

106

中国民商法典型判例研究丛书

2023.25
C36

物权法典型判例研究

常鹏翱 编著



A1028727

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

物权法典型判例研究/常鹏翱编著. —北京:人民法院出版社, 2002. 11

(中国民商法典型判例研究丛书)

ISBN 7-80161-414-3

I. 物… II. 常… III. 物权法-审判-案例-研究-中国
IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 084799 号

物权法典型判例研究

常鹏翱 编著

责任编辑 陈建德

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市朝阳区安慧北里(亚运村)安园甲 9 号(100101)

电 话 (010)65290566(责任编辑) 65290516(出版部)

65290558 65290541 65290543(发行部)

网 址 www.courtpress.com

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 363 千字

印 张 13.625

版 次 2002 年 11 月第 1 版 2002 年 11 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-414-3/D·414

定 价 25.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装,请与出版社联系调换)

《中国民商法典型判例研究丛书》编委会

主 任:万鄂湘 最高人民法院副院长,武汉大学法学院教授、博士生导师

副 主 任:吕伯涛 广东省高级人民法院院长
买买提·肉孜 新疆维吾尔自治区高级人民法院院长

执行主编:郭卫华 北京大学法学院博士、湖北省高级人民法院法官

编委会委员(按姓氏笔画为序):

丁志武	青海省高级人民法院副院长
马栓智	陕西省高级人民法院副院长
王伯勋	河南省洛阳市中级人民法院副院长
王振清	北京市高级人民法院副院长
王越飞	石家庄市中级人民法院副院长
冯蕴强	湖北省高级人民法院助理巡视员
邬红旗	四川省高级人民法院副院长
安秀莲	广西壮族自治区高级人民法院副院长
刘敬生	武汉市中级人民法院副院长
陈平安	湖北省汉江中级人民法院院长
吴合振	河南省高级人民法院副院长
宋凯楚	湖南省高级人民法院副院长
汪家乾	湖北省宜昌市中级人民法院副院长
张玉坤	河南省高级人民法院副院长
胡兆满	湖北省宜昌市中级人民法院院长
童兆洪	浙江省高级人民法院副院长
缪蒂生	江苏省高级人民法院副院长

丛书策划:陈建德



总 序

经过诸多的磨难、彷徨和选择,现代中国终于走上了市场经济和法治国家的道路,这意味着在尊重人民自愿意志的基础上,要营造一个规则控制的局势,使得无论民众私权抑或行政公权,均要依据法律规则而产生,并在法律规则指导下行使和运作。其中,民众私权的建设、完善和保护,是首要的任务,因为历史上,我国是一个不太重视民众私权、积极推崇国家公权的国家。在这样的背景下,民众权利仅仅是国家公共权力的附属物,其存在空间非常狭小。在体制上它表现为我国缺乏政治国家与市民社会的分野,缺乏独立而有效的私法制度。这种情况不仅使我们国家的法治建设走过了曲折多难的道路,也使广大民众有过人格被漠视、财产无保障的痛苦经历。为了避免将来不再重复这些苦难历史,就必须培育我国市民社会,并彰显市民权利。这个结论不仅有国外经验的例证,更重要的是,我国改革开放的实践经验已经告诉了我们必须如此,加入世界贸易组织以后

更应如此。

自我国改革开放初始,民商事法律制度建设就显示出宏大的气势,不断有新的法律问世。尽管这些法律制度在产生之初可能仅仅是为了解决一时之急的权宜之计,但客观上它为民商事主体寻求权利保护提供了依据,为市民社会空间的雏形提供了制度蓝本。而且,随着这些法律制度在实践中的运用,它逐渐脱离了自身的文本意义,成为司法者或市场交易者的内在意识和习惯,这种强大的主观场域对于我国法治事业的前进和发达具有重大意义。可以说,民商事法律制度在最近几年的迅速发展给国家的法治建设提供了不可或缺的基础条件,即能够指导实践和解决实际问题的法律制度和能够合理运用上述法律制度的主体。西方法儒亚里士多德曾对法治进行了阐释,他指出:“法治应包含两重意义:已成立的法律获得普遍的服从,而大家所服从的法律又应该本身是制定得良好的法律。”无疑,这种论述与我国的法治进程是相符的。

司法裁判者在我国市场经济发展和法治国家建设过程中起着举足轻重的作用。司法裁判者对于民商事法律的运用,必须从案件中具体而复杂的事实入手,恰当地判断该事实就是法律文本规定的这种事实而不是他类事实,并再回顾法律制度的类型化规定。可以说,这种法律运用程序构成了法律主导的时空,在这种情境中,司法裁判者要游离于法律与现实之间,以法律制度来衡量自己判断的合理性。这个过程是一个具有创造性劳动的过程,司法裁判者要加入自己对于法律制度的理解,而这种理解的前提则源自司法裁判者的知识结构、职业经历、生活经验、人生信仰等诸多个人因素,因此,法律运用的过程不同于法律制度的文本规定,前者体现了法律指导下的司法裁判者个性化主导的色彩,后者则具有浓厚的普遍性的类型化特征。如何保证司法裁判者的法律运用过程及其结果不偏离法律制度文本的本意,如何发现和挖掘司法裁判者合理运用法律所得出的智慧结晶,如何理解司法裁判者的司法思维和认识,也是法治的本意之一。

那么,完成这项任务的途径就是评析司法判例,从现实的活生生

的案例中作出深刻的评价,其意义无疑是巨大的。为此,人民法院出版社策划并组织编写了《中国民商法典型判例研究丛书》,给包括司法裁判者在内的广大读者提供了典型的实例,以期在扩大读者的实践视野的同时,也给读者提供法理评析,深化读者对于法律制度和精彩案例所蕴含的法理的理解。

我们在组织编写这套丛书时遵循了以下创作方针:

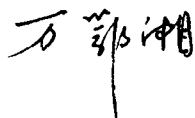
第一,在内容设计上,丛书包含了主要的民商事法律部门,全面阐释了其中的重要制度、原理,形成了一个完整的理论体系,易于读者的掌握和解读。同时,丛书不仅通过比较和分析的方法,广泛借鉴先进国家的立法、司法经验和理论研究成果,理清了民商事法律制度中的基本问题、基础概念和理论,而且,还从我国的法制实际情况出发,对实践中出现的热点、难点、特殊问题进行了详细的说明和分析。

第二,在体例设计上,丛书以在我国各级法院中发生的实际案例作为分析对象,对相关的法律问题予以充分的论述,做到了以案说法。通过对这些案例的诠释,大家可以更深刻了解和理解其中蕴含的道理,也可以因此而熟练地进行法律思维。

第三,在案例选择上,丛书以案例的典型性、新颖性和疑难性为标准,从而使得该套丛书的相关研究更加生动,也更有说服力。所谓典型性,是指所选取的案例是在现实生活或者交易中经常发生或者大量存在的,法律关系比较清晰,能够直接运用某一法律规则,具有普遍代表性的案例。所谓新颖性,是指所选取的案例一般是近几年发生的新型案例。所谓疑难性,是指所选取的案例涉及的法律关系复杂,法律规定不甚明确,理论上也无定论,在案件的审理中往往出现几种不同意见的案例。

值得指出的是,丛书的作者大都是具有法学硕士、博士学位的高学历法官和关注民商法审判实践的知名学者,他们不单具有丰富的审判实践经验,且在各自研究的领域有所成就,都有不少研究成果发表,这使得丛书既有很高的实用价值,同时也具有较深的理论水平,从而凸显其鲜明的特色。

总之，我认为该套丛书对于司法审判实践和法学理论研究具有重要的参考价值，既能为司法审判提供帮助，也能为相关的理论研究提供素材，于是，欣然命笔为其作序。



武汉大学法学院教授
最高人民法院副院长
二〇〇一年十一月十八日

前 言

从本书题目的字面含义来看，本书要分析研究的是关于物权的典型案例，其范围应当是物权法涉及的全部范围，即物权法基础理论、涉及物权变动的规则、所有权理论、用益物权理论、他物权理论和占有理论，这也是案例分析研究书籍的通常做法。^①

但是，由于我国物权法体系非常不完整，相应地，实务中产生的典型问题也非常多，在这种情况下，对于物权法涉及的范围全面展开分析，往往会造成“貌似全面，实不深入”的尴尬局面。为了避免出现这种尴尬，本书采用了有重点分析的策略，即围绕着“物权变动”这条主线选择典型案例，从不同的角度和知识领域进行分析研究，这样的结果，应该会增加读者对于物权变动法律规范的理解。当然，选择“物权变动”作

^① 从我国出版的有影响的物权法案例研究书籍涉及的范围中，就可以看出这一点。参见杨振山主编：《民法物权实务（物权卷）》，山西经济出版社1994年版；王利明主编：《中国民法案例与学理研究：物权篇》，法律出版社1998年版。



为分析重点，不仅因为其在物权法的理论中最为复杂，而且在于其在实务中给当事人、法官、律师、相关行政机关（如房地产管理部门）等制造的麻烦最多。因此，能够把这个主线和重点给阐明透彻，必有极大意义。

所谓物权变动，是指静态物权生成、运动以及消灭的样态和过程，其结果表现为新物权的设立、既有物权在主体和内容上的改变以及物权法律效力的消灭。具体而言，物权变动包括以下几种形态：

第一，物权的设立，即通过民事法律行为或者其他法律事实创设一个原本不存在的物权，如不动产所有权人为债权人设定抵押权，土地所有权人在自己土地上建造房屋从而取得房屋的所有权。

第二，物权的移转，即使得已经设立的物权发生主体上的改变，如甲将自己的电视机出售给乙并为交付，电视机的所有权就发生了移转。

第三，物权的变更，即在保持物权主体不变的情况下，改变物权的内容，如土地使用权人与土地所有权人约定对土地使用权的期限所作的改变。

第四，物权的消灭，即物权人丧失对物权本来可以享有的利益，如动产所有权人通过抛弃行为消灭该所有权，质权人因为丧失对质物的占有而使得质权消灭。

由于物权变动表征着物权价值形态运动的规律，其结果是物权价值得以实现、增生或者消灭，^①可以说，没有物权变动的法律调整，静态物权规则将丧失存在的基本意义。不仅如此，物权变动不可避免地要在交易关系当事人之间进行权属界定，并必然涉及由交易第三人利益作为代表的交易上的社会公共利益，因此，规范和调

^① 相关分析，参见钱明星：《物权法原理》，北京大学出版社1994年版，第158页以下。

整物权变动，是物权法的基本范畴和重要制度之一，^①其涉及到如何界定物权归属、平衡当事人利益等其他重大问题，在理论上以及实务上均具有重要意义。

从民法发展历史的角度来讲，我国相对于传统大陆法系民法，属于后起法域，因此，借鉴和移植国外民法——特别是大陆法系国家民法——的痕迹非常明显。在此条件限制下，了解和学习物权变动的基础性知识前提，就是应当掌握具有典型意义的立法例中的物权变动模式。对于这些模式进行分析判断，进而探讨其各自的合理性，是分析物权变动制度不可或缺的前提工作。

从各国的物权变动模式的制度表现以及我国学者对这些模式的分析来看，^②这些模式大致有以下几种：

第一，债权意思主义，也称为债权合意主义或登记形式主义。该模式的代表是法国民法，其制度表现为法国民法。其第1583条规定：“当事人双方就标的物及其价金相互同意时，即使标的物尚未交付、价金尚未支付，买卖即告成立，而标的物的所有权亦于此时在法律上由出卖人移转于买受人。”据此，只要当事人就物权变动的合同达成意思表示一致，就导致物权变动的当然成就，其中不考虑动产占有移转和不动产登记的所有权公示形式的作用。由于这种模式使得当事人内部的意思发生排斥第三人的作用，使得不知情的第三人陷于被动局面，这严重侵害了第三人的利益，后世的民法普遍不采用这种模式，我国民法学说对此也普遍持否定和批评的态度。

第二，公示对抗主义，也称为登记对抗主义。该模式的代表是日本民法，其制度表现是日本民法。其第176条规定：“物权的设定及移转，只因当事人的意思表示而发生效力。”第177条规定：

① 相关分析，参见孙宪忠：《物权法的基本范畴及主要制度反思》，载孙宪忠：《论物权法》，法律出版社2001年版，第2页以下。

② 相关分析，参见孙宪忠：《论物权变动的原因与结果的区分原则》，载孙宪忠：《论物权法》，法律出版社2001年版，第44页以下；渠涛：《不动产物权变动制度研究与中国的选择》，载《法学研究》1999年第5期。

“不动产物权的取得、丧失及变更，除非依登记法规定进行登记，不得对抗第三人。”第178条规定：“动产物权的让与，除非将该动产交付，不得以之对抗第三人。”^① 这种模式虽然改变了债权意思主义模式的构造，引入物权公示方式的作用，但其并未完全坚持物权公示原则的作用，受到了学者的批评。

第三，物权意思主义，也称为物权形式主义或登记实质主义。该模式的代表是德国民法，其制度表现为德国民法。其第873条第1款规定：“为让与土地所有权，在土地所有权上设定物权以及转让该项权利，或者再设定其他物权，除法律另有规定外，权利人与相对人关于此权利变更的合意，以及将该项变更纳入不动产登记簿上，为必要条件。”第873条第2款规定：“在登记前，权利人和相对人的物权合意在经过公证证明时，或者已经向土地登记机关递呈时，或者权利人将依据土地登记法取得的登记许可证交付与相对人时，亦为有效。”第929条第1款规定：“为转让一项动产的所有权，必须由物的所有权人将物交付与受让人，以及双方就所有权的移转达成合意。”

这种模式的特点在于，物权变动要有当事人在物权法中的意思表示，即“合意”，虽然这也是当事人一致的意思表示，但是，其不同于当事人订立的引发物权变动的“合同”，后者所发生的是债权法中的法律后果，因此，是“合意”而非“合同”导致物权变动。除此之外，尚需进行物权变动的公示，不公示物权不变动，而且，物权公示形式是表现当事人物权法上意思的形式。这种模式是

① 需要说明的是，法国在1855年3月23日颁布法律，规定不动产物权不经公示就无对抗力，之后这个规则又进一步完善，这意味着法国民法对于不动产物权变动确立了公示对抗主义。参见尹田：《法国不动产公示制度》，载梁慧星主编：《民商法论丛》第16卷，金桥文化出版（香港）有限公司2000年版，第553页以下。

物权行为理论的制度表现，我国的台湾民法也采用了这种模式。^①

第四，公示要件主义，也称为折衷主义。该模式的代表是瑞士民法，其制度表现为瑞士民法。其第 656 条第 1 项规定：“取得土地所有权，须在不动产登记簿登记。”第 714 条第 1 项规定：“动产所有权的移转，应移转占有。”这种模式强调物权公示形式对物权变动的绝对意义，即不经过公示的物权变动不具有法律效力，这是其同于物权意思主义模式，而不同于债权意思主义以及公示对抗主义模式之处，但是，其是否承认物权意思主义模式中的物权意思的作用，尚存在很大的争论。^②

从分析这些模式区分的实益来看，这些模式之所以得以区分，主要在于“物权区分原则”和“物权公示原则”^③ 是否在其中得以存在。因此，本书将首先分析上述这两个原则，以之作为贯穿于物权变动范畴的基本原则。

如果进一步分析，就会发现，上述的物权变动模式仅仅是法律制度表现，在这种制度下面，我们又能够发现支撑这种制度的观

① 对德国民法中物权行为理论的分析，具有代表性的中文作品，参见孙宪忠：《物权行为理论探源及其意义》、《再谈物权行为理论》，载孙宪忠：《论物权法》，法律出版社 2001 年版，第 130 页以下；金勇军：《一分为二，还是合二为一——论不动产物权行为的无因性》，载《中外法学》2001 年第 4 期。

② 关于瑞士本土学者对于其民法是否承认独立物权行为争论的介绍，参见陈华彬：《物权法研究》，金桥文化出版（香港）有限公司 2001 年版，第 215 页以下。在华语学术圈中，认为瑞士民法不承认物权行为理论的代表性观点，参见梁慧星：《我国民法是否承认物权行为》，载《法学研究》1989 年第 4 期；认为瑞士民法承认物权行为的独立性，只是不承认物权行为无因性的观点，参见苏永钦：《物权行为的独立性和无因性》，载《固有权制与当代民法法学：戴东雄教授六秩华诞祝寿论文集》，三民书局 1997 年版，第 279 页以下。

③ 物权区分原则的全称是“物权变动的原因与结果的区分原则”，即在发生物权变动时，物权变动的原因与物权变动的结果作为两个法律事实，它们的成立生效依据不同的法律依据的原则。所谓物权公示原则，即物权的各种变动必须以一种可以公开的能够表现这种物权变动的方式予以展示、并进而决定物权变动效力的原则。有关这两个原则分析以及立法设计，参见中国物权法研究课题组：《中国物权法草案建议稿》，社会科学文献出版社 2000 年版，第 108 以下。

念,虽然这些观念是我们对这些制度模式的理论抽象和解释,但是,如果这些解释出来的观念符合上述的制度模式及其实践结果,就足以说明这些观念的客观性和可证明性。故而,在制度模式分析的基础上,有必要分析其中蕴涵的观念,即“物权法中的真实观念”也将是本书讨论的对象。

从上述基本原则以及观念出发,我们还有必要纵深探讨物权正确性界定,即采用何种标准来界定物权,从而使无色无味的物权能够真实地展示在我们面前,也使得法律能够据此而量体裁衣。这种探讨的结果,就是将传统民法中的真实权利人和名义权利人的分离现象进行理论升华,其表现形式是“法律物权和事实物权的区分和关系”。

对于本书,还须说明以下几点:

第一,我们对中国物权变动制度进行分析,其对象主要相关的制度以及法院依据制度文本作出的判决,它们是立法者和司法者对于物权变动态度的综合体。制度文本表达了立法者的态度和立场,实务做法也要遵循制度文本的表达,但为了追求结果的妥当性,实践结果往往会悖离制度的文本表现,这种现象实际上说明了实务者对待这些问题的立场,故而,认真探究实务者的立场,应该能发现许多问题。基于这种认识,本书在关注制度文本的同时,将会在尽可能的限度内涉及到实务立场。

第二,物权变动根据物权标的物形态,可以分为不动产物权变动和动产物权变动,其中,两者具有不同的公示手段,前者采用了不动产登记,后者则采用占有和交付。与动产相比,不动产具有价值高的天然特点;而且,随着我国不动产交易市场的发展,我国不动产物权变动成为不动产交易的主要形态,但是,我国完整的物权法律制度以及不动产登记法律制度的缺失,严重阻碍了不动产物权交易的顺利进行,因此,本书将物权变动中具体发生的问题集中在不动产物权变动领域,其得出的结论应当能够适用于动产物权变动。

将不动产物权变动作为论证的中心,还在于不动产登记与动产占有的交付相比,更明显地体现了物权的程序机制,而这种机制是

一个完整的物权法所不可缺少的一部分,也是物权法律制度得以实现的重要途径和工具,这样,对不动产物权变动进行重点分析,将有助于我们从整体上把握物权区分原则和物权公示原则所支撑起来的制度以及其中蕴涵的观念。

第三,依据物权变动发生的依据,可以将其分为依法律行为的物权变动和非依法律行为的物权变动,这是物权变动最重要和最有实践意义的区分,为立法和学说所明确认定。其中,前者的典型形态如通过买卖而导致房屋所有权的移转,这里面就包含了意思表示因素;后者的典型形态如投资建房人对房屋的所有权,这里面没有意思表示因素。由于非依法律行为的物权变动为法律所类型化调整,^①道理比较简单,而且其

① 我们以我国台湾民法为例说明这个问题。台湾民法第759条规定:“因继承、强制执行、公用征收或法院之判决,于登记前已取得不动产物权者,非经登记,不得处分其物权。”这条规定是非依法律行为的不动产物权变动的基本法律依据,据此规定,只有继承、强制执行、公用征收和法院判决这四种情形,才能导致不动产物权的取得,但从实际情况来看,则超出这几种情形。这几种情形的大致规则为:1. 继承。继承始于被继承人死亡之时,此时,遗产即归属于继承人所有。对于作为遗产的不动产物权,可以由任何一个继承人代表全体继承人,在继承开始之日起6个月内,向土地登记机关申请继承登记。自继承开始之日起,超过1年没有办理继承登记的,经主管的市县地政机关查明公告继承人在3个月内申请登记,逾期仍未申请的,地政机关就可以列册管理,期限为15年,逾期仍未申请的,就移请台湾“国有财产局”公开出售。2. 强制执行。不动产为法院强制执行标的的,依据台湾强制执行法的规定取得不动产物权者,自执行法院发给权利移转证书及其他书据(如原所有权证书或者强制执行法第101条规定的证明书)时起,就取得不动产物权。3. 公用征收。公用征收指国家因公共事业的需要,或者因实施国家经济政策而征收私人土地。被征收土地之所有权人,对于其土地的权利义务,于取得应得的全部补偿费时终止,被征收的土地所有权也于此时由征收者取得。4. 法院判决。此种判决,必须是确权判决,即直接判决当事人享有不动产的所有权,仅仅判决被告有移转不动产所有权义务的,不属于此所谓的法院判决。5. 依法律规定。除了上述四种情形外,还有法定抵押权、法定地上权等依法产生无需进行登记的物权。同时,还有依据法律事实而取得不动产物权的,如自己出资建筑等。为了使法律规定更为严密和周延,台湾物权编草案增加了概括规定:“其他非因法律行为于登记前已取得不动产物权者,非经登记,不得处分其物权。”参见史尚宽:《物权法论》,中国政法大学出版社2000年版,第35—36页;王泽鉴:《民法物权》第一册,台湾2001年修订版,第112页以下;谢在全:《民法物权论》上册,中国政法大学出版社1999年版,第92页以下。

要依赖于依法律行为的物权变动的制度,^① 因此,除了本书涉及到的遗失物拾得和埋藏物发现属于非依法律行为的物权变动之外,本书的其他内容所进行分析的前提,限于依法律行为的不动产物权变动。

第四,受制于本书作者的知识结构和认知能力,本书的论述基准在于传统民法(更准确地说是德国物权法)知识、制度和术语,用这些工具来衡量和评判我国不动产物权变动规则的制度表达和实践面目。从作者行文的角度来看,这种论述无疑会很方便,也很清晰。而且,本书作者自己作为这些规则的“读者”,有权选择也有权运用自己的知识资源对其进行解释。但是,由于不动产物权变动规则在很大程度上要受制于当地甚至于具体交易的客观情况,可能会出现为了达到同样的交易目的、符合公平的价值需要或者妥当解决纠纷,同一地域会采用不同的规则进行不动产物权变动或者设置不同的不动产物权变动模式,^② 因此,采用本书的这种论述方式,将会过于僵硬,还会忽视本土法律实践中产生的有益制度,这一点对于我国大陆尤其重要。为了避免这一点,在进行基准判断时,本书将会回顾和提及法律制度文本或者实务立场所处的具体环境。

著 者

二〇〇二年七月

① 根据我国台湾民法的规定,依法律行为的不动产物权变动和非依法律行为的不动产物权变动有以下两个区别:其一,对于前者,不动产物权登记不是物权变动的生效要件,其只不过是已将已经实际发生的不动产物权变动的事实通过登记这种公示方式向社会公众表示出来,故而该种登记被称为“宣示登记”,后者的登记则被称为“设权登记”。其二,对于前者,采用“非经登记,不得处分”的规则,即只有办理不动产物权登记之后,权利人才能够处分该物权,否则,此处分行为无效,不动产物权也不能发生变动。这也说明,能够进入交易机制的,只能是经过公示的物权,没有法定公示形式的物权不能成为交易的对象。因此,王泽鉴先生就指出,该条的立法目的就是贯彻台湾民法第758条所采用的物权登记要件的意旨,并维护不动产物权的公示原则。参见王泽鉴:《民法物权》第一册,台湾2001年修订版,第112页。

② 这在理论上是可能的,在实践中也有范例,比如,从本书以下的分析中可以看出,我国的不动产物权变动规则就处于多元化的状态;国外的例子是英国,对其大概的介绍,参见 Wolf, Sachenrecht, 15. Aufl. Verlag C. H. Beck, 1999, S. 197.

目 录

第一章 物权区分原则·····	(1)
——王某某诉上海某某实业有限公司房屋买卖合同 合同纠纷案·····	(1)
第二章 物权公示原则 ·····	(24)
——王某某诉李某某确认房屋所有权纠纷案 ·····	(24)
第三章 物权法中的真实观念 ·····	(33)
——孙永江诉丁少英单方出卖夫妻共有 汽车纠纷案 ·····	(33)
第四章 法律物权与事实物权的区分及关系 ·····	(66)
——某农业信托公司主张房屋所有权纠纷案 ·····	(66)
第五章 顺位制度的法律意义 ·····	(95)
——杨春风、李俊香诉李雅文、鄢铁权典当已设 抵押的房屋行为无效纠纷案 ·····	(95)
第六章 不动产登记程序异化及其解决机制·····	(133)
——陈振、郑义春诉河南省郑州市房管局赔偿 经济损失纠纷案·····	(133)
第七章 不动产登记公信力的界定与确立·····	(152)
——袁雅琴不服上海市房屋土地管理局核发房屋所有	

权证行政附带民事诉讼案·····	(152)
第八章 不动产物权的善意取得·····	(185)
——张某诉吴某房屋买卖纠纷案·····	(185)
第九章 异议登记制度在我国的确立·····	(208)
——万明果诉河南省南阳市房产管理局 登记错误纠纷案·····	(208)
第十章 住宅权的制度实现及保障·····	(226)
——赵某某诉林某某离婚住房纠纷案评析·····	(226)
第十一章 土地征收及征用法律制度的完善·····	(257)
——徐华平、王大宝诉灌南县汤沟镇沟东村村民 委员会不发给土地征用补偿费纠纷案·····	(257)
第十二章 抵押权中的自由与限制·····	(277)
——中国工商银行杭州市高新技术产业开发区支行 诉杭州市大中南物业发展有限公司 借款抵押合同纠纷案·····	(277)
第十三章 悬赏广告与遗失物拾得的关系·····	(292)
——李珉诉朱晋华、李绍华悬赏广告酬金纠纷案·····	(292)
第十四章 我国埋藏物发现制度的完善·····	(309)
——张保富诉陈天魁埋藏物银锭所有权 归属纠纷案·····	(309)

附 录

中华人民共和国民法通则 [节录]

(1986年4月12日) ·····	(322)
--------------------	-------