



中国法院 2012年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中国法院 2012年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

物权纠纷

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2012 年度案例·物权纠纷/国家法官学院案例
开发研究中心编. —北京: 中国法制出版社, 2012. 2
ISBN 978-7-5093-3481-2

I. ①物… II. ①国… III. ①物权-经济纠纷-案例
-中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 011505 号

策划编辑: 罗莱娜

责任编辑: 李小草

中国法院 2012 年度案例·物权纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2012 NIANDU ANLI · WUQUAN JIUFEN

编者/国家法官学院案例开发研究中心

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/720×1030 毫米 16

版次/2012 年 3 月第 1 版

印张/14.5 字数/183 千

2012 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-3481-2

定价: 39.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66017726

传真: 66031119

编辑部电话: 66072711

邮购部电话: 66033288

序

《中国法院年度案例》丛书，是国家法官学院于2012年开始编辑出版的一套大型案例丛书，以后每年初定期出版，由国家法官学院案例开发研究中心具体承担编辑工作。此前，该中心已经坚持20年不辍连续编辑出版了《中国审判案例要览》丛书，凡80卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。现在该中心又编辑出版《中国法院年度案例》丛书，旨在探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例书的不足。

总的说来，当前市面的案例丛书大多“不好读”，存在篇幅长、无效信息多、案例情节杂、缺乏深加工等不足。《中国法院年度案例》丛书试图把案例书籍变得“好读有用”，故在编辑中坚持以下方法：一是高度提炼案例内容，控制案例篇幅，每个案例基本在3000字以内；二是突出争议焦点，削除无效信息，尽可能在有限篇幅内为读者提供有效、有益的信息；三是注重对案件裁判文书的再加工，大多数案例由案件的主审法官撰写“法官后语”，高度提炼、总结案例的指导价值。

同时，本丛书还有以下特色：一是信息量大。国家法官学院案例开发研究中心平均每年从全国各地法院收集到的上一年度审结的典型案件超过10000件，《中国法院年度案例》有广泛的选编基础，可提供给读者新近发生的全国各地的代表性案例。二是方便检索。为节约读者选取案例的时间，丛书分卷细化，每卷下还将案例分类编排，并在每个案例标题下附有焦点问题，让读者一目了然，迅速发现需要的案例。

总之，编辑《中国法院年度案例》就是为了让案例类书籍简便、易用，这既是特点，也是编辑出版这套丛书的理由。当然，案例作者和编辑在编写过程中也不能一步到位实现最初的编写愿望，可能会存在各种不足，甚至错误，欢迎读者批评指正，我们愿意承担责任，并不断改进。

在信息社会，流行快餐文化，纸质类媒介往往输给数字化媒介，在此情景下，中国法制出版社全力支持《中国法院年度案例》的出版，给了作者和编辑们巨大的鼓励。我们在此谨表谢忱，并希望通过共同努力，逐步完善，做得更好，真正探索出一条编辑案例书籍的新路，更好地服务于学习、研究法律的读者，服务于社会，服务于国家的法治建设。

二〇一二年二月四日

目 录

Contents

一、物权保护

1. 北京市密云建华铸钢厂诉刘宝贵物权保护案 1
——因单位内部建房、分房等引起的占房、腾房等房地产纠纷，不属于人民法院民事案件的受理范围。
2. 张秀华诉王伟物权保护案 4
——非善意占有人在占有期间对占有物发生有益费用的不得主张权利人返还。
3. 黄利海诉金溪县合市镇麓村村委会上麓村小组等物权保护案 7
——林地承包方未取得承包经营权等证书即转租经营权，发包方未请求确认该流转无效的，应认定转租行为合法有效。
4. 林基甫诉广西绿辰科技有限公司等物权保护案 10
——农村集体经济组织经原承包人同意转让集体林地承包权的，应认定为有效。
5. 王田黎等诉岳学京等物权保护案 13
——未经村民民主决定即处置村里集体资产，且原告在拍卖中存在过错，故买卖合同无效。
6. 陈军军等诉陈民民物权确认案 16
——拆迁安置补偿协议中载明的安置人对安置房屋是否都享有所有权？
7. 陈庆林等诉陈丽满等物权确认案 19
——房屋产权证不是确认房屋所有权的唯一依据，当事人因物权归属发生争议请求确认权利的，属于物权确认纠纷，无需先提起行政诉讼。
8. 谷月琴等诉徐珏排除妨害案 22
——因动迁所得之公有住房的原始受配人均具有同住人资格，其同住关系之性质属对共有物的利用范畴，处理时应征得共同权利人的一致同意。

9. 韩悦诉韩顺芳排除妨害案 26
——监护人并非出于维护被监护人利益之目的以被监护人名义提起诉讼的，法院可以驳回其诉讼请求。
10. 王明刚诉龙红梅等排除妨害案 28
——被告未经许可强行开挖地基的行为是否构成对原告土地承包经营权的妨害？应承担何种责任方式？

二、所有权确认

11. 陈惠珍等诉江福森等所有权确认案 32
——作为遗产房屋的拆迁安置房，其产权应登记于被继承人名下，待析产分割后才能进行产权变更。
12. 李金国诉李金山所有权确认案 35
——农村自建房屋的权属认定应以宅基地使用权和建房出资为基本依据；安置房房屋所有权认定应以被拆迁房屋的权属为依据。
13. 陈林等诉重庆市荣昌县恒达运输有限责任公司财产所有权案 39
——作为直接证据的购房协议与用水许可证等间接证据证明内容发生冲突时，如何认定？
14. 林孟成诉廖锦雅等确认所有权案 43
——房屋产权证记载的权利人与房屋买卖合同购房人一致的，登记的权利人均作为房屋所有人，与出资比例无关。
15. 陈裕学等诉张发楷所有权确认案 46
——以房屋所有权变更登记为合同目的的约定，其性质应认定为房屋买卖合同。
16. 李广义诉刘百林等所有权确认案 49
——对执行标的建筑物的实际占有能否取得所有权？能否对抗法院的执行力？
17. 张铁金诉车艳所有权确认案 53
——不动产权登记能否对抗物权确认请求权？当事人同居期间的财产性质如何认定？
18. 李毅诉上海赛世贸易有限公司所有权确认案 57
——在有证据证明行驶证登记的车主不是车辆的实际所有人时，应依法确认实际所有人对车辆的权益。
19. 罗家进诉北流市农村信用合作联社等所有权确认案 59

- 合伙人出卖共有财产所得货款存入其中一人账户，双方因此产生债权债务关系如何处理？
20. 庞德碧诉谭如坤等所有权确认案 62
——城中村未拆迁房屋在只取得土地使用权证而未办理房屋产权登记的情况下，如何依法处理房屋所有权纠纷？
21. 庞信新诉姜敏所有权确认案 65
——涉诉房屋作为小产权房，法律是否允许私自转让、买卖？原告将涉诉房屋转给被告居住的行为，是否属于赠与？
22. 任健诉任炳荣财产权属案 68
——涉案房屋拆迁后，原所有权人请求确认房屋所有权的主张能否得到支持？拆迁利益应归谁享有？
23. 于俊峰诉张胜喜等产权确认案 71
——原告所购铲车与法院所扣押的铲车不是同一标的物，不能认定被扣押铲车系原告所有。
24. 中国重汽集团济南卡车股份有限公司诉济南超越汽贸有限公司等所有权确认案 74
——约定所有权保留条款，且动产未交付，买受人也未全部履行支付价款义务的，标的物所有权不发生转移。

三、返还原物

25. 谷海峰诉王礼宏返还原物案 78
——第三人出于对政府部门出具证明的信赖受让房屋，应认定为善意；因该证明提起行政诉讼的，其处理结果与本案无关。
26. 于盛芝诉谢永和返还房屋案 81
——对建房未作出贡献的未成年人，不是家庭共同财产的所有人；房屋所有权证与土地使用权证登记的权利人不一致时，应以优势证据确定房屋权属。
27. 张革武诉孙涛等返还原物案 84
——当事人关于债务人到期不偿还债务，质押车辆归质权人所有的约定无效；质权人未经所有权人同意，将质押车辆转质的无效。
28. 刘甫海等诉刘继亮等返还原物案 88
——农村院落、房屋的集体土地使用证将使用人登记为一人时，其他使用人的权利如何认定？

29. 刘庆礼诉董孟歧返还原物案 90
——车辆实际所有人将车辆抵押给他人的，机动车行驶证登记的“车主”无权要求返还车辆。
30. 刘全友诉陈能清返还原物案 92
——当事人对饲养动物的所有权发生争议的，可根据对该动物进行 DNA 亲子鉴定的结论认定其归属。
31. 中铁丰桥桥梁有限公司诉芦致民等返还原物案 94
——被告在二审期间所提交的租赁合同不能被认定为新的证据，双方不存在租赁合同关系，原告有权收回诉争房屋。

四、财产损害赔偿

32. 张教洋诉刘传芳等财产损害赔偿案 98
——因扩路对原告林木造成的损害，损毁数量应以林业管理部门测量的数据为准，损失计算可参考当地政府关于征地补偿办法规定的赔偿标准。
33. 李扬眉等诉中国银行股份有限公司上海市分行等财产损害赔偿案 101
——银联特约商户未尽审查义务致信用卡被盗刷给持卡人造成损失的，应承担赔偿责任；发卡行作为商户受理信用卡的委托方，应承担连带责任。
34. 李悦新诉云南丰泰经贸有限公司财产损害赔偿案 105
——信用卡被盗刷给持卡人造成损失，银联特约商户对刷卡消费者的签名核对尽到了善良管理人之注意义务的，不承担赔偿责任。
35. 李玉臣诉北京铁路局财产损害赔偿案 108
——铁路振动与房屋损害之间是否具有因果关系，需由专业鉴定机构进行鉴定；原告不能证明铁路振动与其房屋开裂之间具有因果关系，被告不构成侵权。
36. 梁桂清诉廖兆波等财产损害赔偿案 110
——擅自除掉他人种植于使用权不明的土地之上的植物，应承担赔偿责任。
37. 南宁铁路经济技术开发总公司诉蒙小永财产损害赔偿案 113
——在法律没有规定优先承租权的情况下，承租人以地方行政规章为依据主张优先承租权的，法院不应予以支持。
38. 索晓宾诉杨婷婷等财产损害赔偿案 117
——物业公司未能保障下水管道畅通，业主忘记关水龙头导致相邻房屋被水浸泡，是否均构成侵权？二者赔偿责任如何分担？

五、所有权

39. 王卫国诉王英华所有权案 120
——本案被告的行为是否属于擅自处分原告银行卡卡内款项？原告的长期不作为是否构成默示的意思表示？
40. 陈桂芝等诉朱加云所有权案 123
——在未取得承包经营权的情况下，能否享有土地征用补偿费份额？夫妻关系存续期间，能否就获得的共同财产进行分割？
41. 李志阳诉陈天真按份共有案 126
——非合伙关系的共同出资获利行为，应认定出资人对出资款及收益为按份共有关系。
42. 苏忠伟等诉李日坤等船舶共有案 129
——案涉船舶是按原被告各自实际出资比例共有，还是按船舶所有权证书载明的比例共有？
43. 赵德刚等诉赵之海共有案 131
——为建房曾经出过力并共同生活的家庭成员，对争议房屋享有共同共有权。
44. 沈秋仙诉王张兴等其他所有权案 134
——在婚姻关系存续期间，夫妻一方设立公司所投资的财产和收益属于夫妻共同财产的，其转让所持股权时不得侵犯配偶的利益。
45. 周宇诉周艺等一般所有权及与所有权相关权利案 138
——原告出资 35 万元是与两被告合资购买诉争房屋，还是借款？其能否享有诉争房屋升值部分的权益？
46. 黄武庆诉王传海地役权案 141
——农村村民基于合法事由形成“一户多宅”的，不受《土地管理法》第六十二条第一款的限制。
47. 黄均祺诉徐洁如等抵押合同案 144
——公有住房产权人抵押房屋时，不需要征求同住人意见；拆迁人、被拆迁人共同侵犯他人抵押权的，应当在相应的范围内承担连带侵权责任。

六、侵犯集体经济组织成员权益

48. 冯梓轩诉济南市历城区鲍山街道赵家庄村民委员会侵犯集体经济组织成员权益案 148

——当事人起诉要求保护其集体经济组织成员权益的，需先经有关程序认定其集体组织成员资格，人民法院方可予以立案并依法支持其诉讼请求。

49. 梁家泉等诉梁家毅等侵犯集体经济组织成员权益案 150
——承包人之一未经其他共同承包人同意出卖承包地的，违反了农村土地承包法强制性规定，所签“地契”是无效合同。
50. 孙毓幻诉海口市秀英区海秀镇业里村民委员会等侵犯集体经济组织成员权益案 153
——“外嫁女”是否具有原农村集体经济组织成员资格？
51. 张雪英等诉北京市昌平区沙河镇丰善村民委员会侵犯集体经济组织成员权益案 156
——村委会通过民主决策程序作出决议，对于超计划生育的家长及超生子女的集体经济收益分配权益予以一定的限制，不构成侵权。

七、建筑物区分所有权

52. 魏英矛诉高达建筑物区分所有权案 160
——被告搭建平台和凉亭的行为侵害了原告的业主共有权还是专有权？原告是否有权要求被告承担民事责任？
53. 张大庭诉赖贵安等建筑物区分所有权案 163
——开发商与消费者对建筑物相关权利的归属进行的约定，应符合规划设计目的，否则无效。本案争议屋顶可供全体业主利用，当属共同共有。
54. 商桂芝诉邵英玉等业主共有权案 166
——业主对共有部分的使用符合设计用途、固有性质，在正常合理范围内的，无须征得其他业主的同意，其他业主也不得干涉。
55. 周修安等诉上海市闸北区精文城市家园小区业主委员会业主共有权案 170
——业主有权请求业委会公布的情况的范围是什么？业委会应当在何范围、以何方式公布上述资料 and 情况？
56. 卢刚等诉云南海运经贸有限公司车位、车库案 173
——作为标的物的车位能够使用，又不与建筑设计的行业标准明显冲突的，应认定买卖合同的目的能够实现。

八、相邻关系

57. 郭发林诉郑怀山相邻关系案 176

——重审期间，原告新建房屋的申请获批，要求被告拆除共用胡同内的建筑的诉讼请求应予支持，但应给予被告以补偿。	
58. 黄蔷诉刘晓燕相邻关系案	179
——相邻关系的形成不以地理位置的实际相连为限，还包括不动产相互邻近；违章建筑影响相邻方通风、采光的，应排除妨害。	
59. 袁伟等诉北京蜂珍科技发展有限公司等一般相邻关系案	183
——因装修过程违反规定，造成安全隐患，侵犯相邻人利益的，应根据原竣工图纸恢复原状。	
60. 张清诉杨泽新等相邻关系案	186
——因相邻关系引发的一般财产损害纠纷，受害人无权请求精神损害抚慰金。	
61. 李如诉张秀华相邻关系案	190
——相邻关系的一方在建筑物的公共部分安装水管、晾衣架等行为，应认定为侵害了他方的相邻权。	
62. 刘佩英诉叶视雄等相邻关系案	192
——不动产使用中造成相邻方财产损害赔偿的风险负担自不动产交付使用时转移。	
63. 姚风华诉菏泽昌隆房地产开发有限公司相邻采光和日照案	195
——被告违规超建的建筑妨碍了原告相邻房屋的采光，且不能提供其持有的证据，可据此认定亦侵犯了原告房屋的采光权。	
64. 王德赓诉马其培相邻关系案	198
——因相邻权被侵害而产生的停止侵害、排除妨碍、消除危险等请求权具有物上请求权的性质，不受诉讼时效的限制。	
65. 张民生诉张国庆相邻关系案	201
——相邻权妨害责任应实行无过错责任原则，在先的建筑物如果存在造成他人人身和财产损害之虞，也应受到合理的限制。	
66. 韩文芳诉耿瑞英排除妨害案	204
——民事再审审查中，当事人和解且即时履行的，应裁定终结审查程序或者由当事人申请撤回再审申请并由法院裁定准许。	
67. 苏钗等诉李团相邻排水案	207
——在相邻关系中，对于权利人行使权利予以限制和扩张程度的把握，应以是否给相邻方造成妨碍或者损失为衡量标准。	

68. 重庆市南川区城乡建设综合开发有限公司诉中国电信股份有限公司南川分公司排除妨碍案 210
——相邻关系基于法律的直接规定而产生，相邻各方的权利义务由法律设定，无需以当事人的约定为依据。
69. 邓国良诉徐志凤排除妨碍、恢复原状、赔偿精神损失案 213
——相邻关系纠纷中，判断承担容忍义务的界限，应该采取“一般人的忍受限度”标准。
70. 苏雪莲等诉鲁志强等排除妨害案 216
——使用人将住宅变为经营用房，有利害关系的业主不同意的，应恢复住宅用途。
71. 成都景印星辉数码快印有限公司等诉周峰等相邻损害防免关系案 219
——房屋所有权人不能以其所有权对抗相邻房屋权利人享有的相邻权。

一、物权保护

1

北京市密云建华铸钢厂诉刘宝贵物权保护案

因单位内部建房、分房等引起的占房、腾房等房地产纠纷，不属于人民法院民事案件的受理范围。

【案件基本信息】

1. 判决书字号

北京市第二中级人民法院（2010）二中民终字第00605号民事判决书

2. 案由：物权保护纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：北京市密云建华铸钢厂（以下简称铸钢厂）

被告（上诉人）：刘宝贵

【基本案情】

刘宝贵系铸钢厂退休职工，退休前和其家属居住在铸钢厂单位房屋内，其所居住的房屋系一排（10间）房屋中西侧3间，刘宝贵在该房屋前建有一厨房。2005年6月，铸钢厂因整体规划需要，决定拆除厂区内几排房屋，为此于当月7日发出通知，要求包括刘宝贵在内的6户职工在同年7月20日前搬走，同时决定计划拆除的房屋可由职工拆除，拆除的建筑材料归职工所有，拆除一排（10间）房屋向单位交纳拆房款2000元。其中确定由刘宝贵拆除1排共10间房屋（含刘宝贵占用的3间），刘宝贵于2005年7月26日向铸钢厂交纳拆房款2000元。后刘宝贵只拆

除东侧 4 间房屋，将拆除的建筑材料堆放在厂区内，对另 6 间房屋未拆除并全部占用，还在房屋周边厂区空地内种植农作物。

因刘宝贵未按要求搬出厂区及拆除房屋等问题，铸钢厂与刘宝贵协商未果，为此诉于法院，要求刘宝贵搬出厂区，并将地上物全部清除，不得在厂区内种植农作物。

审理中，刘宝贵在一审期间称，其原居住的 3 间房屋系享受单位福利分房所得，产权属自己所有；在二审期间称，其原居住的 3 间房屋系向铸钢厂承租而得，双方虽未签订租赁合同，而且 2005 年后铸钢厂不收取房租，但责任在于铸钢厂。

【法院裁判要旨】

北京市密云县人民法院经审理认为：财产所有权人对其财产有处分的权利。铸钢厂因总体规划需要，要求刘宝贵搬出居住的属于铸钢厂所有的房屋，理由正当，予以支持。铸钢厂、刘宝贵之间达成合意，确定房屋由刘宝贵拆除，拆除的建筑材料归刘宝贵所有，刘宝贵应全面、诚实履行约定义务，及时拆除房屋并将建筑材料运走。刘宝贵在铸钢厂厂区内种植农作物，侵害了铸钢厂的土地使用权，铸钢厂要求刘宝贵清除种植的农作物，并不得再种植，理由正当，予以支持。刘宝贵提出的居住的 3 间房屋系享受单位福利分房的主张，未能提供证据，不予采信。刘宝贵提出其于 2005 年 7 月 26 日向铸钢厂单位缴纳的 2000 元系购买房屋的款项，因交纳 2000 元的收据，明确注明系“拆房款”，故对刘宝贵的主张，不予采纳。

北京市密云县人民法院依照《中华人民共和国物权法》第三十四条、第三十五条，《中华人民共和国民事诉讼法通则》第一百零八条之规定，作出如下判决：1. 刘宝贵退出占用北京市密云建华铸钢厂的房屋并将其私人物品运出（限判决生效之日起十日内执行）；2. 刘宝贵拆除应由其拆除的房屋及所建厨房，并将拆除的建筑材料运出（限判决生效之日起十日内执行）；3. 刘宝贵将在北京市密云建华铸钢厂厂区内种植的农作物全部清除（限判决生效之日起十日内执行），刘宝贵今后不得在北京市密云建华铸钢厂厂区内种植农作物。

刘宝贵同意原判第二、三项，不同意原判第一项，以其与铸钢厂为事实上的房屋租赁关系且铸钢厂的起诉已过诉讼时效为由提起上诉。

北京市第二中级人民法院经审理认为：因单位内部建房、分房等引起的占房、腾房等房地产纠纷，均不属于人民法院主管工作的范围，当事人为此提起的诉讼，

人民法院应依法不予受理或驳回起诉。本案中，刘宝贵系铸钢厂退休职工，其居住的西侧三间房屋系铸钢厂职工居住用房。铸钢厂、刘宝贵之间关于腾退该房屋的纠纷，不属于人民法院民事案件受理范围。故对于铸钢厂起诉要求刘宝贵腾退其居住的西侧三间房屋一项，人民法院不予受理。除该三间房屋外，刘宝贵对拆除其占用的其余房屋及所建厨房并清除其种植的农作物等同意原判，法院对此不持异议。

北京市第二中级人民法院依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（二）项之规定，作出如下判决：1. 维持一审判决第三项；2. 撤销一审判决第一项；3. 变更一审判决第二项为：刘宝贵拆除应由其拆除的房屋（除刘宝贵居住的西侧三间房屋外）及所建厨房，并将拆除的建筑材料运出（限判决生效之日起十日内执行）。

【法官后语】

解决本案的关键在于如何界定法院应当受理的单位与职工之间房地产纠纷的范围。对此，最高人民法院1992年11月25日法发〔1992〕38号《关于房地产案件受理问题的通知》第三条确定了单位内部房地产纠纷不属法院主管的原则。

在审判实践中，关于单位与职工之间的房地产纠纷可归纳为五类：第一类为单位内部建房、分房而引起的占房、腾房纠纷；第二类为单位实行住房制度改革和机构改革而卖房引起的纠纷；第三类为职工调离单位后引起的占房、腾房纠纷；第四类为职工在配偶单位另购住房后引起的占房、腾房纠纷；第五类为单位与职工因租房而引起的纠纷。其中在第一类纠纷中，首先，单位与职工之间不是平等主体间的民事法律关系，而是不平等主体间的行政管理关系。单位作为行政管理者，在建房、分房中享有决定权，而职工作为被管理者，其对单位的相关决定不服的，可以向单位或主管部门反映，但在单位决定变更之前必须服从。其次，在该类纠纷中，双方并非因人身或财产权益发生的民事纠纷。单位对职工进行分房，是单位行使行政管理权的行为，不应受民事法律的调整，职工在分房中所享有的权益是与其工龄、级别等联系的。这类纠纷是典型的单位内部房地产纠纷，不属法院主管和受理的范围，应由单位内部或其主管部门解决。

本案中，刘宝贵系铸钢厂退休职工，其居住的西侧三间房屋系铸钢厂职工居住用房。铸钢厂、刘宝贵之间关于腾退该房屋的纠纷，属于因单位内部建房、分房等

而引起的占房、腾房等房地产纠纷，故不属于人民法院民事案件受理范围。

编写人：北京市第二中级人民法院 马兴芳

2

张秀华诉王伟物权保护案

非善意占有人在占有期间对占有物发生有益费用的不得主张权利人返还。

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

北京市朝阳区人民法院（2010）朝民初字第3803号民事判决书

2. 案由：物权保护纠纷

3. 当事人

原告：张秀华

被告：王伟

【基本案情】

2009年8月10日，张秀华与案外人姚丽云、居间人北京天介伟业房地产经纪有限公司签订了房屋买卖合同，约定张秀华以360万元的价格购买北京市朝阳区四环北路88号2×2号房屋，房价款包括两部分，其中房款为2380375元，综合补偿价为1219625元。张秀华于合同签订后向姚丽云支付了购房款，涉案房屋所有权于2009年8月13日登记至张秀华名下。就购房经过，张秀华称其于2009年8月在中介人员及姚丽云代理人王洪艳的陪同下去看过涉案房屋，看到房屋是精装修的，里面还有部分家具，就与姚丽云商定了价款，其中综合补偿价包含了对房屋装修等的补偿。其看房时并未发现房屋中有其他人。姚丽云于2009年8月10日向张秀华交付了涉案房屋钥匙，但张秀华未能打开房门故报警，警察出警后打开房门，发现王伟派人占有房屋，张秀华遂于2009年9月向本院提起诉讼，要求王伟腾房

并支付房屋使用费。

本案审理中，张秀华于2010年5月12日自行打开房门，并将其中部分家具物件搬出，王伟报警，北京市公安局朝阳区分局东风派出所接警后派民警赶赴现场对双方进行了询问，并刻录了现场视频光盘，制止了张秀华自行搬移物品的行为。

王伟就其占有房屋的原因，称其与姚丽云在2006年达成口头的房屋买卖协议，其已经向姚丽云支付了部分房价，并于当年和物业公司办理了相关手续，入住后即出资对房屋进行了装修，花费100余万元。故同意腾退房屋与张秀华，但要求张秀华偿还其装修及添附的损失30余万元，并要求张秀华赔偿因私自搬移屋内物品给其造成的损失。王伟未向本院提交其与姚丽云有买卖合同关系及买卖合同履行情况的证据，张秀华对此不予认可。

经法院现场勘验，确定王伟对涉案房屋进行了部分装修，确认张秀华搬移屋内家具物件并自行存储于地下室的行为导致屋内原有部分家具物件受损。法院委托鉴定机构对房屋装修部分的造价进行了鉴定。

审理中，双方均确认自张秀华报警打开房门后换了门锁，涉案房屋自此就由张秀华占有和使用。

【法院裁判要旨】

北京市朝阳区人民法院认为：所有权人对自己的不动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。无权占有不动产的，权利人可以请求返还原物。张秀华基于买卖的合法行为取得涉案房屋的所有权，故自其所有权登记之日起，就享有对涉案房屋占有、使用、收益及处分的权利。王伟虽称其系因购买而占有涉案房屋，但未提交相应证据，其在张秀华取得所有权之后仍占有涉案房屋，妨碍了张秀华的所有权。故张秀华要求王伟腾退房屋并赔偿占用期间损失的请求有事实及法律依据，但张秀华主张的使用费数额过高，本院酌定为2.4万元。

根据张秀华提交的合同可以认定，张秀华购买的是精装修的房屋，并支付了对应的对价，结合张秀华陈述及生活常识，本院可以认定张秀华因购买涉案房屋而取得了房屋及附属的装修等所有权。王伟称其对涉案房屋进行了装修，但未提交充分证据证明其主张的装修内容均系其所为。根据现有证据仅能证明王伟对涉案房屋局部进行过改造，但王伟在未取得所有权且没有证据证明其征得所有权人同意的情形下进行装修，张秀华也并未认可或使用王伟的局部装修改造成果，故王伟向张秀华