

民法学说与典型案例研究 丛书

物权法典型案例 与法律适用

杨立新 / 主编

- ★ 精心挑选典型案例
- ★ 全面覆盖疑难问题
- ★ 权威讲解法律适用
- ★ 理论与实践充分结合

WUQUANFA DIANXING ANLI
YU FALU SHIYONG



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

013060180

民法

D923.25

41

物权法典型案例 与法律适用

杨立新 / 主编



WUQUANFA DIANXING ANLI
YU FALU SHIYONG

W

D923.25
41



北航

C1667500

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法典型案例与法律适用/杨立新主编. —北京: 中国法制出版社, 2013. 6

(民法学说与典型案例研究丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 4469 - 9

I. ①物… II. ①杨… III. ①物权法 - 案例 - 中国 ②物权法 - 法律适用 - 中国 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 112112 号

策划编辑 张 岩

责任编辑 王佩琳 (editor_wangpl@163.com)

封面设计 周黎明

物权法典型案例与法律适用

WUQUANFA DIANXING ANLI YU FALU SHIYONG

主编/杨立新

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2013 年 7 月第 1 版

印张/14.75 字数/264 千

2013 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4469 - 9

定价: 38.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfsz.com>

市场

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66038139

邮购部电话: 010 - 66033288



北航

C1667500



PREFACE / 前言 /

我国社会主义法律体系已经建立，国家的法治已经从注重立法走向注重司法，将法治变为现实。因而，法律的正确适用，在今后一个时期里将是最重要的法治环节。

在民法的建设中，尽管我国还没有制定完善的民法典，但是民法的各个部门法基本完善，现有的《民法通则》、《物权法》、《合同法》、《担保法》、《婚姻法》、《收养法》、《继承法》和《侵权责任法》，已构成了一个体系，并且在实践中严格实施。

可以说，搞民法的人是比较幸运的。原因在于，在所有的法律中，民法的实施效果应当是最好的。有一次，民法学者和行政法学者在一起讨论问题，行政法学者不无嫉妒地说，民法好啊，有法院严格实施法律的保障，行政法就不行了，基本上没有实施保障。当然，也不是说民法在实施中就没有问题，但起码比其他基本法的实施要好得多。

不过，由于对法律的理解不同，法官的素养不同，在民法的法律适用中，也还是存在比较多的问题，需要进一步统一思想，准确理解法律，准确掌握法律适用规则，保证民法的严格实施。只有这样，才能够更好地保护民事主体的民事权利，促进社会不断发展，让人民生活得更美好。

民法不仅要让法官准确把握，更重要的是让全体人民掌握，使之成为保护自己的法律武器。民事主体包括自然人和法人，还包括其他组织。他们是市民社会的主体，享有所有的民事权利，并且负担民事义务。只有全体民事主体能够正确行使民事权利，全面履行民事义务，市民社会才能够和谐发展。一旦自己的民事权利受到侵害，也必须依据民法救济损害，恢复权利。

为了这个目的，我们编辑了“民法学说与典型案例研究丛书”，对有关民法的相关规则，通过典型案例进行评析，说明法理，讲清规则，让理论结合

实际，把死板的法律变为活的现实，不仅使法官、律师容易接受，也使广大读者喜闻乐见，进而掌握民法的基本知识。我们力图把这套丛书编得更好，使之能够在社会主义法律体系的实践中发挥更大的作用。

欢迎广大读者关注我们的这套丛书，也欢迎对丛书存在的问题批评指正。

中国人民大学民商事法律科学研究中心主任

杨立新 教授

二零一三年五月一日·北京明德法学楼

CONTENTS / 目 录 /

1. 使用权能否作为独立的物权？ ——物权法定原则	1
2. 一宗土地能否存在多个土地使用权？ ——一物一权原则	4
3. 占有动产后能主张何种权力？ ——占有的公示效力	7
4. 以非所有意思进行的房屋登记是否产生法律效力？ ——公示公信原则	10
5. 不动产登记后产生何种推定效力？ ——公示公信原则	13
6. 登记机关登记错误是否应承担赔偿责任？ ——公示公信原则	16
7. 房屋承租人享有优先购买权时的同等条件指的是什么？ ——物权的效力	21
8. 承租人能否以优先购买权主张房屋买卖合同无效？ ——物权的效力	24
9. 商品房买卖中物权与债权谁优先？ ——物权的效力	29
10. 房屋买卖后原来存在的租赁合同是否仍有效？ ——物权的效力	32

11. 共同管理多年的石墙的所有权应如何确认?
——物权的保护 35
12. 死胎的所有权应该归谁?
——物权的保护 39
13. 能否请求返还被他人恶意出租的房屋?
——物权的保护 43
14. 侵占建设用地应该承担什么法律责任?
——物权的保护 46
15. 排除妨害请求权在何种情况下可以行使?
——物权的保护 48
16. 土地使用权上的妨害如何排除?
——物权的保护 53
17. 何种情况下可以行使恢复原状请求权?
——物权的保护 55
18. 未过户车辆发生交通事故由谁承担责任?
——动产所有权的变动 59
19. 买卖中动产所有权何时发生转移?
——动产所有权的变动 63
20. 房屋已交付而未登记是否产生所有权转移的法律效果?
——不动产所有权的变动 66
21. 用他人名义购买房屋能否取得所有权?
——不动产所有权的取得 69
22. 一房二卖应承担怎样的法律责任?
——不动产所有权的转移 72

23. 车辆买卖中能否保留所有权? ——所有权的保留	76
24. 滩涂的海域使用权应该归谁? ——国家所有权	80
25. 采矿权能否出租? ——国家所有权	84
26. 获得取水许可证后能否擅自改变取水地点? ——国家所有权	87
27. 土地承包经营权能否再行转让? ——集体所有权	90
28. 以家庭承包方式取得的土地承包经营权能否继承? ——集体所有权	95
29. 承包经营的荒地被征用后是否应得到补偿? ——集体所有权	97
30. 土地承包经营权能否转让? ——集体所有权	101
31. 承包人将承包地交回集体后能否再主张退归本人? ——集体所有权	104
32. 个人投资形成的电力资产能否得到法律保护? ——私人所有权	107
33. 小区房屋楼顶平台的所有权归谁? ——建筑物区分所有权	110
34. 自家阳台外墙面的所有权归谁? ——建筑物区分所有权	113

35. 小区内车位、车库、道路与空闲地的所有权归谁?
——建筑物区分所有权 117
36. 一楼房主能否在自家房内自建夹层?
——建筑物区分所有权 120
37. 原房主能否在已出卖楼层的屋顶加盖房屋?
——建筑物区分所有权 125
38. 建造房屋侵害他人相邻权应承担什么法律责任?
——相邻关系 129
39. 通行受到妨害能否请求排除?
——相邻关系 132
40. 房屋采光受到影响能否请求赔偿损失?
——相邻关系 134
41. 受到不可量物的侵害能否请求赔偿损失?
——相邻关系 137
42. 临时向邻人借道后是否应承担后续义务?
——相邻关系 139
43. 相邻权与地役权有何区别?
——相邻关系 143
44. 对共同出资购买的房屋所有权应如何分割?
——共有 146
45. 夫妻一方能否独自处分其共有财产?
——共有 152
46. 夫妻一方能否擅自支取对方名下的存款?
——共有 156

47. 丈夫能否私自出卖共有房屋? ——善意取得	159
48. 指示交付能否适用善意取得? ——善意取得	163
49. 保姆拾得主人的金项链归谁所有? ——遗失物与遗忘物	166
50. 暴雨冲毁的漂流物归谁所有? ——漂流物、埋藏物、隐藏物	169
51. 查封物法定孳息归谁所有? ——孳息	171
52. 不动产的管理权与出租权能否抵押? ——用益物权	174
53. 出嫁女能否获得原所在集体经济组织的土地征收补偿? ——用益物权	177
54. 最终承租人能否主张转租合同无效? ——用益物权	180
55. 地下空间开发项目用地的使用权能否出让? ——建设用地使用权	183
56. 有偿出让方式取得的建设用地使用权能否转让? ——建设用地使用权	185
57. 无权属证书的建设用地使用权能否转让? ——建设用地使用权	188
58. 一户能否拥有两处宅基地? ——宅基地使用权	191

59. 离婚时能否对宅基地进行分割?	
——宅基地使用权	194
60. 农村房屋能否自由买卖?	
——宅基地使用权	196
61. 需役地和供役地承包人变更对地役权有何影响?	
——地役权	198
62. 如何才能保障自己享有眺望大海的权利?	
——地役权	201
63. 未告知设有抵押权的房屋能否出售?	
——抵押权	204
64. 质押财产交归出质人使用时质权是否仍然存在?	
——质权	210
65. 事业性收费权质押后转让产生什么效果?	
——质权	214
66. 房屋所有权证可否作为留置权的标的物?	
——留置权	218
67. 无权占有人能否行使占有保护请求权?	
——占有	222
68. 托管的房屋被出卖能否请求返还?	
——占有	225

1. 使用权能否作为独立的物权?

——物权法定原则



案情介绍

当事人张某向二手房房东李某购买二手商品房一套。这套房屋最初的房东是王某,王某将该房先卖给了李某。由于当事人张某购买的这套商品房的附属杂物间的面积为16平方米,原始房东王某在商品房所在的小区拥有另一套商品房,那套商品房的附属间为8平方米,王某在将有16平方米附属间的房屋卖给李某时,向李某提出,王某想将未出卖的商品房的8平方米的附属间的“使用权”与被出卖的商品房的16平方米的附属间的“使用权”与李某交换,即李某在购买房屋后,虽然房屋所有权证上的附属间的面积仍然是16平方米,但李某对该16平方米的附属间不享有“使用权”,他实际享有使用权的是王某另外一个8平方米的附属间,李某产权证上16平方米的附属间的“使用权”由王某享有。

五年后,当事人张某向李某购买该商品房。李某在签订合同前,未告知张某该房屋所有权证上16平方米的附属间并不由李某使用,其“使用权”已转让给王某的事实,李某在签订合同前仅告诉张某目前李某使用的附属间面积为8平方米。随后张某和李某签订购房合同,约定购房款中的1万元作为尾款,留在中介处,等到房屋及所有附属设施交接完毕后,中介将尾款1万元给李某。随后双方进行交接和房屋的产权过户手续。

在房屋交接时,张某要求李某将16平方米的附属间交付,李某说16平方米的附属间的使用权已属于王某,张某只能使用产权还登记在王某名下的8平方米的附属间。张某当即提出抗议,随后双方办理了房屋的产权变更登记,16平方米的附属间的产权随房屋一起变更登记到张某名下,但该附属间却一直由王某使用。李某在过户登记办理后,以合同已完全履行完毕为由,一直向张某及中介催要1万元尾款,张某和中介拒绝,李某遂将张某和中介告上法庭,要求给付尾款及另行支付违约金1万元,合计2万元。



不同观点

针对此案,存在着两种观点:

第一种观点认为,根据物权法定原则,王某对房屋享有完全的所有权,其有权对房屋进行占有、使用、收益、处分。但无论如何处分,其权利对象始终只能针对该房屋的所有权,而不能创设出所谓独立的“使用权”并与他人进行交换。

另一种观点认为,在案中双方当事人自愿的前提下,如不违反公序良俗,应双方以约定的“使用权”进行交易,这有利于尊重当事人意愿,并方便其生活。

法理分析

本案争议的焦点在于李某与王某进行房屋交易时,双方约定的“使用权”是不是我国《物权法》所规定的物权种类,它是否具有法定物权的效力而发生法律效力。这涉及我国物权法定原则的规定及其相关理论。

物权法定原则,也称物权法定主义,是指物权的种类与内容,都只能由法律明确规定,任何机构与个人均无权自由创设或变更法定的物权种类及内容。我国《物权法》第5条规定:“物权的种类和内容,由法律规定。”第8条规定:“其他相关法律对物权另有特别规定的,依照其规定。”这是物权法定原则在我国立法上的直接体现,该两条明确规定了只有物权法和其他相关法律可以创设物权和变更物权内容,直接对当事人创设物权类型与变更物权内容的行为进行了禁止。

物权法定原则最早起源于罗马法。在罗马法中,承认所有权、地上权、永佃权、役权、质权等具有物权属性。近代大陆法系各国因继受罗马法,都在民法中采用了物权法定主义,只是不同的国家对其解释不尽相同。

物权法定原则的具体内容包括:

1. 物权的种类法定,当事人不得随意创设物权种类

根据物权法定原则,当事人设定的物权必须符合现行法律的明确规定,如果当事人自由创设了法律规定种类以外的物权,那将得不到法律的肯定与保护,即法律没有规定的物权不视为物权。在民法领域,一般来说法律不禁止者为自由,当事人在不违反法律禁止性规定的情况下享有充分的自由。物权法定原则却是一个特别的规定,它既是一个附权性规定,规定了当事人可享有的物权种类与内容,但同时,它也用此限制了物权的种类与范围。如果法律对物权没有明文规定,不能将之解释为法律就允许当事人自由设定,而只能解释为除法律规定的种类与范围外,任何当事人均无权创设其他种类的物权。例如,当事人要设定质权,则只能依据《担保法》相关规定设置动产

的质权,禁止当事人设立不转移占有的动产质权。

2. 物权的内容法定,禁止当事人创设与法定物权相悖的物权内容

法律不仅要求当事人严格遵守对物权种类的规定,而且要求当事人对物权的内容也不得随意变动或者逾越。当事人在交易中确定的物权的内容必须按照法律规定的内容来解释,而不能按照当事人自己的意思来解释。如果不符合法律对物权的规定,那就不属于物权的范畴,自然不受物权的保护。例如,法律明确规定,所有权是没有期限限制的物权,所有人有权对其所有物享有占有、使用、收益、处分的权利。基于其意愿,所有人可以将物借用、出租给他人,为他人使用、收益,但作为物权的所有权仍然在所有人手中,除非所有人放弃所有权。如果当事人双方在交易等过程中,对所有权设定了期限,该对所有权设定期限限制的约定将因违反物权法定原则而不产生物权上的效果。即,物权法定不仅是种类的法定,其内容也得严守法律的规定而不允逾越。

3. 物权的效力法定,当事人不得协议变更或约定

物权的效力是指法律赋予物权的强制性作用力,是合法行为发生物权法上效果的保障力。物权为绝对权、对世权,具有对抗一般人的效力,同时也关涉国家、社会和第三人的利益。物权所具有的对抗第三人的效力、优先的效力等都是由法律明确规定的,不容当事人通过协议随意改变。如果当事人的约定与法律的规定冲突,至多只能在当事人之间发生效力,不能对抗第三人。例如,根据我国《担保法》的规定,抵押权人有权就抵押物优先受偿,如果当事人通过协议设定不具有优先受偿性的抵押权,这种约定应归于无效。

4. 物权的公示方式法定,当事人不得随意确定

关于物权变动的公示方法,世界各国的通例为:动产公示以交付(占有)为原则,以登记为例外;不动产均以登记为公示方法。我国法律规定,动产以交付,不动产经登记后才能转移所有权。交付和登记是我国所有权转移的法定公示方法,非以法定方式予以公示,物权的变动或者无效,或者不得对抗第三人,当事人不得协商不经公示的所有权转移。例如,当事人在房屋买卖合同中,约定房屋不通过登记而发生所有权的转移,这一约定,因为违反了不动产物权变动的公示要件而无效。如果该房屋在未交付前又出卖给第三人,并且第三人已经办理产权登记手续,则第三人取得房屋所有权。

本案中,王某与李某进行房屋交易时,王某享有该房屋的所有权,他有权对该房屋进行占有、使用、收益、处分。在王某出卖该房给李某时,按物权法定的原则,他只能将该房屋的所有权转移给李某,如果他想继续使用已

经出卖并归李某所有的 16 平方米的附属间,他只能与李某协商以租用的方式或者以自己 8 平方米附属间交换使用的方式进行,而不能创设出所谓独立的“使用权”并与他人交换。案中,房屋的所有权已经由李某购得,那附属间的所有权也自然归李某,在李某再将该房屋出卖给张某时,张某支付了对价,办理了手续,也就取得了对该房屋的所有权,至此,张某完全地享有了对该房屋的所有权。按张某与李某的买卖协议,只有李某将房屋完整地交接给张某后,中介才会将尾款 1 万元支付给李某,这其中的交接自然包括 16 平方米的附属间。案中,李某未按规定交接房屋给张某,中介不支付其尾款并不违约。而李某在与王某买卖房屋时所创设出的“使用权”并交换使用的行为,不受物物权的承认与保护。



法规链接

《中华人民共和国物权法》

第五条 物权的种类和内容,由法律规定。

第六条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭,应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让,应当依照法律规定交付。

第八条 其他相关法律对物权另有特别规定的,依照其规定。

2. 一宗土地能否存在多个土地使用权?

——一物一权原则



案情介绍

甲对一块 200 亩的宗地(X 号宗地)享有国有土地使用权,并领有国有土地使用权证。因甲与乙存在债务纠纷,2007 年在执行程序中甲的该宗地被法院查封,但一直未实际执行,亦未解冻。2009 年 8 月,甲谎称其原国有土地使用权证丢失,并串通当地国土局的工作人员,将该宗地分为 2 块 100 亩的宗地(Y 号宗地和 Z 号宗地),并分别办理了两块宗地的国有土地使用权证。2008 年 10 月,甲将两块宗地分别转让给丙和丁,并办理了土地使用权变更手续(该两宗地的开发状态已经达到了房地产管理法规定的开发程度)。2010 年 3 月,原查封法院发布该地块拍卖公告,丙和丁得知后提起执行异议,拿出其土地使用权证主张对该 200 亩宗地的土地使用权。案发时,甲已携款

逃跑。请问该案应如何处理?



不同观点

针对此案,存在着不同观点:

第一种观点认为,丙和丁为善意,其从甲处受让土地使用权的行为本身也没有瑕疵,丙和丁取得的土地使用权应受到法律的保护。乙对该宗地享有的权利只是债权,不能对抗丙和丁的权利,只能另行找甲清偿债务。

第二种观点认为,丙和丁为善意,其从甲处受让土地使用权的行为本身也没有瑕疵,丙和丁取得的土地使用权应受到法律的保护。但由于在受让该宗地之前,该宗地既已被查封,也就是说该宗地上存在权利负担,丙和丁受让该宗地即应继受该权利负担。即一方面承认丙和丁对该分割后的两块宗地的所有权,另一方面,法院仍得拍卖或变卖该宗地,并以变价款优先清偿乙的债权。对于因此遭受的损失,丙和丁可以找转让人甲承担瑕疵担保责任,赔偿其损失。

第三种观点认为,Y号宗地和Z号宗地实际上就是原来的X号宗地,该分割后的宗地的土地使用权证是通过欺诈手段获取的,并且该分割行为本身就是不合法的,而且对X号宗地的权利人的权利构成侵害,其权利本身是非法的,或者说不存在的,因此,甲和丙以及甲和丁之间的转让协议存在瑕疵,甲在此使用了欺诈手段。丙和丁不能取得该宗地的土地使用权,而只能请求甲承担相应的合同责任。同时,由于登记机关存在过错,丙和丁亦可请求登记机关承担赔偿责任。而该地块仍然为X号宗地,其土地使用权人仍然是甲,法院仍得拍卖或变卖该土地,并用变价款清偿甲对乙的债权。



法理分析

本案争议之处在于该200亩土地前后出现的多个所有权的冲突该如何解决。按理,一块(宗)土地只能有一个所有权,但该案里一块土地却出现了互相冲突的多个所有权,这直接违反了物权法中的一物一权原则。

一物一权原则,也称为物权客体特定主义,是物权法的基本原则之一,是指在一个物上仅能成立一个所有权,一个所有权的客体仅为一个物。它是大陆法系国家物权法中的一项基本原则,也可以说是大陆法系物权法的特有原则。在我国物权法制定的过程中,有诸多学者对此原则是否能够作为物权法的一项基本原则提出质疑。鉴于对该原则的内容、必要性等存在较大的争议,我国《物权法》并没有对其作出直接规定。但在常理中,它仍然不失为

我国物权法的一项重要原则。

物权法定原则，包括三个方面的内容：

1. 一个物之上只能成立一个所有权

一“物”，说的是一个独立的物权客体，是一个独立的有体物。一“权”，说的是所有权，而不是其他物权即他物权。物权之所以具有排他效力，就在于客体是独立的特定的物，它要求一物之上不能设定多个内容冲突的物权。一物一权原则也是物权排他性理论的依据，而物权的排他性是一物一权原则的具体展开。按照一物一权原则，多数人共有一物，是指他们对同一物享有一个完整的共同的所有权，而不是说在这物上设了多个所有权而由他们分别享有。

2. 一个物的部分不能成立独立的所有权

所有权只能存在于一个独立的有体物上，在物的成分或构成的部分上不能成立所有权。这就是罗马法的“所有权遍及全部，不得属于二人”规则。这就是说，一物只能在整体上成立一个所有权，而一物的某一部分如尚未与该物完全分离，就不能成为单独所有权的客体。依附于主物的从物，不能单独设立所有权，在从物上设立所有权的行为无效。

3. 集合物原则上不能成立所有权

在由数个物构成的一个集合物上，原则上不能成立一个所有权，但是在特别的情况下，按照交易习惯认为集合物是一个独立物的时候，可以设定一个所有权。例如一群羊、一个图书馆、一批货物等，视为一个物，可以成立一个所有权。故集合物构成独立的物可以设立一个所有权，要具备三个要件：一是集合物全体与构成集合物的各个部分具有相同的利益，二是不悖于物权特定原则，三是合于物权公示原则。一物一权原则并不排斥在一个物上设立几个他物权，因为这是充分利用物的价值创造社会财富的途径。对于这种情况要注意的是，在一个物上所设立的他物权，是设立在所有权的基础之上，同时，这些设立的他物权不能相互冲突，相互矛盾。

本案中，同一标的物——同一块土地上出现了三个所有权：一个为200亩宗地的所有权（X号宗地），两个为100亩宗地的所有权（Y号宗地和Z号宗地）。100亩Y号宗地与100亩Z号宗地的土地所有权设定不存在冲突，但它们的存在却与200亩的X号宗地的所有权发生了直接的冲突。200亩的宗地上同时出现了前后直接冲突的所有权，这明显违反了物权法的一物一权原则。

依据一物一权原则的要求，在一个独立的物权客体上只能有一个所有权。但在现实中，有时候会因登记错误等原因出现在一个独立物上存在两个经登