

诉讼关键法条与典型实例系列

SU SONG GUAN JIAN FA TIAO YU DIAN XING SHI LI XI LIE

物权·担保

诉讼关键法条 与典型实例

案由解释 阐明案件法律关系性质

关键法条 提炼纠纷解决核心依据

典型实例 提供真实司法案例参考

实用脚注 权威解答实务疑难问题

关联附录 争议解决高效助力工具

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

诉讼关键法条与典型实例系列

SU SONG GUAN JIAN FA TIAO YU DIAN XING SHI LI XI LIE

物权·担保

诉讼关键法条 与典型实例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物权、担保诉讼关键法条与典型实例/ 中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2011. 5

(诉讼关键法条与典型实例)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2816 - 3

I. ①物… II. ①中… III. ①物权法 - 法律解释 - 中国②担保法 - 法律解释 - 中国③物权法 - 案例 - 中国④担保法 - 案例 - 中国 IV. ①D923. 05

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 073055 号

策划编辑: 谢玲玉

责任编辑: 舒 丹

封面设计: 周黎明

物权、担保诉讼关键法条与典型实例

WU QUAN、DAN BAO SUSONG GUANJIAN FATIAO YU DIANXING SHILI

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2011 年 7 月第 1 版

印张/9 字数/182 千

2011 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2816 - 3

定价: 25.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66070042

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

编辑说明

当我们面临法律纠纷准备起诉或应诉时，除收集证据外，最重要的一项工作就是查找支持自己的诉讼请求和主张的法律依据。但法律法规纷繁复杂，对于非专业人士来说，如何迅速、准确地查找到所需的法律规定，并非易事。我们编写这套《诉讼关键法条与典型实例》丛书，目的正在于帮助读者高效地解决这一难题。本丛书具有非常鲜明的特色，针对性、实用性强。

1. 丛书分册的设置和内容主要以最高人民法院2011年最新修订公布的《民事案件案由^①规定》为基础，并对案由进行再分类，力求细化纠纷类型，便于读者“按图索骥”。个别分册根据实践需要，融合了民事案件案由规定和行政案件的案由规定。

2. 打破常用法规编排方式，根据案由拆分主体法，每个案由下只收录有密切关联性的重点条文，真正提供该类纠纷解决的核心法律依据。

3. 采用脚注形式帮助读者理解法条内容，解答实务中的疑难问题。所有脚注均有可靠的来源与出处，权威、准确。

4. 独创的表格式案例编排方式，将案例分解为关键词、出处、问题点、裁判规则四个要素，简洁明了，重点突出，便于读者参考。

5. 根据分册内容，附录诉讼文书、赔偿计算标准与公式、案件处

^① 案由是案件名称的重要组成部分，反映案件所涉及的民事法律关系的性质，是将诉讼争议所包含的法律关系进行的概括，是人民法院进行案件管理的重要手段。

理的流程等实用信息。

需要提请读者注意的是，实践中发生的某些法律纠纷可能形成不同的法律关系，可以不同的案由起诉，如合同纠纷中经常发生违约之诉和侵权之诉竞合的情况，当事人可以选择其一向法院提起诉讼，但两者所适用的法律依据不同，违约之诉主要适用合同法及其相关司法解释等规定；侵权之诉主要适用侵权责任法及相关规定。对此，读者可以分别从本丛书的《合同诉讼关键法条与典型实例》和《侵权损害诉讼关键法条与典型实例》中寻找纠纷处理的法律依据。

目 录

不动产登记纠纷

- (一) 异议登记不当损害责任纠纷 (1)
- (二) 虚假登记损害责任纠纷 (3)

物权保护纠纷

- (一) 物权确认纠纷 (6)
 - 1. 所有权确认纠纷 (7)
 - 2. 用益物权确认纠纷 (15)
 - 3. 担保物权确认纠纷 (16)
- (二) 返还原物纠纷 (17)
- (三) 排除妨害纠纷 (19)
- (四) 消除危险纠纷 (19)
- (五) 修理、重作、更换纠纷 (20)
- (六) 恢复原状纠纷 (21)
- (七) 财产损害赔偿纠纷 (21)

所有权纠纷

- (一) 侵害集体经济组织成员权益纠纷 (23)
- (二) 建筑物区分所有权纠纷 (30)

1. 业主专有权纠纷	(30)
2. 业主共有权纠纷	(33)
3. 车位纠纷	(37)
4. 车库纠纷	(38)
(三) 业主撤销权纠纷	(39)
(四) 业主知情权纠纷	(45)
(五) 遗失物返还纠纷	(46)
(六) 漂流物返还纠纷	(48)
(七) 埋藏物返还纠纷	(48)
(八) 隐藏物返还纠纷	(50)
(九) 相邻关系纠纷	(52)
1. 相邻用水、排水纠纷	(52)
2. 相邻通行纠纷	(54)
3. 相邻土地、建筑物利用关系纠纷	(56)
4. 相邻通风纠纷	(57)
5. 相邻采光、日照纠纷	(58)
6. 相邻污染侵害纠纷	(59)
7. 相邻损害防免关系纠纷	(60)
(十) 共有纠纷	(61)
1. 共有权确认纠纷	(62)
2. 共有物分割纠纷	(68)
3. 共有人优先购买权纠纷	(69)

用益物权纠纷

(一) 海域使用权纠纷	(71)
(二) 探矿权纠纷	(74)

(三) 采矿权纠纷	(76)
(四) 取水权纠纷	(78)
(五) 养殖权纠纷	(79)
(六) 捕捞权纠纷	(80)
(七) 建设用地使用权纠纷	(82)
(八) 地役权纠纷	(91)

担保物权纠纷

(一) 抵押权纠纷	(97)
1. 建筑物和其他土地附着物抵押权纠纷	(112)
2. 在建建筑物抵押权纠纷	(115)
3. 建设用地使用权抵押权纠纷	(116)
4. 土地承包经营权抵押权纠纷	(119)
5. 动产抵押权纠纷	(120)
6. 在建船舶、航空器抵押权纠纷	(123)
7. 动产浮动抵押权纠纷	(125)
8. 最高额抵押权纠纷	(126)
(二) 质权纠纷	(128)
1. 动产质权纠纷	(129)
2. 转质权纠纷	(134)
3. 最高额质权纠纷	(136)
4. 票据质权纠纷	(137)
5. 债券质权纠纷	(140)
6. 存单质权纠纷	(142)
7. 仓单质权纠纷	(154)
8. 提单质权纠纷	(156)

9. 股权质押纠纷	(159)
10. 基金份额质权纠纷	(164)
11. 知识产权质权纠纷	(165)
12. 应收账款质权纠纷	(172)
(三) 留置权纠纷	(177)

占有保护纠纷

(一) 占有物返还纠纷	(183)
(二) 占有排除妨害纠纷	(184)
(三) 占有消除危险纠纷	(186)
(四) 占有物损害赔偿纠纷	(186)

认定财产无主案件

(一) 申请认定财产无主	(188)
(二) 申请撤销认定财产无主	(189)

相关规定

法 律

中华人民共和国物权法	(190)
(2007年3月16日)	
中华人民共和国担保法	(229)
(1995年6月30日)	

司法解释

最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用

法律若干问题的解释	(247)
(2009 年 5 月 14 日)	
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干 问题的解释	(251)
(2009 年 5 月 15 日)	
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	(254)
(2000 年 12 月 8 日)	

附 录

物权纠纷案由	(275)
--------------	-------

不动产登记纠纷

（一）异议登记不当损害责任纠纷

案由解释

异议登记是指该不动产权利人或者利害关系人对不动产权登记的真实性存有异议而向不动产登记机关提出的登记。异议登记的目的在于对错误登记状态下的事实上的权利人或者利害关系人提供救济，是对真正权利人提供的临时性保护手段，异议登记使得登记簿上所记载权利失去正确性推定的效力，因而如果出现异议登记不当，就会发生相应的损害责任纠纷。

关键法条

中华人民共和国物权法

第十九条第二款 不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十一条第二款 因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

土地登记办法

第六十条 土地登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

对符合异议登记条件的，国土资源行政主管部门应当将相关事项记载于土地登记簿，并向申请人颁发异议登记证明，同时书面通知土地登记簿记载的土地权利人。

异议登记期间，未经异议登记权利人同意，不得办理土地权利的变更登记或者设定土地抵押权。

第六十一条 有下列情形之一的，异议登记申请人或者土地登记簿记载的土地权利人可以持相关材料申请注销异议登记：

- （一）异议登记申请人在异议登记之日起十五日内没有起诉的；
- （二）人民法院对异议登记申请人的起诉不予受理的；
- （三）人民法院对异议登记申请人的诉讼请求不予支持。

异议登记失效后，原申请人就同一事项再次申请异议登记的，国土资源行政主管部门不予受理。

房屋登记办法

第七十六条 利害关系人认为房屋登记簿记载的事项错误，而权利人不同意更正的，利害关系人可以持登记申请书、申请人的身份证明、房屋登记簿记载错误的证明文件等材料申请异议登记。

第七十七条 房屋登记机构受理异议登记的，应当将异议事项记载于房屋登记簿。

第七十八条 异议登记期间，房屋登记簿记载的权利人处分房屋申请登记的，房屋登记机构应当暂缓办理。

权利人处分房屋申请登记，房屋登记机构受理登记申请但尚未将申请登记事项记载于房屋登记簿之前，第三人申请异议登记的，房屋登记机构应当中止办理原登记申请，并书面通知申请人。

第七十九条 异议登记期间，异议登记申请人起诉，人民法院不

予受理或者驳回其诉讼请求的，异议登记申请人或者房屋登记簿记载的权利人可以持登记申请书、申请人的身份证明、相应的证明文件等材料申请注销异议登记。

（二）虚假登记损害责任纠纷

案由解释

虚假登记是指因不动产登记申请人故意向不动产登记机关提供虚假材料、不动产登记机关工作人员的失误或者因不动产登记申请人和不动产登记机关人员的恶意串通，导致不动产登记内容发生错误。

虚假登记损害责任纠纷是指因虚假登记给不动产权利人、利害关系人和信赖登记公信力的第三人造成损害的，利害关系人和第三人依法向人民法院提起诉讼，要求相关责任主体（包括不动产登记申请人、登记机关）承担赔偿责任的纠纷。

在此应该注意，在虚假登记损害责任纠纷案件中，在登记机关要承担责任的情况下，登记机关依法承担赔偿责任后，可以向造成错误登记的工作人员追偿。在不动产登记申请人和不动产登记机关工作人员恶意串通造成不动产权利人、利害关系人或者第三人损害的情况下，不动产登记申请人与登记机关应当承担连带赔偿责任。

关键法条

中华人民共和国物权法

第二十一条 当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。

登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。^①

最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定

第十二条 申请人提供虚假材料办理房屋登记，给原告造成损害，房屋登记机构未尽合理审慎职责的，应当根据其过错程度及其在损害发生中所起作用承担相应的赔偿责任。

第十三条 房屋登记机构工作人员与第三人恶意串通违法登记，侵犯原告合法权益的，房屋登记机构与第三人承担连带赔偿责任。

土地登记办法

第七十四条 国土资源行政主管部门工作人员在土地登记工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

房屋登记办法

第九十二条 申请人提交错误、虚假的材料申请房屋登记，给他人造成损害的，应当承担相应的法律责任。

房屋登记机构及其工作人员违反本办法规定办理房屋登记，给他人造成损害的，由房屋登记机构承担相应的法律责任。房屋登记机构承担赔偿责任后，对故意或者重大过失造成登记错误的工作人员，有权追偿。

第九十三条 房屋登记机构工作人员有下列行为之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

① 房地产管理机关能否撤销错误的注销抵押登记行为？

参见《最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误的注销抵押登记行为问题的批复》（2003年10月14日最高人民法院审判委员会第1293次会议通过 法释〔2003〕17号）

广西壮族自治区高级人民法院：

你院《关于首长机电设备贸易（香港）有限公司不服柳州市房产局注销抵押登记、吊销（1997）柳房他证字第0410号房屋他项权证并要求发还0410号房屋他项权证上诉一案的请示》收悉。经研究答复如下：

房地产管理机关可以撤销错误的注销抵押登记行为。

- (一) 擅自涂改、毁损、伪造房屋登记簿；
- (二) 对不符合登记条件的登记申请予以登记，或者对符合登记条件的登记申请不予登记；
- (三) 玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。

典型实例

关键词	虚假登记
出 处	《人民法院案例选（月版）》2009年第3辑
问题点	夫妻一方以虚假手段获取了房屋抵押登记的，人民法院对于抵押登记能否径行判决纠正？
裁判规则	申请人以隐瞒真实情况、提交虚假申请等非法手段获取房屋登记的，属于申报不实，即便房屋登记机构无过错，人民法院在诉讼中也应依法予以纠正。

物权保护纠纷

（一）物权确认纠纷

案由解释

物权确认纠纷是指当事人之间因物权的成立、内容及物权的归属而产生的纠纷。依照发生纠纷的物权种类不同，可以将物权确认纠纷分为所有权确认纠纷、用益物权确认纠纷和担保物权确认纠纷。

物权确认的一般规则：

关键法条

中华人民共和国物权法

第三十三条^① 因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

第一百零六条 无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

① 私房改造后留给房主自住房产权应当归谁所有？

参见《最高人民法院关于私房改造后留给房主自住房产权归谁所有问题的批复》（1982年4月5日）

福建省高级人民法院：你院闽法民他字（1981）第05号函收悉。关于黄一鸣与黄婉贞房屋案中涉及房改留房的产权问题，经研究：私有出租房屋改造后，留给房主的自住房产权仍属原房主。具体处理同意你院的意见。

- (一) 受让人受让该不动产或者动产时是善意的；
- (二) 以合理的价格转让；
- (三) 转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。

受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。

当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。

第一百一十五条 主物转让的，从物随主物转让，但当事人另有约定的除外。

1. 所有权确认纠纷

关键法条

所有权确认的一般规则：

中华人民共和国民法通则

第七十一条 财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

中华人民共和国物权法

第三十九条 所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第四十条 所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益。

第四十一条 法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。

第四十二条 为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障