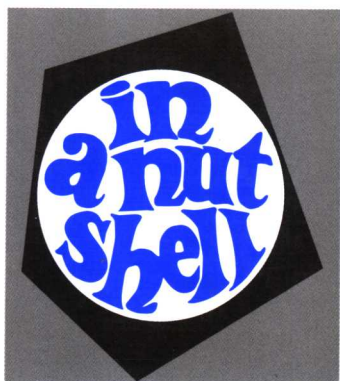


Real Property

4th Edition

不动产

[第4版]



®

Roger H. Bernhardt

Ann M. Burkhardt

【美】罗杰·H·伯恩哈特

安·M·伯克哈特 合著



West Nutshell Series
美国法精要·影印本

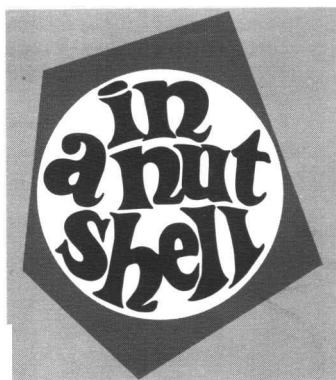
THOMSON
WEST

Real Property

4th Edition

不动产

[第4版]



®

Roger H. Bernhardt

Ann M. Burkhardt

【美】罗杰·H·伯恩哈特

安·M·伯克哈特 合著



法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

不动产/(美)伯恩哈特,(美)伯克哈特著. —北京:法律出版社,2003.12
(美国法精要)

ISBN 7-5036-4564-4

I.不… II.①伯…②伯… III.不动产—美国—英文 IV.D971.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 094653 号

COPYRIGHT © 1975,1981,1993 WEST PUBLISHING CO.

COPYRIGHT © 2000 By WEST GROUP

Reproduced under license from The Thomson Corporation Hong Kong Limited
trading as Sweet & Maxwell Asia

本书由汤姆森(香港)有限公司(以 Sweet & Maxwell Asia 之名营业)授权重印。

著作权合同登记号

图字:01-2003-7467 号

©法律出版社·中国

责任编辑/郭亮

装帧设计/温波

出版/法律出版社·对外合作出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/外文印刷厂

责任印制/张宇东

开本/850×1168毫米 1/32

印张/17.875

版本/2004年1月第1版

印次/2004年1月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

对外合作出版分社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/copyright@lawpress.com.cn

读者热线/010-63939614

传真/010-63939701

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

传真/010-63939777

中法图第一法律书店/010-63939781/9782

客服热线/010-63939792

中法图北京分公司/010-62534456

网址/www.chinalawbook.com

中法图上海公司/021-62071010/1636

电子邮件/service@chinalawbook.com 中法图苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-4563-4/D·4282 定价:31.00元

总序

许传玺*

在美国法律教育界与律师实务界,这套“美国法精要”(Nutshell Series)是颇具特色的一套丛书。这套书最突出的特点当推它们的简捷明快、深入浅出。每种书均由富有教学经验的法学教授执笔,在三、四百页的篇幅内介绍某一法律部门的基本原理、主要法规和重点案例。

由于这些特点,这套丛书受到了无数美国读者的欢迎和喜爱。众多法学院的学生将这套书作为课外的辅助教材,由此掌握美国各主要部门法的精义。执业律师也经常借助这套书,以迅速了解自己尚未熟习的某些部门法,或者温习过去曾经学过的某些课程。

相信这套丛书也能赢得国内读者的欢迎。无论是法律专业的本科生、研究生,还是执业律师或其他人士,都能从这套丛书中获得有关美国法律的大量知识,对自己的学习和工作有所助益。此外,通过阅读原汁原味的英文来学习美国法律也应能提高读者的法律英语水平,促进与美国同行的直接对话与交流。

* 美国哈佛大学法博士(J. D.);耶鲁大学社会文化人类学博士;现任中国政法大学中美法学院院长、教授。

应原出版者的要求,这套丛书的国内版增加了中文前言,以介绍美国各部门法的概况、每种书的内容及原书作者等等。这些前言作者都是在美国受过专业教育或从事专门研究的法律学者甚或专家。相信他们的介绍会对读者有所帮助。

Happy reading!

1999年4月
于哈佛法学院

前言

齐东祥*

财产法是美国各法学院的基本课程之一,它和合同法以及侵权法是最能够体现美国法律普通法特色的三大法律制度之一。而且,与合同法和侵权法相比,财产法是受到历史影响最大的一个部门法;同时,财产法也有着晦涩难懂和规则众多的声誉。与大部头的教科书相比,这本小书为美国的财产法勾勒了一幅比较清晰的图画。对于想了解美国财产法的读者来说,应该是一个很大的帮助。“他山之石,可以攻玉”,我们也希望美国的财产法对于我国建立现代的物权制度,包括不动产权制度,能够起到一些借鉴的作用。

美国的财产法继承了很多英国普通法的原则,甚至英国议会在十六世纪通过的法律(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。

* 北京大学理科学士;美国耶鲁大学法博士(J.D.)。

本书的内容分为三个部分。第一部分是关于美国财产法所承认的不动产权益。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。

第二部分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。这里主要涉及土地权益买卖双方的权益问题、土地权益的登记制度以及不动产抵押贷款。

第三部分是关于财产法的一些其他题目,主要是两大块。第一块是涉及一些传统的普通法原则,如土地产权所有人对于空间、水源的权利和相邻土地的支撑权,关于不动产上的固定附着物(fixture)的问题,妨害(nuisance)问题等等。另外一块是政府对于土地使用的管理。前面提到的内容基本上都是涉及当事人之间的法律关系,而土地使用管理则是政府对于私人使用土地的方式的限制。这些限制一般包括土地分区(zoning)、规划(planning)、历史遗迹保护、环境保护,还有政府对于土地的征用。这方面的法律包括联邦立法、州一级的立法以及地方(村、镇、市等)立法。根据联邦宪法的要求,这些法律不得太过模糊,不得带有歧视性,也不得征用私人财产而不给予公正的补偿。在现代财产法中,这部分法律正在占有越来越大的比重。

本书的两位作者,罗杰·伯恩哈特教授和安·伯克哈特教授都是在财产法领域有多年实践和教学经验的专家。罗杰·伯恩哈特教授早年毕业于芝加哥大学法学院,现任教于金门大学(Golden Gate University)法学院,他的主要学术研究兴趣是不动产开发以及公司法和商业法。他教授的课程主要有商业融资、财产法、不动产融资和货物买卖等。作为加州不动产法律方面的专家,伯恩哈特教授在不动产抵押贷款以及不动产融资方面多有著述。他同时还是加州不动产法律报告的编者。

安·伯克哈特教授早年从普渡大学(Purdue University)获得理学士和理学硕士学位,并从伊利诺伊大学法学院获得法博士(J.D.)学位。伯克哈特教授从法学院毕业后,曾经做过第十一巡回区联邦上诉法院法官詹姆斯·希尔的助

手。后来她又分别在芝加哥的 Sidley & Austin 律师事务所和亚特兰大的 Alston & Bird 律师事务所执业。她于 1982 年加入明尼苏达大学法学院,并于 1989 到 1991 年期间担任学院主管学术事务的副院长。她所教授的课程有财产法、不动产融资与开发、土地使用规划和比较财产法。伯克哈特教授是美国法学会(American Law Institute)成员,同时也是《财产法重述》(第三版)担保(抵押贷款)部分的顾问。

如前所述,本书的作者为我们勾画了一幅关于美国财产法的清晰图画。但是,对于我们而言,更重要的事情不是仅仅理解这些规则,而是理解这些规则背后的道理。具体的规则常常是不能移植的,但是规则背后的道理却可以有启发和借鉴的作用。

2003 年 11 月于北京

For Christine and Chris

*

INTRODUCTION

No other course in the first year of law school seems to involve as many rules as does Real Property. Students suffer under the sheer number of rules thrown at them, and professors chafe at the amount of class time consumed in the brute articulation of all these rules. This book attempts to remedy that a little. For the students, it offers a brief compilation of all or most of the rules that are covered in the standard case-books on the subject, organized so as to minimize their seeming randomness and arbitrariness. For the professors, it offers an opportunity to free up class time for an exploration of how the rules came to be, how they operate (or how to operate around them), and whether they work. Our goal is to make the mechanical statement of the rules the beginning, rather than the end, of the study of Property in law school

Anyone who finds this book helpful should thank Jo Walker whose editorial assistance converted a lot of random notes into a coherent first edition.

*

TABLE OF CASES

References are to Pages

Alexander Co. v. City of Owatonna, 222 Minn. 312, 24 N.W.2d 244 (Minn.1946), 434

Appeal of (see name of party)

Arlington Heights, Village of v. Metropolitan Housing Development Corp., 429 U.S. 252, 97 S.Ct. 555, 50 L.Ed.2d 450 (1977), 477

Associated Home Builders of Greater Eastbay, Inc. v. City of Livermore, 135 Cal.Rptr. 41, 557 P.2d 473 (Cal.1976), 447

Associated Home Builders of Greater East Bay, Inc. v. City of Walnut Creek, 94 Cal.Rptr. 630, 484 P.2d 606 (Cal.1971), 446

Beck v. Town of Raymond, 118 N.H. 793, 394 A.2d 847 (N.H.1978), 448

Belle Terre, Village of v. Boraas, 416 U.S. 1, 94 S.Ct. 1536, 39 L.Ed.2d 797 (1974), 470

Benech, Appeal of, 28 Pa.Cmwlth. 415, 368 A.2d 828 (Pa.Cmwlth. 1977), 440

Berkeley, State ex rel. Stoyanoff v., 458 S.W.2d 305 (Mo.1970), 427

Berman v. Parker, 348 U.S. 26, 75 S.Ct. 98, 99 L.Ed. 27 (1954), 452

Black Jack, Missouri, City of, United States v., 508 F.2d 1179 (8th Cir.1974), 478

Board of Sup'rs of James City County v. Rowe, 216 Va. 128, 216 S.E.2d 199 (Va.1975), 467

Boca Raton, City of v. Boca Villas Corp., 371 So.2d 154 (Fla.App. 4 Dist.1979), 447

Brechner v. Incorporated Village of Lake Success, 25 Misc.2d 920, 208 N.Y.S.2d 365 (N.Y.Sup.1960), 432

Buchanan v. Warley, 245 U.S. 60, 38 S.Ct. 16, 62 L.Ed. 149 (1917), 476

TABLE OF CASES

- Cadoux v. Planning and Zoning Commission of Town of Weston, 162 Conn. 425, 294 A.2d 582 (Conn.1972), 429
- Cheney v. Village 2 at New Hope, Inc., 429 Pa. 626, 241 A.2d 81 (Pa.1968), 437
- Chrinko v. South Brunswick Tp. Planning Bd., 77 N.J.Super. 594, 187 A.2d 221 (N.J.Super.L.1963), 436
- City of (see name of city)**
- Collis v. City of Bloomington, 310 Minn. 5, 246 N.W.2d 19 (Minn. 1976), 445
- Conlon v. Board of Public Works of City of Paterson, 11 N.J. 363, 94 A.2d 660 (N.J.1953), 433
- Construction Industry Ass'n of Sonoma County v. City of Petaluma, 522 F.2d 897 (9th Cir.1975), 448
- Doe v. Passingham, 88
- Dolan v. City of Tigard, 512 U.S. 374, 114 S.Ct. 2309, 129 L.Ed.2d 304 (1994), 446
- Dumpor's Case (1603), 185
- Eastlake, City of v. Forest City Enterprises, Inc., 426 U.S. 668, 96 S.Ct. 2358, 49 L.Ed.2d 132 (1976), 457
- Euclid, Ohio, Village of v. Ambler Realty Co., 272 U.S. 365, 47 S.Ct. 114, 71 L.Ed. 303 (1926), 430, 473
- Exton Quarries, Inc. v. Zoning Bd. of Adjustment of West Whiteland Tp., 425 Pa. 43, 228 A.2d 169 (Pa.1967), 429
- Fasano v. Board of County Com'rs of Washington County, 264 Or. 574, 507 P.2d 23 (Or.1973), 441
- First English Evangelical Lutheran Church of Glendale v. Los Angeles County, Cal., 482 U.S. 304, 107 S.Ct. 2378, 96 L.Ed.2d 250 (1987), 475
- Fuller v. City of New Orleans, Dept. of Safety and Permits, Bldg. Inspection and Permits, 311 So.2d 466 (La.App. 4 Cir.1975), 463
- Gates, People v., 41 Cal.App.3d 590, 116 Cal.Rptr. 172 (Cal.App. 1 Dist.1974), 464
- Golden v. Planning Bd. of Town of Ramapo, 334 N.Y.S.2d 138, 285 N.E.2d 291 (N.Y.1972), 447
- Hawaii Housing Authority v. Midkiff, 463 U.S. 1323, 104 S.Ct. 7, 77 L.Ed.2d 1426 (1983), 452

TABLE OF CASES

- Home Builders League of South Jersey, Inc. v. Berlin Tp., 81 N.J.
127, 405 A.2d 381 (N.J.1979), 426
- James v. Valtierra, 402 U.S. 137, 91 S.Ct. 1331, 28 L.Ed.2d 678
(1971), 457
- Keystone Bituminous Coal Ass'n v. DeBenedictis, 480 U.S. 470, 107
S.Ct. 1232, 94 L.Ed.2d 472 (1987), 471
- Loretto v. Teleprompter Manhattan CATV Corp., 458 U.S. 419, 102
S.Ct. 3164, 73 L.Ed.2d 868 (1982), 472
- Los Angeles, City of v. Gage, 127 Cal.App.2d 442, 274 P.2d 34
(Cal.App. 2 Dist.1954), 463
- Lucas v. South Carolina Coastal Council, 505 U.S. 1003, 112 S.Ct.
2886, 120 L.Ed.2d 798 (1992), 473
- MacDonald v. Board of County Com'rs for Prince George's County,
238 Md. 549, 210 A.2d 325 (Md.1965), 440
- Marie's Launderette v. City of Newark, 35 N.J.Super. 94, 113 A.2d
190 (N.J.Super.A.D.1955), 467
- Metromedia, Inc. v. City of San Diego, 453 U.S. 490, 101 S.Ct. 2882,
69 L.Ed.2d 800 (1981), 469
- Miss Porter's School, Inc. v. Town Plan and Zoning Commission of
Town of Farmington, 151 Conn. 425, 198 A.2d 707 (Conn.1964),
435
- Moore v. City of East Cleveland, Ohio, 431 U.S. 494, 97 S.Ct. 1932,
52 L.Ed.2d 531 (1977), 470
- Morris v. Postma, 41 N.J. 354, 196 A.2d 792 (N.J.1964), 430
- Mountjoy's Case, 216
- Nectow v. City of Cambridge, 277 U.S. 183, 48 S.Ct. 447, 72 L.Ed.
842 (1928), 433
- Nollan v. California Coastal Com'n, 483 U.S. 825, 107 S.Ct. 3141, 97
L.Ed.2d 677 (1987), 446
- Oakwood at Madison, Inc. v. Madison Tp., 72 N.J. 481, 371 A.2d
1192 (N.J.1977), 479
- Park View Heights Corp. v. City of Black Jack, 605 F.2d 1033 (8th
Cir.1979), 478

TABLE OF CASES

Penn Cent. Transp. Co. v. City of New York, 438 U.S. 104, 98 S.Ct. 2646, 57 L.Ed.2d 631 (1978), 449, 472

Pennsylvania Coal Co. v. Mahon, 260 U.S. 393, 43 S.Ct. 158, 67 L.Ed. 322 (1922), 471

People v. _____ (see opposing party)

Puerefoy v. Rogers, 86

Reid v. Architectural Bd. of Review of City of Cleveland Heights, 119 Ohio App. 67, 192 N.E.2d 74, 26 O.O.2d 178 (Ohio App. 8 Dist.1963), 427

Rodgers v. Village of Tarrytown, 302 N.Y. 115, 96 N.E.2d 731 (N.Y.1951), 435

Schad v. Borough of Mount Ephraim, 452 U.S. 61, 101 S.Ct. 2176, 68 L.Ed.2d 671 (1981), 469

Shelley's Case (1581), 79, 94, 95, 96, 97, 98, 99

Southern Burlington County N.A.A.C.P. v. Mount Laurel Tp., 67 N.J. 151, 336 A.2d 713 (N.J.1975), 478

Spencer's Case (1583), 235, 236

State ex rel. v. _____ (see opposing party and relator)

Stoyanoff, State ex rel. v. Berkeley, 458 S.W.2d 305 (Mo.1970), 427

Tulk v. Moxhay (1848), 243, 244, 245

Tullo v. Millburn Tp., Essex County, 54 N.J.Super. 483, 149 A.2d 620 (N.J.Super.A.D.1959), 434

Udell v. Haas, 288 N.Y.S.2d 888, 235 N.E.2d 897 (N.Y.1968), 466

United States v. _____ (see opposing party)

Village of (see name of village)

Ybarra v. Los Altos Hills, 503 F.2d 250 (9th Cir.1974), 477

Young v. American Mini Theatres, Inc., 427 U.S. 50, 96 S.Ct. 2440, 49 L.Ed.2d 310 (1976), 431

Ziemer v. Peoria County, 33 Ill.App.3d 612, 338 N.E.2d 145 (Ill.App. 3 Dist.1975), 442

OUTLINE

	Page
INTRODUCTION	III
TABLE OF CASES	XLIX

PART ONE. INTERESTS IN LAND

Chapter One. Possession and Ownership	1
I. Possession of Unowned and Owned Personal Property	1
A. Unowned Personal Property	2
1. Rights of Possessors	2
2. Rival Possessors	2
3. What Constitutes Possession	3
B. Owned Goods	4
1. Types of Possessors	5
2. Duty to Return	5
3. Duty of Care	6
4. Exculpatory and Limitation of Liability Clauses	7
5. Possessors' Rights Against Others	7
6. Landowner's Claims	9
a. Status of the Finder	9
b. Status of the Premises	10

OUTLINE

	Page
I. Possession of Unowned and Owned Personal Property—Continued	
c. Status of the Land Based Claim	10
d. Where the Goods are Found ...	10
e. How the Goods came to be There	10
7. Modern Status	11
II. Gifts	11
A. Inter Vivos Gifts	12
1. Intent	12
a. Effect of Conditions on the Transfer	12
b. Circumstances Surrounding the Gift	13
c. Effect of Donor's Retention of Rights	13
2. Delivery	14
a. Types of Delivery	15
(1) Actual Delivery	15
(2) Constructive and Symbolic Delivery	15
b. Delivery to Third Parties	16
3. Acceptance	18
B. Gifts Causa Mortis	18
1. Elements	19
a. Intent, Delivery, and Acceptance	19
b. Donor Anticipates Imminent Death	19
c. Death as Anticipated	19
d. Donor does not Recover	20