 物权的种类 ·····	(32)
案例 3 信托关系纠纷案 ·····	(34)
第四节 物权的效力 ·····	(45)
案例 4 侵害所有权排除妨害纠纷案 ·····	(46)
第五节 物权的保护 ·····	(61)
案例 5 侵害所有权损害赔偿纠纷案 ·····	(63)
第二章 物权变动 ·····	(75)
案例 6 连环交易中物权变动纠纷案 ·····	(78)
案例 7 不动产“一物二卖”纠纷案 ·····	(92)
案例 8 不动产买卖合同纠纷案 ·····	(108)
案例 9 商品房买卖合同的惩罚性 损害赔偿纠纷案 ·····	(125)

第二编 所有权

第三章 所有权概论·····	(143)
案例 10 出租未办理产权证的房屋纠纷案·····	(144)
案例 11 不动产拆迁纠纷案·····	(157)
第四章 不动产所有权·····	(165)
第一节 不动产相邻关系·····	(165)
案例 12 不动产相邻关系纠纷案·····	(166)
第二节 建筑物区分所有·····	(175)
案例 13 建筑物区分所有权纠纷案·····	(176)
第五章 动产所有权·····	(189)
案例 14 善意取得纠纷案·····	(192)
第六章 共有·····	(206)
第一节 按份共有·····	(206)
案例 15 共有关系纠纷案·····	(207)
案例 16 共有人优先购买权纠纷案·····	(216)
第二节 共同共有·····	(222)
案例 17 共同共有关系确认纠纷案·····	(223)

第三编 用益物权

第七章 建设用地使用权·····	(237)
案例 18 土地使用权出资纠纷案·····	(238)
案例 19 联合建房协议纠纷案·····	(252)
第八章 宅基地使用权·····	(264)
案例 20 宅基地使用权时效取得纠纷案·····	(265)

第九章 土地承包经营权·····	(277)
案例 21 土地承包经营权流转纠纷案 ·····	(278)
第十章 地役权·····	(290)
案例 22 李某诉某公司“观赏权”纠纷案 ·····	(291)
第十一章 人役权(居住权)·····	(298)
案例 23 房屋居住权纠纷案 ·····	(299)
第十二章 典权·····	(306)
案例 24 典权回赎纠纷案 ·····	(307)

第四编 担保物权

第十三章 抵押权·····	(319)
案例 25 抵押人出卖抵押物纠纷案 ·····	(320)
案例 26 承包工程款优先受偿纠纷案 ·····	(336)
第十四章 质权·····	(348)
案例 27 质权人行使质权纠纷案 ·····	(349)
第十五章 留置权·····	(364)
案例 28 船舶货物留置权纠纷案 ·····	(365)

第五编 占有

第十六章 占有·····	(375)
案例 29 赵某诉张某腾房纠纷案 ·····	(377)
主要参考书目·····	(386)

第一编

物权总则

第一章 物权概论

第一节 物权的概念

物权虽最早可溯源于罗马法，然而近代民法典运动中，首开先河的法国民法典中并无严格的“物”与“物权”的制度，物权的概念和制度设计系出自德国民法典的创设，并为后来各国民事立法所继受。

物权是指民事主体依法享有的支配特定物并对抗第三人的财产权利。该定义揭示了物权所具有的如下性质：

1. 物权以物为客体

物权的客体是物，这是在权利的指向对象方面物权不同于债权、知识产权、继承权、人格权、身份权等其他民事权利的特征。关于物的概念，本书将在以后章节专门阐述。

2. 物权是支配权

所谓支配权，是指权利人得直接使权利发生作用之权利也。所谓直接使权利发生作用者，即直接取得为权利内容之利益之谓。^{〔1〕}故支配权的实质在于利益的直接实现性和对应义务的消极

〔1〕王伯琦：民法总则，台湾：正中书局，1979，26页。

性。物权人对物可以以自己的意志独立支配，无须得到他人的同意，在不依赖他人的意思和行为的情况下，独立实现物上权利。

3. 物权是对世权

所谓对世权，也称绝对权，是指效力及于权利人之外的一切人的权利。物权人的权利可以对抗一切不特定的义务人，除权利人外其他任何人都对物权人的权利负有不得妨害的消极义务。当任何人侵害物权时，物权人可以行使物上请求权，此时义务人的消极义务相应转化为积极义务，以排除他人的侵害并恢复物权应有的圆满支配状态。

4. 物权是财产权

所谓财产权，是指具有直接财产内容的权利。物权、债权都是财产权。

物权与债权是两类基本的民事权利，两者相比较，其区别表现在如下方面：

1. 物权是支配权而债权是请求权

物权是权利人排他地支配特定物的权利，而债权是请求债务人为一定给付行为的权利。

2. 物权是对世权而债权是对人权

物权是对世权，任何人都负有不得非法干涉和侵害权利人所享有的物权的义务，即物权的权利人是特定的，而义务人不特定。债权是对人权，仅发生在特定的债权人和债务人之间，具有相对性。

3. 物权具有排他性而债权具有相容性

物权的排他性表现在，一物之上只能设定一个所有权，同一物之上，不能设立相互矛盾的两种或两种以上的物权，例如两个同样以占有为内容的用益物权。债权具有相容性，因为债权的客体为给付行为，故特定债务人的行为不可能存在排他关系，仅在

履行不能时承担债的不履行责任损害赔偿即可。例如，出卖特定古玩债务人一物二卖，其同时负有两个平等的债务，如因履行其中一个合同而导致另一债务履行不能，则转化为损害赔偿之债。

4. 物权具有优先性而债权具有平等性

物权的优先性表现在两方面：一方面，在同一标的物之上同时存在物权和债权时，物权优先于债权，例如，抵押权人在破产程序中享有别除权，得优先受偿。另一方面，同一物上多项其他物权并存时，应当根据法律规定和物权设立的时间先后确立优先的效力。而债权除法律特别规定之外一律平等，不存在优先次序之分，原则上依份额平等受偿。

5. 物权具有法定性而债权具有任意性

物权的设定以物权法定为原则，即物权的种类和基本内容由法律规定，不允许当事人自由创设物权种类或任意变更物权的内容。而债权特别是合同之债，采契约自由主义，当事人的意思优先于法律，在不违反法律的禁止性规定和公序良俗的条件下，可以根据其意思自由设定、变更、消灭债权。

6. 物权具有公开性而债权具有内部性

因为物权是对世权，具有强烈的排他性，直接关系到第三人利益，因此，物权必须采一定的公示方法对外公开，使第三人知悉权利归属及其状态，以防公众动辄其咎，妨害交易安全。其中动产物权以占有为权利表征，不动产所有权以登记为权利表征。而债权只是在特定的当事人之间存在，具有内部性和隐秘性，无社会公开性，故其不能对抗第三人。

7. 物权具有永久性而债权具有暂时性

物权存在于物上，通常情况下，物不消灭，物权也不消灭，故能永久存续。而债权本身不具有终极性的目的，只是取得物权

的一种手段，其目的实现则债权因清偿而归于消灭。故法谚常道，债的发生就是为了消灭。

案例1 以房抵债纠纷案

【案情简介】

原告：黄某

被告：邓某

1993年12月4日，原告黄某与被告邓某签订《建筑工程施工合同》，原告为被告进行工程承包建设，修建房屋，但被告邓某拖欠了黄某的工程款。1995年9月12日，双方签订《购铺书》，约定邓某以每平方米1700元的价格将位于原高明市荷区文竹路邓住宅楼地下102房（约56平方米）卖给黄某，以抵充工程款。该房屋于1996年1月16日办理产权证，登记的权利人为邓某，一直没有办理过户登记手续。但黄某已占有使用该房产，自1997年12月开始将该铺位租赁给他人使用，并收取租金。2002年4月，因为邓某欠第三人的钱款，被第三人主张债权而申请查封该不动产。因此，就此不动产的归属发生纠纷。

【判决意见】

一审法院审判：

经审理查明：1995年9月12日，黄某与邓某签订《购铺书》，约定邓某以每平方米1700元的价格将位于原高明市荷区文竹路邓住宅楼地下102房（约56平方米）卖给黄某，以抵其欠黄某的工程款。该房屋的产权没有办理到黄某名下。后黄某从1997年12月开始将该铺位租赁给他人使用，收取租金。

另查明，讼争房屋于1996年1月16日办理了房地产权证，

权属人为邓某。

再查明，因案外人周某诉邓某返还购房款纠纷一案，原审法院作出的（2002）民初字第 623 号民事判决已发生法律效力，讼争的房屋作为邓某的财产已被原审法院依法查封。

一审法院判决认为：黄某与邓某在平等自愿的基础上所签订的购铺合同合法有效，双方均应按照合同的约定履行自己的义务。双方在协议中虽然没有明确约定办理房屋过户手续的事宜，但邓某作为房屋的出售方，应该在合理的期限内协助黄某办理该房屋的过户手续。现黄某认为，邓某以欺诈的手段领取房产证的行为无效。虽然购铺合同合法有效，且双方已部分履行了该合同，但由于双方未就该房屋进行产权的过户登记，故该房屋在法律上仍属于邓某所有，邓某有权以自己的名义领取该房屋的产权证书。故黄某主张邓某领取房产证的行为无效，不予支持。但邓某没有依合同的约定为黄某办理该房屋的过户手续，损害了黄某的合法权益，应承担违约责任。现该房产因另案已被依法查封，故双方之间的房屋买卖合同事实上已不能继续履行，黄某因该合同而受到的损失，可以另案起诉以追究邓某的违约责任。因此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第 130 条、《中华人民共和国合同法》第 52 条的规定，缺席判决：驳回黄某的诉讼请求。本案一审受理费 3 366 元，由黄某负担。

宣判后，黄某不服，提出上诉。

二审法院审判：

本院认为：虽然黄某与邓某签订的《购铺书》是有效合同，但讼争房屋交付黄某使用后，没有办理房地产权属登记，故双方的房屋买卖合同尚未履行完毕。由于《购铺书》没有约定具体办理房地产权属证书的有关事项，邓某以自己名义办理了房地产权证的行为并不违反合同约定，亦并不违法，对此，黄某可以要求

邓某办理讼争房屋的过户手续，从而继续履行合同。现讼争房屋因邓某的原因已被人民法院另案查封，邓某又下落不明，造成双方的购房合同已实际不能履行。由于有关房屋主管部门已将讼争房屋确权归邓某所有，且有关部门的确权并无任何违法及失实之处，故黄某以其已使用讼争房屋多年，双方又有买卖合同为由要求确认邓某进行的房屋产权登记行为无效，没有法律依据。至于邓某违反诚实信用原则，造成其与黄某签订的房屋买卖合同不能履行，黄某可以另案向邓某追究违约责任。原审判决驳回黄某的诉讼请求正确，但以《中华人民共和国合同法》第 52 条作为判决依据不当，本院予以纠正。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第 153 条第 1 款第（1）项的规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

本案二审受理费 3 366 元，由上诉人黄某负担。

本判决为终审判决。^{〔1〕}

【本案争点】

第一种观点认为：黄某与邓某所签订的购铺合同合法有效，邓某作为房屋出卖人，应该在合理的期限内协助黄某办理该房屋过户手续。邓某以欺诈的手段领取房产证的行为无效，应当撤销该房产证。

第二种观点认为：由于订立合同后，双方未就该房屋进行产权的过户登记，故该房屋在法律上仍属于邓某所有，邓某有权以自己的名义领取该房屋的产权证书。邓某没有依合同的约定为黄某办理该房屋的过户手续，损害了黄某的合法利益，应承担违约

〔1〕 参见：广东省佛山市中级人民法院民事判决书（2003）佛中法民一终字第 1179 号

的责任，但该房产的所有权仍然属于被告。该争讼房产因其他债权人的申请已被依法查封，双方之间的房屋买卖合同事实上已不能继续履行，只能进行违约损害赔偿。

【学理评析】

本案中要确定原告对该争讼不动产是享有所有权，还是仅享有债权和事实上的占有关系，这涉及到基于不动产物权的取得、不动产交易中物权与债权的关系、合同履行不能等法律问题。

1. 原告取得该房屋是原始取得还是继受取得

在本案中，争讼房屋所有权的取得方式是一个焦点。因为如果认定为原始取得，则没有必要办理移转所有权的过户手续，直接确权即可；如果认定为继受取得，则必须办理移转房屋所有权的过户手续，如果没有办理该手续，则基于房屋买卖合同只发生债权债务关系，而不发生所有权的移转。基于自己的劳动而取得劳动果实属于原始取得的一种方式，但是通过承揽合同或工程建设承包合同，利用承揽人或承包人的劳动所产生的劳动成果，其所有权的原始归属，在理论上存在争议：一种观点认为，如果合同没有特别约定劳动成果的归属，则应当适用法律的直接规定确定权属，这就需要适用添附取得规则中的加工制度，即承揽人或承包人的劳动与工作材料相结合所产生的新成果，依据法律规定，原则上应当属于材料的提供人，即定作人或发包人所有，但当劳动的价值高于材料的价值时则由劳动提供者享有所有权。另一种观点认为，添附制度中的接工规则只能在当事人没有合同关系的条件下适用，对于承揽关系和工程建设承包关系而言，排除该规则的适用。承揽人负有为工作之义务，其为履行所为之工作，因无论其为既成品之加工或为新品之制作，其所有权均应属