



法院指导案例与审判依据系列

02

Guiding cases & Trial criteria
on Real Right

物权法

指导案例与审判依据

- | | |
|--------------|--|
| 指导案例 | 通过公布最高人民法院及各省市人民法院审理的典型
案例，指导同案、类案的审判，统一法律适用和裁判标
准，减少“同案不同判”的情形，提高裁判结果的公信力 |
| 司法解释 | 最实用、最常用的审判依据 |
| 司法政策 | 人民法院根据国家政策，结合法院工作实际制定的工作
方针、工作重点及一个时期的审判工作方向，是国家政
策在司法领域的具体体现 |
| 领导讲话
答记者问 | 权威解读相关法律政策 |



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



法院指导案例与审判依据系列

02

Guiding cases & Trial criterions
on Real Right

物权法

指导案例与审判依据



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物权法指导案例与审判依据 / 《物权法指导案例与审判依据》编写组编. —北京:法律出版社,2009.4

ISBN 978 - 7 - 5036 - 8548 - 4

I. 物… II. 物… III. 物权法—案例—分析—中国
IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 076571 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/787×960 毫米 1/16

印张/18.75 字数/259 千

版本/2009 年 6 月第 1 版

印次/2009 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 8548 - 4

定价:39.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

我国幅员辽阔、各地经济社会发展不平衡、诉讼纠纷复杂多样、个别地方人民法院存在“同案不同判”等现象。这些客观情况影响了人民法院的判案质量,更要求我们及时总结审判工作经验、统一司法尺度和裁判标准、规范法官自由裁量权。为加强审判指导,统一司法标准,最高人民法院几年来做出了大量努力和尝试,并逐渐总结出六种较为有效的方式:

一是**司法解释**的方式。即通过制定司法解释及设定司法解释在整体司法实践中的普遍约束力的方式来实现法制统一。

二是通过对地方各级法院和专门法院的**审判监督**来确保法制统一。具体包括三个途径:(1)审判监督程序,即主动或被动地对地方各级法院或专门法院已经生效的判决提起再审;(2)通过审级,即对上诉到最高人民法院的案件进行审理,通过上诉案件的审理对下级法院的审判进行监督;(3)通过指定管辖,即对某些不适宜由原具有管辖权的法院审判的案件,指定由其认为适宜审判的法院管辖。

三是**案例指导**的方式。建立和完善案例指导制度,重视指导性案例在统一法律适用标准、指导下级法院审判工作、丰富和发展法学理论等方面的作用。最高人民法院制定关于案例指导制度的规范性文件,规定指导性案例的编选标准、编选程序、发布方式、指导规则等。

四是最高人民法院将国家政策具体运用到司法领域形成**司法政策**来影响。司法政策是最高人民法院根据国家的政策,结合法院工作实际制定的工作方针、工作重点及一个时期的审判工作方向,是国家政策在司法领域的具体体现。例如,最高人民法院在党的十五届四中全会和中央经济工作会议召开后发布的《关于充分发挥审判职能作用为经济发展提供司法保障和法律服务的意见》。

五是最高人民法院通过院领导讲话来影响。例如2003年8月23日肖扬院长在全国高级人民法院院长座谈会上发表的《全面落实司法为民的思想和要求,扎扎实实为人民群众办实事》。

六是最高人民法院通过召开会议和公布会议纪要来影响。例如1999年6月7日最高人民法院、最高人民检察院、公安部印发的《办理骗汇、逃汇犯罪案件联系会议纪要》。

2005年10月26日,最高人民法院在《人民法院第二个五年改革纲要(2004~2008)》中,明确提出“建立和完善我国特有的案例指导制度,充分发挥指导性案例在统一法律适用标准、指导下级法院审判工作等方面的作用”。据此,拉开了我国建立案例指导制度这一重大司法改革的序幕。实行案例指导制度,通过参照最高人民法院和各高级人民法院发布的典型案例,统一法律适用和裁判标准,在法院同一辖区范围内,让相同或大致相同的事实情况得到相同或大致相同的裁判结果,从而减少“同案不同判”的情形,提高裁判结果的公信度,这无疑是我国司法改革中的一件大事。

事实上,自1999年起,最高人民法院各审判庭就陆续编辑出版了一系列审判指导丛书,包括《刑事审判参考》、《民事审判指导与参考》、《知识产权审判指导与参考》、《行政执法与行政审判参考》、《强制执行指导与参考》、《立案工作指导与参考》、《经济犯罪审判指导与参考》等,大多刊载对相关领域司法工作有指导意义的典型、疑难案例,刊登优秀的裁判文书,刊载新发布的法律法规、司法解释以及由参与立法、司法解释起草工作的人员撰写的具有指导性的文章。其目的在于加强对地方各级人民法院审判工作的指导,以便更加准确、严格地执行国家法律法规和司法解释,进一步提高审判质量。

2008年3月10日,最高人民法院院长肖扬向十一届全国人大一次会议作最高人民法院工作报告时指出:“五年来,共制定司法解释85件;发布司法指导性文件180件。通过公报发布指导性案例167个,为探索建立案例指导制度积累了经验。”与此同时,近几年来各地方人民法院也推出了相关的改革措施:如天津市高级人民法院在民商事审判中实行“判例指导制度”,

河南省郑州市中级人民法院实行“典型案例指导制度”，四川省成都市中级人民法院实行“裁判规则制度”，江苏省高级人民法院实行“典型案例指导制度”，四川省高级人民法院实行“典型案例制度”，江西省高级人民法院实行“参阅案例制度”，等等。这表明，通过几年来的诸多努力，我国已经有了一批较为典型、具有普遍指导意义的案例。

但是，这些典型案例却也面临着相对分散、没有集中梳理的问题。为此，我们精心编辑出版了这套“中国指导案例与审判依据”，汇集最高人民法院、各高级人民法院发布过的指导性案例，按照专业领域进行有针对性地划分和收录，力争通过对同类案由案件的集合、整理，为统一司法标准提供参考，为审理类案提供指引。

本书收录的指导性案例，在法律适用中大多存在着一些疑难问题，多为现行法律没有明确规定或是在理解上可能有分歧的。通过对既有判例的研究，则可引导类似的案件同案同判。在编排上，本书编写组整理罗列了这些案例的法律适用要点、核心适用的法条以及简要评析。在个案体例上遵循以下原则：

(1) 案件编号。对每一个案件，均根据《民事案件案由规定》（法发〔2008〕11号）中的三级案由编号，有四级案由的，将四级案由在括号中注明。如“劳动合同纠纷——指导001号^①（确认劳动关系纠纷）”，即是三级案由“劳动合同纠纷”的第001号指导案例，其涉及的四级案由为“确认劳动关系纠纷”。

(2) 法律适用要点。整理出各案在法律适用中的核心原则，该指导性原则可以在类案中参照适用。

(3) 基本案情和审判结果。此为各案的核心部分，详细记录了双方当事人的诉辩信息、法院的观点、对证据和法律适用的判断，以及最终的判决结果。

(4) 法律链接及简要评析。罗列了判案依据的法条内容并作简要评析。

^① 对于一些具有代表性的典型案例，但没有被最高人民法院、高级人民法院以指导案例形式发布的，本书中也予以收录，在案件编号上用“参考001”、“参考002”……标注。

如果判案当时使用的法律事后有更新,或者颁布了新法的,也一并列出。

除指导案例外,司法解释、司法政策、领导讲话、会议纪要等审判依据,在司法领域中也发挥着重要的作用。这些审判政策以各种司法文件的形式存在,除最高人民法院的领导讲话、正式的请示答复(未用“法释”文号)、非正式的庭复函、业务庭的庭务会纪要与审判长会议纪要外,部分地方高级人民法院也有各种会议纪要、通知、意见、规范、规程、调研报告等。这些审判政策在司法实践中作用极大,但广大律师及其他读者了解此种信息极为不便,因此,本书的另一大特色就是收录了大量的审判依据,除收录审判中常用的法律法规、司法解释外,还分类集结了上述审判政策,为办案人员提供较为全面的政策依据。

我们期望本书能为各级人民法院审理同类案件提供指导,也希望本书能为法律工作人员提供研究和学习典型案例的依据。但我们同时也应该看到,完全相同、一模一样的案件是不存在的,所谓的“同案”之间多少也会有一些差别,因此同案同判也具有相对性。只要适用的法律、适用的原则是正确的,对在具体适用中的差别,只要人民法院在判决中给予充足的说理,并且向社会公开就应当是合情、合理、合法的。

本书编写组

2009年5月

目 录

上篇 物权法指导案例

一、物权保护纠纷

案例编号:物权确认纠纷——指导 001(所有权确认纠纷)

善意取得的认定

——刘志兵诉卢志成财产权属纠纷案 (3)

案例编号:物权确认纠纷——参考 001(所有权确认纠纷)

不动产登记公示公信力与无权处分制度的竞合

——胡某等诉李某房屋买卖纠纷案 (11)

案例编号:物权确认纠纷——参考 002(用益物权确认纠纷)

土地使用权转让合同的成立与生效

——恒润公司诉加工厂土地使用权转让合同纠纷案 (14)

案例编号:物权确认纠纷——参考 003

居住权的性质与确认

——王丽华与段亮所有权及与所有权相关权利纠纷上诉案 (18)

案例编号:排除妨害纠纷——参考 001

未登记的不动产物权变动不适用善意取得制度

——吴茜诉杨雪梅等腾退房屋案 (22)

二、所有权纠纷

案例编号:建筑物区分所有权纠纷——指导001(业主专有权纠纷)

建筑物区分所有权的行使限制

- 顾然地诉巨星物业排除妨碍、赔偿损失纠纷案 (28)

案例编号:建筑物区分所有权纠纷——指导002(业主共有权纠纷)

建筑物的共有部分认定

- 青岛中南物业管理有限公司南京分公司诉徐献太、陆素侠物业管理合同纠纷案 (39)

案例编号:建筑物区分所有权纠纷——指导003(业主共有权纠纷)

公有住房共用部位的维修责任

- 郑州二建公司诉王良础公有住房出售协议违约纠纷案 (47)

案例编号:建筑物区分所有权纠纷——指导004(业主共有权纠纷)

小区一层业主拆墙改门、搭建台阶的性质认定

- 某物业管理公司与李某物业管理纠纷案 (54)

案例编号:建筑物区分所有权纠纷——参考001(业主专有权纠纷)

业主的建筑物区分所有权与法律保护

- 大成物业管理公司与长安新城业主因封闭阳台引起的物业管理纠纷案 (58)

案例编号:建筑物区分所有权纠纷——参考002(业主专有权纠纷)

物业管理纠纷审理中的法律问题

- 某物业公司诉黄某物业管理纠纷案 (64)

案例编号:业主撤销权纠纷——参考001

业主委员会的起诉条件

- 希格玛小区物业管理委员会诉希格玛物业管理有限公司物业管理合同纠纷案 (67)

三、用益物权纠纷

案例编号:探矿权、采矿权纠纷——指导 001

被关闭煤矿虽未取得采矿许可证,但经政府文件认可的行为得以补救,并依法取得《企业法人营业执照》的,其开采权及财产权应当受到法律保护

——朔州市平鲁区人民政府、山西平朔安家岭露天煤炭有限公司与朔州市平鲁区楼子沟煤矿新井二号井其他财产所有权纠纷上诉案 (71)

案例编号:建设用地使用权纠纷——参考 001

国有土地使用权的年限及其确定

——甲诉 A 公司商品房预售合同纠纷案 (87)

四、担保物权纠纷

案例编号:抵押权纠纷——指导 001

用益物权抵押合同的效力

——汇通支行诉富利达公司用益物权抵押合同纠纷案 (93)

案例编号:抵押权纠纷——指导 002

转让已办理登记的抵押物的效力

——百花公司诉浩鑫公司买卖合同纠纷案 (99)

案例编号:抵押权纠纷——指导 003(建筑物和其他土地附着物抵押权纠纷)

房屋抵押后承租人与出租人订立的租赁合同对受让人无效

——中国建设银行营业部诉北京世都百货有限责任公司房屋租赁纠纷案 (111)

案例编号:质权纠纷——指导 001

出口退税权利质押的认定

——常州新区工行诉康美公司借款合同纠纷案 (118)

案例编号:质权纠纷——指导002(票据质权纠纷)

未背书“质押”的票据质押效力

——滕州市城郊信用社诉建行枣庄市薛城区支行票据纠纷案……………(125)

* 担保物权新旧法律规定对照表

担保物权新旧法律规定条文序号对照表(1)——抵押权……………(133)

担保物权新旧法律规定条文序号对照表(2)——质权……………(134)

担保物权新旧法律规定条文序号对照表(3)——留置权……………(136)

担保物权新旧法律规定条文内容对照表(1)——抵押权……………(137)

担保物权新旧法律规定条文内容对照表(2)——质权……………(145)

担保物权新旧法律规定条文内容对照表(3)——留置权……………(151)

下篇 物权纠纷审判依据

一、法律法规规章

中华人民共和国物权法(2007.3.16)……………(155)

中华人民共和国担保法(1995.6.30)……………(190)

中华人民共和国民法通则(节录)(1986.4.12)……………(205)

中华人民共和国矿产资源法(节录)(1996.8.29修正)……………(210)

物业管理条例(2007.8.26修订)……………(212)

公有住宅售后维修养护管理暂行办法(1992.6.15)……………(225)

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例(1990.5.19)……………(228)

招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定(2007.9.28)……………(235)

二、司法解释

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

(2000.12.8)……………(241)

最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题的意见 (试行)(节录)(1988.4.2)	(259)
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(2005.6.18)	(265)
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(2009.5.14)	(270)
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 (2009.5.15)	(274)

三、司法审判政策

北京市高级人民法院关于审理物业管理纠纷案件的意见(试行)(2003. 12.24)	(277)
--	-------

四、领导讲话、答记者问

全国人大常委会法制工作委员会负责人就《物权法》有关问题答记者问	(283)
--	-------



物权法指导案例

一、物权保护纠纷

案例编号:物权确认纠纷——指导 001(所有权确认纠纷)

善意取得的认定

——刘志兵诉卢志成财产权属纠纷案*

法律适用要点:

善意取得是指无处分权人将不动产或者动产转让给受让人,受让人是善意的且付出合理的价格,依法取得该不动产或者动产的所有权。因此,善意取得应当符合以下三个条件:一、受让人受让该动产时是善意的;二、以合理的价格受让;三、受让的动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需要登记的已经交付给受让人。

机动车虽然属于动产,但存在一些严格的管理措施使机动车不同于其他无需登记的动产。行为人未在二手机动车交易市场内交易取得他人合法所有的机动车,不能证明自己为善意并付出相应合理价格的,对其主张善意取得机动车所有权的请求,人民法院不予支持。

原告:刘志兵,男,29岁,某公司销售员,住浙江省嵊州市石璜镇朱村镇。

被告:卢志成,男,55岁,个体工商户,住浙江省嵊州市长乐镇开元胜

* 本案来源:《最高人民法院公报》2008年第2期。

联村。

一、双方诉求

原告刘志兵因与被告卢志成发生财产权属纠纷,向浙江省嵊州市人民法院提起诉讼。

原告刘志兵诉称:原告于2004年购入一辆牌照为浙DH3951号的金杯面包车,并于2005年6月27日为该车办理了车辆登记手续,该车属原告的私人合法财产。此后,原告将该车租给他人暂时使用。2006年10月,被告卢志成串通该租车人,通过所谓的“交易”将该车占为己有。被告购买涉案车辆,事先没有征得原告同意,没有向原告支付车款,更没有依法办理车辆过户手续。原告对于被告购买涉案车辆一事根本不知情。2006年11月23日,原告发现涉案车辆由被告占有并用于营运,遂向嵊州市公安局长乐派出所(以下简称长乐派出所)报案。长乐派出所经核查,认为不属盗、抢机动车案件,双方争议不属公安机关管理范围,故未予受理。该车至今仍由被告占有。请求判令被告返还原告所有的车牌号为浙DH3951号的金杯面包车一辆,并赔偿原告从2006年10月份起因不能使用该车而遭受的损失。

原告刘志兵提交以下证据:

1. 长乐派出所出具的“情况说明”一份,用以证明原告向公安机关报案后,公安机关经核查认为不属盗、抢机动车案件,故未予受理。涉案浙DH3951号金杯面包车仍由被告卢志成占有。

2. 机动车登记证书复印件一份,用以证明涉案浙DH3951号金杯面包车属于原告所有。

被告卢志成辩称:浙DH3951号金杯面包车是被告从案外人陈小波处买来的,已货款两清,与原告刘志兵没有关系。涉案车辆物权的转移合法,应受到法律的保护。请求驳回原告的诉讼请求。

被告卢志成提交:购车协议复印件一份,用以证明被告是从案外人陈小波处购买的浙DH3951号金杯面包车。

举证期限届满后,被告卢志成在庭审中又提交了以下证据:

1. 车辆保险单一份,用以证明浙DH3951号金杯面包车已经由被告

投保。

2. 车辆行驶证一份,用以证明原告刘志兵将涉案车辆行驶证给过案外人陈小波,原告对陈小波将涉案车辆卖给被告的事情是明知的。

嵊州市人民法院依法组织双方当事人对以上证据进行了质证、认证。被告卢志成对原告刘志兵提交的证据没有异议。原告对被告提交的证据有异议,认为购车协议违反了相关法律、法规和规章的规定,故该协议无效;对被告在庭审中提交的证据,因已经超过举证期限,故原告不予质证。嵊州市人民法院认为,虽然被告对原告提交的证据没有异议,但上述证据与本案关联性不足。原告对被告提交的购车协议的真实性没有异议,只是认为该协议无效,故应认定该协议的真实性。被告在庭审中提交的证据,因已经超过法定举证期限,且被告不能说明在举证期限届满后举证具有合法情由,故对该组证据不予认证。

二、案情认定

嵊州市人民法院一审查明:

2004年上半年,原告刘志兵通过绍兴二手车交易市场以33,000元的价格购得牌照为浙DH3951号的金杯面包车一辆。从2005年8月31日开始,原告以月租金3000元的价格将该车出租给案外人樊静波使用。樊静波没有向原告交付押金,且付过两个月租金后,只是偶尔发短信称一定会交付租金,没有再向原告实际交付租金。2006年9月份后,原告无法再与樊静波本人取得联系。2005年10月18日,被告卢志成从案外人陈小波处以28,000元的价格购得车牌号为浙DH3951号的金杯面包车一辆,陈小波承诺办好车辆过户手续。后被告对该车辆进行投保,并交纳了保险费。2007年被告在陈小波的陪同下对该车进行了车辆年检,但始终没有办理车辆过户手续。2006年11月23日,原告发现该车辆已由被告占有、使用,于是向长乐派出所报案,长乐派出所依法扣押了涉案车辆。经长乐派出所干警核查,认为不属于盗、抢机动车辆案件,故未予受理。涉案车辆于2006年11月28日由被告之子卢开红领走。