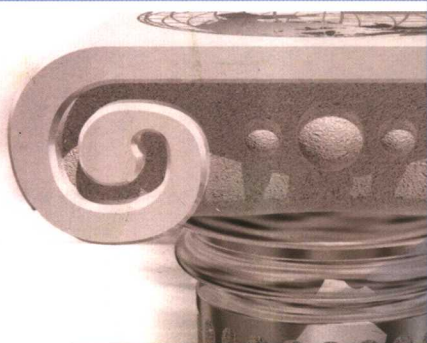


国家“十五”、“211工程”课题项目
国际商法经典案例系列丛书



薛源 编著

美国财产法

案例选评

对外经济贸易大学出版社

国家“十五”、“211工程”课题项目
国际商法经典案例系列丛书

美国财产法案例选评

薛 源 编 著

对外经济贸易大学出版社

(京) 新登字 182 号

图书在版编目 (CIP) 数据

美国财产法案例选评/薛源编著. —北京: 对外经济贸易大学出版社, 2006

(国际商法经典案例系列丛书)

ISBN 7-81078-703-9

I. 美... II. 薛... III. 民法 - 所有权 - 案例 - 分析 - 美国 IV. D971.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 081480 号

© 2006 年 对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有 翻印必究

美国财产法案例选评

薛 源 编著

责任编辑: 魏学文

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号 邮政编码: 100029

邮购电话: 010-64492338 发行部电话: 010-64492342

网址: <http://www.uibep.com> E-mail: uibep@126.com

唐山市润丰印务有限公司印装 新华书店北京发行所发行

成品尺寸: 140mm×203mm 10.5 印张 254 千字

2006 年 9 月北京第 1 版 2006 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 7-81078-703-9

印数: 0 001 - 5 000 册 定价: 17.00 元

总 序

我们对外经济贸易大学法学院，作为财经类院校中的法学院，其主要任务就是为两个市场，即国内市场和国际市场培养高级实用性法律人才。市场和社会的需要就是我们教学的目标。财经类院校的法学专业，历史短，经验少，但专业对口，置身于市场经济之中，社会需要量大，就业率高，容易办出特色，能满足市场和社会的需要，这是办好此类院校法学教学的强大动力。他们将在建立我们社会主义市场经济的过程中，在建立社会主义的法治过程中起着重要的生力军作用。

为了达此目的，即为了使该类院校的法学教学能担负起上述任务，其教学内容和教学方法都应具有自身特点。

我们经贸大学法学院，自建立国际法专业以来（1984年）就长期坚持具有特色的教学方向和教学方法。经过近二十年的努力，已经取得了一些成果，尤其在培养适应市场要求的三会人才方面，即培养我们的学生既懂法律，又懂经贸，还能熟练运用外语（英语）的综合性人才方面，积累了一些经验，经住了社会和市场的验证，本院的毕业生，特别是硕士生的就业率一直居高不下。2002年我院的这一专业被评为全国重点学科；经过激烈的招投标竞争，该专业也荣幸地承担了欧盟法律专业人士的法律培训任务。在该专业的博士生中，来自美国、英国、法国、韩国、日本等国及香港、台湾地区的学生正在日益扩大。

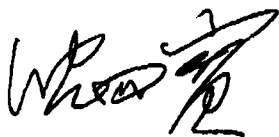
实践证明，在法学教学中实行案例教学，对于培养学生的综合分析问题能力，分清主次和识别真伪能力以及理论联系实际的能力方面起着直接的促进作用。通过案例教学，力求使在校的学生能有更多机会贴近社会，接触实践，使我们的教学能够达到下述宗旨，即研究理论为了解决实际问题，研究外国经验是为了解决中国问题。

我们法学院的国际法专业有两个教学和研究方向：一个就是以 WTO 为主的国际经济法（公法）方向；另一个就是以比较商法为主的国际商法（私法）方法。我们现在出版的系列案例教材，主要就是这两个教学方向上的研究成果。

在我们编写的系列案例评析中也包括相对成熟的英语案例，目的是为在本院的双语教学中有所依托。

最后要说明的是，本系列案例教材是对外经贸大学法学院“211 工程”建设的一个组成部分，这里不仅凝结了法学院广大师生的心血，也包含了整个对外经贸大学从事“211 工程”建设工作的教职员工和领导们的心血，作为现任法学院院长的我，在此向所有支持我院发展的同仁们表示最衷心的感谢。

对外经济贸易大学
法学院



前 言

在美国法中，财产法与合同法、侵权法一样是典型的判例法。财产法律体系中，主要依据判例确定基本原则，通过判例发展法律，按照判例对新发生的案件作出处理。要想对美国法律体系作较为深入的了解，对判例进行研究是不可或缺的。要想对美国财产法作较为深入的了解，对判例进行研究同样也是不可或缺的。

本书收录并编译了美国财产法的 54 个经典判例，基本上涵盖了美国财产法的主要方面，如财产的取得、不动产利益、不动产租赁、不动产转让、私人对土地使用的控制和国家对土地使用的管理等六个部分。对不动产利益的种类、不动产利益的变动、不动产权利人行使权利受到的私人权利和国家权力约束等基本原则进行初步的介绍和解析。通过这些介绍和解析，首先是帮助读者获得对于美国财产法的初步了解，其次在这些初步了解的基础上，掌握美国财产法的基本原则和制度，以期能够面对复杂的实际案例，作出正确的判断。

目前我国物权法正处在起草阶段，物权理论研究有了重大发展。虽然在传统上我们的财产法体系属于大陆法范畴，但随着我国的改革开放，特别是随着我国加入世界贸易组织，我国的经济和以美国为首的发达资本主义国家的经济联系越来越密切。我国的财产制度也同样会受到英美财产法，特别是美国财产法的影

响。加强对于美国财产法的学习，不仅对我们建立完善的财产法律体系，同样对于我们的对外经济交往都具有重要意义。所以，这是一个既具有理论意义，同样也具有的实践意义的活动。

美国财产法内容丰富，其中诸多理念很有启发性，具有重要的比较研究价值。对丰富我们财产法律制度的相关理论，同样也有重要意义。

由于笔者水平的限制，这些编译成中文的判例可能没有把原英文判例中的思想内涵完全表达出来，因此每个判例都列明了其英文名称和引用编码，以方便读者查询判例的英文文本作进一步研究。

书中错误和疏漏在所难免，请读者指正。

薛 源

2006年5月于对外经济贸易大学

目 录

第一章 财产的取得	(1)
第一节 财产的原始取得	(1)
案例 1 约翰逊诉密托施案	(1)
案例 2 皮尔逊诉波斯特案	(8)
案例 3 格汉诉里奇案	(14)
案例 4 怀特诉美国三星电子有限公司案	(18)
案例 5 穆尔诉加州大学校董案	(32)
第二节 财产的继受取得	(43)
案例 6 本杰明诉林德纳航空有限公司案	(43)
案例 7 格伦诉格伦案	(51)
案例 8 曼尼洛诉戈尔斯基案	(55)
案例 9 所罗门·古根海姆基金会诉卢贝尔案	(62)
案例 10 艾丽史诉美国机场停车场有限公司案	(68)
第二章 不动产利益	(75)
第一节 现时利益和未来利益	(75)
案例 11 怀特诉布朗案	(76)
案例 12 梅翰霍兹诉县学校理事会案	(82)
第二节 共有	(88)
案例 13 里德尔诉哈蒙案	(88)
案例 14 德尔菲诺诉维兰西斯案	(94)

案例 15	卡明斯诉安德森案	(98)
案例 16	奥布赖恩诉奥布赖恩案	(103)
第三章	不动产的租赁	(110)
第一节	出租人的义务	(110)
案例 17	哈曼诉杜彻案	(111)
案例 18	雷斯特不动产公司诉库珀案	(117)
案例 19	皮尤诉霍姆斯案	(124)
案例 20	鲁宾逊诉戴蒙德住宅公司案	(133)
第二节	承租人的义务	(140)
案例 21	萨默诉克里德尔案	(140)
案例 22	公众建筑公司诉赫希菲尔德案	(144)
第三节	租赁的转让	(147)
案例 23	杰伯诉米勒案	(147)
第四章	不动产的转让	(153)
第一节	不动产买卖合同	(153)
案例 24	希基诉格林案	(153)
案例 25	贝休姆诉哈密特案	(157)
案例 26	约翰逊诉戴维斯案	(159)
案例 27	伦坡克诉戴奇内斯案	(162)
第二节	不动产转让书	(168)
案例 28	弗赖姆伯格诉安泽洛蒂案	(169)
案例 29	勒梅豪特诉勒梅豪特案	(174)
第三节	不动产所有权的保障	(179)
案例 30	梅瑟史密斯诉史密斯案	(180)
案例 31	科恩诉托马斯父子换乘线有限公司案	(184)

案例 32	威特诉塔格特案	(187)
案例 33	沃克·罗格有限公司诉切尔斯 所有权和担保公司案	(192)
第五章	私人对土地使用的控制	(200)
第一节	妨害	(200)
案例 34	普拉诉马雷提案	(200)
案例 35	布默诉亚特兰大水泥公司案	(206)
案例 36	斯珀实业有限公司诉德尔·韦布 开发公司案	(212)
第二节	用益物权	(216)
案例 37	罗曼切克诉普罗特金案	(217)
案例 38	罗伊诉欧洲—荷兰公司案	(222)
案例 39	霍尔布鲁克诉泰勒案	(225)
案例 40	佩恩保龄休闲中心有限公司诉霍特·肖普 有限公司案	(229)
案例 41	米勒诉卢瑟安会议露营协会案	(234)
案例 42	卡斯尔协会诉施瓦茨案	(240)
案例 43	尼波塞特所有人组织有限公司诉侨民 实业储蓄银行案	(246)
案例 44	中州设备有限公司诉贝尔案	(253)
案例 45	希尔诉莫洛凯的达米安社团案	(259)
案例 46	伊欧·戴有限公司诉贝瑟尼海滩市案	(264)
第六章	国家对土地使用的管理	(271)
第一节	规划	(271)
案例 47	欧几里的市诉安布勒不动产公司案	(271)

案例 48	安德森诉伊萨夸市案	(279)
案例 49	南伯灵顿县诉芒特劳雷尔镇案	(284)
案例 50	康芒诉韦斯特伍德规划调整委员会案	(295)
案例 51	利特尔诉温伯案	(303)
案例 52	瓦兰特村诉史密斯案	(307)
第二节 征收		(312)
案例 53	夏威夷住房机构诉米德基夫案	(312)
案例 54	纽伯利公司诉东芝加哥市案	(319)

第一章 财产的取得

美国财产法中财产在大陆法中大致对应的概念是物权，财产是法律保护而不容他人侵犯的就物的利益，反映的是人与人之间就物的关系。财产的取得分为原始取得和继受取得。

第一节 财产的原始取得

财产的原始取得是指取得没有为他人所有的物的财产权，财产的原始取得方式包括发现、捕获和创造。

一、通过发现取得财产

案例1 约翰逊诉密托施案^{〔1〕}

【案情】

原告约翰逊从印第安部落购买了土地，这些土地后来又由美

〔1〕 Johnson v. M'Intosh, 21 U. S. (8 Wheat) 543 (1823).

国政府卖给了被告密托施，原告提起诉讼要求取得对该土地的所有权。法院判决被告胜诉。

【分析】

本案原告在其起诉书中主张所有权的土地，涉及其声称两次从印第安部落酋长处购得的土地。本案的问题是，美利坚合众国的法院是否能够承认该土地所有权？当事人确认的事实表明，签订土地买卖合同的酋长获得了部落的授权，并且这些酋长代表的部落合法占有出售的土地。因此，问题主要集中在印第安部落是否有权赋予个人被美利坚合众国法院确认的土地所有权，而个人是否有权接受该土地所有权。

鉴于社会制定财产取得和维护规则的权利是不容置疑的，并且土地所有权由土地所在国家的法律决定，在研究上述问题前，就有必要分析抽象公平的原则，还要分析政府在涉及具体问题时所采用的原则，而后者是我们判决的依据所在。

在发现美洲大陆时，欧洲各国都竭力想最大限度地为自已取得土地。为避免各国的殖民地相互冲突和各国为土地相互战争，就有必要确定一个原则，各国均承认其为规范取得土地权利的法律。这一原则是，一个国家的国民发现，或经政府授权发现的土地，由该国家取得土地所有权，该土地所有权可以通过占有实现。发现土地的国家由此排他地独享从土著那里取得该土地，并在该土地上建立殖民地的权利。这一权利，所有欧洲人都不能干涉。每个国家都主张这一权利，而其他国家都认同。至于土地发现者和土著之间的关系，则由他们自己去规范。由此取得的权利是排他的，任何权力都不能介入。

在确立这些关系时，土著居民的权利并没有被完全忽略，当然他们的权利在很大程度上被减损。他们被承认有权占有该

土地，并可以在法律上提出主张，保持对该土地的占有和使用。但是，他们作为独立主权国家对土地的权利已不复存在。他们依据自己意志处分土地的权利被发现者对土地有排他所有权的基本原则所否定。尽管欧洲各国尊重土著居民作为土地占有者的权利，但是这些国家主张他们对土地的最终主权，并由此主张和行使转让仍由土著居民占有的土地的权利。这种转让给予受让者对土地的所有权，这种所有权只受到印第安人对土地占有权的限制。

美洲大陆从其被发现到现在的历史，证明这一基本原则被普遍承认。西班牙不仅仅依赖教皇授予土地所有权，它与法国、英国和美国关于边界的讨论均表明它是依据由发现取得的权利进行主张的。葡萄牙也是依据同样的权利主张对巴西的土地所有权。法国也将其对美洲大陆广阔土地的主张建立在发现基础之上。尽管它对土著居民的态度极其友善，它仍然就大片法国人实际并未定居的土地主张主权，以及其排他地取得和处分仍由印第安人占有的土地的权利。荷兰也在美洲取得了土地，并依据所有欧洲国家采用的基本原则主张其权利。英国是该基本原则最坚定不移的拥护者。这方面的文件很多、也很齐全。早在 1496 年，英国的君主就授权卡伯特发现不为基督教徒们所知的国家，并以英国国王的名义占有它们。两年之后，卡伯特开始航程，发现了北美大陆，他向南最远到达弗吉尼亚，英国依此发现主张其对土地的所有权。英国政府从这块大陆上取得领土的第一次努力，表明了它对上述原则的完全承认。英国君主授权的发现权利限于不为基督教徒们所知的国家，卡伯特被授权以英国国王的名义占有它们。这样，尽管作为异教徒的土著居民占有着这些土地，英国仍可主张取得占有的权利。同时，英国也承认任何基督教徒依据在先发现取得的土地所有权。此后，这一原则一直被英国承认。我们的

整个国家的土地都是由英国君主转让给我们的，当时印第安人占有着这些土地。这些转让旨在给予受让者土地和主权。

在各国就美洲大陆主张领土的战争、谈判和签订条约的历史中，可以看到通过发现取得土地所有权这一原则被广泛承认的进一步证据。所有在美洲大陆上取得领土的欧洲国家，都主张自己，也承认他国作为发现者取得对被印第安人占有的土地的排他权利。

在我国独立战争后与英国签订的条约中，英国放弃了对美利坚合众国政府及其领土的一切权利主张。通过这一条约，原先为英国政府拥有的权利和对土地的权利就决定性地给予了各州。我们在此之前通过宣布独立，取得了对土地的占有。但是独立宣言和确认独立的条约给予我们的不可能超过我们之前占有的，也不可能超过英国之前拥有的。美利坚合众国或各州无可置疑地对条约中描述的边界内的土地拥有明确的所有权，这一所有权只受到印第安人土地占有权的限制。政府有权依据宪法行使排他的权力，取消印第安人对土地的占有权。

本案争议土地所在的弗吉尼亚州，在 1779 年特别颁布了一项法律，宣布它拥有对其境内印第安人土地排他的优先购买权。除被依法许可的人在独立前为殖民地的利益，在独立后为合众国的利益可以从印第安民族购买弗吉尼亚境内的土地外，任何人都无权从任何印第安民族购买弗吉尼亚境内的土地。这一法律进而宣布从印第安人处购买用于私人目的的土地，印第安人给予个人的不动产转让书无效。这表明了弗吉尼亚州对于以下原则的明确认可：从印第安人处购买土地的权利排他地归政府所有。

境内有印第安人居住土地的各州，将这些土地让与美利坚合众国。让与书中表明，各州将土地和管辖权让与美利坚合众国，这么做是为了向合众国政府提供运营资金。本案争议土地也由弗

吉尼亚州让与美利坚合众国。让与的领土由众多好战的印第安部落占有，但是美利坚合众国取消印第安人的权利并转让土地的其他权利从未受到质疑。

在这些州独立之后，它们和西班牙之间就边界问题存在争议。1795年的条约解决了这一争议，西班牙将有争议的领土让与美利坚合众国。就这些领土主张所有权的是美国和西班牙，但是，这些领土主要由印第安人实际占有。从法国购买的路易斯安纳州，也是几乎完全由众多实际上独立的印第安部落占有。但是，任何他国对该土地的入侵将被视为侵略，从而导致战争。这些土地在取得之前的谈判，承认和阐明了为欧洲各国所接受的、作为其在美洲大陆拥有土地所有权所基于的原则。

美利坚合众国当时明确赞同这一伟大的原则。它和其他国家一样主张发现给予它通过购买或征服，取消印第安人占有权的其他权利，并给予它的人民许可范围内的主权。美利坚合众国政府现在所拥有的转让土地的权力，在殖民地时期是属于英国国王或其受让人的。我国的法院对这两者给予的所有权从未质疑过。美国政府就印第安人占有的土地也行使转让土地的权力。这一权力的存在就否定了任何与之相抵触权利的存在。对土地的绝对所有权不可能同时为不同的人或不同的政府所拥有。对土地的绝对所有权是排他的，或至少排除与其相抵触的权利。我们的所有权制度都承认英国国王对土地的绝对所有权，这一所有权仅受到印第安人土地占有权的限制，并且英国国王具有绝对的权力取消印第安人的土地占有权。这就排除了印第安人对土地拥有绝对、完全的所有权。

征服给予征服者所有权，尽管个人可能会对权利主张的公平性提出质疑，但是征服者的法院对此不能否定。当时英国政府也就是我们的政府，后来其权利转给了美利坚合众国政府。英国政

府就美洲英国殖民地境内印第安人占有的全部土地主张所有权，并主张对印第安人的一定主权以及取消印第安人占有权的排他权利。这些权利主张通过武力在西至密西西比河的范围内确立。我们现在对大量土地的所有权都源于这些权利。我国的法院不会质疑该所有权的有效性，或支持与其相抵触的权利。

尽管我们并不准备为欧洲人对印第安人土地权利适用的原则进行辩护，但是这些被夺走权利的人的性格和习惯或许能够提供一些解释。通过征服获得的土地所有权，其取得和维护都需要依靠武力。征服者决定权利的界限，但是人道精神的一般原则要求征服者不得肆意欺压被征服者，在实现征服目标的前提下，应尽可能使其生活状况符合正常标准。大多数情况下，被征服者都被纳入战胜的国家，成为该国的臣民或相关政府的公民。社会的新旧成员融合在一起，他们之间的区别逐渐消失，成为一个民族。在这种纳入实际可行的情况下，出于人道精神的要求和政策的考虑，不应损害被征服者的财产权。对这些新的臣民应该与原来的臣民平等对待，使他们感到自身安全有保障，逐渐消除他们与故国分离，并迫于武力与陌生人联合的伤痛。在征服完成后，被征服国家的居民可以和征服者融合，或作为独特的民族进行管理。舆论将这些限制加诸征服者，征服者如果对这些限制置之不理，他的威名和权威就会受到损害。

但是居住在这个国家的印第安人是凶狠的野蛮人，他们通过战争实现对土地的占有，依靠森林维持生计。如果让他们继续占有这个国家，就是任由这个国家处于荒蛮状态。将他们作为独特的民族进行管理也是不可能的，因为他们是无畏和凶狠的，随时准备以武力反抗任何损害其独立的尝试。这种状态导致的后果是，欧洲人要么放弃这个国家，放弃他们对其的权利主张，要么通过武力强行确立这些权利主张，并采纳适应印第安民族情况的