



中国法院 2015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



中国法院 2015年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

物权纠纷

《中国法院年度案例》编辑人员（按姓氏笔画）

边疆戈 关毅 刘畅 苏烽 孟军

罗胜华 赵丽敏 唐世银 曹士兵 曹海荣

梁欣 程瑛

本书编审人员 刘畅

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2015 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, 2015. 3
ISBN 978 - 7 - 5093 - 6054 - 5

I. ①中… II. ①国… III. ①物权 - 经济纠纷 - 案例
- 中国 IV. ①D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 022242 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 程潇永 (editorcheng@163.com)

封面设计: 温培英、李宁

中国法院 2015 年度案例·物权纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2015 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/730 × 1030 毫米 16

版次/2015 年 4 月第 1 版

印张/15 字数/197 千

2015 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6054 - 5

定价: 45.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66073673

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

《中国法院年度案例》通讯编辑名单

刘书星 北京市高级人民法院

刘晓虹 北京市高级人民法院

白云飞 天津市高级人民法院

王 磊 山东省高级人民法院

张玉伟 河北省高级人民法院

马 磊 河南省高级人民法院

姜欣宇 黑龙江省高级人民法院

黄海洋 辽宁省高级人民法院

陈树森 上海市高级人民法院

马云跃 山西省高级人民法院

王 成 江苏省高级人民法院

程 浩 江苏省高级人民法院

戚庚生 江苏省高级人民法院

周耀明 江苏省无锡市中级人民法院

汤媛媛 江西省高级人民法院

李治国 湖北省高级人民法院

黄金波 湖北省宜昌市中级人民法院

唐 竞 湖南省高级人民法院

杨 治 浙江省高级人民法院

李相如 福建省高级人民法院

李春敏 福建省高级人民法院

黄玉霞 广东省高级人民法院

贺利研 广西壮族自治区高级人民法院

李周伟 海南省高级人民法院

豆晓红 四川省高级人民法院

游中川 重庆市高级人民法院

陈 薇 云南省高级人民法院

冯丽萍 云南省昆明市中级人民法院

石 燕 新疆维吾尔自治区高级人民法院

官 却 青海省高级人民法院

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，之后每年初定期出版，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，该中心坚持20余年不辍连续编辑出版了《中国审判案例要览》丛书近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。该丛书2012—2014年已连续出版3套，一直受到读者的广泛好评，并迅速售罄。为响应读者需求，2014年度新增3个分册：金融纠纷、行政纠纷、刑事案例。现国家法官学院案例开发研究中心及时编撰推出《中国法院2015年度案例》系列，并将刑事案例调整为刑法总则案例、刑法分则案例2册。

党的十八届四中全会提出了建设中国特色社会主义法治体系，建设社会主义法治国家的依法治国的总目标，对司法体制改革和司法审判提出了新的标准和要求，特别强调加强和规范司法解释和案例指导，统一法律适用标准。法律的生命在于实施，而法律实施的核心在于法律的统一适用。《中国法院年度案例》丛书出版的价值追求，即是公开精品案例，研究案例所体现的裁判方法和理念，为司法统一贡献力量。

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，剔除无效信息，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

每年从全国各地法院收集到的上一年度审结的典型案例超过 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,每个案例用一句话概括焦点问题作为主标题,让读者一目了然,迅速找到需要的案例。

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,这既是本丛书的特点,也是编辑出版这套丛书的理由。中国法制出版社始终坚持全力支持《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。

本丛书既可作为法官、检察官、律师等实务工作人员办案权威参考和培训推荐教程,也是社会大众学法用法的最佳指导,亦是教学科研机构案例研究配备精品。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,我们愿听取建议,并不断改进。

目 录

Contents

一、物权保护

1. 在屋顶公共平台私建房屋造成邻人房屋安全危险的，应适用物权保护方式 … 1
——秦飞诉赵平平、薄博物权保护案
2. 以房屋买卖形式进行民间借贷行为的认定与处理 …… 5
——王亮诉贺振宇、吴振娟物权保护案
3. 租赁合同解除后次承租人的腾房义务 …… 7
——赵春霞、孟琳琳诉北京优优宝贝教育咨询有限公司物权保护案
4. 公房承租权与公房协议处分之间的法律效力分析 …… 13
——许诗婕诉许景云物权保护案
5. 遗嘱处分公有住房承租使用权的内容无效 …… 17
——陈某某诉李某物权保护案
6. 所有权的排他性在损害公共利益和他人合法权益时应得到阻却 …… 19
——肖振起诉北京物美商业集团股份有限公司物权保护案
7. 直管公房转租合同效力认定 …… 25
——李耀华诉陈育红、欧圣鑫用益物权案
8. 受让人能否依据善意取得制度取得农村房屋所有权 …… 28
——张桂兰、张银凤诉王秀云物权保护案
9. 第三人撤销之诉中对第三人撤销权的理解 …… 32
——龚永元诉赵建华、龚发喜物权保护案

二、所有权确认

10. 不动产强制执行期间案外人不得另行提起确权之诉 36
——刘彤颜诉王某所有权确认案
11. 集资建房出资人与名义所有人分离下的所有权界定 39
——梁某华诉梁某茹所有权确认案
12. 法院裁判不得超出当事人的请求范围 44
——深圳市国银投资（集团）有限公司诉海南椰林国际旅行社等所有权确认案
13. 让与购房资格并以受让人名义购买房屋的，如何确定房屋权属 49
——于健诉王云涛所有权确认案
14. 夫妻关系存续期间，一方处分共同财产部分无效 53
——王某诉申某某所有权确认案
15. 出资证明被否，不动产权属证书成为确定房屋所有权的关键 55
——董德荣诉郑某某、董某某房屋所有权确认案
16. 共有人处分共有财产的效力认定 58
——刘小某等诉何某所有权确认案
17. 单位以个人名义贷款购车的所有权归属 62
——北京信翔恒瑞物业管理有限责任公司诉张永顺财产所有权案
18. 婚前为对方购买车辆是否构成赠与 66
——程某诉赵某所有权确认案
19. 附义务赠与合同的撤销不以是否完成赠与财产的变更登记手续为前提 68
——李某男诉李某女物权确认案
20. 民事行为能力受限者所立遗嘱的效力认定 73
——刘某台诉刘某所有权确认案
21. 修建、登记行为非直接取得房屋所有权之当然原因 76
——金雪梅诉何忠华等所有权确认案

22. 经登记的不动产物权发生争议, 如何确定其权属·····	82
——天津市盛世天骄商贸有限公司诉杜立新所有权确认案	
23. 农村私有房屋所有权转让不宜以变更登记为生效的必要条件 ·····	85
——杨汝红、杨巧芬诉杨继学、徐凤珍所有权确认案	
24. 能否依据房屋买卖合同取得所有权 ·····	88
——李俊田诉刘杰荣所有权确认案	
25. 法律事实认定的前提和方法 ·····	95
——徐继兴等诉徐林等所有权确认案	
26. 以他人名义购房并办理房产证引发的房屋所有权归属问题 ·····	104
——邵书杰、吴云芳诉邵书晓所有权案	
27. 物业公司擅自将物业用房变更登记应如何认定 ·····	108
——徐州西苑艺君花园(一期)业主委员会诉徐州中川房地产开发有限公司 物业管理用房所有权确认案	

三、返还原物

28. 恋爱期间出资为对方购车, 登记在对方名下并交付对方使用是否 构成非婚赠与 ·····	114
——刘某诉谭某返还原物案	
29. 地下室是否应当作为附属物随房屋一并交付 ·····	118
——祁凤英诉宋长清返还原物案	
30. 监护职责委托的效力 ·····	120
——陈某华、曹某诉曹某林等返还原物案	
31. 如何在居住权和所有权之间进行衡平保护 ·····	123
——黄玉玲诉黄家春等返还原物案	
32. 债权人私自扣留债务人合法财产的, 应当承担返还责任 ·····	125
——张加亮诉邹兆国等返还原物案	

33. 违反法律、行政法规管理性强制性规定的合同可以认定有效 127
——孙玉荣等诉丁振兴返还原物案

四、排除妨碍

34. 业主利用建筑物公共部分行使其专有权是否构成侵权 131
——刘盾诉吴京凤排除妨害案
35. 对无审批手续的建筑在进行妨害认定时是否应一并进行违章建筑的确认 ... 134
——查保信诉谢玉堂排除妨害案
36. 非依法取得占有的临建房被他人侵占的，无权请求返还 136
——杜占春诉李秀兰等排除妨害案
37. 物权请求权不适用诉讼时效 139
——河南省煤气（集团）有限责任公司义马气化厂诉义马市永泰磨料磨具有限公司排除妨害案
38. 以房抵债中恶意过户行为的认定 142
——高生诉潘福元排除妨害案
39. 排除妨碍纠纷的解决与探究 145
——吕云飞、任会军诉静文国排除妨碍案
40. 对于商场玻璃幕墙权属的界定以及张贴商业广告合法性的认定 148
——简次雄、萧碧霞诉上海英达方物业有限公司排除妨害案
41. 以物抵债合同约定赎回期限不明应认定为债权担保合同 153
——朱波诉朱泽勤、乔芝兰排除妨碍案

五、共有

42. 被继承人死亡后获赔款项应如何分配 158
——刘某诉刘某禾、廖某共有物分割案
43. 死亡赔偿金如何进行分配 162
——刘某堂诉刘某昌、孙某共有案

44. 遗产应如何分割	164
——胡某英、胡某秀诉邵某、胡某共有物分割案	
45. 死亡赔偿金的分配原则	168
——张某等诉胡某山、袁某共有案	
46. 死者死亡后抚恤金该如何分配	171
——梁某诉常某伟共有案	
47. 死亡赔偿金、精神损害抚慰金能否作为遗产分割	173
——袁某诉王某、黄某共有物分割案	

六、建筑物区分所有权

48. 业主委员会的决定对业主有无约束力	178
——陈革平诉宜兴市恒立物业管理有限公司排除妨碍案	
49. 小区内会所、幼儿园产权属开发商还是全体业主所有	181
——菏泽市帝都花园业主委员会诉菏泽开发区帝源房地产开发有限公司 建筑物区分所有权案	
50. 业主未经有利害关系的其他业主同意不得将住房改做商用房	185
——赵建军等诉宋启坤等业主共有权案	
51. 业主大会的决议应当为全体业主利益考虑，不得成为部分业主谋取 私利的工具	188
——张培、李红诉耿裕龙等建筑物区分所有权案	
52. 商铺包租到期后小业主之间权利冲突的处理原则	192
——林奇等诉宝和嘉力（上海）商业投资管理有限公司排除妨害案	

七、相邻关系

53. 相邻关系如何平衡原被告双方的合法权利	197
——张付英诉么学军等相邻用水、排水案	

54. 相邻各方权利义务的限制明析	200
——董云诉阮一歌、罗涛相邻关系案	
55. 妨害排除后应否给与义务人一定补偿	203
——胡祥洪、赵萍诉高汉章相邻关系案	
56. 相邻权人可否直接向房屋所有人主张承租人之侵权行为造成的损失	206
——吴倩诉陈龙、阚盛梅相邻损害防免关系案	
57. 相邻纠纷案件应综合价值位阶和利益平衡原则进行处理	210
——王汉英诉曹尚智相邻权案	
58. 环境污染责任中的举证责任分配	212
——吴洋诉北京物美商业集团股份有限公司相邻关系案	
59. 业主在建筑物公共部位之搭建损害相邻方权益的应当承担责任	216
——郑丽珍诉吉龙宝相邻关系案	

八、占有

60. 侵害他人物权权利应承担的法律责任	219
——朱常林诉竹内工程机械（青岛）有限公司占有物返还案	
61. 区分返还原物与占有物返还	223
——李宝贵诉李建华占有物返还案	
62. 债权并非侵权行为的标的	226
——徐兴成诉王存忠占有物返还案	

一、物权保护

1

在屋顶公共平台私建房屋造成邻人房屋 安全危险的，应适用物权保护方式

——秦飞诉赵平平、薄博物权保护案

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

北京市第一中级人民法院（2013）一中民终字第 9526 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）：秦飞

被告（上诉人）：赵平平、薄博

【基本案情】

秦飞与赵平平、薄博系邻居。秦飞所有的房屋位于西城区法源寺西里 3、4、5 号楼 3 号楼③-x-601；赵平平、薄博所共有的房屋位于西城区法源寺西里 3、4、5 号楼 3 号楼③-x-603。赵平平、薄博在位于秦飞所有的房屋上方用岩棉、彩钢板搭建自建房一间。经法院现场勘验：自建房位于赵平平、薄博所有房屋的北侧，从室内测量，该自建房南北向约 4.3 米，东西向约 3.4 米。赵平平、薄博称其自建房建于 2011 年 9 月底，建房前未经过相关部门的审批。秦飞在庭审中提交收据 1 张，用以证明支出其房屋刷墙费用 2200 元，赵平平、薄博对此表示不清楚。

【案件焦点】

赵平平、薄博搭建房屋的行为是否影响了秦飞的权益。

【法院裁判要旨】

北京西城区人民法院认为：不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。本案中，秦飞与赵平平、薄博相邻居住，在日常生活中，应当按照上述原则处理好相邻关系。但赵平平、薄博在秦飞房屋的上方搭建自建房一间，且该自建房未经过相关部门的审批，确实对秦飞生活及房屋安全等方面造成影响。故秦飞要求赵平平、薄博拆除搭建在秦飞家厨房和卧室顶上的建筑，恢复屋顶原状，以及为屋顶重做防水层的诉讼请求，法院予以支持。当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。秦飞虽然提交其室内刷墙费用的收据，但并未提供证据证明该刷墙费用的损失系由赵平平、薄博搭建的自建房所引起，故法院对秦飞主张赵平平、薄博承担维修房屋损失的诉讼请求，不予支持。据此，依照《中华人民共和国民法通则》第八十三条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款之规定，判决：

一、自本判决生效之日起十五日内，赵平平、薄博将搭建在秦飞所有的本区法源寺西里3、4、5号楼3号楼③-x-601房屋上方的自建房拆除，恢复楼顶原状，并重做防水层。

二、驳回秦飞的其他诉讼请求。

判决后，赵平平、薄博不服一审判决，提起上诉。

北京市第一中级人民法院根据上述事实和证据认为：根据《中华人民共和国物权法》第三十五条之规定，妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨碍或者消除危险。赵平平、薄博在秦飞家厨房和卧室顶上搭建的简易房，已影响到秦飞对上述房顶的使用、维修，妨害了秦飞的物权，并进而对秦飞的房屋安全造成危险。本案中秦飞只要证明简易房的违章搭建及造成的危险，即可依据物权保护请求权请求排除妨害、消除危险。故原审法院判决拆除简易房有法律依据，赵平平、薄博上诉所称举证责任、事实不清的上诉理由，法院不予采纳。赵平平、薄博上诉所称简易房搭建对秦飞有利的因素亦不能构成免除其责任的依据，故对该条上诉理由，法院不予采纳。综上所述，一审法院判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。赵平平、薄博的上诉请求，依据不足，法院不予支持。依据《中华人民共和

《民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

原审法院以相邻关系纠纷为案由进行审理和适用法律，但是本案却是一起侵害物权、权利人行使物权保护请求权的典型案例。物权保护纠纷与相邻关系纠纷分别属于物权纠纷项下的二级案由和三级案由，两种案由在事实认定和法律适用中都各有偏重。相邻权本质上是权利的延伸或限制，而并非独立的物权，所以相邻权受侵害时，不能产生独立的物权请求权，只能以不动产物权受到侵害或者妨害要求提供救济。具体来说，本案主要涉及以下三个问题：

首先，如何具体适用相邻关系纠纷和物权保护纠纷这两类案由。相邻关系产生于不动产所有人、用益物权人和占有人在行使物权或用益物权时，因用水、排水、通行、通风、采光等合理使用产生了需求，要求邻人提供便利或接受限制。本案双方当事人系相邻人，因建造建筑物引发了邻人不动产的安全问题，是否符合物权法第九十一条的相邻关系纠纷，即因为挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等可能危及相邻不动产安全而引发的纠纷。该法条所描述的纠纷产生前提是在自己的不动产上行使权利造成的危害，而非侵占公共用地产生的危害，这一特点使其区别于妨碍相邻人物权的物权保护纠纷。本案中赵平平、薄博在秦飞所有的房屋顶部公共楼台处搭建自建房，非为自己出行、通风、采光等需求行使相邻权，而是为增加自己的居住面积，私自在公共部位搭建房屋，破坏楼顶防水、结构，已经对秦飞房屋的安全造成隐患，故本案案由不是相邻关系纠纷，而是物权保护纠纷。

其次，如何适用物权请求权和侵权请求权。物权受到侵害或妨碍的，权利人既可以行使物权保护请求权，也可以行使侵权请求权予以保护。物权保护方式包括：返还原物、排除妨碍、消除危险、恢复原状；侵权责任承担方式包括：停止侵害、排除妨碍、消除危险、返还财产、恢复原状、损害赔偿和赔礼道歉。虽然两种请求权在具体责任承担方式上存在重合，但是仍有较大的差异：1. 适用范围。物权请求权以物权的存在为基础，为排除施加于物权之上的妨害，回复物权的圆满状态而设置。侵权请求权属于债权请求权，不仅可以适用于救济被侵害的物权还适用于救济被侵害的人格权和身体权。2. 适用条件。物权请求权是一种预防性的法律保护

措施，它不以加害行为实际发生为前提，也不以行为人过错为前提。所以行使物权请求权无需证明行为人存在主观过错，也不需证明权利人存在实际损害，更有利于权利人保护其所享有的物权，排除任何施加于物权上的妨碍。而侵权请求权需要证明行为人存在过错、侵权行为、因果关系和损害后果，对于物权人而言加重了其举证负担。3. 时效。侵权请求权需适用诉讼时效的规定，而物权请求权是否适用诉讼时效，虽理论上有一定争议，但审判实践中掌握的原则是不适用诉讼时效。从上述差异中不难看出，在物权受到侵害的情况下，权利人应当首先采用物权请求权对物权进行保护。

再次，如何适用排除妨碍和消除危险这两种物权保护方式。排除妨碍中的妨碍是指以占有以外的方法，侵害物权或妨碍物权人行使其所有权，并且这种妨碍属于客观上已经现实产生的妨碍；而消除危险则是指未来可能发生的对于物权行使的妨碍。这种危险，依据一般的社会观念或者工程领域普通技术人员的认识可以合理预见，确实现实存在对他人财产造成损害的可能。本案中，赵平平、薄博庭审中主张秦飞没有申请鉴定，无以证明其搭建的房屋所造成的具体损害。这种主张是将对物权造成的实际损害作为承担责任的前提，但从一般的社会观念就可以合理预见涉案自建房已经对秦飞房屋的安全造成危险，只要存在危险就可以要求消除危险，而不必等到房屋实际发生损害再行救济。因赵平平、薄博还破坏了顶层露台的防水层，对房屋的上下水已经造成了实际损害，故其在承担恢复原状责任的同时，还需承担排除妨害的民事责任。

编写人：北京市第一中级人民法院 王玲芳

以房屋买卖形式进行民间借贷行为的认定与处理

——王亮诉贺振宇、吴振娟物权保护案

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

辽宁省沈阳市和平区人民法院（2013）沈和民二初字第 00582 号民事判决书

2. 案由：物权保护纠纷

3. 当事人

原告：王亮

被告：贺振宇、吴振娟

【基本案情】

王亮与贺振宇、吴振娟于 2012 年 8 月 15 日签订房屋买卖协议书一份，写明卖房人为贺振宇、吴振娟，买房人为王亮，建筑面积 181.35 平方米，楼层为 X；成交金额为 648000 元，一次性付款，房屋地址为沈阳市和平区南五马路×××号。同日贺振宇出具收条一张，写明：“今日收到王亮的买房款六十四万八千元整，小写 648000 元，房屋地址沈阳市和平区南五马路×××号”。同日，王亮在中国工商银行沈阳兴顺支行从孙笠刚账户中支取 600000 元，其中 300000 元存入贺振宇账户，另 300000 元以现金形式支付给贺振宇。现房屋一直由贺振宇、吴振娟居住，亦未办理房屋过户手续。现王亮以要求确认房屋归其所有，并由贺振宇、吴振娟配合办理过户手续为由起诉。

贺振宇、吴振娟认为其虽与王亮签订房屋买卖协议，但实际是借贷关系，借款 60 万元，月息 4 分，每月 24000 元利息。因为当时该房屋没有产权证，不能办理他项权利，所以才写“房屋买卖协议”。