



高等教育法学专业案例教材

物权法案例教程

WUQUANFA ANLI JIAOCHENG

房绍坤 张洪波 编著



知识产权出版社

高等教育法学专业案例教材

物权法案例教程

房绍坤 张洪波 编著

知识产权出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法案例教程/房绍坤, 张洪波编. —北京: 知识产权出版社, 2003

高等教育法学专业案例教材

ISBN 7-80011-683-2

I. 物… II. ①房…②张… III. 物权法—案例—分析—中国—高等教育—教材 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 089693 号

本书的所有版权受到保护, 未经出版者书面许可, 任何人不得以任何方式和方法复制抄袭本书的任何部分, 违者皆须承担全部民事责任及刑事责任。

高等教育法学专业案例教材

物权法案例教程

房绍坤 张洪波 编著

责任编辑: 王润贵 汤腊冬

文稿编辑: 刘 睿

责任校对: 韩秀天

装帧设计: 段维东

责任出版: 杨宝林

知识产权出版社出版、发行

(北京市海淀区马甸南村 1 号 100088)

<http://www.cnipr.com>

(010) 82000893 (010) 82000860 转 8101

北京国防印刷厂印刷

新华书店经销

2003 年 10 月第一版 2003 年 10 月第一次印刷

710mm × 965mm 1/16 印张: 14.625 字数: 264 千字

印数: 1~5 000 册

ISBN 7-80011-683-2/D·072

定价: 21.00 元

如有印装质量问题, 本社负责调换。

内 容 提 要

本书以案例评析的形式系统阐释了物权法的基本概念、基本原则以及本学科的重点、难点和疑点。全书依体系分为 16 章，依次为：物权的概念、物权法的基本原则、物权的效力、所有权通则、不动产所有权、动产所有权、共有、相邻关系、国有土地使用权、农村土地承包经营权、地役权、典权、抵押权、质权、留置权和占有。为方便读者提纲挈领地掌握各章基本知识，各章之下均设有“本章知识点概要”，提炼出各章的基本知识点，尔后围绕这些知识点选择出典型案例，每一案例均包括【案情】、【问题】、【参考结论及法理分析】三部分，并重点突出法理分析，提升了本教程的理论深度。

本书是为高等院校法学专业师生编写的，也可供法律工作者和研究人员参考使用。

出版说明

法学是一门应用性很强的学科。法学教育的重要目标之一,是培养学生运用法学知识解释法律现象、解决法律问题的能力。因此,在法学教育中,理论和实践相结合的教学方法具有特别重要的意义。实践证明,案例教学既是法学教育的重要内容,也是法学教育的重要方法。在英美法系各国,法院判例具有立法的功能,是法学专业师生必须研究和学习的重要法律知识,案例教学也是他们进行法学教育的主要方法。在我国,案例教学法近年来也日渐得到广泛运用并受到法学专业广大师生的普遍欢迎,在我国法学教育中占据了越来越重要的地位。案例教学法的实施与推广,已成为深化各层次法学教育改革的重要方面。与此相联系,案例教材的建设成为法学教材建设的重要组成部分。为及时反映近年来我国法学教育改革的新成果,更好地满足高等法律院校法学教育的需要,我们组织编写了这套《高等教育法学专业案例教材》(以下简称《案例教材》)。

本《案例教材》的基本目标是:通过案例评析丰富和活跃法学教育的课堂,激发学生对于法律问题的兴趣和解决法律问题的欲望,帮助学生加深对法学理论以及各学科知识要点与难点的理解,提高他们批判、分析、推理和解决实际问题的能力,实现各法律学科知识体系的融会贯通。

本《案例教材》包括以下 27 分册:

1. 宪法学案例教程;
2. 行政法学案例教程;
3. 行政诉讼法学案例教程;
4. 法律逻辑学案例教程;
5. 刑法学案例教程;
6. 刑事诉讼法学案例教程;
7. 民法总则案例教程;
8. 物权法学案例教程;
9. 侵权行为法案例教程;
10. 合同法学案例教程;
11. 知识产权法学案例教程;

12. 婚姻家庭与继承法学案例教程;
13. 环境与自然资源法学案例教程;
14. 劳动法学案例教程;
15. 公司法法学案例教程;
16. 证券法学案例教程;
17. 经济法概论案例教程;
18. 税法法学案例教程;
19. 金融法学案例教程;
20. 保险法学案例教程;
21. 民事诉讼法法学案例教程;
22. 仲裁法学案例教程;
23. 证据法学案例教程;
24. 国际法学案例教程;
25. 国际私法学案例教程;
26. 国际经济法学案例教程;
27. 海商法学案例教程。

这套教材具有以下特点:

(1)读者定位:为高等法律院校教学科研人员、本科及其以上学生。

(2)门类构成:覆盖了现今能够进行案例教学的主要法律学科。

(3)作者的选择遵循了以下原则:①各科作者或主编,均为本学科的带头人,学术骨干,对本学科有较深的造诣;②各科作者或主编的分布面广,基本是从相关院校最强的专业中聘请,不只限于某一个院校或单位;③各科作者或主编,均为从事(过)一线教学工作的教授(含兼职教授);不具有教授职称的,至少为从事一线教学工作的副教授,且具有法学博士学位。

(4)各科体例:与作者或主编认可或正在使用的部级以上最新统编教材的体例大体一致。但根据案例教材的特点灵活掌握,特殊情况下自成体例。

(5)各科所选案例,在内容上覆盖了本学科的基本概念、基本知识、基本理论(“三基”),并有助于广大师生掌握重点、难点、疑点(“三点”)。为方便读者提纲挈领地掌握各学科基本知识,各章之下均设有“本章知识点概要”,提炼出各章的基本知识点,尔后围绕这些知识点选择出典型案例,通过对案例的评析,系统阐释各学科的基本内容。为达到“以案学法”的目的,每一个案例均包括[案情摘要]、[法律

问题]、[参考结论]、[法理、法律评析]等几个部分,并重点突出法理分析部分,以提升《案例教材》的深度。

这套《案例教材》由著名法学家江平教授担任编委会主任并亲自作序,作者和主编分布在中国政法大学、中国人民大学、清华大学、武汉大学、厦门大学等 10 多家单位,且均为各自领域有造诣的专家学者,他们为本套教材的孕育和诞生倾注了大量的心血。在此,我们对江平教授及各位主编、作者的鼎力支持表示衷心的感谢。

由于时间仓促,加上我们组织编写案例教材的经验不多,这套教材从编写方法到内容设置,肯定还存在诸多不足,恳请读者和专家不吝赐教,以帮助我们不断完善,并在再版时修正。

本《案例教材》适于法学专业本科以上(含本科)师生教学使用,也适于参加国家司法考试、法硕联考的考生以及律师、法官、仲裁员等法律职业人士参考使用。

知识产权出版社

2003 年 5 月

总 序

从司法审判角度来看,在英美法国家和地区,案例可以成为判例,判例就是法源。学习判例就是学习法律,判例就是个案化的法律。通过判例而掌握法律不仅简单、明确,而且更有利于司法审判尺度的统一。大陆法国家和地区对判例的作用越来越重视,许多地方已经明确,可以把某些判例作为法院判案的依据,判例具有“准法律”的作用。

从法律教育角度来看,在英美法国家和地区普遍实行案例教学法,通过剖析一个个案例来掌握法律的精神和适用。在大陆法国家和地区,案例教学的性质与英美法国家和地区不同,但其作用有异曲同工之处,受到学生的广泛欢迎。

我国法学教育发展甚快,案例教学不仅适合在校学习的学生,更适合自学、函授学生的教育。但是,中国既不是判例法国家,也不是判例具有法律或“准法律”性质的国家,因此,没有现成的、具有法律或准法律性质的案例。最高人民法院批复或认可的“典型”案例也为数不多。故此,选择好案例就成为案例教学成败的关键。案例必须真实,虚拟的往往易生差错;案例必须典型,典型才具有普通意义。

知识产权出版社出版的这套《高等教育法学专业案例教材》就是为了适应案例教学而精心组织策划的。该系列教材包括 27 分册,囊括了现今主要的法律课程,可以说是当前众多案例教科书中

涵盖最全面的,所聘主编均是各该领域内学科的带头人,足以保障所选择案例的真实性与典型性,也足以保证对所选案例释义的准确性。

市场经济,优胜劣汰,图书市场,亦然如此。惟有精品才能占领市场,才能为读者所青睐。在此系列教材问世之际,特以此序推荐于读者!

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read '江平' (Jiang Ping).

2003年3月27日

高等教育法学专业案例教材

编委会

主任

江 平 中国政法大学原校长，第七届全国人民代表大会法律委员会副主任委员，中国政法大学终身教授、博士生导师，著名法学家

委员 (以姓氏笔画为序)

马怀德 法学博士，中国政法大学法学院院长，教授、博士生导师

卞建林 法学博士，中国政法大学研究生院常务副院长，教授、博士生导师

王昌硕 中国政法大学继续教育学院教授

王 洪 中国政法大学人文学院教授、硕士生导师

王树义 法学博士，武汉大学法学院教授、博士生导师，普通高等学校人文社会科学重点研究基地——武汉大学环境法研究所所长

司玉琢 大连海事大学法学院教授、博士生导师，中国海事仲裁委员会副主任委员，中国海商法协会副主席

江 伟 中国人民大学法学院教授、博士生导师，中国法学会诉讼法学研究会名誉会长，西南政法大学、西北政法学院、湘潭大学客座教授，最高人民检察院专家咨询委员会委员，司法部公证、律师专家咨询委员会委员

曲新久 法学博士，中国政法大学刑事司法学院刑法研究所所长，教授、博士生导师

陈大刚 美国纽约大学法学博士，中国证券监督管理委员会首席律师兼法律部主任，深圳证券交易所博士后工作站博士后指导专家，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员

李双元 湖南师范大学终身教授，武汉大学教授，博士生导师，第四届国务院学科评议组成员

李玉泉 法学博士，中国人民保险公司法律部总经理，北京大学、武汉大学、大连海事大学兼职教授，中国国际经济贸易仲裁委员会委员、仲裁员，中国海事仲裁委员会委员、仲裁员、专家咨询委员会委员

肖 伟 法学博士，厦门大学法学院高级经济师、硕士生导师

张树义 中国政法大学法学院宪法与行政法学研究所副所长，教授、博士生导师，普通高等学校人文社会科学重点研究基地——中国政法大学诉讼法学研究中心副主任

- 张新文 中国证券监督管理委员会北京证券监管办事处主任，研究员，对外经济贸易大学兼职教授，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员
- 杨立新 中国人民大学法学院教授、博士生导师、民商事法律科学研究中心副主任，中国法学会婚姻法研究会副会长
- 杨荣新 中国政法大学教授、博士生导师，普通高等学校人文社会科学重点研究基地——中国政法大学诉讼法学研究中心顾问，民事经济司法研究中心主任
- 房绍坤 法学博士，烟台大学法学院院长，教授、硕士生导师
- 费安玲 中国政法大学民商经济法学院副院长，教授、硕士生导师
- 郭明瑞 烟台大学校长，教授、博士生导师
- 高西庆 美国杜克大学法律博士，中国社会保险基金理事会副理事长，中国证券监督管理委员会原副主席，清华大学法学院教授、博士生导师
- 徐 杰 中国政法大学教授、博士生导师
- 徐孟洲 中国人民大学法学院教授、博士生导师、经济法研究中心副主任，中国法学会财税法学研究会副会长
- 陶 毅 北京航空航天大学教授、硕士生导师，中国法学会婚姻家庭法研究会常务理事
- 梁淑英 中国政法大学国际法学院教授、硕士生导师
- 焦洪昌 中国政法大学法学院副院长，教授、硕士生导师
- 樊崇义 中国政法大学教授、博士生导师，普通高等学校人文社会科学重点研究基地——中国政法大学诉讼法学研究中心主任

目 录

第一章 物权的概念	(1)
本章知识点概要	(1)
一、物权的概念	(2)
案例 1 房屋转让后抵押权人行使权利纠纷案	(2)
二、物权的特点	(4)
案例 2 未办理抵押登记的房屋转让纠纷案	(4)
三、物权的客体	(5)
案例 3 牛黄归属纠纷案	(5)
第二章 物权法的基本原则	(9)
本章知识点概要	(9)
一、物权法定原则	(11)
案例 1 所有人要求返还被乡政府占用的集体土地纠纷案	(11)
二、一物一权原则	(14)
案例 2 同一财产设定两个抵押权纠纷案	(14)
三、物权变动的公示原则	(16)
案例 3 房屋买卖和抵押未办理登记如何认定效力纠纷案	(16)
四、物权变动的公信原则	(18)
案例 4 依土地使用权登记认定房屋所有权纠纷案	(18)
五、物权变动的公示方法——登记	(19)
案例 5 买卖汽车未过户致人损害纠纷案	(19)
六、物权变动的公示方法——交付	(23)
案例 6 轮胎买卖的交付及其风险负担纠纷案	(23)
第三章 物权的效力	(25)
本章知识点概要	(25)
一、物权的排他效力	(26)
案例 1 房屋出典后设定抵押权如何认定效力纠纷案	(26)
二、物权的优先效力	(28)
案例 2 同一别墅设定抵押权和典权纠纷案	(28)
案例 3 摄像机出卖于两个买受人如何认定其所有权纠纷案	(29)

三、物权的追及效力	(31)
案例4 抵押物转让后抵押权人如何行使抵押权纠纷案	(31)
四、物上请求权效力	(33)
案例5 请求返还房屋纠纷案	(33)
案例6 请求排除妨害纠纷案	(36)
案例7 预防妨害请求权行使纠纷案	(37)
第四章 所有权通则	(39)
本章知识点概要	(39)
一、所有权的内容和限制	(41)
案例1 安装宽带网利用他人房屋纠纷案	(41)
二、所有权的取得	(44)
案例2 违章建筑买卖纠纷案	(44)
三、所有权的消灭	(45)
案例3 抛弃房屋后要求返还纠纷案	(45)
第五章 不动产所有权	(47)
本章知识点概要	(47)
一、土地所有权	(49)
案例1 土地互换引起的树木归属确认纠纷案	(49)
案例2 个人主张土地所有权纠纷案	(52)
二、房屋所有权	(53)
案例3 房屋买卖因未办理过户而主张无效纠纷案	(53)
案例4 因开除公职而收回有限产权房屋纠纷案	(56)
三、建筑物区分所有权	(59)
案例5 建筑物区分所有权的专有部分确定纠纷案	(59)
案例6 建筑物区分所有权的共有权行使纠纷案	(61)
案例7 建筑物区分所有权中的相邻关系纠纷案	(64)
四、土地与地上定着物的关系	(66)
案例8 地上定着物归属纠纷案	(66)
第六章 动产所有权	(68)
本章知识点概要	(68)
一、善意取得	(70)
案例1 购买使用人出卖的公司电脑主张善意取得纠纷案	(70)
二、先占	(74)
案例2 纸箱废弃物的所有权归属纠纷案	(74)

三、拾得遗失物	(75)
案例 3 拾得照相机后丢失,失主要求赔偿损失纠纷案	(75)
四、发现埋藏物	(78)
案例 4 买受人翻建购买的房屋发现银锭确定所有权归属纠纷案	(78)
五、添附	(80)
案例 5 在他人房屋上加盖房屋确认所有权归属纠纷案	(80)
案例 6 大米混合确认所有权纠纷案	(82)
案例 7 在他人画布上作画确认所有权归属纠纷案	(83)
第七章 共有	(85)
本章知识点概要	(85)
一、按份共有	(86)
案例 1 按份共有的汽车发生交通事故赔偿纠纷案	(86)
案例 2 应有部分抛弃及共有物分割纠纷案	(89)
二、共同共有	(93)
案例 3 非法同居期间修建房屋的所有权归属纠纷案	(93)
案例 4 共有人擅自出卖共有物纠纷案	(95)
第八章 相邻关系	(97)
本章知识点概要	(97)
一、相邻土地使用关系	(98)
案例 1 相邻土地通行关系纠纷案	(98)
二、相邻的损害防免关系	(100)
案例 2 相邻环保关系纠纷案	(100)
三、相邻的用水和排水关系	(103)
案例 3 相邻排水关系纠纷案	(103)
四、相邻的越界关系	(105)
案例 4 建筑越界相邻关系纠纷案	(105)
案例 5 果实及竹木越界相邻关系纠纷案	(106)
第九章 国有土地使用权	(109)
本章知识点概要	(109)
一、国有土地使用权的取得	(110)
案例 1 国有土地使用权出让合同纠纷案	(110)
二、国有土地使用权的效力	(112)
案例 2 划拨土地使用权转让纠纷案	(112)

案例3 出让土地使用权转让纠纷案·····	(114)
案例4 土地使用权抵押纠纷案·····	(116)
三、国有土地使用权的消灭·····	(118)
案例5 土地使用权收回纠纷案·····	(118)
第十章 农村土地承包经营权 ·····	(121)
本章知识点概要 ·····	(121)
一、农村土地承包经营权的取得·····	(122)
案例1 土地承包经营权侵权纠纷案·····	(122)
二、农村土地承包经营权的效力·····	(124)
案例2 承包方转包追索承包金纠纷案·····	(124)
案例3 收回出嫁妇女土地承包经营权纠纷案·····	(126)
三、农村土地承包经营权的消灭·····	(127)
案例4 非法征用承包地纠纷案·····	(127)
第十一章 地役权 ·····	(130)
本章知识点概要 ·····	(130)
一、地役权的取得·····	(132)
案例1 限制他人建筑纠纷案·····	(132)
二、地役权的效力·····	(134)
案例2 在他人土地上汲水纠纷案·····	(134)
三、地役权的消灭·····	(136)
案例3 改变通行地役权的目的纠纷案·····	(136)
第十二章 典权 ·····	(138)
本章知识点概要 ·····	(138)
一、典权的概念·····	(139)
案例1 房屋所有人向典当行出典房屋纠纷案·····	(139)
二、典权的取得·····	(143)
案例2 约定典期无限应否认定为买卖关系纠纷案·····	(143)
三、典权的效力·····	(145)
案例3 典权投资入股纠纷案·····	(145)
四、典权的消灭·····	(149)
案例4 回赎出典宅基地上新建房屋纠纷案·····	(149)
第十三章 抵押权 ·····	(153)
本章知识点概要 ·····	(153)
一、抵押权的设定·····	(155)

案例 1 以林木及幼儿园为标的物设定抵押权纠纷案·····	(155)
二、抵押权的效力·····	(157)
案例 2 抵押物部分灭失引起的抵押权纠纷案·····	(157)
案例 3 抵押权转让纠纷案·····	(160)
案例 4 企业设备多次抵押纠纷案·····	(163)
案例 5 抵押物转让纠纷案·····	(165)
三、抵押权的实现·····	(166)
案例 6 抵押权人行使抵押权纠纷案·····	(166)
案例 7 抵押物折价与承租人优先购买权纠纷案·····	(168)
四、特殊抵押·····	(171)
案例 8 共同抵押权纠纷案·····	(171)
案例 9 最高额抵押权纠纷案·····	(173)
第十四章 质 权·····	(176)
本章知识点概要·····	(176)
一、动产质权·····	(177)
案例 1 动产质权善意取得纠纷案·····	(177)
案例 2 动产质权担保范围纠纷案·····	(180)
案例 3 质权人以质物再行设定质权纠纷案·····	(183)
案例 4 强占质物纠纷案·····	(186)
二、权利质权·····	(188)
案例 5 证券质权纠纷案·····	(188)
案例 6 股权质权纠纷案·····	(191)
案例 7 知识产权质押纠纷案·····	(193)
案例 8 一般债权质押纠纷案·····	(195)
第十五章 留置权·····	(198)
本章知识点概要·····	(198)
一、留置权的取得·····	(199)
案例 1 加工人扣留毛衣纠纷案·····	(199)
二、留置权的效力·····	(202)
案例 2 变卖留置的水泥板纠纷案·····	(202)
三、留置权的消灭·····	(205)
案例 3 另行提供担保后要求行使留置权纠纷案·····	(205)
第十六章 占 有·····	(207)
本章知识点概要·····	(207)

一、占有的效力	(209)
案例 1 占有他人之物产生的孳息归属纠纷案	(209)
二、占有的保护	(213)
案例 2 非所有人请求返还占有的房屋纠纷案	(213)
后 记	(216)