



英美法案例精选丛书
英文版

American Property Law
(2nd Edition)

美国财产法

(第2版)

薛 源 编著



对外经济贸易大学出版社
University of International Business and Economics Press

英美法案例精选丛书 英文版

美国财产法

(第2版)

American Property Law

(2nd Edition)

薛 源 编著

对外经济贸易大学出版社
中国·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

美国财产法: 英文 / 薛源编著. —2 版. —北京:
对外经济贸易大学出版社, 2012
(英美法案例精选丛书)
ISBN 978-7-5663-0540-4

I. ①美… II. ①薛… III. ①民法 - 所有权 - 案例 -
美国 - 英文 IV. ①D971.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 258303 号

© 2012 年 对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有 翻印必究

美国财产法

(第 2 版)

American Property Law

(2nd Edition)

薛 源 编著

责任编辑: 王 煜 陈丽君

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号 邮政编码: 100029

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

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

山东省沂南县汇丰印刷有限公司印装 新华书店北京发行所发行

成品尺寸: 155mm × 230mm 20.5 印张 412 千字

2012 年 11 月北京第 2 版 2012 年 11 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5663-0540-4

印数: 0 001 - 3 000 册 定价: 37.00 元

第二版总序

近年来,随着全球经济一体化进程的加快和我国对外贸易总量的大幅攀升,我国与外国主体间的贸易摩擦和经济纠纷呈现不断上升的态势,与此同时,随着我国大国地位的日益显现,在有关国际组织的法律岗位上,我国应当有数量更多、职位更高的代言人。凡此种种,都对培养能够服务于我国利益的高端国际化法律人才提出急迫的需求;与此同时,也会引发这样的问题:我国的大学在培养此类人才方面应当发挥什么作用?

毋庸置疑的是,能够服务于我国利益的高端国际化法律人才必须是学贯东西的人才,必须具有我国国内法律教育的背景,懂得中国国情和精通中国的法律。因此,作为他们成才的第一步,必须在中国的法律院校接受教育。这就决定了,我国的法学院在培养此类人才方面是可以有所作为的。

接下来的问题是,中国的法律院校应如何在学生接受国内教育的阶段,特别是在大学本科阶段,为他们后来成为高端国际化法律人才,在知识储备和能力培养方面奠定良好的基础?实践证明,高端国际化法律人才在其接受教育的过程中,必须在基础英语、法律专业英语、中国法知识、外国法知识,以及交叉学科知识等多个方面积累知识和扩展能力。由此为今后的出国深造,特别是在特定的专业法律领域的成功发展,奠定坚实的基础。

因此,对法律专业英语的学习是培养高端国际化法律人才的重要环节。进一步说,随着近年来我国法律事务中涉外内容的增加,即使对一般的法律工作人员来说,要胜任日常的工作,通常也需要在相当的程度上具备法律专业英语的能力。

本系列教材是很好的适合于在我国法律院校开展法律专业英语教学的教材。首先,本系列教材是以英美法为内容的教材。目前,英美法不仅

2 ■ 美国财产法（第2版）

在解决国际商事争端的法律体系中明显地占据着主导地位，并且 WTO 争端解决机制的运作模式也是以英美法为基础进行设计的。其次，本系列教材是案例教材。采用这套教材，有助于推动案例教学和法律教学改革的发展。最后，本系列教材自 2007 年出版以来，已经为一些法律院校采用。实践证明，这套教材的编写和使用对于我国国际化法律人才的培养已经起到了一定的作用。其效果之一是，由于这套教材中的案例大都是精选的为美国法学院的教材所采用的经典案例，在国内学习过此套教材的学生，借助原来学习的基础，在后来去英美法国家留学的过程中，往往能驾轻就熟，获得较好的成绩。

本系列教材第二版中的各个教材对第一版作了不同程度的改进和完善，进一步提高了质量。在这一版付梓之际，我谨代表作者们对使用本教材的各位教师表示衷心的感谢，并希望在我国的法律院校中，有更多的教师加入我国国际化法律人才培养的教师行列。

对外经济贸易大学

法学院 院长

王 军

2012 年 7 月

第一版总序

自 1984 年设立国际法专业以来，对外经济贸易大学法学院（原国际经济法系）已经走过了 20 个年头。在 20 年的时间里，经过几代人的努力，在培养懂法律、懂经贸和熟练运用外语（英语）的综合型人才、满足国内市场和国际市场的人才需求的道路上，对外经济贸易大学法学院已成为国内外经贸法律教育中一个具有自己特色和风格的人才培养基地和输送站。

对外经济贸易大学法学院的教学特色体系是从“国际商法”开始的，为了适应国际经贸全球化的发展潮流，我们希望，从对外经济贸易大学法学院走出的人才能够从国际化的视角理解和把握我国的法律，并且客观地认识不同国家的法律、国际法律之间的相互作用和影响。为此目的，我院几代教师编辑的教材，包括案例教材，都在强调具有国际化视角的教学和比较研究的重要性。

对外经济贸易大学法学院以独特的教学方法——案例教学和双语教学为代表，旨在通过引导学生对“原汁原味”的英文案例的阅读和研讨，学习不同国家在国际商贸领域的法律原理和规则，也通过对经典案例事实和纠纷场景的分析，帮助学生认识现实生活中经贸活动的规律和特点。

我们多年的教学实践已经证明：案例教学对于培养学生发现和归纳问题、分析和处理问题的综合能力，对于培养学生在错综复杂的事实和现象中分清真伪和主次、结合事实和法律推理的能力有直接的促进作用。

除了国际商法以外，对外经济贸易大学法学院国际法专业的另一个教学和研究方向是以 WTO 法律为主的国际经济法（公法）。本套英文案例选编丛书包含了这样两个方面的内容。

我院鼓励教师在教学、科研和法律实践中全面拓展才能和发掘潜力，同时，我们强调：教师的工作应以教学为中心，科研和法律实践应为提升

2 ■ 美国财产法（第2版）

教师的专业素质、提高教学水平而服务。参与本套丛书编写的同志都是我院具有多年教学经验的中青年教师，本套丛书是他们在对自己的教学心得的积累和总结的基础上精心编辑而成的，是他们对多年摸索的教学方法的总结；本套丛书也是我院几代人的教学成果的延续，更是我院“211 工程”建设成果的组成部分。

20 年来，我们欣慰地看到：对外经济贸易大学法学院的教学风格和特色也得到国家和社会的认可，早在 20 世纪七、八十年代，我院就经批准设有可招收国际经济法专业方向的硕士点和博士点；我院的“国际商法”教材和案例教材也广为流传；2002 年我院的国际法专业被评为国家重点建设学科，现又增设了博士后流动站；学生和教师的规模日益扩大。我衷心希望：我院有更多的教师和学生加入案例教学和双语教学的尝试和探索中来，保持和发展特色，早日走上国际人才培养和学科全面发展的道路。

对外经济贸易大学法学院

沈四宝

2004 年 7 月

第二版前言

本书于 2006 年出版,受到读者的欢迎,应出版社的要求再版。在 2006 年版的基础上,对原有案例进行了修订,补充和更新了部分案例,以反映美国财产法的当前发展动态。

财产法在美国是与合同法、侵权法等并列的法学院一年级开设的基础课程。财产法大致等同于大陆法中物权法的概念。对于美国合同法和侵权法,国内的研究较多,但对美国财产法的关注相对较少。了解财产法对深入研究信托法、公司法和证券法都有一定的帮助。

本书选编了 44 个典型案例,分为财产的取得、不动产权益、不动产租赁、不动产转让、私人对土地使用的控制和国家对土地使用的管理六个部分。

本书可以作为大专院校法律学科教师和学生讲授和学习“比较物权法”的案例辅助教材,为法律工作者和其他专业人士了解美国财产法的基本概念和原则提供参考,也可以为对法律英语感兴趣的人士提供了解财产法方面专业词汇和提高专业英语水平的机会。

书中错误和疏漏在所难免,请读者多提宝贵意见。

薛 源

2012 年 9 月

第一版前言

财产法在美国是与合同法、侵权法等并列的法学院一年级开设的基础课程。财产法大致等同于大陆法中物权法的概念。对于美国合同法和侵权法，国内的研究较多，但对美国财产法的关注相对较少。了解财产法对深入研究信托法、公司法和证券法都有一定的帮助。

本书选编了反映美国财产法的基本概念和原理的四十多个典型案例，分为财产的取得、不动产利益、不动产租赁、不动产转让、私人对土地使用的控制和国家对土地使用的管理六个部分。研究了财产主要是不动产利益的种类、不动产利益的变动，不动产权利人行使权利受到的私人权利和国家权力约束的基本原则。

美国财产法的内容十分丰富，限于篇幅，本书选编的案例旨在初步揭示美国财产法的基本原则和理念，引发对美国财产法的研究兴趣。在收集相关案例中，本书在注意案例典型性的同时，选取了较新的案例，以反映美国财产法的最新发展。

本书可以作为大专院校法律学科教师和学生讲授和学习“比较物权法”的案例辅助教材，为法律工作者和其他专业人士了解美国财产法的基本概念和原则提供参考，也可以为对法律英语感兴趣的人士提供了解财产法方面专业词汇和提高专业英语水平的机会。

书中错误和疏漏在所难免，请读者多提宝贵意见。

薛 源

2006年5月于对外经济贸易大学

目 录

Contents

第一章 财产的取得	1
第一节 财产原始取得	1
一、通过捕获取得财产	2
案例 1 Graves v. Dunlap	2
二、通过创造取得财产	11
案例 2 Martin Luther King, Jr., Center for Social Change, Inc. v. American	11
案例 3 Hecht v. Superior Court	24
第二节 财产的继受取得	34
一、通过拾得取得财产	35
案例 4 Powell v. Four Thousand Six Hundred Dollars (\$4 600.00) U.S. Currency	35
二、通过赠与取得财产	39
案例 5 Cravens v. Holliday	39
案例 6 Woo v. Smart	42
三、通过时效占有取得财产	48
案例 7 Wadkins v. Melton	48
第二章 不动产权益	55
第一节 现时利益和未来利益	55
一、终身所有权	56
案例 8 Thorn v. Stephens	56
二、可终止的完全所有权	60
案例 9 Higbee Corp. v. Kennedy	60
第二节 共有	64

2 ■ 美国财产法 (第2版)

一、联合共有的终止	66
案例 10 Minonk State Bank v. Grassman	66
二、共有人的权利和义务	69
案例 11 Stylianopoulos v. Stylianopoulos	69
三、共有财产的分割	73
案例 12 Eli v. Eli	73
四、夫妻共有财产	80
案例 13 Hoak v. Hoak	80
案例 14 Corasanti v. Corasanti	89
第三章 不动产租赁	93
第一节 租赁关系的设立	93
案例 15 Cox v. Parish	93
第二节 不动产租赁的种类	96
案例 16 Philpot v. Fields	96
案例 17 Boyles v. Petrucelli	99
第三节 出租人的义务	101
一、向承租人交付出租的不动产	102
案例 18 Cheshire v. Thurston	102
二、出租人关于安宁享受权的默示承诺	105
案例 19 First Wisconsin Trust Co. v. L. Wiemann Co.	105
三、出租人关于可居住性的默示担保	117
案例 20 Javins v. First Nat. Realty Corp.	117
第四节 承租人的义务	129
一、承租人支付租金的义务	129
案例 21 Hargis v. Mel-Mad Corp.	129
二、承租人避免对租赁财产造成损害的义务	137
案例 22 U. S. Gypsum Co. v. Schiavo Bros., Inc.	137
第五节 租赁的转让	144
案例 23 Joscar Co. v. Arlen Realty	145
第四章 不动产转让	149
第一节 不动产买卖合同	149

一、合同的形式要件	150
案例 24 Forsberg v. Day	150
二、卖方的义务	152
案例 25 Lovell v. Jimal Holding Corp.	152
案例 26 Eickmeyer v. Blietz Organization, Inc.	154
第二节 不动产转让书	163
案例 27 Chandler v. Chandler	163
第三节 不动产利益的保障	170
案例 28 Smith v. Arrow Transp. Co., Inc.	171
第五章 私人对土地使用的控制	177
第一节 妨害	177
一、对私人的妨害	177
案例 29 Massey v. Long	177
二、对公众的妨害	182
案例 30 People of Redford Tp. v. McGregor	182
第二节 用益物权	186
一、用益物权的设立	187
案例 31 Schwartz v. Murphy	187
案例 32 McCormick v. Schubring	194
案例 33 Algermissen v. Sutin	202
二、用益物权的范围	211
案例 34 Heartz v. City of Concord	211
三、用益物权的转让	218
案例 35 Champaign Nat. Bank v. Illinois Power Co.	218
四、用益物权的终止	225
案例 36 Board of Educ., East Irondequoit Central School Dist. v. Doe	225
第六章 国家对土地使用的管理	235
第一节 规划	235
一、规划的权力	236
案例 37 Dvorak v. City of Bloomington	236

4 ■ 美国财产法 (第2版)

二、规划的目的	244
案例 38 City of Nichols Hills v. Richardson	244
三、规划法规的效力	249
案例 39 Good Neighbors of South Davidson v. Town of Denton	249
案例 40 BAC, Inc. v. Board of Sup'rs of Millcreek Tp.	256
四、规划的灵活性	260
案例 41 City of Sugar Creek v. Reese	260
第二节 征收	269
一、为公共目的	270
案例 42 Kelo v. City of New London, Conn.	270
二、构成征收的行为	285
案例 43 Tahoe-Sierra Preservation Council, Inc. v. Tahoe Regional Planning Agency	285
三、补偿	301
案例 44 First English Evangelical Lutheran Church of Glendale v. Los Angeles County, Cal.	301

第一章

财产的取得

在美国财产法中，财产大致对应的大陆法概念是物权。财产是法律保护而不容他人侵犯的就物的利益，反映的是人与人之间就物的关系。财产的取得方面的基本概念和原理学习是研究美国财产法首先会接触到的。财产的取得分为原始取得和继受取得。

第一节 财产的原始取得

财产的原始取得是指取得没有为他人所有的物的财产权，财产的原始取得方式包括发现、捕获和创造。由于通过发现未被他人所有的物，从而取得该物的所有权的情况，现在很少出现，所以我们关注的重点在通过捕获和创造取得物的所有权的方式。

通过捕获取得物的财产权通常涉及野生动物，普通法的原则是私人通过对野生动物的实际占有可以获得对野生动物的所有权。现在在美国，州代表的全体人民拥有对野生动物的所有权，私人在不违反法律的情况下，可以通过对特定野生动物的实际占有获得对该野生动物的所有权。*Graves v. Dunlap* 一案中就探讨了构成对野生动物实际占有的要素，以及就野生动物所有权，私人利益与公共利益的平衡问题。

通过创造取得物的财产权，通常涉及最多的是知识产权，以及人体器官和组织。*Martin Luther King, Jr., Center for Social Change, Inc. v. American* 一案对名人的公众形象权进行了深入探讨。*Hecht v. Superior Court* 一案则关注个人是否对其在精子库存放的精子拥有财产利益的问题。

一、通过捕获取得财产

案例 1

Graves v. Dunlap

87 Wash. 648, 152 P. 532

Wash. 1915

MAIN, J.

The purpose of this action was to establish the plaintiff's ownership and right to possession of certain game animals and birds, and to restrain the defendants, the game warden and the prosecuting attorney of Spokane county, from interfering with or disturbing the plaintiff's ownership and right to the possession of the animals, and birds in question. After the issues were framed, the cause was tried to the court sitting without a jury, and resulted in a judgment, sustaining the plaintiff's right to ownership and possession, and restraining the defendants from beginning or prosecuting any criminal action against the plaintiff on account of his possession of the wild animals and birds referred to. From this judgment the defendants appeal.

The facts are not in dispute, and are in substance as follows: The plaintiff, during the year 1901, and prior thereto, and at the present time, owns a farm, consisting of several hundred acres of land, a few miles north of the city of Spokane. Upon this farm there has been kept a herd of dairy cattle. During the winter of 1901 a doe with a broken leg came into the herd of cattle upon the farm. This doe, by the respondent, or by the employees upon his farm, was placed in a box stall in the barn and taken care of until she recovered, when she was put into an inclosure. The following season a buck was given to the respondent by one of the men employed by him. To these deer and their increase the respondent occasionally added from outside herds. Because inbreeding causes a herd to deteriorate, on several occasions bucks were exchanged from the herd for bucks in city parks of Spokane and Tacoma. During the early years of the herd, and on two occasions, does from without

the state were given to the respondent by friends. The doe and buck first acquired are still living. These, with the increase, and such bucks as have been procured by exchange, and their increase, made up a herd of about 20 deer in the fall of the year 1913. This herd is kept on the respondent's farm in an inclosure containing 15 or 20 acres, which is surrounded by a high woven wire fence, to which entry can only be gained by gates. During the summer there is sufficient feed in the inclosure to sustain the deer, but in the winter it is necessary to feed them. Workmen on the farm look after them all the year round, and gave them the attention that is given to cattle and other animals. The deer are not permitted to be without the inclosure.

The respondent also has certain fowls, including swans, wood ducks, pheasants, etc. Eight of the swans are birds obtained in the year 1902, with their increase. Four of the swans were purchased in the state of Massachusetts for breeding purposes in the year 1913. These swans have their nesting places around the lakes on the farm, and are fed and taken care of as purely domestic fowls. The remainder of the fowls are kept in inclosed or covered runways in the respondent's poultry yards. These were purchased in various parts of the United States and Canada. For one pair of Reeves pheasants \$85 was paid. For one pair of Amherst pheasants about \$100 was paid. The fowls are not used for food, nor killed, and none have been sold, though the respondent has given away one or two pairs of pheasants for breeding purposes.

The appellants claim that the respondent has no right to keep the deer and the fowls in the inclosure, and that both the deer and the fowls are subject to the same regulation by the Legislature as is the wild game of the state. The respondent claims that he has a property right in the deer and the fowls, and that therefore it cannot be taken away by act of the Legislature without due compensation being first made. The question, therefore, is whether the respondent had acquired a property right in the deer and birds which he was entitled to have protected.

Animals *ferae naturae* are known by the denomination of "game", in 1 Cooley, Blackstone (4th Ed.) p. 758. The respondent's deer and fowls come within the term "game", unless by the fact of their reclamation and confinement there has been acquired a property right therein which is not

recognized in wild game. Without reviewing the early common law upon the subject of game, it may be said that the recognized doctrine is that the title to game belongs to the state in its sovereign capacity, and that the state holds this title in trust for the use and benefit of the people of the state. The state, through its Legislature, has the right to control for the common good the killing, taking, and use of game, so long as the rights guaranteed either by the state or federal Constitution are not encroached upon. In *Cawsey v. Brickey*, 82 Wash. 653, 114 Pac. 938, it was said:

“Under the common law of England all property right in animals *ferae naturae* was in the sovereign, for the use and benefit of the people. The killing, taking, and use of game was subject to absolute governmental control for the common good. This absolute power to control and regulate was vested in the colonial governments as a part of the common law. It was passed with the title to game to the several states as an incident of their sovereignty, and was retained by the states for the use and benefit of the people of the states, subject only to any applicable provisions of the federal Constitution.”

While animals *ferae naturae* belong to the state, as indicated, yet, when they are reclaimed by the art and power of man, they are the subject of property, and a property right thereto may be acquired. In 2 Cooley, Torts (3d Ed.) p. 838, the author says:

“There is no property in wild animals until they have been subjected to the control of man. If one secures and tames them, they are his property; if he does not tame them, they are still his, so long as they are kept confined and under his control.”

In 2 Kent, Commentaries (14th Ed.), upon the same question, the author observes:

“Animals *ferae naturae*, so long as they are reclaimed by the art and power of man, are also the subject of a qualified property; but when they are abandoned, or escape, and return to their natural liberty and ferocity, without the *animus revertendi*, the property in them ceases. While this qualified property continues, it is as much under protection of law as any other property, and every invasion of it is redressed in the same manner.”

See, also, to the same effect, in 1 Cooley, Blackstone (4th Ed.) p. 743.