

民商事纠纷裁判依据新释新解丛书

全国首批审判业务专家 何志 ◎ 总主编

物权纠纷 裁判依据新释新解

WUQUAN JIUFEN CAIPAN YIJU XINSHI XINJIE

杜豫苏 ◎ 主编

全面梳理主要裁判依据 * 专业分析指导性案例及典型案例
权威阐释热点难点问题 * 切实提供审判实务参考指导意见

人 民 法 院 出 版 社

民商事纠纷裁判依据新释新解丛书

全国首批审判业务专家 何志 © 总主编

物权纠纷 裁判依据新释新解

WUQUAN JIUFEN CAIPAN YIJU XINSHI XINJIE

杜豫苏 © 主编

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权纠纷裁判依据新释新解/杜豫苏主编. —北京:
人民法院出版社, 2014. 9

(民商事纠纷裁判依据新释新解丛书)

ISBN 978-7-5109-1017-3

I. 物… II. 杜… III. ①物权—民事纠纷—审判
—法律解释—中国 IV. ①D925.118.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 179153 号

物权纠纷裁判依据新释新解

杜豫苏 主编

责任编辑 王 婷

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) 67550617 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)
65223677 (读者服务部)

网 址 <http://www.courtbook.com.cn>

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 三河市国英印务有限公司

经 销 新华书店

开 本 787×1092 毫米 1/16

字 数 514 千字

印 张 26.25

版 次 2014 年 9 月第 1 版 2014 年 9 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5109-1017-3

定 价 59.00 元

版权所有 侵权必究

民商事纠纷裁判依据新释新解

丛书编辑委员会

编委会主任：何 志

编辑委员会成员：

王 松	王玉国	王西平	王海燕	王晓艳
叶永忠	刘 琪	刘保玉	刘晓蕾	刘慕瑾
孙 超	孙春雨	孙瑞玺	邬 砚	何 志
何育凯	何晓航	邹 宇	杨光明	杜豫苏
李 媛	李晓钰	陈希国	张 薇	张 燕
张建文	时贝儿	旷愚念	祝来新	庞景玉
周江涛	侯国跃	赵 珂	赵 翎	赵青东
贺秀风	姚建军	高俊岗	徐强胜	钱 凯
袁辉根	黄学忠	葛 文	谭松平	滕 威

《物权纠纷裁判依据新释新解》

编写人员

主 编 杜豫苏
副主编 姚建军 何育凯
撰稿人 杜豫苏 姚建军 何育凯
王西平 刘 琪 高俊岗

撰稿人分工

杜豫苏 (第一章第一节)
姚建军 (第一章第二节至第七节)
何育凯 (第二章第一节至第十一节, 第二十二节)
刘 琪 (第二章第十二节至第二十一节,
第二十三节至二十六节)
高俊岗 (第三章)
王西平 (第四章)

总 序

法律的生命在于实施。在社会主义法律体系形成之后，摆在我们面前的有两大任务：一是如何使“纸上的法律”（law in paper）变为“行动中的法律”（law in action）；二是如何最大限度地发挥现有法律的实际效果。这既需要社会大众具有熟知法律知识的能力，也需要法律人养成法律思维的能力，更需要裁判者具有精湛解决争议的能力。只有具备这三种能力，才能“使一个法律人能够依法律实现正义”。^① 由何志法官担任总主编的《民商事纠纷裁判依据新释新解》丛书对民商事主体遵守法律规则、发挥法律的实际效果、实现司法的公平正义，必将起到积极的指导作用。

《民商事纠纷裁判依据新释新解》丛书共涉及合同、物权、侵权、担保、公司、房地产、金融、劳动等领域，可以说内容比较全面，均是民商法审判实务中的常用热点。该丛书有如下显著特点：

第一，论理翔实。这套丛书的重中之重是民商法理论与实务案例的紧密结合，当然也是这套丛书的一大“亮点”。作者在对法律正确理解与适用的基础上，广泛吸收民商法研究领域的最新成果，尤其是对最高人民法院所有规范性文件，包括司法解释、司法政策、请示与答复、院庭长讲话、庭推精要、有关业务庭意见、指导性案例、最高人民法院公报案例以及其他重要的参考观点（如最高人民法院法官的著述和主流观点），做“贯通”和“梳理”性的论述，使民商法理论与审判实践紧密结合起来，以期突出权威性、实用性、可读性和指导性。

第二，案例权威。这套丛书案例的选取，原则上选用具有典型性、代表性、真实性的案例。案例均来自最高人民法院所公布的指导性案例、《最高人民法院公报》《最高人民法院公布裁判文书》、最

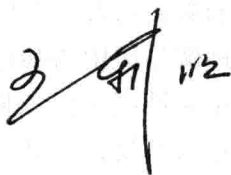
^① 王泽鉴：《民法思维——请求权基础理论体系》，北京大学出版社2009年版，第1页。

高人民法院网以及最高人民法院审结并发布在最高人民法院有关审判与指导丛书中的案例。书中所引用的具体个案，均注明来源，取其精华部分，避免了案例资料的大量堆砌。案例的权威性，为社会大众的遵法和人民法院的司法提供了很好的参考和参照价值。

第三，体例统一。每部书原则上以某部法律为主线，对审判实践中所反映的热点、难点问题，从指导审判实务角度出发，具体阐述法律的适用及适用法律解决问题的依据。每部书的第一章均对该法律适用中的原则、最高人民法院的司法解释、规范性文件、指导性案例等作集中梳理，以后各章详细解读第一章总括性内容，遵循多则多写，少则少写，避免了“无病呻吟”。体例的统一，凸显了丛书的整体优势。

美国大法官霍姆斯说过：“法律的生命不在于逻辑，而在于经验。”该丛书的作者大多是具有法学博士、硕士学位的知名学者、法官和律师，他们不仅具有较高的理论水平，在各自研究领域有所成就，有不少研究成果发表，而且具有丰富的司法实践经验。尤其是该丛书的主编何志法官，二十年如一日，笔耕不辍，著述颇丰，多项成果获奖，并被评为全国首批审判业务专家，这也保证了该套丛书的质量。该套丛书既具有很高的理论水平，又有很高的实用价值；既能为法学理论研究提供重要参考，又能为司法实践提供参照依据。

是为序。

A handwritten signature in black ink, appearing to be '何志' (He Zhi) with a stylized flourish.

二〇一四年七月

凡 例

1. 本书中法律法规名称均使用简称，例如：《中华人民共和国民法通则》，简称为《民法通则》。
2. 本书中下列司法解释及相关文件使用简称参见下表：

法律文件名称	发文字号	简 称
最高人民法院关于印发修改后的《民事案件案由规定》的通知	法〔2011〕42号	民事案由规定
最高人民法院《关于审理房屋登记案件若干问题的规定》	法释〔2010〕15号	房屋登记规定
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释	法释〔2005〕6号	农村土地承包解释
最高人民法院《关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》	法释〔2008〕11号	诉讼时效规定
最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	法释〔2009〕11号	房屋租赁合同解释
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	法释〔2003〕7号	商品房买卖解释
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释	法释〔2005〕5号	国有土地使用权合同解释
最高人民法院关于审理外商投资企业纠纷案件若干问题的规定（一）	法释〔2010〕9号	外商投资规定（一）
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（二）	法释〔2009〕5号	合同法解释（二）

法律文件名称	发文字号	简 称
最高人民法院印发《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见（试行）》的通知	法〔办〕发〔1988〕6号	民法通则意见
最高人民法院关于审理技术合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	法释〔2004〕20号	技术合同解释
最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	法释〔2009〕7号	区分所有权解释
最高人民法院《关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》	法释〔2012〕4号	强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件规定
最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	法释〔2009〕8号	物业服务解释
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释	法释〔2000〕44号	担保法解释
最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定	法释〔2001〕33号	民事诉讼证据规定
最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》若干问题的解释	法释〔2000〕8号	行政诉讼法解释
最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释	法释〔2012〕7号	买卖合同解释
最高人民法院关于审理存单纠纷案件的若干规定	法释〔1997〕8号	存单规定

目 录

第一章 物权法：合法财产平等保护的法治基石

第一节 最高人民法院关于物权法适用的司法解释	(1)
一、审理物权纠纷案件相关诉讼程序问题的司法解释	(2)
二、审理所有权纠纷案件的司法解释	(3)
三、审理涉及农村土地承包纠纷案件的司法解释	(6)
四、审理执行涉及土地征收以及国有土地上房屋征收补偿 案件的司法解释	(7)
五、审理建筑物区分所有权纠纷案件、物业服务纠纷案件适用法律 问题的司法解释	(7)
六、审理担保物权纠纷的司法解释	(8)
第二节 最高人民法院关于物权法适用的司法政策	(10)
一、关于用益物权纠纷案件立案范围及如何确定诉讼主体资格的 司法政策	(11)
二、正确确认集体组织成员诉讼主体资格和物业权益纠纷诉讼 主体资格裁判标准的司法政策	(12)
三、关于理解物权法的平等保护原则及把握个人物权和社会公共 利益的关系的司法政策	(13)
四、关于处理物权法与担保法关系的司法政策	(14)
五、关于物权登记和商事登记中存在因登记错误而产生民事 赔偿责任及善意第三人保护问题的司法政策	(16)
六、关于认定物权合同成立、生效、有效等问题的司法政策	(17)
七、审理涉农物权纠纷案件的司法政策	(17)
八、审理物权纠纷中涉及民生诉求问题的司法政策	(20)
九、审理地震等自然灾害中涉及物权纠纷案件适用法律	

问题的司法政策	(20)
第三节 最高人民法院关于物权法适用的个案答复与案例	(21)
一、关于涉及物权纠纷案件的最高人民法院个案答复	(21)
二、最高人民法院发布的物权纠纷案例	(27)

第二章 物权法一般规定的适用

第一节 物权法一般规定的适用	(35)
一、所有权的一般规定	(36)
二、用益物权的一般规定	(37)
三、担保物权的一般规定	(38)
第二节 物权法基本原则的适用	(42)
一、平等保护原则	(42)
二、物权法定原则	(43)
三、物权公示原则	(44)
四、遵守法律和维护社会公共利益原则	(46)
第三节 物权纠纷案由的适用	(47)
一、民事案件案由的确定	(47)
二、物权纠纷案由	(48)
第四节 物权登记对民事权益的影响	(51)
一、登记的效力	(51)
二、登记的功能	(52)
三、登记要件说和登记对抗说	(53)
四、登记对合同效力的影响	(55)
五、常见物权登记的类型	(59)
六、登记机构的责任	(65)
七、关于物权登记、商事登记对民事权益的影响问题	(66)

第三章 所有权的适用

第一节 所有权一般规定的法律适用	(67)
一、所有权的概念和特征	(67)
二、调整所有权与他物权关系的裁判依据	(70)
三、调整政府征收及补偿行为的裁判依据	(73)

四、关于征用纠纷的裁判依据	(87)
第二节 国家所有权及其裁判依据	(91)
一、国家所有权的概念和法律特征	(91)
二、国家所有权的行使主体	(92)
三、国家所有权纠纷案件的审理	(93)
四、审理国家所有权纠纷案件的裁判依据	(94)
第三节 集体所有权的裁判依据	(97)
一、集体组织成员的成员权	(98)
二、集体成员集体所有的含义	(98)
三、必须经集体成员民主决议的事项	(99)
四、集体组织成员的诉讼主体资格的确认	(100)
五、代表农村集体经济组织行使诉权的诉讼主体	(102)
六、集体经济组织的集体成员代表人诉讼	(103)
七、农村土地补偿和集体收益分配诉讼的受理和审理	(104)
八、集体所有权的保护	(113)
第四节 私人所有权纠纷的裁判依据	(115)
一、保护私人合法财产纠纷案件的裁判依据	(115)
二、以划拨方式取得土地上建造的私有房屋亦可依法流转	(118)
三、申请确认无主财产归个人所有的裁判依据	(121)
四、法人所有权及出资人股权纠纷的裁判依据	(123)
五、社会团体所有权纠纷的裁判	(125)
六、审理财产所有权纠纷案件中对相关国家政策的正确把握	(126)
第五节 所有权设立、变更、转让纠纷的裁判规则	(134)
一、房屋登记纠纷案件的受理、管辖、审理与裁判	(135)
二、买卖合同纠纷案件中认定所有权是否转移的裁判依据	(145)
第六节 建筑物区分所有权纠纷的裁判依据	(151)
一、建筑物区分所有权的法律概念	(152)
二、建筑物专有部分的认定	(152)
三、建筑物共有部分的识别	(153)
四、绿地权属关系的认定	(154)
五、建筑物专有部分和共有部分的界定标准	(156)
第七节 业主权利义务的裁判依据	(157)
一、业主的概念	(157)
二、业主身份的界定标准	(158)

三、业主的权利与义务	(160)
四、业主共同决议事项的表决规则	(163)
五、对业主行使社员权的司法界定	(166)
第八节 建筑物区分所有权人的共有权	(167)
一、建筑物区分所有权人共有权的一般规定	(167)
二、建筑物区分所有权人共有权的基本范畴	(168)
第九节 业主的专有权	(171)
一、业主基于合理需要可以无偿使用与其房屋专有部分 相对应的共有部分	(171)
二、业主行使专有权不得超出法律许可范围	(172)
第十节 业主大会与业主委员会	(176)
一、业主大会及其职能定位	(176)
二、业主委员会及其职能定位	(177)
三、业主委员会的诉讼主体资格能力	(177)
四、业主大会和业主委员会相关纠纷的裁判依据	(178)
五、物业管理委员会的职能和权利	(179)
第十一节 “住改商”纠纷的处理	(180)
一、“住改商”纠纷的裁判依据	(180)
二、“住改商”行为的合法性要件	(181)
第十二节 车位、车库纠纷的裁判规则	(183)
第十三节 物业服务合同对业主的约束力及效力	(183)
一、物业服务合同的概念	(184)
二、审查物业服务合同效力的标准	(185)
三、物业服务合同对全体业主的约束力	(189)
四、业主公约、管理规约对全体业主的约束力	(190)
五、依法成立的物业服务合同、管理规约效力及于物业 使用人	(193)
六、业主撤销权的行使	(194)
第十四节 物业服务合同或其相关条款无效的情形	(197)
一、全部物业服务转委托行为无效	(197)
二、物业服务合同格式条款及免责条款无效的认定	(198)
三、主张合同无效的主体	(198)
第十五节 物业服务企业管理服务职责与违约责任	(199)
一、确定物业服务企业管理服务职责的依据	(199)

二、物业服务企业履行管理服务职责行为的审查	(200)
第十六节 业主行使权利的限制	(209)
一、业主对其专有部分行使权利的限制	(209)
二、业主对共有部分行使权利的限制	(214)
三、物业服务企业对违规业主的诉权	(216)
第十七节 物业费纠纷的处理	(218)
一、物业费的确定与变更	(218)
二、物业服务企业单方提高收费标准的处理	(219)
三、物业服务企业违约引发物业费纠纷的处理	(220)
四、物业使用人未交纳物业费引发纠纷的处理	(221)
五、合同终止后物业服务企业继续提供服务的物业费问题	(223)
六、业主以未接受物业服务原因拒付物业费的处理	(223)
第十八节 物业服务合同解除及相应纠纷的处理	(224)
一、物业服务合同解除的条件	(224)
二、前期物业服务合同终止的特别规定	(225)
三、物业服务合同终止后的交接	(225)
四、物业服务合同解除后物业费的清算	(226)
第十九节 相邻关系的处理原则	(228)
一、相邻关系的认定	(228)
二、相邻关系的处理原则与规范适用	(229)
三、不属于法院受理民事诉讼范围的情况及处理	(232)
四、相邻土地使用关系的处理	(233)
五、相邻防险关系的处理	(236)
六、相邻间距关系的处理	(239)
第二十节 共有的裁判依据	(243)
一、共有的概念和类型	(243)
二、共有物的管理	(248)
三、共有物的分割	(249)
四、对共有物的处分和重大修缮	(252)
五、共有物管理费用等的负担	(252)
第二十一节 善意取得	(253)
一、善意取得的概念与善意取得制度的发展	(253)
二、善意的认定标准	(256)
三、长期善意占有无主房屋的处理	(258)

四、善意取得的动产排除原有权利限制	(259)
第二十二节 遗失物、漂流物、埋藏物、隐藏物的法律规定	(260)
一、遗失物所有人的追回权利	(260)
二、遗失物拾得人的返还义务	(263)
三、有关部门的通知责任	(264)
四、拾得人、保管人对遗失物的保管义务	(265)
五、遗失物的悬赏	(267)
六、无人认领遗失物的处理	(270)
七、漂流物、埋藏物、隐藏物的法律规定	(271)
八、孳息的处理	(275)

第四章 用益物权的裁判依据

第一节 土地承包经营权	(277)
一、土地承包经营权的承包主体资格确认规则	(279)
二、土地承包经营权流转	(283)
三、土地承包经营权调整纠纷裁判规则	(287)
四、土地承包经营权收回纠纷的裁判规则	(288)
五、承包地征收补偿费用分配	(289)
六、土地承包经营调解仲裁的裁制规则	(294)
第二节 建设用地使用权	(295)
一、建设用地使用权的特征	(295)
二、建设用地使用权权利范围	(297)
三、建设用地使用权人的权利和义务	(297)
四、建设用地使用权的权利期限	(299)
五、建设用地使用权的取得	(299)
六、建设用地使用权的转让	(300)
七、法律法规、司法政策对建设用地使用权出让合同效力的 影响	(302)
八、建设用地使用权的消灭	(305)
九、建设用地使用权的侵权妨害	(307)
第三节 宅基地使用权	(308)
一、我国现行宅基地使用权法律制度概述	(308)
二、宅基地使用权的流转	(310)

三、宅基地使用权的收回	(313)
第四节 其他用益物权	(313)
一、地役权	(313)
二、自然资源使用权	(316)

第五章 担保物权裁判一般规则的适用

第一节 准确认识担保物权 正确适用担保规范	(319)
一、担保物权性质的理解	(319)
二、担保物权划分的基本结构	(320)
三、担保物权的优先受偿	(321)
第二节 《物权法》和其他法律的关系	(323)
一、《物权法》对《担保法》的发展与完善	(323)
二、担保物权的效力	(324)
三、《物权法》与其他担保法律规范的适用	(325)
第三节 抵押财产	(326)
一、可以作为抵押物的财产	(326)
二、不得用作抵押的财产	(330)
第四节 抵押权的取得	(332)
一、登记取得抵押权	(332)
二、合意取得抵押权	(334)
三、抵押权的善意取得	(335)
第五节 抵押登记的效力	(338)
一、不动产抵押登记的效力	(338)
二、动产抵押登记的效力	(339)
三、因登记部门原因未办理抵押登记的抵押合同仅对合同双方 有效	(341)
第六节 房产与地产分别抵押的问题探讨	(342)
一、房产与地产抵押关系的法律设定	(342)
二、司法实践中的困惑之问	(343)
三、解决问题的基本思路	(343)
四、几种常见的涉及房产、地产抵押情形的认定与处理	(344)
第七节 抵押权竞合的裁判	(349)
一、抵押权之间竞合	(349)

二、抵押权与其他担保物权的竞合	(350)
第八节 无效抵押和部分无效的抵押	(351)
一、以非自己所有或无处分权的财产设定抵押的合同无效	(351)
二、抵押权存续期间的约定无效	(352)
三、已登记的抵押物的善意受让人在抵押物灭失后不对抵押 权人承担赔偿责任	(352)
四、流质条款的无效	(354)
五、恶意抵押导致抵押权无效	(355)
六、抵押人未履行通知或告知义务时抵押物转让合同的效力	(357)
七、违反外债管理强制规定的涉外股权质押担保行为无效	(359)
第九节 抵押权的实现	(360)
一、抵押权实现的前提条件	(360)
二、抵押权的实现方式	(360)
三、担保物权转让价款的代位	(361)
四、审判实践应当注意的几个问题	(363)
第十节 质押合同的效力及其质权的成立	(364)
一、质押权的涵义及法律特征	(364)
二、质押合同的效力及其质权的成立	(365)
三、动产质押在实践中应当注意的几个问题	(368)
第十一节 转质的效力	(370)
一、责任转质的效力	(370)
二、承诺转质的效力	(371)
三、两种转质效力的区别	(371)
第十二节 典型质押担保的裁判依据	(372)
一、票据质押	(372)
二、存单质押	(374)
三、应收账款质押	(378)
四、知识产权质押	(379)
五、股权质押	(381)
六、最高额质押	(383)
第十三节 非典型质押担保的司法态度	(384)
一、农电网改造工程电费收益权质押的认定	(384)
二、出口退税权利质押的认定	(384)
三、收费权质押权利的司法认定	(385)