

# 权利的边界

美国财产法经典案例故事

Property Stories

2nd edition

[美] 杰拉尔德·科恩戈尔德  
(Gerald Korngold)  
[美] 安德鲁·P·莫里斯  
(Andrew P. Morriss)

编

吴香香

译



# 权利的边界

美国财产法经典案例故事

Property Stories

*2nd edition*

[美]杰拉尔德·科恩戈尔德  
(Gerald Korngold)

[美]安德鲁·P·莫里斯  
(Andrew P. Morriss)

编

吴香香 | 译

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

权利的边界：美国财产法经典案例故事 / (美) 科恩戈尔德, (美) 莫里斯编; 吴香香译. —北京: 中国人民大学出版社, 2015. 7

ISBN 978-7-300-21676-8

I. ①权… II. ①科… ②莫… ③吴… III. ①财产权-案例-美国 IV. ①D971.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 163229 号

权利的边界

——美国财产法经典案例故事

[美] 杰拉尔德·科恩戈尔德 (Gerald Korngold) 编

[美] 安德鲁·P·莫里斯 (Andrew P. Morriss)

吴香香 译

Quanli de Bianjie

---

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511770 (质管部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com> (人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 三河市汇鑫印务有限公司

规 格 185 mm×260 mm 16 开本

版 次 2015 年 8 月第 1 版

印 张 24 插页 2

印 次 2015 年 8 月第 1 次印刷

字 数 504 000

定 价 58.00 元

---

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

献给艾丽斯

——杰拉尔德·科恩戈尔德

献给卡罗尔，我的生命

——安德鲁·P·莫里斯

## 内容简介

杰拉尔德·科恩戈尔德/安德鲁·P·莫里斯

第一学年的财产法课程介绍了法律与公共语境中的诸多关键概念。就本质而言，财产法及相关课程关注的核心问题是，在私人之间，以及在私人与团体（也许以政府的面目出现，也许以模糊的“公共利益”观念面目出现）之间，分配所有权的权利与义务。冒着被指责为“财产法沙文主义”的风险，我们认为财产法课程体现了第一学年课程表中最复杂的“重大观念”的复合体——其中包括自由、责任、经济效益、再分配、胁迫、信赖与可预见性。财产法课程内容非常丰富。

此外，财产法领域还涉及广泛的实质性论题——例如，不动产的时效占有（adverse possession）、动产赠与、出租人—承租人关系、土地让与、地役权（easement）、不动产契约（covenants）、分区制（zoning）与规制性征收（regulatory takings）。有时很难发现这些问题领域之间的关联——此与契约法不同，在后者通常以（虽然不可靠）“合理性”概念填补不同论题间的空隙。财产法所关注的问题在相当程度上是对单个财产之上的复杂权利的确认与分配。为了便于说明，法院与评论人士会使用一个比喻修辞——拥有财产就像是拥有“一捆木棍”。每根木棍都代表一种权利或特权，当所有的木棍被捆在一起时就构成了完整的所有权。单独的木棍可以被自愿让与（如地役权与租赁权）或强制让与（如征用或规制）。虽然至少有一家自觉的当代法院认为一捆木棍的比喻“苍白且简陋”<sup>①</sup>，但它仍然提供了一种方式，帮助理解所有权的复杂结构。

本书为读者提供了关于这“一捆木棍”的“一捆故事”——财产法故事。这些文章中涉及的判例代表了第一学年财产法课程中广泛的实质性论题，且很多判例被视为该领域的“经典”。每篇文章都提供了特定判例的背景与独到见解，并阐明了这些判决与当今更广泛的财产法制度得以协调的原因。此外，这些文章还向我们提示了“故事”的重要性——所有财产法理论、规则与概念，都是私人之间，或私人与团体之间的争议。正是在这些关乎真实人类情感与欲望的冲突中，财产法才得以产生并发展。

讲述财产法故事对于当代的学生与教师尤有价值。传统上，财产法案例教材围绕案情展开，集中于概念的历史发展。例如，比较近代的案例教材会使用相当的篇幅追

<sup>①</sup> International Business Machines Corp. v. Comdisco, Inc., 602 A.2d 74, 76 (Del. 1991).

溯从1066年诺曼征服（Norman Conquest）时期的英国法发展至当代美国法的神秘（有时是离奇）故事，包括为了满足新的社会、经济与政治需要而被创设，之后又因其他需要占上风，而被废止的财产权益 [如非限嗣继承地产权（fee tail）]。这些案例教材也经常通过提供一系列不同时期的案件，检视当下的问题，如房屋租赁中的适居性担保条款，以呈现从出租人法律义务的缺位到出租人负担适居性担保的法律发展过程。然而，当今的案例法教材恰当地反映了美国财产法的现代化，用更多的篇幅讲授成文法与规章<sup>②</sup>，并分析法律重述（Restatements of Law）<sup>③</sup>与统一法案（Uniform Acts）<sup>④</sup>中的条文。法律现代化也导致财产法更多关注统一意见，而非不知名的少数判决。最后，法学院第一学年的课程表也发生了改变，为新的主题提供了更多的空间，并压缩了传统财产法的课时。当下大多数法学院的财产法课时为1学期，4学分，而传统的财产法课程则为1学年，6学分。这些因素以及其他因素一起导致了传统财产法的缩减，因而为当代法律人讲述财产法故事变得尤为重要。

在成千上万处理财产争议的上诉判决中，我们——与每篇论文的作者合作——为本书选择了15个判例。选取理由有些因为它们被公认为是具有突破性的判例，如嘉文斯案（Javins）或欧几里得镇案（Euclid），在今天仍然适用。有些则并非因其影响力，而是因为它们是研究财产法某一领域的完美工具。这些案例中有很多也出现在其他第一学年财产法案例教材中，我们认为法科生可能会从本书的深入挖掘中受益。本书选取判例的共性在于，它们都是关于人与法之相互关系的伟大故事——有些涉及人类根本的欲望与缺陷；有些涉及深入人类本质的科学前沿；有些关乎重大的社会与政治运动；有些涉及企业家活动与政府规制；有些则关乎我们如何组织并栖身于我们的国家与世界。

开篇的三篇论文分析了三个重要判例，有助于我们理解财产权与所有权的性质。它们关注的是财产权结构下潜在的社会政策，所有权的客体范围，以及在未获原所有权人同意的情形下，所有权之取得与丧失规则。

A. W. B. 辛普森（A. W. B. Simpson）首先检讨了一个典型的英国判例斯特奇斯诉布里奇曼案（Sturges v. Bridgman）。该判例之所以著名，是因为罗纳德·H·科斯（Ronald H. Coase）在其奠基性论文《社会成本问题（The Problem of Social Cost）》中以其为讨论对象，科斯定理即由此篇论文奠定。科斯定理对当代财产权观念与财产法具有基础性影响。而辛普森教授对此案的分析与科斯教授截然不同。重新检视斯特奇斯案，提出了关于科斯定理之潜在假设的重要问题，这篇文章突出了法学与法经济学的不同。斯特奇斯案因一名医生为了阻止其邻居——一名糖果商——以干扰医生检查病人与准备讲义的方式使用研杵磨碎食糖提起的诉讼而起。文中交代了冲突产生的

---

<sup>②</sup> See Mary Ann Glendon, “The Transformation of American Landlord-Tenant Law”, 23 *B. C. L. Rev.* 503 (1982).

<sup>③</sup> See, e. g., Restatement (Third) of Property: Servitudes (2000); Restatement (Third) of Property: Mortgages (1997); Restatement (Second) of Property: Landlord & Tenant (1977).

<sup>④</sup> See, e. g., Unif. Land Security Interest Act (1985); Unif. Residential Landlord Tenant Act (1972).

过程，以及解决冲突的可选方案。此外，辛普森教授还作出了一个重要提示，在阅读本书的其他故事，以及分析任何财产争议时都必须时刻注意：法院作出案件裁决背后的政策考量。之后，辛普森教授质疑以效益作为裁决的主导依据之正当性，主张法院判决应当维护所有权人支配财产的自由，免受社会操纵。

人们承认不动产与动产所有权已经有数个世纪之久。早期的法律即发展出了有关不动产（即土地与建筑物）与有体动产（即我们可以感知到并具有物理实在形式之物）的规则。近代，法律也通过扩张解释动产概念而发展出关于无体动产的规则，如债券与股票。麦克赛尔·J·梅尔曼（Maxwell J. Mehlmann）教授带我们回顾了穆尔诉加利福尼亚大学董事会案（Moore v. Regents of the University of California），使我们得以接触财产法的最新前沿——既然人体组织与其他人体产物具有商业价值，那么它们可否像其他财产利益一样成为所有权的客体，并具有可让与性？这篇文章基于规范价值与我们关于人之所以为人的意义之观念，向我们呈现了财产权制度的局限性，并展示了法院面临新的事实情形时的困惑。

在第三篇文章中，R. H. 亥姆霍茨（R. H. Helmholtz）教授讲述了经常被引用的时效占有判例，范瓦尔肯堡诉卢茨案（Van Valkenburgh v. Lutz）。时效占有概念经常使第一学年的财产法学生（与很多资深律师!!）感到困惑，因为它似乎只不过是合法的窃取——允许一个人不法行为，且经过一段时间后，即可取得真正的土地所有权。法院与评论人士为时效占有理论提供了多种正当化（合理化?）解说，说明它有助于依据事实澄清复杂的权利关系，某种程度上代表了“令沉睡之犬离世”的社会愿望，并通过将所有权分配给正在使用财产的人促进有限的土地资源之使用效益。亥姆霍茨教授在讲述范瓦尔肯堡诉卢茨案的过程中，表达了一个重要的担忧：时效占有案件经常因模糊的法律标准，双方激烈的个人冲突，当事方与其他证人对案件事实截然不同的表述，而变得复杂无比。

接下来的七篇文章探讨了财产利益的个人安排。它们展示了财产权的范围，以及“一捆木棍”如何在当事人间分配，并描绘了共享、取得与转让财产权的合意性安排。它们也呈现了不动产安排的代际特征，以及当下的交易如何约束将来的所有权人。

父亲将一幅画作赠与儿子，这原本只是一件小事，却引发了格伦诉格伦（Gruen v. Gruen）案扣人心弦的情节，这个故事由苏珊·F·弗伦奇（Susan F. French）教授在第四篇论文中为我们讲述。这个故事涉及希特勒统治时期的难民、家庭破裂、亲子关系、继父母与继子女关系，以及一幅价值从8 000美元飙升至2 350万美元的画作。弗伦奇教授呈现了法律如何对家庭生活的模糊且经常是情绪化的负担、互相关系以及交流沟通造成完全不同的影响，并产生截然不同的法律后果。弗伦奇教授在关于动产生前赠与（inter vivos gifts）的支配性规则背景下讨论这些问题。这些规则——要求赠与意图、交付与受让——有时似乎会挫败赠与人赠与受赠人的意愿，但也可以被视为保证赠与意愿清晰且得以实现的重要法律构造。

帕特·A·凯恩（Pat A. Cain）教授分析了颇有影响的泽田诉远藤案（Sawado v. Endo）。这一发生于1977年的案件，产生在女性争取单独或与其丈夫共同拥有或支

配财产权已经取得实质进步的背景下。正如凯恩教授的解释，根据普通法，在受丈夫保护（coverture）原则之下，已婚女性不能以自己的名义拥有财产，甚至不能与丈夫共有财产。也许有人认为普通法夫妻一体所有制（tenancy by the entirety）意味着夫妻间真正的共有，但实际上却只有一个所有权——即丈夫的所有权。1840年与20世纪早期的男女平权改革取得的胜利，使已婚女性有权获得独立的所有权，但通常这些成文法改革并不涉及夫妻一体所有情形下妻子的权利。接下来的一百年时间，法院与立法机关都在寻求改革夫妻一体所有制，而在夏威夷，直至泽田案才开始改革。凯恩教授指出，即使是当下，有关夫妻一体所有不动产的案件仍然时有发生，说明受丈夫保护学说并没有完全从不动产法中消失。

理查德·H·彻斯特（Richard H. Chused）教授讲述了具有开创性的出租人一承租人判例，桑德斯（又名嘉文斯）诉第一国家房地产公司案 [Saunders (a. k. a. Javins) v. First National Realty Corporation]。出租人与承租人对租赁标的都享有利益，前者享有回复利益（未来利益），后者享有当下利益（经年租赁、定期租赁或不定期租赁）。本案中，哥伦比亚特区联邦上诉法院推翻了几个世纪以来的古老规则，并认定出租人负有保障城市公寓适居性的义务。该判决极大地改变了出租人与承租人间权利与义务配置，将成本、义务与责任转移给出租人。这则故事涉及司法力量对所有权规则（及其所引发问题）的改变，法律作为社会变革工具的意义，司法判决对财产（及其引发的规范性问题）的分配与再分配效力，以及私人律师改变民众生活的能力。

1848年的经典判例塔尔克诉莫克塞案（Tulk v. Moxhay）是詹姆斯·查尔斯·史密斯（James Charles Smith）教授的论文所讨论的主题。塔尔克案是关于伦敦莱斯特广场（Leicester Square）周边一处房屋所有权人对抗当时广场所有权人的诉讼。房屋所有权人请求强制执行一项约束广场前所有权人的义务，内容是保持广场开放并不予开发，以方便周围居民的使用。塔尔克案审理法院采纳了一项新的私法制度“衡平法地役权（equitable servitude）”，以使房屋所有权人可以将附负担土地之上的限制适用于后手所有权人。但史密斯教授指出，事后的发展证明，房屋所有权人只取得了暂时的胜利，因为衡平法地役权制度不足以维持广场上高位运行的空间开放安排。该案判决大约三十年后，广场被一名慈善家捐献给当地政府作为公共广场。据此，史密斯教授的解释提出了关于公共空间继续与私人协议限制之合理媒介的重要问题。

卡罗尔·M·罗斯（Carol M. Rose）教授的论文分析了1948年联邦最高法院具有里程碑意义的谢利诉克雷默案（Shelly v. Kraemer）。与史密斯教授的论文类似，罗斯教授的文章也讲述了一个关于私人土地使用限制的重要故事，但以美国独特的社会背景与法律理论为依据。几个世纪以来，当事方都会通过合意安排分享对他人土地的权利，最主要的方式即赋予受益人对他人使用土地方式的否决权，或地役权（easements），地役权人对他人地产享有积极权能，如通行权。这些合意安排有助于发挥土地效益，允许当事方基于市场偏好分配土地。此类不动产契约（covenants）与地役权的正当性还在于，它们体现了当事人安排自己之土地使用方式的自由选择。罗斯教授



指出，谢利案给我们上了重要的一课，本案判决认定，强制执行以禁止非白人居居于特定区域为内容的不动产契约，违反了《联邦宪法第十四修正案》的平等保护条款。罗斯教授认为，谢利案也许突破了当今宪法理论下关于州行为的概念，但普通法财产权理论可以为此结果提供正当化解释。她论证道，财产法允许限制地产使用方式，但并不关注居民的个人特征。该文也呈现了演进中的普通法的力量。

彼得·W·萨尔西驰（Peter W. Salsich）教授讲述了布朗诉洛伯（Brown v. Lober）的故事，争议焦点是不动产共有人出卖其所有权份额时所负担的义务。出售价值 10 万美元的地块是由众多法律文件与交易阶段构成的复杂交易过程，而相同价值的动产则可以通过简单的文句进行转让，几乎不需要特定形式。导致不动产转让之复杂性的原因中，有些是合理的，而有些则源自律师的地盘保护（很抱歉使用这样的措词）历史。萨尔西驰教授检视了布朗案争议的所有权担保条款（title covenants）。所有权担保条款为出卖人设立了一项有关产权品质的义务，可能拘束当下或将来的受让人。有关土地的承诺不同于关于动产的承诺，因为土地永续存在。因此当下双方当事人的合意可能会影响并拘束将来的所有权人，甚至可能是永久拘束。萨尔西驰教授指出，这意味着有时无辜的当事人——在布朗案中，双方当事人都很无辜——会受到损害，并认为替代性纠纷解决方式或律师的专业素养，也许有时可以提供更好的解决方案。

杰拉尔德·科恩戈尔德（Gerald Korngold）分析了经常被援引的桑伯恩诉麦克莱恩案（Sanborn v. McLean），此案中法院对合意交易之性质的理解过于宽泛。首先，法院暗示将被告的地产使用限于居住目的的不动产契约条款，构成对被告权利的限制，即使他们在购买该地产时权利链中并不存在明确的相关契约条款，即使他们没有作出任何明确的承诺。其次，当法院意识到后手买受人（即本案被告）只能受制于他们被告知的限制时，便借由过分宽泛地解释调查通知（inquiry notice）概念来限制被告。这样做最直接的负面影响，是损害了被告及其合理的期待。而且，这样的判决还会冷却不动产交易及其有效运转。科恩戈尔德教授怀疑，桑伯恩案背后的真实故事也许是司法命令下不当的分区制，以及专业人士对受判决结果影响的另一位法官的曲意逢迎。

最后的五篇文章处理的是私人财产所有权人与团体的互相影响。社会与私人财产权的互相影响，可能体现为政府机构与业主协会（homeowners associations）之类的准政府机构（对私人财产权）的干涉，也可能体现为法院对宽泛且界定不清的“公共利益”概念的适用。

杰弗里·E·斯泰克（Jeffrey E. Stake）教授讲述了一个关于法院将最古老的公共政策理论——普通法的禁止永久权规则（Rule Against Perpetuities）——适用于未来土地使用安排的故事：1996 年的交响空间公司诉佩尔戈拉地产公司案（Symphony Space v. Pergola Properties）。很多法科学生与律师仍对该规则望而却步，因为他们忽略了普通法发展出这一规则的重要政策理由——促进土地的市场化，并禁止逝者干涉当下所有权人的权利行使。正如斯泰克教授的阐释，交响空间案的关键争点在于，该

规则的纽约州成文法版本能否适用于出售—回租交易中承租人的回购选择权。斯泰克教授论证认为，该规则不应一般性地适用于商业选择权协议，因为它们有助于创造财富，并对社会有益。而由于本案系争选择权的特殊性，适用该规则对社会有益。

联邦最高法院关于卢卡斯诉南卡罗来纳州海岸委员会（*Lucas v. South Carolina Coastal Commission*）的判决是维基·L·比恩（Vicki L. Been）所讨论的主题。卢卡斯案展示了私人财产权与团体意志——以政府为代表——关系中的基本问题。正如比恩教授所阐明的，这里的难点在于，法律并没有明确：根据《联邦宪法第五修正案》，在何种情形下应当补偿因政府规制而导致的私人财产价值的减损。卢卡斯案中，南卡罗来纳州立法机关通过划定撤退线防止海岸侵蚀。对此规则的适用将意味着，卢卡斯无法在他的两个地块上进行建设。联邦最高法院支持卢卡斯，认定该州的行为剥夺了所有权人对其财产所有具有经济价值的使用可能。比恩教授列举了该案判决过程中的多项错误。此外，她还指出，之前的海岸规制增加了卢卡斯地产的价值，并警示补偿规则不应仅着眼于政府行为的成本——而忽视其收益。

安德鲁·P·莫里斯（Andrew P. Morriss）教授分析了一个重要判例：斯珀工业公司诉德尔·E·韦布开发公司案（*Spur Industries, Inc. v. Del E. Webb Development Co.*）。该案情节复杂，涉及妨害防止理论以及饲养牛场与周边大型社区居民的冲突。该案显示了可能卷入现有土地使用方式与新土地开发之冲突的一系列力量——快速的人口增长，转型中的经济，大规模开发商，新居民，以及既得商业利益。莫里斯教授呈现了亚利桑那州最高法院解决此冲突的方式：即创制了与公共利益相符的妨害防止法的创新适用模式，允许更有效率的新的土地使用方式，并判令应对此问题负责的一方承担合理成本。莫里斯教授通过这一胜过很多重要的财产法理论论著的判例，强调了优秀的普通法判决模式的力量与智慧。

在过去的75年时间里，土地所有权领域产生了一种新的强有力的团体形式——社区协会与业主协会，行使社区内的住宅限制，提供公共设施（如娱乐设施与公共设施）与服务，公布并执行管理业主的规制与制度。上述协会发挥了私人治理的作用，法律也发展出有关此类组织及其与业主关系的规则。斯图尔特·斯特尔克（Stewart Sterk）教授检视了这一领域重要的开创性判例：尼伯恩希特业主协会诉移民产业储蓄银行案（*Neponsit Property Owner's Association v. Emigrant Industrial Savings Bank*）。尼伯恩希特创立了以不动产契约条款使业主分摊维护费用的原则，它约束原始买受人与未来所有权人，且不仅可由原始开发商行使，还可由其继受者业主协会行使。这一判例为新的土地开发模式开辟了道路——郊区与市区都存在的共管公寓（condominiums）——为相当数量的当代美国人提供了住所，并允许业主参与社区性的私人治理。

大卫·L·考里斯（David L. Callies）教授讲述了具有开创意义且仍然强有力的判例，1926年的欧几里得镇诉安布勒地产公司案（*Village of Euclid v. Ambler Realty Co.*）。在欧几里得镇案中，美国联邦最高法院第一次支持了地方政府大规模的分区制，拉开了过去75年广泛的土地使用之公共规制的序幕。欧几里得镇案中，法院认定分区制并未违反《联邦宪法第十四修正案》，并允许将市镇分割为不同的区域，每个区

域的土地用途不同，如居住、商业或工业目的。考里斯教授分析了该案的影响，认为一般性地支持分区制，将导致对排斥性分区制的确认——表面上以保持该区域的居住属性为目的，但通过仅提供大面积的地块与昂贵的独户住宅，实际上是将中产与低收入家庭完全排除在整个市镇之外。但考里斯教授也强调，如果没有分区制，可能会产生更极端形式的排外主义，并总结道，大致而言分区制有益于民众与政府。

\*\*\*

这就是我们为读者呈现的财产法故事集。我们希望它们可以向读者传递活力、智慧以及这一法律核心领域的最新发展。

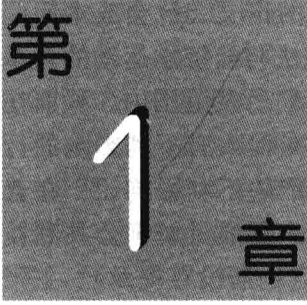
# 目 录

第 1 章	斯特奇斯诉布里奇曼 (Sturges v. Bridgman) 的故事： 邻人土地使用争议解决方案 .....	1
第 2 章	穆尔诉加利福尼亚大学董事会案 (Moore v. Regents of the University of California) .....	27
	一、案情背景 .....	29
	二、对其他生物学物质的财产权 .....	32
	三、法院何以拒绝穆尔的财产权主张? .....	34
	四、医学中的利益冲突 .....	35
	五、穆尔的救济 .....	37
	六、结 论 .....	39
第 3 章	范瓦尔肯堡诉卢茨的故事：扬克斯城的仇恨与时效占有 (The Saga of Van Valkenburgh v. Lutz: Animosity and Adverse Possession in Yonkers) .....	41
	一、涉案街道 .....	42
	二、系争地块 .....	44
	三、本案当事人 .....	46
	四、本案争议 .....	47
	五、法院判决 .....	50
	六、本案评论 .....	51
第 4 章	格伦诉格伦：两个故事 (Gruen v. Gruen: A Tale of Two Stories) .....	54
	一、家族故事，或“一个名人与一幅名画” .....	55
	二、法律故事，第一部分：初审 .....	61
	三、法律故事，第二部分：上诉 .....	69
	四、结 语 .....	72
第 5 章	两姐妹对垒两父子：泽田诉远藤的故事 (Two Sisters vs. A Father and Two Sons: The Story of Sawado v. Endo) .....	75
	导 言 .....	76

一、侵权案件	76
二、财产法案件	77
三、原告论点概要	77
四、被告论点概要	77
五、初审法院的观点	78
六、此案的上诉	79
七、英国普通法中的夫妻一体所有	79
八、普通法在美国	81
九、已婚女性财产法	81
十、已婚女性财产法与夫妻一体所有的废止	83
十一、已婚女性财产法与夫妻一体所有的新界定	85
十二、上诉审中原告的论证	86
十三、上诉审中被告的论证	87
十四、原告的回应	88
十五、法院判决	88
十六、评 价	89
十七、法律现状	90
十八、结 论	92
<b>第 6 章 桑德斯（另名嘉文斯）诉第一国家房地产公司案（Saunders</b>	
<b>[a. k. a. Javins] v. First National Realty Corporation)</b>	96
导 言	97
一、故事的开始	99
二、沃德曼庭院的衰落	102
三、当地上诉审：从拒付租金运动到市民骚乱	109
四、联邦上诉审：赖特的审理	120
五、结 语	133
<b>第 7 章 塔尔克诉莫克塞案：开发莱斯特广场之争（Tulk v. Moxhay:</b>	
<b>The Fight to Develop Leicester Square)</b>	138
一、早期历史	140
二、莱斯特伯爵取得广场所有权	141
三、莱斯特广场的初步发展	142
四、17 世纪 70 年代至 18 世纪 50 年代的兴盛	142
五、莱斯特家族的退出与塔尔克家族的入驻	144
六、莱斯特广场的衰败	145
七、塔尔克诉莫克塞案的审理（1848 年）	146
八、塔尔克诉莫克塞案的余波：怀尔德巨型地球仪	149
九、莱斯特广场的公有化	151
十、结 语	153

<b>第 8 章</b>	<b>财产法故事：谢利诉克雷默案 (Property Stories: Shelly v. Kraemer)</b> .....	154
	引 言 .....	155
	一、居住隔离的肇始 .....	157
	二、对早期种族限制性不动产契约条款的法律考量 .....	160
	三、古老普通法的影响：让与限制 (Restrains on Alienation) 与 禁止永久权规则 (Rule against Perpetuities) .....	162
	四、未被使用的普通法不动产契约制度 (Covenant Law)：横向相对性 (Horizontal Privity) 与“指向并关涉” (Touch & Concern) .....	165
	五、司法宽容模式 .....	169
	六、挑战的出现 .....	171
	七、谢利案与赛普斯案 .....	175
	八、余 论 .....	182
<b>第 9 章</b>	<b>土地交易流程概览：保护土地权利 (A Short Course in Land Transactions: Protecting Title to Land), 布朗诉洛伯案 (Brown v. Lober, 389 N. E. 2d 1188, Ill. 1979)</b> .....	184
	引 言 .....	185
	一、所有权保护简史 .....	186
	二、布朗诉洛伯案：当事人与争点 .....	188
	三、被告洛伯初审胜诉 .....	190
	四、上诉法院撤销初审判决 .....	191
	五、确立的法律规则 .....	191
	六、少数法官的反对意见 .....	192
	七、州最高法院撤销上诉法院的判决 .....	194
	八、土地交易流程概览 .....	195
	九、争议解决模式与专业服务人员责任 .....	198
	结 论 .....	200
<b>第 10 章</b>	<b>桑伯恩诉麦克莱恩：关于调查通知与默示负担的奇特故事 (Sanborn v. McLean: A Strange Tale of Inquiry Notice and Implied Burdens)</b> .....	201
	一、密歇根州最高法院的故事版本 .....	203
	二、为何该案判决是一个麻烦的悖反 .....	207
	三、桑伯恩诉麦克莱恩的真实情节 .....	214
	四、最后的故事 .....	222
<b>第 11 章</b>	<b>上西区的故事：交响空间公司诉佩尔戈拉地产公司案 (Upper West Side Story: The Symphony Space, Inc. v. Pergola Properties, Inc., 669 N. E. 2d 799, 1966)</b> .....	223
	一、“永恒的谦逊学校” .....	224
	二、普通法上的禁止永久权规则 .....	225

第 12 章	<b>卢卡斯诉绿色机器案：利用征收条款促进规制效率？(Lucas v. The Green Machine: Using the Takings Clause to Promote More Efficient Regulation?)</b>	253
	一、大卫·卢卡斯与他的海岸地块	256
	二、卢卡斯与“价格劝导”	269
	三、结 论	282
第 13 章	<b>牛群与退休人士之争：太阳城、斯珀工业与德尔·E·韦布开发公司之战 (Cattle vs. Retirees: Sun City and the Battle of Spur Industries v. Del E. Webb Development Co.)</b>	284
	一、亚利桑那州的发展	287
	二、饲牛业	295
	三、德尔·韦布	299
	四、选 址	303
	五、太阳城	304
	六、案 情	308
	七、余 波	315
	八、结 语	316
第 14 章	<b>尼伯恩希特业主协会诉移民产业储蓄银行案 (Neponsit Property Owner's Association v. Emigrant Industrial Savings Bank)</b>	318
	一、业主协会的成立与海滩的征收 (condemnation)	322
	二、诉讼进程	324
	三、尼伯恩希特案的终审	325
	四、余 波	332
	五、尼伯恩希特案的遗产	334
第 15 章	<b>欧几里得镇诉安布勒地产公司案 (Village of Euclid v. Ambler Realty Co.)</b>	337
	引 言	338
	一、欧几里得镇案的背景：分区制、规划与美丽城市	339
	二、欧几里得镇诉安布勒地产公司：案件肇始	341
	三、欧几里得镇诉安布勒地产公司：判决结论	343
	四、欧几里得镇案的启示：欧几里得镇案造成了什么影响？	345
	五、分区制	346
	六、排斥性与保护美国家庭	347
	七、分区制与美丽城市的规划	350
	八、保护财产价值的分区制	355
	九、结 论	356
作者简介		358



# 斯特奇斯诉布里奇曼 (Sturges v. Bridgman) 的故事：邻人土地使用争议解决方案\*

A. W. 布赖恩·辛普森 (A. W. Brian Simpson)

---

\* 本文原载于 25 *Journal of Legal Studies* 53 (1996), published by The University of Chicago. The University of Chicago 1996 年获得并保留所有版权。



罗纳德·H·科斯 (Ronald H. Coase) 著名的论文《社会成本问题 (The Problem of Social Cost)》<sup>①</sup> 理当被列入当代法与经济学运动的奠基性作品之一，尤其是在该运动对侵权法研究的影响所及范围内。科斯在文章的开端即解释到：“这篇论文关注商业公司对他人有不利影响的行为。典型的例证是工厂产生的废气对周围居民财产的不利影响。”<sup>②</sup> 在普通法中，这一问题，如果它构成一个问题的话，主要通过妨害公共利益的公诉 (indictments for public nuisance) (这一点科斯没有提及)、主张私人利益损害赔偿的普通法侵权之诉以及衡平法禁制令 (injunctions) 予以处理。妨害公共利益的刑事诉讼可见于中世纪法，基于排除妨害令状 (assize of nuisance) 的妨害地役权 (servitudes) 的民事诉讼程序也是如此，后者由新近的侵占土地令状 (assize of novel disseisin) 发展而来。15 世纪时法院发展出了一种关于妨害防止案件的诉讼，它最初只对不受令状保护的地役权侵害提供救济。但在 16 世纪，若因妨害公共利益而导致个人遭受特别的损害，或发生非基于侵占的土地使用收益妨害，如噪音、烟雾或恶臭，都可提起类案诉讼 (action on the case)。而在 19 世纪之前，还不存在限制土地侵占者实施私益妨害的衡平法禁制令之诉。<sup>③</sup> 直至 1854 年，在普通法院与衡平法院都可提起包含取得禁制令的民事诉讼，以及 1876 年两类法院融合之前，这一冗长昂贵的程序仍被遵循。例证之一是蒂宾诉圣海伦熔炼公司案 (Tipping v. the St. Helens Smelting Company)，处理的是炼铜产生的工业污染问题，1865 年原告在上议院获得胜诉之后，该案又在衡平法院被重新审理，并意外地以判令被告公司迁址而获得胜利。<sup>④</sup> 当时的禁制令并不采用使侵害工厂关闭或迁址的命令形式，而只是命令其不得以产生妨害的方式运行。

通过讨论一系列私益妨害防止案件，科斯列举了社会成本问题及其可能引发的反应，而这些案件中不少在 19 世纪的英国法院得以裁判。<sup>⑤</sup> 其中，在他的此篇社会成本论文与此前的论文《联邦通信委员会 (The Federal Communications Commission)》<sup>⑥</sup> 中，斯特奇斯诉布里奇曼一案 (1879)<sup>⑦</sup> 都被重点予以讨论。在他的《经济学与经济学家文集》(Essays

---

① 首先发表于 3 J. Law & Econ. 1-44 (1960, 实际出版为 1961 年)，后复载于 R. H. Coase, *The Firm, the Market and the Law* 95 (Chicago, 1988)。后者在第 157-185 页增加了“社会成本问题的注释”。重印的目的在于参引“Coase”。

② Id. at 95.

③ 由 J. P. S. McLaren 确立，“Nuisance Law and the Industrial Revolution—Some Lessons from Social History”，3 *Oxford J. Legal Studies* 155 at 186 and ff (1983)。关于妨害防止法的早期历史可参见 J. H. Baker, *An Introduction to English Legal History* (4th. ed. London, 2002) Ch. 4.

④ 4 B. & S. 698, 616, 122 E. R. 588, 591, XI H. L. C. 642, 11 E. R. 1483, 更详尽的论证请参见笔者所著 *Leading Cases in the Common Law* (Oxford, 1955) Ch. 7.

⑤ See in particular section 5 of “The Problem of Social Cost”, supra n. 1 at 104-14.

⑥ 2 J. Law and Economics 1-40 at 27 (1959).

⑦ 11 Ch. D. 852.