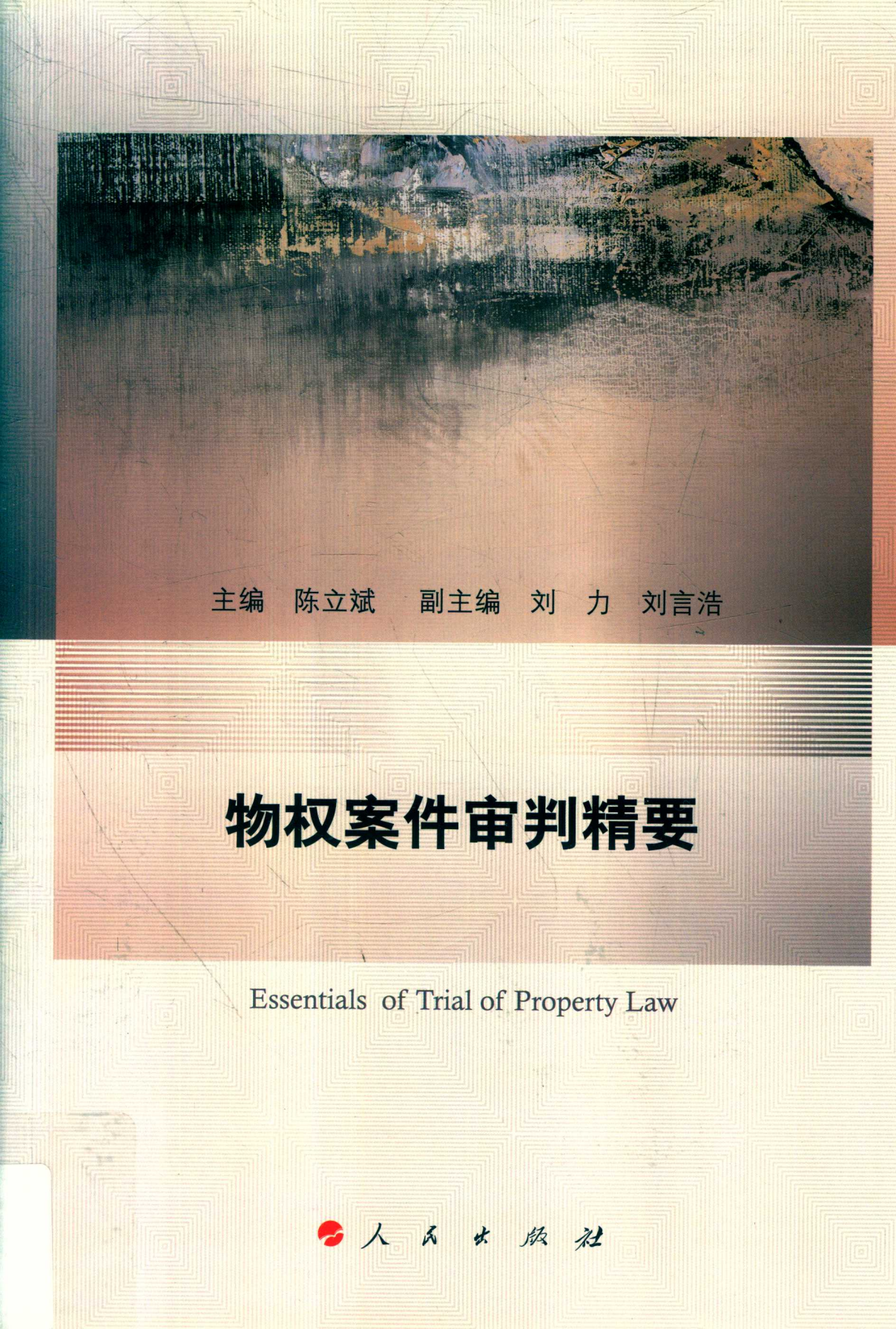




主编 陈立斌 副主编 刘 力 刘言浩

物权案件审判精要

Essentials of Trial of Property Law

 人 民 出 版 社

主编 陈立斌 副主编 刘 力 刘言浩

物权案件审判精要

Essentials of Trial of Property Law



人民出版社

策划编辑:郑海燕

责任编辑:郑海燕 孟 雪 李甜甜

封面设计:吴燕妮

责任校对:周晓东

图书在版编目(CIP)数据

物权案件审判精要/陈立斌 主编. —北京:人民出版社,2018.6

ISBN 978-7-01-019310-6

I. ①物… II. ①陈… III. ①物权法—研究—中国 IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 078522 号

物权案件审判精要

WUQUAN ANJIAN SHENPAN JINGYAO

主 编 陈立斌 副主编 刘 力 刘言浩

人民出版社 出版发行

(100706 北京市东城区隆福寺街 99 号)

环球东方(北京)印务有限公司印刷 新华书店经销

2018 年 6 月第 1 版 2018 年 6 月北京第 1 次印刷

开本:710 毫米×1000 毫米 1/16 印张:45.75

字数:717 千字

ISBN 978-7-01-019310-6 定价:185.00 元

邮购地址 100706 北京市东城区隆福寺街 99 号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

版权所有·侵权必究

凡购买本社图书,如有印制质量问题,我社负责调换。

服务电话:(010)65250042

前 言

“风能进,雨能进,国王不能进”,这句伴随着 2007 年中国物权法制定而流传开的谚语代表着中国人对自身财产的渴求与珍视。《物权法》作为调整财产归属与财产流转的重要法律,一向是市场经济的基本法律制度,改革开放以来,中国人的财富积累达到了一定程度,更是重视这部可以“定分止争”的基本法律。而随着党的十八届四中全会把中国民法典的制定列上了议事日程,作为民法典重要组成部分的《物权法》更是受到了广泛的关注。

在人民法院受理的民商事案件中,物权类纠纷在大标的案件中占了相当大的比重。自 2007 年我国《物权法》颁布以来,最高人民法院就《物权法》的各个章节在司法实践中的适用陆续发布了一系列司法解释,2015 年 12 月最高人民法院审判委员会又通过《最高人民法院关于适用中华人民共和国物权法若干问题的解释(一)》丰富了《物权法》的内涵。2017 年 3 月 15 日通过并公布,10 月 1 日起施行的《民法总则》也进一步完善了我国物权法律制度。各级人民法院也在各类物权类纠纷的审判实践中积累了经验,为《物权法》的发展和完善作出了有益的探索。

作为法律的实践者,我国法官在实践理性的基础上,对《物权法》有着自己的贡献和创新,不管是从理论上还是从实践中对物权案件审判经验进行总结、提炼均有其必要。本书作者均为来自上海法院系统的具有一定理论造诣和实践经验的法官,他们结合各自专业实践,全方位地审视物权,在一定程度上反映了上海法官对物权法的理解和运用现状。

本书按照物权的编章体系进行体系化研究,共分五编十八章,在物权法法理的基础上紧密结合上海法院的司法实践,力图系统总结审判中所涉及的物

物权案件审判精要

权法的主要内容,并以具体物权法案例为载体详细阐述法官在物权案件审理中所体现出的法律思维和法律方法,以期推进物权法的研究,并对指导司法实践尽绵薄之力。

虽然本书作者在编写过程中不辞辛劳,反复讨论,数易其稿,但由于物权法体系广博,法理艰深,作者学力尚浅,错漏在所难免,敬请读者批评指正。

编 者

二〇一八年二月

目 录

前 言	1
-----------	---

第一编 总 论

第一章 物权法与物权审判概述	3
第一节 物权法与物权民事纠纷	3
第二节 物权的定义	8
第三节 物权的效力	12
第二章 物权法的基本原则	17
第一节 坚持社会主义基本经济制度原则	17
第二节 平等保护原则	18
第三节 财产所有权自由原则	19
第四节 类型强制原则	24
第五节 物权绝对原则	26
第六节 物权特定原则	27
第七节 物权公示原则	28
第八节 物权变动的区分原则	31
第三章 物权的变动	34
第一节 基于法律行为的物权变动	36
第二节 非基于法律行为的物权变动	45
第三节 无权处分与善意取得	54

第四章 物权保护 73

第二编 所有权

第五章 所有权 109

 第一节 国家所有权 109

 第二节 集体所有权 123

 第三节 个人所有权 136

第六章 业主的建筑物区分所有权 150

 第一节 建筑物区分所有权的概念 150

 第二节 业主专有权纠纷法律问题 159

 第三节 业主共有权纠纷法律问题 166

 第四节 车位与车库纠纷法律问题 170

 第五节 业主撤销权纠纷法律问题 175

 第六节 业主知情权纠纷法律问题 178

 第七节 现有法律未涉问题 181

第七章 相邻纠纷案件的审理 190

 第一节 相邻纠纷的基本范畴 190

 第二节 相邻纠纷的处理原则 200

 第三节 不可量物制度的建立与习惯功能的发挥 203

第八章 共有纠纷案件的审理 214

 第一节 共有的基本概念 214

 第二节 按份共有的内部与外部关系 218

 第三节 共同共有的内部与外部关系 242

第三编 用益物权

第九章 土地承包经营权 267

第一节	土地承包经营权的内涵解析	268
第二节	土地制度的流变与土地承包经营权	274
第三节	土地承包经营权的取得	283
第四节	土地承包经营权人的权利和义务	286
第五节	土地承包经营权的流转	296
第六节	土地承包经营权抵押	317
第七节	土地承包经营权的消灭	321
第十章	建设用地使用权	324
第一节	建设用地使用权的内涵解析	324
第二节	建设用地使用权与有关权利的辨析	331
第三节	建设用地使用权的取得	334
第四节	建设用地使用权的效力	350
第五节	建设用地使用权的消灭	359
第六节	建设用地使用权纠纷审理中的实务问题	362
第十一章	宅基地使用权	366
第一节	宅基地使用权的内涵解析	366
第二节	宅基地使用权的取得	371
第三节	宅基地使用权的效力	375
第四节	宅基地使用权的转让	390
第五节	宅基地使用权的抵押	397
第六节	宅基地使用权的消灭	403
第十二章	地役权	405
第一节	地役权概述	405
第二节	地役权制度的历史沿革	421
第三节	地役权的分类	427
第四节	地役权的取得	431
第五节	地役权的效力	435
第六节	地役权与其他用益物权的竞合	443

第七节 地役权的消灭	445
第十三章 居住权	449
第一节 居住权的立法沿革及现状	449
第二节 实务中居住权纠纷案件的审理概况	453
第三节 居住权纠纷的审判理念与思路	459
第四节 居住权纠纷几种具体情形的把握	466

第四编 担保物权

第十四章 抵押权	479
第一节 抵押权优先受偿性与物上代位性的实践运用	479
第二节 抵押权登记	491
第三节 不动产抵押权的善意取得	504
第四节 最高额抵押	514
第十五章 质权	526
第一节 动产质权	526
第二节 权利质权	569
第三节 应收账款质押案件的处理	611
第十六章 留置权	620
第一节 留置权概述	620
第二节 留置权的构成	621
第三节 留置权的行使与实现	627
第十七章 特殊担保方式	636
第一节 特殊担保案件的审理理念	636
第二节 所有权保留	641
第三节 钢贸质押等特殊担保案件的处理	661
第四节 让与担保	686

第五编 占 有

第十八章 占有	701
第一节 占有的基本范畴	701
第二节 占有的保护	704
参考文献	710
后 记	724

第一编

总论

第一章 物权法与物权审判概述

第一节 物权法与物权民事纠纷

一、物权法的制定

物权法的立法宗旨是维护国家基本经济制度,维护社会主义市场经济秩序,明确物的归属,发挥物的效用,保护权利人的物权。这一宗旨可以概括为“定分止争、物尽其用”。“定分止争”就是要以法律规范明确各种财产的归属和侵犯物权的责任,从而避免财产的不确定状态和预防、解决法律主体之间的纷争。

财产的纷争,是确定稳定、高效的市场交易的前提。这其中既包括保护国有资产和集体财产,从而维护国家公有制为主体的基本经济制度,保障国家的社会主义性质,也包括保护公司、企业与个人的各类合法财产,从而营造富有活力的社会经济环境,并立足于人民群众财产权利的维护和社会基础的稳定。“物尽其用”就是要使物权不限于静态的所有权,而是从所有权中演化出用益物权、担保物权、占有等独立的物权利益,使财产动起来、用起来,使财产的占有、使用、处分、收益等各方面的功能都发挥出来,从而使物的利用达到最大、最佳,由此促进社会财富的积聚。“定分止争、物尽其用”的宗旨贯穿于物权法的全部,体现了物权法在社会主义经济与社会建设中的重要地位。

《物权法》吸收了现有《民法通则》《担保法》等法律与司法解释的成果,同时针对实践中的问题,吸收理论研究成果,借鉴国外立法例,在立法上出现了许多新内容。概括起来主要有两个方面:

一是构建了具有我国特色的物权法体系,规定了一些新的物权制度。具体说,《物权法》分为总则、所有权、用益物权、担保物权、占有五大块。其中,总则部分规定了物权法的基本原则、物权的设立、变更、转让、消灭和物权的保护;所有权部分规定了国家所有权和集体所有权、私人所有权、业主的建筑物区分所有权、相邻关系、共有,其中业主的建筑物区分所有权是第一次在法律上作出规定;用益物权部分规定了土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权,其中地役权是立法上的新概念;担保物权部分规定了抵押权、质权、留置权;占有部分是全新的内容,在已有立法与司法解释上从未进行过规定。从理论上讲,占有并非是法律事实,但物权法之所以规定占有并赋予占有有一定的效力,是为了维护与事实占有相关的社会秩序,并调整由事实占有产生的权利义务关系。

二是立足物权保护和各类物权利益的协调,规定了许多新的规范。如:

- (1)不动产登记规定了不动产登记主体与实际主体可能不一致情况下协调二者利益的登记异议制度和为保障不动产买受人将来实现物权的预告登记。
- (2)物权保护规定了请求返还原物、消除危险、排除妨害的物权请求权,在立法体例上明确了在物权保护上物权请求权与损害赔偿请求权并列的方案。
- (3)在所有权保护上明确了征收需以公共利益需要为条件,并明确了经济补偿方面保障被征收人生活条件的原则。
- (4)就建筑物区分所有权对规划用于停放汽车的车位、车库的归属作出了规定,确立了车位、车库应当首先满足业主需要的原则,明确了两类基本处理方式,即车位、车库的归属由当事人通过出售、出租或者附赠等方式约定,占用业主共有场地的车位则属于业主共有。
- (5)明确了共有状态下的推定规则。即按份共有或者共同共有不明确的,一般视为按份共有;按份共有人对共有财产份额没有约定或者约定不明确的按照出资额确定。不能确定出资额的视为等额享有。
- (6)规定住宅建设用地使用权期间届满的自动续期,从而与非住宅用地区分开来。
- (7)就抵押改变了《担保法》第四十一条关于应登记而未登记情况下抵押合同无效的规定,明确未经抵押登记不影响抵押合同的效力;同时,对抵押物的变现由原规定为须经审判程序确认变为可不经审判程序直接申请法院变卖、拍卖。
- (8)扩大企

业之间留置权适用的范围,即债权人留置的动产可以与债权不属于同一法律关系。

二、物权民事纠纷的类型

物权作为民法的基本概念范畴,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。因上述物权保护产生的纠纷,是典型的物权纠纷。物权民事纠纷,是指所有权、用益物权、担保物权等物权人行使物权保护请求权产生的民事法律纠纷,以及占有人行使占有请求权产生的民事法律纠纷。占有是指对物事实上的控制和支配。占有从本质上讲是一种事实而非权利,但该占有事实却有一定的法律保护效力。因占有人请求返还原物、排除妨害或者消除危险、损害赔偿所产生的纠纷,作为广义的物权纠纷。

2014 年上海法院系统共受理一审物权类案件 11893 件,2015 年 1—7 月,上海法院共受理物权类案件 7553 件。

因此,《物权法》实施后的物权民事纠纷可以从方法论上分为以下五类:

(一) 物权法律关系的内部纠纷

物权法律关系的内部纠纷也叫物权的相对性纠纷。除单一主体的所有权外,其他的物权法律关系中,都有可能发生物权法律关系的内部纠纷。例如,共有权内部纠纷、建筑物区分所有权内部纠纷、用益物权人与用益财产所有权人之间的纠纷和担保物权人与担保财产所有权人之间的纠纷。

(二) 物权法律关系的外部纠纷

物权法律关系的外部纠纷也叫物权的绝对性纠纷,是物权权利人与其义务人之间的纠纷。包括权属发生争议的确权纠纷,物权行使受到妨害的排除妨害纠纷,权利受到侵害的返还原物纠纷、恢复原状纠纷和损害赔偿纠纷。

(三) 相邻关系纠纷

相邻关系纠纷既不是物权法律关系的内部关系,也不是外部关系,而是发生在相对的权利人和权利人之间的关系。《物权法》第七章规定了六种相邻关系,包括用水排水、相邻土地的通行、相邻土地的利用、通风采光日照、相邻

污染、相邻防险等,这就是相邻关系的类型。对于《物权法》中没有规定相邻关系,按照第八十五条规定,应当适用民事习惯判决。例如越界的枝丫根系的问题,这种情况就应当按照习惯或者法理处理。

(四) 物权变动的纠纷

物权变动纠纷,就是物权在变动中,即不动产登记或者在动产交付中发生的纠纷。比如不动产物权变动中的纠纷,有异议登记纠纷、错误登记造成损害赔偿纠纷等。即使是在动产交付中的观念交付中,包括简易交付、指示交付、占有改定交付,也是比较容易产生物权纠纷。

(五) 占有的纠纷

《物权法》对占有规定得很简单,只规定了一些基本的东西。在占有发生纠纷时,有返还原物纠纷、恢复原状纠纷和损害赔偿纠纷。

以上是物权纠纷的基本类型。所有的物权纠纷,大概都不能离开这五种基本类型。但是,具体的物权纠纷可能还有很多种具体的表现。在司法实践中,还需要进一步的具体化,将物权纠纷按照这样的五种基本类型进行深入的研究。

三、《物权法》对民事审判的影响

《物权法》颁布实施将对司法审判特别是民事审判产生深远的影响,主要表现在四个方面:

(一) 为司法审判提供了相应的裁判规则

与我国的法治状况相伴随,我国长期缺乏较为健全的物权法规范,社会整体的物权法意识也很薄弱。《物权法》的颁布实施将弥补我国法制体系建设中的一大空白,改变司法审判“缺乏体系”“少法可依”的局面,对于实现司法公正、规范审判裁量意义重大。

(二) 一段时间内相关的案件量可能呈现较大增长

因我国长期缺乏完善的物权法规范和社会层面普遍的物权法意识,社会现存的物权遗留争议数量很大,加上《物权法》对物权保护力度的加强也将影响到拆迁补偿的标准等权利义务关系,直接关系到人民群众的切身利益,《物

权法》实施之后相关案件的数量会有大幅度的增长,涉及一类人群的案件还会形成群体性诉讼。

(三)对司法审判职能发挥提出了更高的要求

物权既包括与所有制相联系的所有权,又包括与市场交易相关的用益物权、担保物权。对于物权的确认、保护事关国家基本经济制度、社会制度的维护,是对市场主体基本利益与市场交易秩序的保障。人民法院审理物权争议案件只有站在这样的高度才能真正实现法律效果与社会效果的统一,否则就会陷入机械执法,既不利于法治的推进,也不利于现实利益的协调和社会秩序的维护。同时,物权最集中地体现着当事人之间利益的纷争,体现着国家利益、集体利益与个人利益,法律规范与政策调整,法律要求与社会现实的冲突,势必进一步提高法院准确适用法律、妥当调整利益、维护社会秩序、充分发挥司法职能的难度。

(四)许多疑难问题需要在审判实践中研究解决

由于《物权法》是调整社会财产关系的基本法,财产关系又是错综复杂、千变万化的,这种研究细化的工作量相当大。如行政审判中应如何把握不动产登记机关的审查性质;对涉征用争议的处理中如何把握公共利益的需要;执行程序中就已查封的财产发生权属争议应如何处理,这些都是很敏感的问题。民事审判中需要研究的问题更多,如物权与债权发生冲突时应当如何处理;《物权法》与《土地管理法》《房地产管理法》的适用关系;同类或不同类物权冲突时应当如何处理;物权救济与诉讼时效的关系应如何理解与把握;相邻关系中不违反国家有关工程建设标准的是否就不构成对相邻建筑物通风、采光和日照的妨碍,等等。这些问题在《物权法》上没有明确的规定,但涉及利益关系复杂,需要人民法官深入研究。

四、我国物权法的渊源

我国物权法的渊源有形式渊源与实质渊源之分。物权法形式渊源就是2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国物权法》。