



最高人民法院
指导性案例裁判规则
理解与适用
物权卷

江必新 何东宁 等著

The Understanding and Application of Judging Rules in
Guidance Cases of the Supreme People's Court
Volume of Property Law

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



最高人民法院
指导性案例裁判规则
理解与适用

物权卷

江必新 何东宁
肖芳 张颖 王丹 杨卓

著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用·物权卷 /
江必新等著. —北京: 中国法制出版社, 2016. 4
ISBN 978 - 7 - 5093 - 7290 - 6

I. ①最… II. ①江… III. ①最高法院 - 审判 - 案例
- 中国②最高法院 - 物权 - 民事诉讼 - 审判 - 案例 - 中国
IV. ①D925.05②D923.205

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 040532 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 任乐乐 (lele_juris@163.com)

封面设计: 蒋云羽

最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用·物权卷

ZUIGAO RENMIN FAYUAN ZHIDAOXING ANLI CAIPAN GUIZE LIJIE YU SHIYONG ·
WUQUANJUAN

著者 / 江必新 何东宁等

经销 / 新华书店

印刷 / 三河市紫恒印装有限公司

开本 / 730 毫米 × 1030 毫米 16

版次 / 2016 年 5 月第 1 版

印张 / 24 字数 / 380 千

2016 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7290 - 6

定价: 88.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66071862

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

作者介绍

江必新 男,湖北枝江人。西南政法大学法学学士、法学硕士,北京大学法学博士。现任最高人民法院党组副书记、副院长、审判委员会委员,二级大法官。兼任中国法学会副会长、中国行为法学会会长、中南大学教授。1999年被评为“全国十大杰出中青年法学家”,2009年被评为“当代中国法学名家”,2015年获中国行政法学“杰出贡献奖”,2016年获第二届“金平法学成就奖”。

与民事审判相关的著作主要有:《民事诉讼的制度逻辑与理性构建——〈民事诉讼法〉再修改之思辨》《新民事诉讼法讲义——再审的理念、制度与机制》《新民事诉讼法讲义——执行的理念、制度与机制》《新民事诉讼法再审程序疑难问题解答与裁判指导》《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》(担保卷)、(公司卷)、(合同卷一至四)、(婚姻家庭卷)、(劳动争议卷)、(房地产卷)、(侵权赔偿卷一至二)、(民事诉讼卷)(上下册)等著作二十余部。在《中国社会科学》《中国法学》《法学研究》《法学》《人民司法》《法律适用》等刊物上发表论文两百余篇。

何东宁 男,湖南慈利人,法律硕士,全国审判业务专家。现任最高人民法院审判员、审判长、执行局行政执行室主任。

1984年至2008年在湖南省慈利县人民法院、张家界市中级人民法院和湖南省高级人民法院工作,历任书记员、助理审判员、审判员、副庭长;2008年7月至2012年8月在最高人民法院审判监督庭工作,历任助理审判员、审判员、审判长,2012年8月至今任现职。

合著有:《民商审判疑难问题解析与典型案例指导》《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》(担保卷)、(公司卷)、(合同卷一至四)、(婚姻家庭卷)、(劳动争议卷)、(房地产卷)、(侵权赔偿卷一至二)、(民事诉讼卷)(上下册)、(物权卷)、《新民事诉讼法配套规则适用指引》《存单纠纷审判实务及判例研究》《民事再审程序新问题裁判标准》《新民事诉讼法再审程序疑难问题解答与裁判指导》《新民事诉讼法再审程序问题裁判标准》等三十部著作。在《人民司法》《法律适用》《判解研究》等刊物上发表论文二十多篇。

肖芳 女,毕业于中国人民大学,获法学硕士学位,湖南省高级人民法院民一庭法官,从事民商事审判工作。合著有:《建设工程施工合同法律实务精解与百案

评析》《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》(合同卷二)、(婚姻家庭卷)、(物权卷),参与撰写《侵权责任法审判前沿问题与案例指导》,先后在《法律适用》《检察日报》《商事审判指导与参考》等刊物发表论文多篇,获全国法院系统第二十三届学术讨论会二等奖,第七届中国法学青年论坛一等奖,第五届“中国法治论坛”优秀论文奖,最高人民法院“‘促公正·法官梦’第二届全国青年法官优秀案例评选活动”二等奖,中国法学会“中国法学家论坛征文”三等奖。

张颖 女,浙江金华人,对外经济贸易大学法律硕士。现任最高人民法院民二庭法官,从事民商事审判工作。合著有:《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》(物权卷);参与撰写《最高人民法院民事诉讼法司法解释理解与适用》《最高人民法院商事裁判观点》《最高人民法院商事审判指导案例》《合同案件审判指导》《国外法官管理制度观察》等著作,在《商事审判指导》上发表论文多篇。

王丹 女,黑龙江省讷河人,中国政法大学法律硕士,现任最高人民法院民一庭法官,从事民商事审判工作。合著有:《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》(物权卷);参与撰写《民商事审判前沿》《最高人民法院民事案件解析》《最高人民法院婚姻法司法解释(三)理解与适用》《最高人民法院关于道路交通事故损害赔偿司法解释理解与适用》《最高人民法院关于食品药品纠纷司法解释理解与适用》《最高人民法院民间借贷审判实务指导与疑难解答》等。先后在《人民司法》《民事审判指导与参考》等刊物发表论文多篇。

杨卓 男,陕西西安人,西北政法大学民商法学硕士,现任最高人民法院民二庭法官,从事民商事审判工作。合著有:《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》(物权卷);参与撰写《最高人民法院民事诉讼法司法解释理解与适用》等。先后在《人民司法》《中国法律》等刊物发表论文多篇。

序

随着中国特色社会主义法律体系的形成,人民群众对司法的要求和期待也越来越高,对人民法院的关注也空前强烈,这必然要求人民法院更加注重依法办案,正确履行宪法和法律赋予的审判职责,真正做到有法必依,执法必严,并积极完善司法工作机制,全面发挥司法功能,确保中国特色社会主义法律体系得到贯彻落实。

“徒善不足以为政,徒法不足以自行。”法律的生命在于实施,而法律实施的核心在于法律的统一适用,同等情况同等对待不仅是我国法制统一的题中之意,也是法治的重要原则。案例指导制度在统一法律适用标准、指导下级法院审判工作等方面具有重要的作用,然而应当充分认识到我国案例指导制度与西方国家判例法存在着本质的区别。在英美法系国家,“判例”以法源的地位而存在,被称之为判例法,具有创制、借鉴以及遵循判例等一整套法律制度或者法律体系,其根本原则是“遵循先例”。绝大多数大陆法系国家,“判例”不是正式的法律渊源,只是被推定具有约束力或具有事实上的约束力。遵循先例或受先例拘束与指导,不是西方国家所特有的法律现象,而是实现法制统一的一般要求和基本路径。我国的“案例指导制度”在两大法系中均不存在,是我国司法实践特定历史阶段的产物。我国案例指导制度的构建,不仅符合我国的基本政治制度,而且适合我国的司法现状。案例指导制度无论在称谓(案例而非判例)、制度定位、法律依据,还是效力设定、机制构建等方面都与我国的政治语境相适应。指导性案例作为“动态法典”,既将抽象的、一般的静态法典的条文规范通过具体案件的法律适用演变成“活法”;又通过总结提炼法官审判经验、思维方法和价值追求,形成蕴涵着丰富的法律精神和法学理念的“裁判规则”,从而发挥规范类似案件裁判的作用,进而实现法律调整机制的静态与动态的相洽、刚性与柔性的协调、法律体系与社会变迁的相互融合。这是我国司法机关在既有的制度框架下和现行的司法体制基础上所进行的一项体现中国特色并顺应世界两大法系相互融合发展大趋势的法律适用上的机制创新。

当下,随着社会主义法治实践不断深入,社会主义法治理念牢固树立,人们对司法公正越来越关心和渴望。心理学关于公平理论早已证实,公正是社会比较的

结果,人们关注的不是其所得结果的绝对值,而是与他人对比的相对值。“同案同判”的要求是缘于“同样的事情同样对待,相似的事情相似对待”的自然法思想,它是人们最直观、最朴素的正义观在司法领域的直接反映。相反,如果同案不同判,当事人往往就会觉得自己受到了不公正的待遇,就会怀疑、动摇对司法和法律的信任和信仰。指导性案例既可以为相同或类似案件提供统一的司法标准,约束和规范法官自由裁量权的行使,又可基于案例的公开性、可预测性和可比性,阻断“暗箱操作”“违法断案”。因此,案例指导制度具有实现公平正义的特殊功能。

第一,具有对法律规范内涵明确化的宣示功能。成文法典抽象性法言法语容易产生多种理解和解释,指导性案例是人民法院将抽象的法律适用于具体案件的产物,是将具体案件融于法律条款的智慧结晶。实行指导性案例制度,有利于人们通过案件理解法律,通过法律评价案件,从而架起法律与案件之间的桥梁,使法律规范更加明确化、具体化,为实现法律条文的可操作性提供范例。

第二,具有对制定法漏洞的补充功能。社会发展已经证明,包罗万象、有求必应、尽善尽美的法律只能是人们纯真而完美的梦想。成文法不可能详尽无遗地囊括社会生活的全部现象,其条文式的表述不可避免地在实现法律的普遍性、稳定性和确定性的同时,又在很大程度上牺牲必要的特殊性、适应性和灵活性,存在模糊性、僵化性、时滞性等缺陷,甚至不少领域存在空白或法律漏洞,难以适应实践中出现的新情况、新问题。指导性案例结合具体案例演绎法律条文,在法律许可的范围内,充分发挥司法的能动性、灵活性而有针对性地及时弥补成文法的漏洞,从而确保法网疏而不漏。

第三,具有对法官自由裁量权运用的约束功能。实行指导性案例制度,引导法官认同并借鉴案例中归纳出的法律原则或裁判规则,为法官办案提供明确、具体的指引,有效克服法官的主观臆断和任意擅断,规范法官的自由裁量权,能使相同或相似案件得到基本相同的裁判,更好地维护司法的公平公正,增强司法裁判的权威性。

第四,具有提升案件裁判质量和效率的促进功能。实行指导性案例制度,有利于充分挖掘法官群体的司法智慧和裁判经验,为法官办案提供裁判理念、思维方式、办案思路、解决问题的法律方法和价值衡量等方面的指引。既可以减少法官不必要的重复劳动,节省时间和精力,缩短审判周期,又可以建立起解决同类或相似问题的正确思维模式,保证裁判的精准度,统一司法适用,提高司法效率。

第五,具有排除不当干扰的防御功能。由于影响司法公正信赖和司法裁判权威的因素很多,实行指导性案例制度,遵循先例进行裁判,以机会公正、待遇公正、

尊严公正、结果公正等体现出法律可预期性的要求,以及“同样情况同样对待”的公平原则,在一定程度上可以弥补法律公正正在逼近自然公正中遭遇的困窘和无奈;在一定程度上可以杜绝、避免和减少除法官能力、学识和认识等原因之外的徇私枉法现象,从而限制一些企图通过枉法裁判牟取私利法官的“玩法空间”;在一定程度上可以发挥上级人民法院对下级人民法院的审判监督作用,抵制和排除法院外部的干扰和法院内部的不规范行为,遏制司法腐败,实现司法公正。

第六,具有对社会主体的教育功能。指导性案例的公布,使得司法裁判效力的影响得以延伸,一个个生动的指导性案例无疑是一个个鲜明的标准,既可以让当事人直观、生动、具体地了解指导性案例的裁判思路,更好地预测诉讼风险,采取更加理性的诉讼行为,从而减少司法资源的浪费,也可以增强社会公众近距离接触法律的机会,通过每个鲜活的案例,感受司法的公正与客观,有效地引导社会主体的行为。

第七,具有促进法学研究和推动立法完善的辅助功能。理论必须源于实践,法学作为一门应用学科更应如此。社会变化的必然性是以特殊性、偶然性为基础的,只注重对抽象的法律规范的研究,就难以把握法律运行的多样性和复杂性。研究法律离不开指导性案例,它既是定性研究的重要对象,又为量化分析提供了丰富的素材。作为联结实践与理论、问题与规则的桥梁,指导性案例本身所蕴含的法治信息,所提出的前沿命题,往往成为法学研究创新和理论发展的重要源泉。同时,司法审判活动作为法律发展的重要原动力之一,法律出台的实证基础往往来源于具体的案件,指导性案例涵盖了社会现实中存在的主要热点和难点问题,案例的积累为立法建议和司法解释的制定提供了有针对性和代表性的素材,增强了说服力和可信度,促使法律发展更能契合社会现实需要。

虽然指导性案例具有宣示、补充、约束、促进、防御、教育、辅助等多种功能,但要充分发挥好这些功能,在适用指导性案例时要采取“类比”“类推”的方法,“有条件地适用”“经审查后适用”,充分运用归纳推理,使法官依据法律的精神和固有价值进行合理的取舍,使归纳结论符合法律的正义要求并具有可接受性。具体适用指导性案例应当注意以下一些问题:

第一,指导性案例不应具有普遍性的约束力。在我国立法体制下,建立案例指导制度的目的,不是要创制新的法律规则,而是要建立一个有利于准确适用法律的司法工作机制,为案件的审理提供具体、规范的参照。按照《关于案例指导工作的规定》明确要求,最高人民法院发布的指导性案例,各级人民法院在审判类似案件时应当参照。以规范性文件的形式赋予了指导性案例一定的效力,这种参照的效

力是一种“事实上的拘束力”，这种拘束力表现为指导性案例不具有正式的法律效力，不属于正式的法律渊源，而主要体现为指导性、说服力、参考性，应当参照指导性案例所运用的裁判方法、裁判规则和法律思维。

第二，建立和完善适用指导性案例的识别和引用规则以及保障机制。识别规则就是做好指导性案例裁判规则的总结工作，进一步明确类似案件的判断标准，方便法官尽快寻找到最佳合适的指导性案例。引用规则与指导性案例的效力有着密切的联系。指导性案例不具有普遍性的约束力，不能被裁判文书直接援引，但不能排除裁判文书的合理引证。保障机制就是要建立起指导性案例遵循的审级监督和社会监督制度、责任追究制度、培训考核机制以及适用的服务体系。

第三，准确把握指导性案例的适用条件。一是现行法律没有明文规定、规定不明确或存在漏洞，司法实践中主要包括拟裁判的民商事、行政案件没有明确的法律依据或法律存在漏洞，以及法律虽然有规定，但比较原则，易产生歧义等情形；二是存在可以比照的指导性案例规则；三是存在相似的案件事实。

第四，正确运用指导性案例的适用程序。一是案情对比，重点是案件的事实，选择事实组合最相类似的指导性案例；二是情势权衡，主要包括政策权衡、价值权衡、利益权衡和功能权衡，保障案件裁判的形式公正与实质公正、程序公正与实体公正、个案公正与社会公正的统一；三是案例遴选，以“主要问题”为中心展开，分析案件事实，明确诉争焦点，列出问题要点，搜索最佳指导性案例；四是规则适用，重点是在法庭审判和法院判决中的适用，既可以作为律师或检察官在法庭辩论时的理由，也可以作为法官阐释裁判的理由，还可以吸收到司法裁判的推理中，以增强裁判的说理性和权威性；五是案例排除适用原则，当指导性案例与拟裁判案件之间存在案件事实差别，以及指导性案例所确定的裁判规则存在与法律原则相冲突，或含混、模糊、宽泛等缺陷时，可以排除指导性案例规则的适用。

指导性案例是法律与实践结合的产物，是司法经验和智慧的结晶。它既包含着对立法精神的理解和阐发，又包含着司法智慧的创造与探索；既包含了实体性规则，又包含了程序性规范；既包括字面上的法律，又包括案例中当事人及司法人员心目中所理解的法律；既包括法官所适用的法条，又包括法律适用活动本身对法律的生动解释。理论界和实务界对指导性案例应当具有“指导效力”已形成共识。为了更好地提高案例的指导性，增强指导性案例的适用价值，充分发挥其功能，让“纸上的法律”真正变成社会中“活的法律”，虽然有赖于诸多因素，但其中行之有效的方法之一就是从事法学方法论的立场去阐释蕴含于个案的裁判规则。这正是我们组织编写出版这套《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》丛书的目的和出

发点所在。丛书中所选案例是以《最高人民法院公报》案例为主,同时,还精选了部分最高人民法院直接裁判的具有指导性的案例。《最高人民法院公报》是国家最高审判机关公开介绍我国审判工作和司法制度的重要官方文献,是最高人民法院对外公布司法解释、司法文件、裁判文书、典型案件及其他有关司法信息资料的法定刊物。《最高人民法院公报》案例的最大的特点就是以《公报》为载体,公开、客观地记录和反映具体案件正确适用具体法律的裁判过程,是唯一以最高人民法院官方名义发布的案例,无论案例是哪一级法院审结的案件,但所涉及的法律适用和理解、司法价值取向等都得到了最高人民法院的正式确认,直接体现最高人民法院的司法观点,具有极强的权威性、指导性和典型性。本丛书分民商事、行政、刑事和综合(年卷)四大类,每大类中按不同案件类型编排成卷,如民商事类可分为担保卷、公司卷、合同卷、婚姻家庭卷、房地产卷等。通过对《最高人民法院公报》公布的案例进行梳理,然后编成卷每年定期出版,奉献给大家。

本丛书突破了传统法律案例类图书的“要点提示、案情、法院审判、裁判要旨、评析”等写作模式;在编写体例上,采取了【裁判规则】、【规则理解】、【拓展适用】、【典型案例】的体例。以裁判规则为主线,在内容和体例上都具有一定的独创性,突出强调不仅要关注公报案例等指导性案例本身,而且要关注指导性案例所形成规则的理解与适用,侧重于弥补法律漏洞以及阐释实务中如何正确理解与适用法律,致力于为读者迅速查找指导性案例和把握裁判规则提供最为便捷有效的途径。

所有的【裁判规则】都是通过对案件争议焦点所涉及的法律问题进行评析后形成的并为裁判结论所确立的法律性质规则,属于法律规则或者原则范畴,是案例的核心内容、灵魂所在。指导性案例裁判规则一般是非特定的、非个体的,对法官在同类案件中认定事实、适用法律具有启发、引导、规范和参考作用。从一定意义上讲,指导性案例的指导作用更多地体现为,从案件事实认定和法律适用中提炼出来的裁判规则或者裁判要旨的指导。针对部分公报案例裁判摘要中存在法条构成要件重述、内容不明确等问题,我们对该部分案例的裁判规则进行了重新归纳和提炼。其目的正如美国大法官卡多佐在《司法过程的性质》中所言,在判决案件时,“所做的第一件事就是将他眼前的案件同一些先例加以比较,无论这些先例是贮藏在他心中还是贮藏在书本中……先例的背后是一些基本的司法审判概念,他们是司法推理的一些先决条件;而其后面的是生活习惯、社会制度,那些概念正是在它们之中才得以生成。通过一个互动过程,这些概念反过来修改着这些习惯与制度……如果先例清楚明了并且契合案件,那么法官就无需做更多的事了。”揭示了指导性案例裁判规则的意义所在。

裁判规则不是书面写就的,而是解读而成的。正如德国法学家拉伦茨在《法学方法论》中所言,“制作司法先例的法官首先考虑的是他所裁判的事件,这些要旨不过是裁判理由中蒸馏出来的结晶,与案件事实密切相关,在很大程度上本身也需要解释。”如何将写在纸上的裁判规则,适用于此后千变万化的类案,诠释规则所蕴含的公平与正义精神,是我们法官的重要任务。然而,由于各级法院、各地法院的法官们,在年龄、知识结构、社会阅历、审判经验等方面存在差异,对于裁判规则的理解、运用等都会有不同的结果。因此,我们认为有必要也坚持将指导性案例中所提炼裁判规则的【规则理解】作为本丛书核心内容,突出对所提炼裁判规则解读的指导意义,以超越个案审判的视野,对法律适用进行理性思考,研究案例所体现的法律规则、法律原理、法律精神以及裁判方法、裁判理念等核心价值。虽然指导性案例裁判规则源于个案,但不仅仅局限于个案,而是通过对规则的理解以及适用规则中应当注意问题的把握,达到将裁判规则适用于类案的效果,从而使所提炼的裁判规则中蕴涵的内在价值能够在更广的范围内、更深的层次上得以被发现、被接受、被适用。虽然目前还没有明确规定指导性案例的裁判规则可以在类案的裁判文书中直接援引,但不容置疑的是它的基本精神完全可以渗透于裁判文书的说理部分,可以作为法官裁判的理由、检察官或律师法庭辩论的理由。对于全国各级法院法官及其他法律工作者来说,准确理解和掌握指导性案例裁判规则,有助于统一司法理念、统一法律适用和统一裁判尺度,促进人们对法律的尊重与信仰。

为了防止因裁判规则的抽象性以及所固有的僵化、不周延等成文规范的弊端而导致理解不准,削弱指导性案例的价值和作用,我们对指导性案例的裁判规则进行了【拓展适用】,目的是对与裁判规则相关联的理论问题进行系统梳理和深入探讨,以期能够较为全面地阐释裁判规则的精髓,从而推动相关法学研究向纵深发展,拓宽人民法院、法官发现问题、解决问题的渠道,又能够为立法和司法解释提供新的思路和视角,从而形成实践丰富理论、理论指导实践、实践发展与理论发展互为条件、司法实践与理论研究良性互动的局面,提升司法应对现实的能力。

通过对《最高人民法院公报》【典型案例】等指导性案例进行分类梳理,一方面是对指导性案例进行连续性和系统性的汇编,方便各地各级法院的法官以及检察官、律师和其他法律界人士检索和援引。另一方面是更全面、更客观、更系统、更立体地展现了指导性案例所依附的案件事实、证据以及裁判说理等的真实风貌,更直观、更清晰、更准确地理解裁判规则的涵义,指导同类案件的法律适用,特别是裁判论证和说理过程,使抽象的审判指导概念更具明确性、更具形象化、更具可操作性。

对指导性案例裁判规则进行全面、系统的解读和阐释,是作者的一次尝试。我

们深知,本套丛书所涉及的法学理论博大精深,各种研究文献浩如烟海,有许多未知的领域仍需作深入细致的研究。我们深知法学理论对审判实践有着巨大的指导作用,特别是在法律规定不明确的情况下,具有扎实深厚的理论功底,及时掌握理论界研究的最新成果就显得更为重要。正基于此,我们不敢懈怠,时刻关注理论发展的最新动态,时刻关注理论研究的最新成果,时刻关注审判实践中的典型案例和实践经验,结合我们的实际工作,深入思考,产生自己的一些想法和结论,但其中不乏对一些法律或司法解释已有明确规定,或审判实践中已形成了一定处理规则的问题,从研究的角度提出了一些不同的看法和意见,只能算作是个人的学术见解,并不代表任何组织和机构,甚至与我们个人的身份都无关联。当然,这些观点和意见的正确与否,不仅要接受理论界的评判,而且要接受实践的检验。希望借此丛书的出版,使我们能够与理论界的学者、实务界的同仁进行深入交流探讨,以期共同推动我国案例指导制度的完善和案例研究的深化、细化和体系化。

此聊以为序。

江必新
二〇一六年四月廿六日

凡 例

为使行文方便,本书对相关法律、法规和司法解释等规范性法律文件的名称做了缩略。

- 《合同法》:《中华人民共和国合同法》
《物权法》:《中华人民共和国物权法》
《民法通则》:《中华人民共和国民法通则》
《担保法》:《中华人民共和国担保法》
《土地管理法》:《中华人民共和国土地管理法》
《城市房地产管理法》:《中华人民共和国城市房地产管理法》
《民事诉讼法》:《中华人民共和国民事诉讼法》
《公司法》:《中华人民共和国公司法》
《侵权责任法》:《中华人民共和国侵权责任法》
《消费者权益保护法》:《中华人民共和国消费者权益保护法》
《未成年人保护法》:《中华人民共和国未成年人保护法》
《妇女权益保障法》:《中华人民共和国妇女权益保障法》
《残疾人保护法》:《中华人民共和国残疾人保护法》
《继承法》:《中华人民共和国继承法》
《宪法》:《中华人民共和国宪法》
《村民委员会组织法》:《中华人民共和国村民委员会组织法》
《农村土地承包法》:《中华人民共和国农村土地承包法》
《物权法司法解释(一)》:《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)》
《合同法司法解释(一)》:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(一)》
《合同法司法解释(二)》:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》
《担保法司法解释》:《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》
《民法通则意见》:《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的解释(试行)》
《民诉法解释》:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》

总 目 录

第一章 物权变动原则

- 规则 1 善意买受人根据不动产登记,确信登记的权利状态与现实状态相一致的信赖利益应予保护 / 1
- 规则 2 不动产物权变动只能在登记时生效,不能因未登记而认定该不动产转让合同全部未生效 / 19

第二章 不动产登记

- 规则 3 不动产物权应当依不动产登记簿的内容确定 / 30
- 规则 4 权利人享有物权不能成为其享有合同解除权的理由 / 47

第三章 物权的保护

- 规则 5 返还原物请求权只能对无权占有人行使,不能针对有权占有人提出 / 67

第四章 建筑物区分所有权

- 规则 6 建筑物区分所有权使用自己专有部分的建筑物时,不得违反全体区分所有权人的共同利益,不得妨碍整幢建筑物的正常使用 / 78

第五章 物业管理

- 规则 7 开发建设单位擅自与物业管理公司签订合同,侵犯业主的合法权益,属于无效行为 / 100

- 规则 8 物业管理公司有权对业主不按照整改要求纠正违反业主公约和物业管理规定的行为依法提起诉讼 / 112

第六章 业主知情权

- 规则 9 业主以合理的方式行使知情权应当受到法律保护 / 127

第七章 建筑物共有

- 规则 10 建筑物共有部分在物业服务企业物业管理期间所产生的收益属全体业主所有,物业服务企业可以享有一定比例的收益 / 145

第八章 相邻关系

- 规则 11 相邻关系人建房时,未充分考虑相邻建筑物的安全,给相邻方造成损害的,应负赔偿责任 / 160
- 规则 12 出租人近距离建楼房影响承租人承租房屋采光、通风的,承租人有权提起违约或侵权诉讼 / 172

第九章 善意取得

- 规则 13 行为人取得他人合法所有动产,不能证明自己为善意并付出相应合理价格的,不构成善意取得 / 189

第十章 财产无主的认定

- 规则 14 对无主房屋所有人生前尽了主要扶养义务,可以适当分得部分无主财产 / 209

第十一章 土地承包经营权

- 规则 15 承包土地的农民落户小城镇,其土地承包经营权可以保留或者依法流转;如该土地被征用,承包土地的农民有权获得征地补偿款 / 221

- 规则 16 经依法召集村民会议讨论决定后,村民委员会与他人订立的不违反法律强制性规定的协议应认定为有效 / 235

第十二章 抵押权

- 规则 17 抵押人转让已办理登记的抵押物,未通知抵押权人或者未告知受让人的,该转让行为并非绝对无效 / 252

第十三章 债权出质

- 规则 18 受让人签约时明知受让的标的债权已出质并未提出异议的,不影响其与让与人之间债权转让协议的效力 / 280

第十四章 占有

- 规则 19 债权人以自己名义长期占用、管理债务人房屋,无人提出异议,属善意占有 / 323
- 规则 20 当事人未就继续占有动产的占有改定达成协议的,不能构成物权法规定的占有改定 / 334

目 录

Contents

第一章 物权变动原则

规则 1 善意买受人根据不动产登记,确信登记的权利状态与现实状态相一致的信赖利益应予保护 / 1

【规则理解】

一、物权变动的公示原则 / 1

二、物权公示的方式 / 2

(一)公示方法之特性 / 2

(二)物权公示之形式 / 2

三、物权公示的效力 / 3

(一)物权公示的设权效力 / 3

(二)物权公示的对抗效力 / 4

(三)物权公示的宣示效力 / 5

(四)物权公示的推定效力 / 5

(五)物权公示的公信效力 / 6

【拓展适用】

一、物权变动与其原因行为的区分 / 7

(一)原因行为的生效要件 / 8

(二)物权变动的生效要件 / 9

(三)区分原则的意义 / 9

二、公示公信原则与善意取得制度 / 9

三、不动产登记的制度价值 / 12

(一)不动产登记制度概要 / 12

(二)不动产登记的程序设计 / 12

【典型案例】丁福如与石磊房屋买卖合同纠纷案 / 14