



中国法院 2018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

《中国法院年度案例》通讯编辑名单

- | | | | |
|-----|--------------|-----|----------------------------|
| 刘书星 | 北京市高级人民法院 | 杨 治 | 浙江省高级人民法院 |
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院 | 李相如 | 福建省高级人民法院 |
| 董 扬 | 天津市高级人民法院 | 李春敏 | 福建省高级人民法院 |
| 陈希国 | 山东省高级人民法院 | 陈九波 | 广东省高级人民法院 |
| 王 佳 | 河北省高级人民法院 | 贺利研 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 马 磊 | 河南省高级人民法院 | 唐 洁 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 李 玮 | 内蒙古自治区高级人民法院 | 李周伟 | 海南省高级人民法院 |
| 刘芳百 | 黑龙江省高级人民法院 | 豆晓红 | 四川省高级人民法院 |
| 李慧玲 | 吉林省高级人民法院 | 游中川 | 重庆市高级人民法院 |
| 周文政 | 辽宁省高级人民法院 | 尤 青 | 陕西省高级人民法院 |
| 牛晨光 | 上海市高级人民法院 | 袁辉根 | 陕西省高级人民法院 |
| 马云跃 | 山西省高级人民法院 | 施辉法 | 贵州省贵阳市中级人民法院 |
| 孙烁犇 | 江苏省高级人民法院 | 杨 聃 | 云南省高级人民法院 |
| 戴鲁霖 | 江苏省高级人民法院 | 冯丽萍 | 云南省昆明市中级人民法院 |
| 沈 杨 | 江苏省南通市中级人民法院 | 饶 媛 | 云南省昆明市中级人民法院 |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 石 燕 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院 |
| 胡 媛 | 江西省高级人民法院 | 王 琼 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院
生产建设兵团分院 |
| 黄金波 | 湖北省宜昌市中级人民法院 | 韦 莉 | 青海省高级人民法院 |
| 唐 竞 | 湖南省高级人民法院 | 孙启英 | 青海省高级人民法院 |
| 庞 梅 | 安徽省高级人民法院 | | |
| 曹红军 | 安徽省高级人民法院 | | |

序

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，提炼裁判规则，为司法统一贡献力量。

《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余年连续不辍编辑出版了《中国审判案例要览》丛书近90卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。现在编辑出版的《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2012~2017年已连续出版6套，一直受到读者的广泛好评，并迅速售罄。为更加全面地反映我国司法审判的发展进程，顺应审判实践发展的需要，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，2015年度将刑事案例调整为刑法总则案例、刑法分则案例2册，2016年度新增知识产权纠纷分册，2017年度新增执行案例分册。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2018年度案例》系列丛书，将刑事案例扩充为4个分册，共23册。

总的说来，当前市面上的案例丛书百花齐放，既有判决书网，可以查询各地、各类的裁判文书，又有各种专门领域的案例汇编书籍，以及各种案例指导、案例参考等读物，十分活跃，也各具特色。而《中国法院年度案例》丛书则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，尽可能在有限的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,《中国法院年度案例》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件超过10000件,使该丛书有广泛的选编基础,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,每卷下还将案例主要根据案由分类编排,每个案例用一句话概括裁判规则、裁判思路或焦点问题作为主标题,让读者一目了然,迅速找到需求目标。

中国法制出版社始终全力支持《中国法院年度案例》的出版,给了作者和编辑们巨大的鼓励。2018年新推出数据库增值服务。购买本书,扫描前勒口二维码,即可在本年度免费查阅使用上一年度案例数据库。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、挖掘案例价值的新路,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、律师等司法实务工作人员的办案参考和司法人员培训推荐教程,也是社会大众学法用法的极佳指导,亦是教学科研机构案例研究的精品素材。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。

曹士兵

目 录

Contents

一、物权保护纠纷

(一) 所有权确认纠纷

1. 房屋未经登记能否直接确定所有权 1
——范国平、刘瑾花诉靖江天一房地产有限公司房屋确权案
2. 购房未实名登记引发权属纠纷 5
——戴宇煌、程玲诉程新明所有权确认案
3. 允许他人长期居住是否具有转让房屋所有权的意思表示 11
——王桂珍诉陈秀东、谷桂霞所有权确认案
4. 机动车登记不具有确定车辆所有权的性质 14
——王某学诉王艳某等案外人执行异议之诉案
5. 单位定期存单所有权确认 17
——孙冬友等 80 人诉国营崇仁县罗山垦殖场罗山分场所有权确认案
6. 房屋登记权利人与实际所有人不一致时的处理 20
——唐爱华诉蒋斌所有权确认案
7. 福利性房屋所有权的认定 24
——刘有利诉柴秀荣、刘兴荣物权确认案
8. 具有取得拆迁安置房资格不等同于取得房屋的所有权 28
——居明星诉戴刚、闵长芳所有权确认案

9. 预查封不影响当事人行使合同解除权	31
——大丰市恒达置业有限公司诉练亚萍所有权确认案	
10. 提单的法律属性及善意取得的法律效果	36
——荷兰合作银行香港分行诉中铁物贸有限责任公司、沈阳东方钢铁有限公司第三人撤销之诉案	
11. 展销车辆的所有权认定	45
——重庆美冠汽车销售服务有限公司诉邓强执行异议之诉案	
12. 对查封车辆提起的案外人执行异议之诉中车辆所有权人和善意第三人的认定	49
——赵远逵、吴秀梅诉王超等案外人执行异议之诉案	
13. 执行异议之诉对执行依据错误与否不能审查	53
——邹昊诉柏强、夏勇案外人执行异议之诉案	
14. 物权确认案件中的时效	55
——李淑珍等诉金淑珍等所有权确认案	

(二) 返还原物纠纷

15. 限购背景下车辆名义所有权人是否有权向实际所有权人主张车辆返还	59
——张某霞诉金某某返还原物案	
16. 无权质押的效力认定	63
——李海燕诉杨少平返还原物案	
17. 本权之诉与占有之抗辩冲突时的法律保护	67
——张群诉李洪学返还原物案	
18. 父母赠与房屋给子女后是否享有居住权	70
——陈某某诉赵某某房屋迁让案	
19. 以他人名义所购福利房的所有权的认定	73
——陈世德、姚琼诉陈世玉返还原物案	

20. 购买被抵押房产是否符合善意取得要件 77
——曹金木诉张爱琴返还原物案
21. 将房屋拆除重建后是否改变房屋所有权归属 80
——刘某某诉李甲返还原物案
22. 前任业主委员会主任无权以业主委员会与其个人债务未结清为由拒绝交付业主委员会的物品 85
——厦门特祥苑业主委员会诉范瑶英返还原物案
23. 涉嫌诈骗的财物能否适用善意取得 88
——肖伟诉河南宇翔汽车贸易有限公司返还原物案
24. 子女不得借析产名义拒绝为父母提供适宜养老的住房 92
——钱兰芳等诉钱志康、杨荣华物权案

(三) 排除妨害纠纷

25. 排除妨害纠纷案件的适格主体及妨害是否成立的判断标准 95
——杜淑贞诉国网北京市电力公司排除妨害案
26. 传统丧葬风俗能否突破现行殡葬政策、法律规定 99
——张冲诉北京市昌平区兴寿镇东庄村民委员会、未来建设集团有限公司排除妨害案
27. 直管公房承租人擅自转让公房，公房经营管理单位能否要求受让人腾退房屋 102
——北京市怀柔区泉河街道办事处诉张磊、杨雨英排除妨害案
28. 同一宅基地房屋分属不同权利人的，是否适用建筑物区分所有权规则 106
——王祖才诉张英、王三六排除妨害案
29. 建筑物区分所有权中共有部分的范围及使用权的行使 111
——宿迁京奥置业有限公司诉沭阳县张生记酒楼、吴清排除妨害案
30. 不动产相邻权人主张排除妨害应先确定不动产权 115
——刘尚好诉许文来排除妨害案

31. 无产权证房屋的权利保护 117
——北京市密云水库管理处诉宁小玲排除妨害案

(四) 财产损害赔偿纠纷

32. 继承人杀害被继承人, 继承人近亲属占有被继承人名下财产是否应予返还 121
——史某某等诉赵甲、赵某某返还财产案
33. 恋爱期间男方为女方购车支付的首付款, 分手后女方应否返还 125
——陈某诉蒋某某返还财产案
34. 不可抗力与高速公路施工方、承建方共同侵权叠加情况下的民事责任划分 129
——灵宝市富泉水产养殖专业合作社诉河南弘卢高速公路有限公司、河南省交通运输厅高速公路三门峡管理处财产损害赔偿案
35. 财产损害赔偿纠纷中责任的划分、赔偿标准的确定 132
——上海东胜食品有限公司诉周良根等财产损害赔偿案
36. 财产损害填平原则的适用 137
——蔡土城与陈素英、蔡良水财产损害赔偿案
37. 当事人约定的民事赔偿协议不因刑事裁判而失效 140
——梁某某诉陈某某财产损害赔偿案
38. 拆迁人与被拆迁人达不成拆迁安置补偿协议的纠纷法院能否受理 144
——张琴女诉奎屯中天房地产开发有限公司财产损害赔偿案
39. 多重法律关系中, 受害人的损失应如何分摊 148
——冉光德诉赵波等财产损害赔偿案
40. 以“以物抵债”为由私自处分他人财产的处理 152
——金鑫诉王亮亮物权保护案

(五) 其他物权保护纠纷

41. 恶意串通的认定标准 155
——蒋崴诉岑裕高、袁京荣物权案
42. 土地承包经营过程中的间接经济损失是否能够得到赔偿 159
——李玉英诉冉万才物权保护案
43. 农村新增土地归属需要重新确权 162
——济南市长清区崮云湖街道办事处坡庄村村民委员会诉张其国物权保护案
44. 物权继受取得人受保护的前提为完成所有权变更登记和转移占有 166
——陈水胜、许亚萍诉洪春梅物权保护案
45. 长期居住不能成为拒绝向所有权人返还房屋的理由 169
——欧阳某诉陈某物权保护案

二、所有权纠纷

(一) 侵害集体经济组织成员权益纠纷

46. 超生子女能否取得集体经济组织成员资格 172
——张蔚诉厦门市翔安区大嶝街道阳塘社区居民委员会侵害集体经济组织成员权益纠纷案
47. 租赁合同期满后租赁场地内抛弃物的归属 176
——六都镇某村村民小组诉林锦元、邓水群侵害集体经济组织成员权益案

(二) 建筑物区分所有权纠纷

48. 在诉讼中转移房屋所有权不影响其诉讼主体资格和地位 180
——陈琳、黄良诉徐铮业主专有权案
49. 涉及共有财产、共同事务的处理应由小区全体业主依照合法程序进行民主议定 183
——张勇迁等 55 名业主诉云南滇鸿物业管理有限公司车位案

(三) 业主知情权纠纷

50. 业主知情权的范围和行使 189
——北京恒远创新科技有限公司诉上地国际科技创业园业主委员会业主知情权案
51. 业委会知情权有无边界 192
——北京市西城区韵竹园小区业主委员会诉北京鲁能物业管理有限公司业主知情权案

(四) 业主撤销权纠纷

52. 业主大会违反法定程序作出的选举业委会的决议是否应予撤销 199
——高振景等诉北京市朝阳区望京明苑小区业主委员会业主撤销权案

(五) 相邻关系纠纷

53. 农村建造二层楼房留窗不应侵犯相邻他方的隐私 204
——周凤英诉周瑞香等相邻关系案
54. 农村相邻关系中当事人意思自治的认定 208
——于满喜诉于满全相邻关系案
55. 被告否认原告自行委托的鉴定但拒绝申请重新鉴定，是否承担举证不能的不利法律后果 212
——程晓媚诉安徽海沃投资置业有限公司相邻关系案
56. 后建建筑物权利人无权向在先建筑物权利人主张相邻权 215
——林丹丹、何虎诉宁波华光房地产开发有限公司相邻关系案
57. 影响相邻采光、日照权的赔偿责任 218
——王冬华诉宁国市华联置业有限公司相邻采光、日照权案

(六) 共有纠纷

58. 享有金钱债权的债权人是否可以提出第三人撤销之诉 222
——关玉才诉胡建雄等第三人撤销之诉（共有物分割）案

59. 登记为共同共有的夫妻共同财产在分割时是否考虑出资比例 227
——周某诉朱某离婚后财产分割案
60. 部分家庭成员死亡后土地承包经营权及收益的继承 230
——吴淑明诉吴春林等共有案
61. 出租按份共有房屋应当遵循多数决规则 234
——沈永新、杨枫林诉郭徐良等返还原物案
62. 共同出资购买的房屋登记在一方名下是否为共同共有 240
——陈江玲诉谢英萍共有物分割案
63. 共有房屋出售后共有人对房屋归并款不具有优先权 245
——孙辰诉孙为华等案外人执行异议案
64. 户口迁出村集体的是否可以参与村集体经济收益的分配 249
——刘琼仙诉开远市灵泉办事处西路村村民委员会东风村村民小组共有物分割案
65. 抚恤金的性质界定及分割原则 253
——张琴等诉刘秀元、张肖平共有案
66. 出资情况能否改变房屋的产权归属 257
——王某某诉赵某、赵某某第三人撤销之诉（合同）案

三、用益物权纠纷

67. 宅基地使用权在未分家析产的情况下应认定为家庭共同财产 261
——袁顺福诉袁连福宅基地使用权案
68. 出嫁女依法享有家庭承包、征地补偿款等利益 265
——董秀琼诉董土生承包地征收补偿费用分配案

四、担保物权纠纷

69. 抵押权的善意取得与行使期间 269
——厦门中贸进出口有限公司诉陈洋、洪小谨抵押权案

70. 抵押权人收取抵押物孳息的条件 275
——中国建设银行股份有限公司玉环支行诉玉环金固钢化玻璃有限公司
抵押权案

五、占有保护纠纷

71. 借名买卖合同中被借名方是否应对借名方承担货款给付义务 280
——甘桂纯诉黑龙江省隆盛煤焦有限公司占有物返还案
72. 指示交付标的物未完成实际交付即被扣押能否影响交付完成的认定 283
——郟城县大华纺织有限公司诉中国农业发展银行精河县支行案外人执
行异议案
73. 以物抵债的担保被确认无效是否导致整个担保合同无效 288
——李京跃诉刘海涛占有物返还案

一、物权保护纠纷

(一) 所有权确认纠纷

1

房屋未经登记能否直接确定所有权

——范国平、刘瑾花诉靖江天一房地产有限公司房屋确权案

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

江苏省泰州市中级人民法院（2017）苏12民终字第388号民事判决书

2. 案由：所有权确认纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：范国平、刘瑾花

被告：靖江天一房地产有限公司（以下简称天一公司）

第三人（上诉人）：环一军

【基本案情】

范国平、刘瑾花系夫妻。2008年12月22日，范国平与天一公司签订《商品房买卖合同》一份，约定范国平以800万元的价格购买天一公司开发建设的靖江市靖城镇骥江路299号太平洋广场×幢×层1-070、071、072、073、074、075号厅房。后范国平支付了购房款800万元。2014年1月，范国平要求天一公司办理房屋所有

权证并将相关资料交给天一公司，但天一公司一直未予办理。2010年6月，天一公司将范国平所购上述房屋登记至自己名下。2011年1月，环一军与天一公司签订借款合同，约定天一公司向环一军借款1500万元，天一公司以其所有的包含范国平购买的6间厅房在内的13间厅房作抵押，并办理了抵押登记手续。范国平、刘瑾花提起诉讼请求确认坐落于靖江市靖城镇骥江路299号太平洋广场厅房中的070号的所有权属于范国平、刘瑾花所有。环一军认为，天一公司将登记在自己名下的房屋抵押给环一军，并办理了抵押登记手续，环一军依法对抵押登记的房屋在借款金额范围内享有优先受偿权。天一公司认为范国平、刘瑾花不能直接行使确认物权的权利。

【案件焦点】

范国平、刘瑾花能否基于房屋买卖合同直接请求法院确认房屋所有权。

【法院裁判要旨】

江苏省靖江市人民法院经审理认为：范国平与天一公司订立的商品房买卖合同合法有效，在范国平按合同付清房款后，天一公司应向范国平交付房屋并协助办理房屋所有权登记手续。范国平提供的证据可以证明其已按合同约定向天一公司支付了全部房款，其对所购房屋应享有所有权，但该房屋产权证的记载与真实权利不符，其为该房屋的真实权利人，范国平、刘瑾花请求确认其享有物权，应予支持。天一公司在明知将讼争房屋已出售给范国平的情况下，不直接将该房屋的所有权证办理给范国平而登记至自己名下，且抵押给环一军，显属不当，不能因此否认范国平对讼争房屋享有所有权。环一军在借款给天一公司时，因天一公司持有登记在自己名下的房屋所有权证，环一军因无法知晓天一公司已向范国平销售，有理由相信该房屋属天一公司所有，在向天一公司出借款项后，环一军作为抵押权人取得该房屋的抵押权是善意的，且办理了抵押登记，故该抵押登记有效，环一军对该房屋享有优先受偿权。

江苏省靖江市人民法院依照《中华人民共和国物权法》第三十三条、第一百零六条、第一百七十九条，《中华人民共和国担保法》第三十三条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》第一条、第二条的规定，作出如下判决：

一、坐落于靖江市靖城镇骥江路 299 号太平洋广场厅房 070 属范国平、刘瑾花所有；

二、环一军对以坐落于靖江市靖城镇骥江路 299 号太平洋广场厅房 070 折价或者以拍卖、变卖该房屋的价款在 160 万元范围内优先受偿。

环一军不服一审判决提起上诉。江苏省泰州市中级人民法院经审理认为：关于不动产物权的变动，必须以登记为必要条件，而不能认为设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同生效就必然发生不动产物权的变动。范国平虽与天一公司签订了商品房买卖合同，并依照约定支付了购房款，商品房买卖合同应为合法有效，但由于双方未到房管部门办理产权过户登记手续，故不能产生房屋产权已由天一公司转移给范国平的法律后果，范国平仅享有基于债权的物权变动请求权，该不动产仍属于天一公司所有。

因范国平与天一公司之间的房屋买卖合同未经备案登记，环一军在借款给天一公司时无法得知该事实，且天一公司持有登记在自己名下的房屋所有权证，物权登记具有公示、公信效力，环一军有理由相信该房屋属天一公司所有，其在向天一公司出借款项后，依法办理了抵押登记，环一军作为抵押权人取得该房屋的抵押权是善意的，该抵押登记有效，环一军对该房屋享有优先受偿权。在范国平的合同债权与环一军的抵押物权相冲突的情况下，依据物权优先于债权的原则，应优先保护第三人的抵押权。一审认定范国平、刘瑾花已经按约支付了全部购房款，范国平、刘瑾花取得了涉案房屋的所有权，违反了不动产物权变动的原因与结果相区分的原则。一审认为涉案房屋属于产权证记载与真实权利不符，直接依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》第二条规定，确定范国平、刘瑾花对涉案房屋享有物权，属于适用法律不当，予以纠正。

江苏省泰州市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（二）项之规定，作出如下判决：

- 一、维持江苏省靖江市人民法院（2016）苏 1282 民初 4412 号民事判决第二项；
- 二、撤销江苏省靖江市人民法院（2016）苏 1282 民初 4412 号民事判决第一项；
- 三、驳回范国平、刘瑾花的诉讼请求。

【法官后语】

本案处理重点主要在于对“真实权利人”的理解。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》第二条规定：“当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。”

具体到本案中，一、二审法院审理思路出现分歧，其主要原因即在于对上述规定的不同理解。一审法院认为天一公司明知案涉房屋已经出售给范国平又擅自将房屋登记至自己名下，范国平、刘瑾花系房屋的真实权利人，根据上述司法解释的规定，应当确定房屋所有权归范国平、刘瑾花所有。二审认为范国平与天一公司签订的房屋买卖合同虽然合法有效，但由于双方未到房管部门办理产权过户登记手续，故不能产生房屋所有权已由天一公司转移给范国平的法律后果，范国平仅享有基于债权的物权变动请求权，该不动产仍属于天一公司所有，遂对一审判决予以改判。

从司法实践情况来看，不动产登记簿记载的权利人与真实权利人不一致的情形主要有以下几种：第一，夫妻共同所有不动产登记在一方名下的；第二，借名购买不动产，将不动产物权登记在被借名人名下的；第三，作为遗产的不动产物权登记在继承人、受遗赠人以外的人名下的；第四，不动产共有人未按约定分割并登记不动产份额的；第五，人民法院生效裁判文书确认的不动产物权权利人与不动产登记簿上登记的权利人不一致的；第六，仲裁委员会的仲裁书确认的不动产物权权利人与不动产登记簿上登记的权利人不一致的等。以上情形中，确认真实权利人享有不动产物权是因为其具有取得不动产物权的法律依据，或者是依据生效的裁判、仲裁文书，或者是依据与登记权利人的共有关系，或者是依据与登记权利人的合同关系。本案中，范国平、刘瑾花不具有取得涉案房产所有权的任何依据，显然没有取得房屋的所有权，故尚不是房屋的真正权利人，不能适用上述司法解释的规定确定其享有房屋的所有权。

编写人：江苏省靖江市人民法院 刘汉江

购房未实名登记引发权属纠纷

——戴宇煌、程玲诉程新明所有权确认案

【案件基本信息】

1. 判决书字号

江西省萍乡市中级人民法院（2016）赣03民终字第550号民事判决书

2. 案由：所有权确认纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：戴宇煌、程玲

被告（上诉人）：程新明

【基本案情】

戴宇煌、程玲系夫妻。1994年11月4日，程玲的胞弟程芳受戴宇煌、程玲委托，代理戴宇煌、程玲以程新明的名义与江西港发房地产有限公司（以下简称港发公司）签订了一份购房合同书，约定以85140元的价格购买该公司位于安源区凤凰街凤凰池居委会沿河路的店面一间（以下简称涉案店面）。签订购房合同时，程芳以程新明的名义向港发公司支付了5000元购房预订金。1994年12月19日及1995年3月21日，程芳分别以程新明的名义向港发公司支付了31000元、50000元购房款。以上款项均系戴宇煌提供。1995年6月27日，房管部门颁发以程新明为登记权利人的涉案店面的房产证，证号为萍房权证安字第1-3-2-1090-010号。1995年七八月左右，戴宇煌将涉案店面租赁给彭某某使用至2015年八九月左右。彭某某在涉案店面内经营过餐馆、电脑房、书店，并于2011年左右将店铺转让给刘记刻碑店。其间，彭某某一直向戴宇煌交纳房租，未曾有第三人向彭某某主张过涉案店面权利。2001年4月26日，戴宇煌以证件遗失为由，将萍房权证安字第1-3-2-1090-010号房产证登报挂失。2008年1月7日，戴宇煌为补办涉案