

美国法律文库

THE AMERICAN LAW LIBRARY

约翰·E·克里贝特 科温·W·约翰逊
罗杰·W·芬德利 欧内斯特·E·史密斯 著

John E. Cribbet Corwin W. Johnson
Roger W. Findley Ernest E. Smith

财产法：案例与材料

Property : Cases and Materials

(第七版)

齐东祥 陈 刚 译

中 国 政 法 大 学 出 版 社

THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS

THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS

THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS
THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS

THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS
THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS

财产法：案例与材料

THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS

THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS

THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS

THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS
THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS

美国法律文库

THE AMERICAN LAW LIBRARY

财产法：案例与材料

Property: Cases and Materials

John E. Cribbet Corwin W. Johnson

Roger W. Findley Ernest E. Smith

约翰·E·克里贝特 科温·W·约翰逊

罗杰·W·芬德利 欧内斯特·E·史密斯 著

齐东祥 陈 刚 译

中国政法大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

财产法:案例与材料/(美)克里贝特等著;齐东祥,陈刚译.
- 北京:中国政法大学出版社,2003.9
ISBN 7-5620-2515-0
I. 财… II. ①克…②刘…③陈… III. 民法-所有权-案例
- 分析-美国 IV. D971.23
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 090832 号

* * * * *

书 名 财产法:案例与材料
出 版 人 李传敢
出版发行 中国政法大学出版社
经 销 全国各地新华书店
承 印 北京博诚印刷厂
开 本 787×960 1/16
印 张 77.75
字 数 1560 千字
版 本 2003 年 11 月第 1 版 2003 年 11 月第 1 次印刷
印 数 0 001-5 000
书 号 ISBN 7-5620-2515-0/D·2475
定 价 88.00 元

社 址 北京市海淀区西土城路 25 号 邮政编码 100088
电 话 (010)62229563 (010)62229278 (010)62225059
电子信箱 zf5620@263.net
网 址 <http://www.cuplpress.com> (网络实名:法律教材)

☆☆☆☆

声 明 1. 版权所有,侵权必究。
2. 如发现缺页、倒装问题,请与出版社联系调换。

本社法律顾问 北京地平线律师事务所

译者序

本书是一本典型的美国法学院教材。也许我们对财产法的某个问题很感兴趣，想知道美国的法律在这方面是如何规定的。我们在书中找到了相应的内容，开始仔细地阅读。可是却发现，这里根本没有我们要寻找的答案，反而带给了我们更多的问题。显然，这不同于我们大家所习见的法律教科书，作者并没有“强加”给我们任何的理论或者观点，他们所做的只是组织起一些材料，并通过这些材料引导我们去思考一些问题。法学教育的目的就是让我们学会像一名法学研究人员、法官或律师一样去思考问题。没有任何一个人从法学院毕业的时候可以宣称自己已经掌握了应对世界上一切法律问题的知识。毕竟法律规则是纷繁复杂且不断变化的，要让自己立于不败之地，就必须掌握规则背后的道理。知其然，亦知其所以然。这也是我们在学习和借鉴其他国家的法律时所应该注意的，即重要的不仅仅是理解规则本身，而是制定规则时所遵循的原则。

本书的内容共分为六个部分。第一部分是财产法概述，主要是从哲学、社会学、经济学等角度去观察财产以及财产法在社会中的作用，以及财产的客体及分类等。第二部分主要涉及个人财产，即动产，主要是动产的取得和转让等。相对于不动产而言，动产的取得及转让比较简单。第三部分是关于土地上的私人权益，亦即美国财产法所承认的不动产权益。美国的财产法继承了很多英国普通法的原则，甚至英国议会在16世纪通过的法律[Statute of Uses (1536)]仍然是现在学习财产法的法学院学生需要学习的东西。这些法律在美国取得独立地位之时，由各个州的议会将其作为普通法的一部分予以接纳。但是在很多情况下，这些古老的规则已经不再有效——它们已经被现代的立法或者法院判例所废除。现在的学生之所以仍然要学习，是因为不了解

这些规则，就无法理解现在许多财产法规则存在的原因。

美国的财产法认为，不动产权所有人所拥有的并不是土地本身，而是对于土地的产权（estate）。这些土地产权主要包括非限定继承不动产（fee simple）、限嗣继承不动产（fee tail）、终身产权（life estate）、未来权益（future interests）、定期租赁（tenancy for years）、定期续租（periodic tenancy）、不定期租赁（tenancy at will）等等；还包括不动产的几种共同所有形式以及地役权（easements）、随土地转移的约定（covenants running with land）和基于衡平法的地役权（equitable servitudes）。一个人所能够拥有的最大的土地产权就是无条件可继承不动产权（fee simple absolute），他可以将这个产权完全转让给他人，也可以将其中的一部分转让给他人而自己（以及其继承人）保留其余产权，还可以将其分成几个部分转让给不同的人。但是这种转让必须符合一定的规则，否则就可能因为不符合法律的要求而归于无效，从而不能达到自己的目的。他如果将同一产权同时转让给两个以上的人，则可能形成产权的共有形式。如果他将其产权在一定期限内转让给他人，而自己保留其余部分，则可能形成租赁关系。关于租赁关系的法律规则是一个比较专门的题目，而且常常会涉及到合同法和侵权法的问题。（如租赁关系双方关于维修房屋的义务即涉及到合同法的问题，而双方对于发生在租赁土地上的侵权责任的分担则涉及到侵权法的问题。）另外，如果他给予他人以某种形式使用其土地的权利，如通行权，则该他人拥有的这种权利可能就是地役权，而权利出让人的土地则受到该地役权的限制。

第四部分是政府对于土地使用的管理。这些主要包括土地分区（zoning）、规划（planning）、历史遗迹保护、环境保护，以及基于宪法的土地征用及反歧视方面的法律。土地分区及规划均为传统的对于土地使用的控制方式，主要由地方政府行使，而土地征用以及反歧视等则反映了美国宪法对于各个部门法的巨大影响。第五部门是关于不动产的转让。由于土地的特殊性以及土地产权的复杂性，它的转让也是由和动产的转让不同的规则来约束的。这里主要涉及到土地权益买卖双方的权益问题、土地权益的登记制度以及产权保证等题目。第六部分为简短的结束语。

本书除第五部分（土地交易）由陈刚翻译外，其余部分均由齐东祥翻译。对于翻译当中的错误和不足之处，尚祈读者批评指正。读者可以发送电子邮件至propertylaw@126.com与译者联系。

本书部分重要人名、地名的翻译参考了商务印书馆出版的《英语姓名译名手册》和《美国地名译名手册》，其他人名、地名则按照通常的翻译原则处理。书中对于其他材料的引用（citations），翻译的原则是能够让感兴趣的读者可以找到原始的资料。书中所涉及的原书页码，请参看本书所加的编码。

翻译本书需要的时间和努力远远超出了最初的预期。对那些在此过程中曾经给予我支持和鼓励的朋友，我在这里向他们表示发自我心底的谢意！

齐东祥
2003年11月

第七版前言

《财产法：案例与材料》第七版的“所有权链”（chain of title）可以回溯到 1960 年出版的克里贝特、弗里茨和约翰逊编著的相同主题的教科书。如果编者保持他们过去每六年修订一版的计划的话，第八版将会于新世纪——2001 年问世。自 1960 年以来，社会、法律和其他相关的事物发生了巨大的变化，但是财产作为一个制度的基本重要性却没有改变。实际上，由于世界上很多国家努力进入市场经济并发展和西方相对稳定的财产制度相类似的法律制度，财产的角色变得更加重要了。在这个混乱的世界上，美国的律师理解构成财产制度，特别是土地法——它仍然是我们最重要的国家财富之——的历史和原则是很重要的。

这本教科书，像以前各版一样，在编写时假定财产法是至关重要的法学院一年级的基本单元之一。课程表中的高级课程会对财产法的具体领域做更详细的阐述，但是每一个学生都应该了解在我们复杂的（有时是晦涩的）财产法原则之下的基本概念。我们的目标是使学生们对这些原则有一个了解，并描绘出一幅英美法财产制度这个大马赛克的每一块都可以插入其中的“整体画面”。

以前各版的前言和目录，如果重印的话，会显示导致现代财产法演变的渐进变革。有些领域的重要性有所降低，其他领域则占据了中央舞台，而有些——像“关于取得的法学理论”，仍在不断变化的政治制度的压力下演化。财产权仍然有永恒性的声誉，而忽视了不断变化的经济因素和社会条件在法律这面镜子中的反映。但是，这个不应得的声誉确实揭示了一点真相：财产法是在现代美国法学理论的流沙中一个相对稳定的平台。本版反映了从过去继承的东西，同时说明了发生

变化的主要领域。

这本教科书，像以前各版一样，是为了一门六个学时的课程准备的（每学期三个学时），并需要这么多的课堂时间来充分讲授本书所包括的材料。对于仍为此基本课程分配六个学时的法学院来说，本书提供了基本覆盖“整体画面”的材料。但是，我们是现实主义者，我们知道许多法学院现在对于经典课程要求较少的课时。我们考虑过创作一本为四个或者五个学时的课程设计的删节的教科书，但是，由于课程发展的多样性，我们决定保留以前各版的范围并让每个教授来决定哪些材料最接近他或者她的要求，我们希望这种决定是明智的。例如，一个教师可能决定略去整个第五部分——土地的买卖，将那些材料留给关于不动产融资的高级课程去讲述，或者略去第四部分——土地上的公共利益，将其留给关于土地使用规划的高级课程。同样，关于个人财产的材料也可以被省略，于是课程从第三部分——土地上的私人利益——开始，等等。显然，课程的模式是多样的，但是我们希望我们提供了足够的可讲授材料，使得每个教授可以确定最符合其法学院需要的课程。

在本版中，克里贝特教授承担了编写第1-6章和13-16章的主要责任；约翰逊教授承担了编写第7-12章，19-22章和第18章第2D节的主要责任；芬德利教授承担了编写第23-26章的主要责任；史密斯教授承担了编写第17-18章（但不包括第18章第2D节）的主要责任。

我们对在此过程中帮助过我们的人们表示感谢，特别要感谢对我们为第七版提供建议的请求做出回应的100余位财产法教师。

约翰·E·克里贝特
科温·W·约翰逊
罗杰·W·芬德利
欧内斯特·E·史密斯

致 谢

下列材料的部分重印得到了版权所有者的许可，在此表示衷心感谢：

American Law Institute, Restatement of Property (1944)；

American Law Institute, Restatement of Torts (1979)；

American Law Institute, The Model Land Development Code (1976)；

American Law Institute, Restatement (Second) of Contracts (1979)；

American Law of Property (A.J. Casner ed. 1952), published by Little, Brown & Co.；

Ardrey, The Territorial Imperative (1966), published by Atheneum Publishers (Alfred A. Knopf, Jr.)；

Ausness, Water Rights Legislation in the East: A Program for Reform, 24 Wm. & Mary L.Rev. 547 (1983)；

Basye, Clearing Land Titles (2d ed. 1970), published by West Publishing Co.；

Berger, Unification of the Law of Servitudes, 55 S.Cal.L.Rev. 1339 (1982)；

Brown on Personal Property (3d ed. W. Raushenbush 1975), published by Callaghan & Co.；

Brown & Dauer, Planning by Lawyers (1978),

Burby, Real Property (3d ed 1965), published by West Publishing Co.；

Chafee & Re, Cases and Materials on Equity (4th ed. 1958), published by The Foundation Press, Inc.；

Cheshire, The Modern Law of Real Property (6th ed. 1949), published by Butterworths；

Chicago Title Insurance Co., American Land Title Association Owner's Policy (10 - 17 - 92);

Cohen, Property and Sovereignty, 13 Corn.L.Q. 8 (1927);

Cribbet and Johnson, Principles of the Law of Property (3d ed. 1989), published by the Foundation Press, Inc.;

Cross, The Record "Chain of Titles" Hypocrisy, 57 Colum.L.Rev. 787 (1957);

Cunningham, Stoebeuck and Whitman, The Law of Property (2d ed. 1993), published by West Publishing Co.;

Dunham, Statutory Reformation of Land Obligations, 55 S.Calif.L.Rev. 1345 (1982);

Ellickson, Alternatives to Zoning: Covenants, Nuisance Rules, and Fines as Land Use Controls, 40 U.Chi.L.Rev. 681 (1973);

Fitch, Abstracts and Titles to Real Property (1954), published by Callaghan & Co.;

Flick, Abstract and Title Practice (2d ed. 1958), published by West Publishing Co.;

Freeman, Crowding and Behavior (1975), published by The Viking Press, Inc.;

French, Toward a Modern Law of Servitudes: Reweaving the Ancient Strands, 55 S.Calif.L.Rev. 1261 (1982);

Freyfogle, Vagueness and The Rule of Law: Reconsidering Installment Land Contract Forfeitures, 1988 Duke L.J. 609;

Johnson, Compensation for Invalid Land - Use Regulations, 15 Ga.L.Rev. 237 (1981);

Johnson, Purpose and Scope of Secording Statutes, 47 Iowa L.Rev. 237 (1962);

Kratovil, Real Estate Law (1969), published by Prentice - Hall, Inc.;

Lippman, The Method of Freedom (1934), published by the Macmillan Co.;

Lowie, Incorporeal Property in Primitive Society, 37 Yale L.J. 551

(1928);

Maley & Thuma, *Legal Description of Land* (1955), published by Chicago Title & Trust Co.;

Nelson & Whitman, *Real Estate Transfer, Finance, and Development* (2d ed. 1981), published by West Publishing Co.;

Netherton, *Control of Highway Access* (1963), published by the University of Wisconsin Press;

Note, *Imposing Tort Liability on Real Estate Brokers Selling Defective Housing*, 99 Harv.L.Rev. 861 (1986);

Osborne, *Secured Transactions* (1967), published by West Publishing Co.;

Patton, *Titles* (2d ed. 1957), published by West Publishing Co.;

Posner, *Economic Analysis of Law* (1973), (4th ed. 1992), published by Little, Brown & Co.;

Reich, *The New Property*, 73 Yale L.J. 733 (1964);

Reichman, *Toward a Unified Concept of Servitudes*, 55 S.Calif.L.Rev. 1179 (1982);

Roberts, *Title Insurance: State Regulation and the Public Perspective*, 39 Ind.L.J. 1 (1962);

Seligman, *Principles of Economics* (1905), published by Longmans, Green & Co.;

Sprankling, *An Environmental Critique of Adverse Possession*, 79 Corn.L.Rev. 816 (1994);

Strum, *Proposed Uniform Residential Landlord and Tenant Act: A Departure from Traditional Concepts*, 8 Real Pro., Prob. & Trust J. 495 (1973);

Tiffany, *Real Property* (3d ed. 1939) (New Abr. Ed. 1940), published by Callaghan & Co.;

Vance, *The Quest for Tenure in the United States*, 33 Yale L.J. 248 (1924);

Ward, *Illinois Law of Title Examination* (2d ed. 1952), published by Burdette Smith Co.;

4 致 谢

Winokur, The Mixed Blessings of Promissory Servitudes: Toward Optimizing Economic Utility, Individual Liberty, and Personal Identity, 1989 Wisc.L.Rev. 1.

／ 简 目 ／

1	译者序
1	第七版前言
1	致谢

第一部分 财产制度——财产法概述

3	第一章 什么是财产？
30	第二章 财产的特性
46	第三章 财产的传统客体 and 分类
56	第四章 财产的非传统客体 and 分类
67	第五章 财产在社会中的作用
79	第六章 财产法的执业——律师们做什么？

第二部分 财产的取得（这里主要是指个人财产）

85	第七章 拾得
110	第八章 保管的设立
117	第九章 善意购买
126	第十章 未经授权的占有
126	第一节 对于第三人，占有等同于所有权
129	第二节 通过相反占有取得有限所有权
145	第十一章 错误地改善他人财产（添附）
153	第十二章 捐赠性转让

第三部分 土地上的私人权益

175	第十三章 不动产理论发展历史的简要回顾
-----	---------------------

186	第十四章 自由保有不动产
189	第一节 无条件继承不动产
192	A. 普通法的有遗嘱和无遗嘱继承以及根据早期英国制定法的有遗嘱和无遗嘱继承
194	B. 根据一部现代制定法的无遗嘱继承
197	C. 民法决定旁系亲属继承的规则
198	D. 注释和问题
199	第二节 终身产权
211	第三节 可终止不动产权
228	第四节 附条件继承的不动产权和限嗣继承不动产
233	第十五章 未来权益
233	第一节 确定的和不确定的剩余产权
241	第二节 谢利案规则
245	第三节 优先权利理论
250	第四节 执行性权益 (用益权法及其现代的意义)
278	第十六章 共同所有权
278	第一节 共同所有权概述
285	第二节 婚姻产权
285	A. 亡夫遗产权和亡妻遗产权
285	B. 家产权
286	C. 夫妻共同财产
288	D. 婚姻财产法案
288	第三节 共同所有权的一般问题
306	第四节 共有产权的设立和性质
348	第五节 公私共有制和分时制
358	第十七章 非自由保有产权: 房东和租户
358	第一节 租赁权的设立
362	第二节 进入租赁市场的权利
370	第三节 租户的占有权
378	第四节 租赁条款
378	A. 租赁期间
390	B. 房屋的条件

406	C. 租金
410	D. 对房屋的使用
418	第五节 对人身和财产造成的伤害
424	第六节 出租人对于租户违约的救济方式
424	A. 终止租赁协议
429	B. 驱逐
434	C. 赔偿
441	第七节 转让
453	第十八章 对于他人的土地以及影响他人土地的自然资源的权利
453	第一节 因自愿、推定和时效设立的权益
453	A. 地役权、收益权和许可
513	B. 真实约定和衡平法地役权
567	C. 重新考虑：统一的建议
570	第二节 非自愿（“自然”）权益
570	A. 妨害理论
585	B. 土地支持
590	C. 排水
596	D. 水权
622	E. 对于石油和天然气的权益
629	F. 对于空间、空气、阳光和云的权益

第四部分 土地上的公众利益（主要是土地使用）

649	第十九章 传统的土地使用控制介绍
649	第一节 分区制
659	第二节 对土地再分割的管理
663	第三节 保留土地以为公共取得（官方地图）
668	第四节 公共所有制
674	第二十章 土地使用控制的行政管理
674	第一节 不相容土地用途
683	第二节 适应开发方案
690	第三节 通过选举分区

696	第二十一章 管理取得
696	第一节 起源
700	第二节 标准：权衡
713	第三节 再次审视马洪案
719	第四节 赔偿金
726	第五节 绝对标准
741	第六节 附加的条件
762	第七节 立法干预
768	第二十二章 对某些人群的歧视
768	第一节 排斥
768	A. 种族歧视
774	B. 排除在单户型社区之外
785	C. 排除在市镇之外
793	第二节 不受欢迎的土地使用控制：环境公平

第五部分 土地交易

807	第二十三章 不动产合同
808	第一节 口头合同
809	A. 部分履行及衡平禁止
823	B. 书面备忘录
836	C. 口头的更改与取消
839	第二节 标准书面合同
845	第三节 解释和履行
845	A. 履行的时间
853	B. 融资安排——房屋抵押贷款和分期付款土地合同
876	C. 可销售产权
887	D. 递交
891	E. 转让
896	F. 合同违约的救济
905	第四节 卖方和购买者的地位——衡平法转换
905	A. 买卖双方关系的一般性质