



最高人民法院案例指导与参考丛书

# 最高人民法院 物权案例指导与参考

最高人民法院案例  
指导与参考丛书编选组 编



人民法院出版社



最高人民法院案例指导与参考丛书

# 最高人民法院 物权案例指导与参考

最高人民法院案例  
指导与参考丛书编选组 编

人民法院出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院物权案例指导与参考/最高人民法院案例指导  
与参考丛书编选组编. —北京:人民法院出版社,2018.1

(最高人民法院案例指导与参考丛书)

ISBN 978 - 7 - 5109 - 1966 - 4

I. ①最… II. ①最… III. ①物权法 - 案例 - 中国  
IV. ①D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 303123 号

## 最高人民法院物权案例指导与参考

最高人民法院案例指导与参考丛书编选组 编

---

责任编辑 兰丽专  
出版发行 人民法院出版社  
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号(100745)  
电 话 (010)67550626(责任编辑) 67550558(发行部查询)  
65223677(读者服务部)  
客 服 QQ 2092078039  
网 址 <http://www.courtbook.com.cn>  
E - mail [courtpress@sohu.com](mailto:courtpress@sohu.com)  
印 刷 保定市中华美凯印刷有限公司  
经 销 新华书店

---

开 本 787 × 1092 毫米 1/16  
字 数 357 千字  
印 张 24  
版 次 2018 年 1 月第 1 版 2018 年 1 月第 1 次印刷  
书 号 ISBN 978 - 7 - 5109 - 1966 - 4  
定 价 76.00 元

---



版权所有 侵权必究

## 出版说明

案例指导制度是一项具有中国特色的司法制度。自建立以来，案例指导制度发展迅速，在统一裁判标准、提高审判质量、提升司法公信力方面发挥了重要作用。最高人民法院院长周强指出：“及时将最高人民法院出台的指导案例汇聚成册，不断总结案例指导工作经验，是贯彻落实党的十八届四中全会关于加强和规范案例指导工作要求的具体措施，必将有力推动案例指导制度的发展完善。”<sup>①</sup> 基于此，我们编辑了《最高人民法院案例指导与参考丛书》，首期将截至2017年底最高人民法院出台的指导性案例分类汇编成册，并收录近六年来《最高人民法院公报》《中国审判指导丛书》中公布的具有重要参考价值的典型案例，为广大法官审理类似案件提供指导与参考，使公众从案例中直观领悟法律的原则和精神，更好地发挥司法的指导引领作用。

本套丛书具有以下特点：

**第一，精选案例、指导实践。**本套丛书收录了截至目前最高人民法院发布的全部指导性案例以及部分指导性案例理解与参照适用的权威论述，并对近六年来《最高人民法院公报》《民事审判指导与参考》《商事审判指导》《立案工作指导》《审判监督指

---

<sup>①</sup> 周强：《充分发挥案例指导作用 促进法律统一正确实施》，载《人民法院报》2015年1月4日第1版。



导》《知识产权审判指导》等《中国审判指导丛书》中刊发的典型案例进行了系统梳理，精选出社会广泛关注、法律规定比较原则、具有典型性、疑难复杂或者新类型的案例予以收录。这些案例经过了最高人民法院的层层筛选，案例中所蕴含的裁判思路、裁判标准和裁判方法将为广大法律工作者从“抽象到具体”的法律适用，提供从“具体到具体”的参照，对司法实践中的法律适用难点问题进行实例指导。

**第二，精细编排，精准参照。**本套丛书将最高人民法院公布的指导性案例以及分布在《最高人民法院公报》和最高人民法院各审判业务庭出版的审判参考类图书中的大量案例进行了精细分类编排，以案件类型为分卷标准，将陆续出版合同、侵权、物权、婚姻家庭、劳动、公司、保险、知识产权、执行、行政诉讼等案例指导与参考分册，各分册以案由、罪名对精选收录的案例进一步细化分类，每一案例均注明案例来源，方便读者进行同类案件查找比对。各分册还特别提炼了所收录案例的裁判要点，并在目录中进行醒目提示，使读者对案例的指导与参考要点一目了然，准确定位所需参照案例。在部分指导性案例后附录最高人民法院案例指导工作办公室撰写的理解与参照文章，有助于读者领会和把握案例的精神实质和指导与参考意义。

衷心希望本套丛书的出版能够为法律实务工作提供切实有效的办案指导与参考，同时也能够为法学理论研究提供权威、真实的案例素材。书中存在的不当之处，敬请广大读者批评指正。

编 者

二〇一七年十二月



# 目录

## 物权确认纠纷

1. 肯考帝亚农产品贸易（上海）有限公司与广东富虹油品有限公司、第三人中国建设银行股份有限公司湛江市分行所有权确认纠纷案/3
  - ▶ 提货单的交付，仅意味着当事人的提货请求权进行了转移，在当事人未将提货请求转移事实通知实际占有人时，提货单的交付并不构成指示交付
2. 大连羽田钢管有限公司与大连保税区弘丰钢铁工贸有限公司、株式会社羽田钢管制造所、大连高新技术产业园区龙王塘街道办事处物权确认纠纷案/17
  - ▶ 对于权利人提出的登记于他人名下的不动产物权归其所有的确权请求，人民法院不宜直接判决确认其权属，而应当判决他人向权利人办理登记过户
3. 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纠纷案/43
  - ▶ 业主委员会依据业主共同或业主大会决议在授权范围内以业主委员会名义从事法律行为，具备诉讼主体资格
4. 中国农业发展银行安徽省分行诉张大标、安徽长江融资担保集团有限公司保证金质权确认之诉案/51
  - ▶ 金钱质押生效必须满足金钱特定化和移交债权人占有两个条件



## 返还原物纠纷

### 5. 长三角商品交易所有限公司诉卢海云返还原物纠纷案/61

▶ 劳动者不能以用人单位拖欠劳动报酬为由对单位的财产行使留置权

### 6. 某村民委员会诉郑某某等十二人返还原物纠纷案/68

▶ 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物

## 排除妨害纠纷

### 7. 连成贤诉臧树林排除妨害纠纷案/73

▶ 签订房屋买卖合同后卖方应向买方履行权利与实物的双重交付，买方已取得房屋产权而未实际占有的，其仅基于物权请求权要求有权占有人迁出，法院应慎重审查

### 8. 李某某与李某玉排除妨害纠纷案/77

▶ 残疾人的亲属、监护人应当鼓励和帮助残疾人增强自立能力

## 财产损害赔偿纠纷

### 9. 陈书豪与南京武宁房地产开发有限公司、南京青和物业管理有限公司财产损害赔偿纠纷案/81

▶ 物业服务企业未及时消除小区共有部分安全隐患致业主财产损害的，应承担违约责任

### 10. 仪征市兴成塑业包装有限公司诉仪征市新城镇新华村村民委员会、郭玉年财产损害赔偿纠纷案/87

▶ 房屋出租人明知承租人生产易燃产品而将不符合消防安全要求或未经消防验收合格的房屋出租给承租人用于生产，租赁期间因故导致火灾的，应依法承担相应的赔偿责任

### 11. 内蒙古乾坤金银精炼股份有限公司与中国农业银行兰州市七里河区支



行财产损害赔偿纠纷申请再审案/93

- ▶ 付款人因未能识别出伪造印鉴的支票而错误付款, 出票人、持票人也有过错的, 可以相应减轻付款人的责任

12. 李正辉与柴国生财产损害赔偿纠纷申请再审案/108

- ▶ 应通过分析申请人申请保全时提供的证据和请求保全的数额、动机与目的等因素综合判断财产保全申请是否错误

13. 汤河矿石加工厂与弓长岭矿业公司财产损害赔偿纠纷抗诉案/131

- ▶ 自行排除妨碍不当造成损害的, 应依法承担赔偿责任

14. 青海茂祥房地产开发有限公司与青海省气象局财产损害赔偿纠纷案/141

- ▶ 政府机关占用施工使用的唯一通道致施工无法进行, 造成经济损失应承担损害赔偿责任

15. 杜某某诉张某某、何某某财产损害赔偿案/143

- ▶ 残疾人生产经营权利受到侵害时, 法院应保障其合法权利

## 建筑物区分所有权纠纷

16. 上海市虹口区久乐大厦小区业主大会诉上海环亚实业总公司业主共有权纠纷案/147

- ▶ 专项维修资金属业主共有, 缴纳专项维修资金是业主的一项法定义务, 业主拒绝缴纳并以诉讼时效提出抗辩的, 法院不予支持

17. 张一诉郑中伟、中国联合网络通信有限公司武汉市分公司建筑物区分所有权纠纷案/151

- ▶ 房屋使用人将住宅改变为经营性用房的, 应承担与业主相同的法定义务

## 业主知情权纠纷

18. 孙庆军诉南京市清江花苑小区业主委员会业主知情权纠纷案/161





- ▶ 业主委员会应全面、合理公开其掌握的本小区建筑区划内涉及业主共有权及共同管理权等相关事项的情况和资料

## 埋藏物返还纠纷

### 19. 汪秉诚等六人诉淮安市博物馆返还祖宅的埋藏文物纠纷案/169

- ▶ 埋藏或隐藏于公民祖宅且能够基本证明属于其祖产的埋藏物，在无法律明文规定禁止其拥有的情况下，应判定属于公民私人财产

## 相邻关系纠纷

### 20. 屠福炎诉王义炎相邻通行权纠纷案/177

- ▶ 出卖人出卖不动产时，基于相邻关系享有的通行等权利不能成为转让的标的

## 共有纠纷

### 21. 刘某一诉刘某二、周某某共有房屋分割案/187

- ▶ 子女对父母赠与的房屋依物权法分则行使物权，将损害父母生活的，人民法院可依物权法总则的规定不予支持

## 探矿权纠纷

### 22. 孙素贤等三人与玄正军探矿权权属纠纷案/195

- ▶ 矿业权兼具民事物权属性和行政许可特性

## 采矿权纠纷

### 23. 茅德贤、成县茨坝须弥山实业有限公司、甘肃有色地质勘查局 106 队、



成县恒兴矿业有限公司与白银有色金属公司采矿权纠纷案/201

- ▶ 恶意侵犯国有资产的行为所付出的成本计算侵权损失数额时不应予以剔除

24. 傅钦其与仙游县社硎乡人民政府采矿权纠纷案/224

- ▶ 矿业权的出让主体为县级以上国土资源主管部门

## 土地承包经营权纠纷

25. 贺某福与贺某荣土地承包经营权纠纷上诉案/229

- ▶ 当事人就他人承包的土地主张权利，人民法院应当受理并作出裁判

26. 陈某与王某土地征收补偿款纠纷上诉案/235

- ▶ 农村土地承包经营权依法转让后土地被征收，征地补偿款归受让方所有

27. 何某云等三人与王某荣土地承包经营权纠纷申请再审案/240

- ▶ 对于已经迁入设区的城市落户，不再属于农村集体经济组织的成员，亦不享有土地承包经营权

## 建设用地使用权纠纷

28. 澳华资产管理有限公司与洋浦经济开发区管理委员会建设用地使用权纠纷案/257

- ▶ 如果意向书的“标的、数量”不确定，缺少当事人受其约束的意思表示，一般应认定为磋商性文件

## 质权纠纷

29. 中国农业银行股份有限公司上海市分行与上海金源国际经贸发展有限公司等应收账款质权纠纷申请再审案/283

- ▶ 应收账款质权优先于出质人的债务人享有的抵销权受偿应具备设立



时间在先、出质人的债务人未提出合理抗辩等条件

## 占有物返还纠纷

### 30. 上诉人天津福特斯有限公司与被上诉人天津市蓟县供热服务中心占有物返还纠纷二审案/297

▶ 当事人主张占有物返还的，应当承担举证责任

### 31. 邢某某诉殷某某占有物返还案/318

▶ 占有的不动产被侵占的，占有人有权请求返还原物

## 占有物损害赔偿纠纷

### 32. 上诉人四川锦阳数码通信有限公司、重庆渝蓉锦阳数码通信有限公司与被上诉人重庆苏宁电器有限公司、第三人重庆雨田房地产开发有限公司占有物损害赔偿纠纷案/323

▶ 只有在确有充分证据构成公司人格混同的情形下，才能通过否定公司法人人格让非持股关系的公司之间相互承担连带责任

## 其他纠纷

### 33. 天津市滨海商贸大世界有限公司与天津市天益工贸有限公司、王锡锋财产权属纠纷案/345

▶ 当事人提出的诉求经判决生效后，又否认据以提起诉求的基本事实并申请再审的，违背诚实信用原则，法院不予支持

### 34. 成都导江电力有限责任公司与成都岷江通用电力有限公司财产权属纠纷申请再审案/353

▶ 所有权具有排他性，一物之上只能存在一个所有权

### 35. 农行某支行诉贺某金融借款合同纠纷案/372

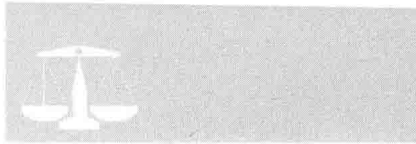
▶ 预购商品房抵押的预告登记不产生抵押效力



# 物权确认纠纷







## 1. 肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司与广东富虹油品有限公司、第三人中国建设银行股份有限公司湛江市分行所有权确认纠纷案\*

提货单的交付,仅意味着当事人的提货请求权进行了转移,在当事人未将提货请求转移事实通知实际占有人时,提货单的交付并不构成指示交付

### 【裁判摘要】

根据《中华人民共和国海商法》第七十九条第(三)项的规定,不记名指示提单可以经空白背书转让,但当提单持有人以其中一套正本提单换取提货单后,当事人已不可能将全套正本提单进行转让,故此后的所谓提单转让行为对当事人不产生拘束力。

《中华人民共和国物权法》第二十三条规定,动产物权的设立和转让,自交付时发生法律效力。交付是否完成是动产所有权转移与否的标准,动产由第三人占有时,则应根据《中华人民共和国物权法》第二十六条的规定进行指示交付。《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》第八十八条规定,出质人以间接占有的财产出质的,质押合同书面通知占有人时视为移交。根据该条规定精神,提货单的交付,仅意味着当事人的提货请求权进行了转移,在当事人未将提货请求转移事实通知实际占有人时,提货单的交付并不构成《中华人民共和国物权法》第二十六条所规定的指示交付。

\* 摘自《最高人民法院公报》2012年第1期。



## 最高人民法院民事判决书

(2010)民四终字第20号

上诉人(原审原告):肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司。住所地:上海市虹口区广灵四路。

法定代表人:蔡力,该公司中国区总裁。

委托代理人:黄灼,广东正大联合律师事务所律师。

委托代理人:杨梅华,广东正大联合律师事务所律师。

被上诉人(原审被告):广东富虹油品有限公司。住所地:广东省湛江市霞山区湖光路。

法定代表人:罗君,该公司总经理。

委托代理人:王震,辽宁文正律师事务所律师。

原审第三人:中国建设银行股份有限公司湛江市分行。住所地:广东省湛江市人民大道。

负责人:陈增华,该行行长。

委托代理人:薛峰,北京凯誉律师事务所律师。

委托代理人:张保华,天阳(北京)律师事务所律师。

上诉人肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司(以下简称肯考帝亚公司)因与被上诉人广东富虹油品有限公司(以下简称富虹公司)、原审第三人中国建设银行股份有限公司湛江市分行(以下简称湛江建行)所有权确认纠纷一案,不服上海市高级人民法院(以下简称原审法院)(2009)沪高民二(商)初字第4号民事判决,向本院提起上诉。本院依法组成由审判员陈纪忠担任审判长,代理审判员高晓力、沈红雨参加评议的合议庭,于2010年9月27日公开开庭审理了本案,书记员张伯娜担任本案记录。上诉人肯考帝亚公司的委托代理人黄灼、杨梅华,被上诉人富虹公司



的委托代理人王震，原审第三人湛江建行的委托代理人薛峰、张保华，到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

肯考帝亚公司向原审法院起诉称：2008年6月，肯考帝亚公司将其进口的马卡轮项下10186.03吨阿根廷大豆，按约定单价人民币4075元/吨（以下未标明币种的均为人民币）转让给富虹公司。同年9月10日，富虹公司将其进口的康劲轮项下阿根廷大豆以及提单质押给肯考帝亚公司，9月15日、10月8日，双方签署《确认书》《货物置换协议》约定，肯考帝亚公司以马卡轮项下52231吨阿根廷大豆与富虹公司康劲轮项下52231吨阿根廷大豆等量置换。富虹公司已将马卡轮上用于置换的大豆提走。由于富虹公司在履行与湛江建行之间借款合同过程中，未真实披露康劲轮大豆的权属，导致湛江建行认为存放于湛江港的52231吨大豆属于富虹公司所有，并于2008年11月28日申请广东省湛江市中级人民法院（以下简称湛江中院）予以查封。肯考帝亚公司为此向湛江中院提出保全异议，被告知“查封大豆的权属问题须经实体审理”而拒绝解封。肯考帝亚公司遂提起本案诉讼，请求判令富虹公司停止侵害其对康劲轮项下堆存于湛江港码头52231吨阿根廷大豆（价值212841325元）的所有权，并排除妨碍。2009年4月28日，湛江中院应湛江建行的申请，将系争大豆予以变卖并将变卖所得款提存。为此，肯考帝亚公司变更诉讼请求为：（1）确认康劲轮项下被查封、变卖的原堆存于湛江港码头52231吨阿根廷大豆的所有权归属肯考帝亚公司；（2）判决湛江中院提存的康劲轮项下52231吨阿根廷大豆的变卖款及相应利息归属肯考帝亚公司所有，并由肯考帝亚公司取得。

原审查明：2008年4月18日，肯考帝亚公司、富虹公司签订《货物代理进口协议》，约定肯考帝亚公司为富虹公司代理进口阿根廷大豆，肯考帝亚公司代理进口的马卡轮项下64000吨大豆到港后，富虹公司持马卡轮正本提单换取了提货单。2008年7月24日，富虹公司为进口系争康劲轮货物向湛江建行申请开立远期信用证，并于同日向湛江建行出具《信托收据》，确认：“本公司同意并确认，贵行享有或自本信托收据出具之日起即取得上述文件及其代表货物的所有权。同时，本信托收据确立了贵行与





本公司之间的信托法律关系。贵行为委托人与受益人，本公司为受托人，上述文件及其代表的货物为信托财产。”湛江建行于2008年7月25日签署《贸易融资额度支用通知书》，同意富虹公司支用贸易融资额度2380万美元用于开立信用证（信用证编号：44710010001034），并向富虹公司发出《开立信用证通知书》。

2008年9月9日前，富虹公司从湛江建行处取得了系争康劲轮货物全套正本提单，并委托湛江市粤西进出口货运代理有限公司（以下简称粤西货代）报关。同年9月10日，肯考帝亚公司、富虹公司签订《质押合同》，约定：富虹公司以康劲轮全套海运提单及其项下的52231吨货物向肯考帝亚公司出质，肯考帝亚公司确认已经收到富虹公司交来的全套海运提单，富虹公司保证在两个月内与肯考帝亚公司以现货置换或向肯考帝亚公司付清货款。同年9月15日，肯考帝亚公司、富虹公司签订《确认书》，确认以“新货”换“旧货”的方式，由富虹公司向肯考帝亚公司偿还已提货未付款的大豆；富虹公司确认将康劲轮项下52231吨大豆的所有权转让给肯考帝亚公司，肯考帝亚公司确认将其所有的52231吨大豆的所有权转让给富虹公司；康劲轮项下52231吨大豆所有权转移给肯考帝亚公司后，前述《质押合同》自动失效。同年9月16日，康劲轮抵达湛江港。同年9月18日，富虹公司持正本海运提单向康劲轮船方换取得康劲轮项下52231吨大豆的提货单一套（五联），提货单位栏盖有富虹公司和湛江元亨船务代理有限公司（以下简称元亨公司）的公章。同年10月8日，肯考帝亚公司、富虹公司签订《货物置换协议》一份，载明：由于富虹公司未能如约提取马卡轮项下货物，货物质量将会发生变化，肯考帝亚公司、富虹公司就马卡轮、爱华轮和康劲轮项下货物予以置换，明细如下：富虹公司已将其所有的爱华轮项下35000吨大豆与由肯考帝亚公司代理富虹公司进口的马卡轮项下未付款、已先行提货的35000吨大豆进行了等量置换；富虹公司现将其所有的康劲轮项下52231吨大豆置换回用于第一次置换的爱华轮项下35000吨大豆以及马卡轮项下剩余的17231吨大豆，即康劲轮项下52231吨大豆所有权归属肯考帝亚公司，马卡轮项下17231吨大豆、爱华轮项下35000吨大豆归属富虹公司。同日，富虹公司向元亨公司出具