



高等院校法学专业民商法系列教材 (3)

张民安 主编

民法物权 案例与评析

赵云川 \ 主 编

王振宏 秦 旺 \ 副主编

中山大学出版社

高等院校法学专业民商法系列教材 (3)

张民安 主编

民法物权 案例与评析

主 编 赵云川

副主编 王振宏 秦 旺

中山大学出版社

· 广州 ·

版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

民法物权案例与评析/赵云川主编;王振宏,秦旺副主编. —广州:中山大学出版社, 2005. 11

(高等院校法学专业民商法系列教材(3)/张民安 主编)

ISBN 7-306-02629-1

I. 民… II. ①赵… ②王… ③秦… III. 物权法—案例—分析—中国—高等学校—教材 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 116024 号

策 划: 蔡浩然

责任编辑: 浩 然

封面设计: 方楚涓

责任校对: 曾育林

责任技编: 黄少伟

出版发行: 中山大学出版社

编辑部电话: (020) 84111996, 84113349

发行部电话: (020) 84111998, 84111160

地 址: 广州市新港西路 135 号

邮 编: 510275

传 真: (020) 84036565

印 刷 者: 广东南海系列印刷公司

经 销 者: 广东新华发行集团

规 格: 787mm×960mm 1/16 21.25 印张 365 千字

版次印次: 2005 年 11 月第 1 版 2005 年 11 月第 1 次印刷

定 价: 34.90 元 印数: 1-5000 册

本书如有印装质量问题影响阅读, 请与承印厂联系调换

内 容 提 要

本书分四编共 36 个案例，从物权法总论、所有权、用益物权、担保物权等方面，对民法物权的典型案例进行了深入的法理评析。

本书内容采用了案情简介、当事人争议焦点、律师代理词、法院判词、专家评析等形式，较全面地反映了物权法中重要的知识点和案件的审理过程，有利于读者通过具体案例来理解和分析物权法的基本理论，具有很强的实用性及可读性。

本书内容新颖，具有很强的理论性与实务性，适合高等院校法学专业的学生作案例教材，也适合法官、律师等司法界人士使用，对物权法感兴趣的读者也极具参考价值。

本书撰稿人名单（按撰写章节先后为序）

丁坚群 王振宏 姜 亮 林 涛 苏喜平
官润之 冯 希 秦 旺 彭书红 龚军伟
蔡培娟 赵云川 黄明希

作者简介

丁坚群 男，1973年生，广东汕头市人。1996年7月毕业于中山大学，获法学学士学位。撰写的《法官培训浅论》荣获广东省高级人民法院组织的法院工作改革论文三等奖；2001年被广东省高级人民法院评为全省法院“三大调研”活动先进个人。历任广州市天河区人民法院书记员、助审员、审判员，现为该院民三庭副庭长。

王振宏 男，1974年生，湖北浠水市人。广东省高级人民法院民一庭法官。1997年毕业于华中师范大学法律系；2000年7月西南政法大学研究生毕业，获民商法硕士学位。公开发表《论占有改定》、《浅议无效担保合同的转换》、《新合同法对我国代理制度的变更》等论文。所撰写的《对房屋合建合同法律属性及审判实务的反思》获全国法院系统第十五届学术讨论会三等奖，《广东劳动争议案件的现状及处理对策》获全国法院优秀调研成果三等奖，《从理想主义到经验主义——从法院的非正式制度看我国司法改革路径的选择》获广东法院2004年学术讨论会优秀论文。2005年6月在《侵权法报告》第一卷上发表《物业管理公司对业主承担的安全保障义务》。参与《民事侵权法实证分析》、《房地产典型案例评析》两书的编写。

林涛 男，1979年生，山东泰安人。2001年7月毕业于中国海洋大学经济学院，获经济学学士学位；2003年7月毕业于中国人民大学法学院，获法律硕士学位，现任职于广州市中级人民法院民一庭。

苏喜平 女，1979年生，河南焦作市人。2004年7月毕业于西南政法大学，获法学硕士学位，现任职于广州市中级人民法院民五庭。曾在《现代法学》上发表《对辩诉交易的否定回答——兼论法律移植的动态标准》，在《法论》上发表《论民事证据制度中诚实信用原则的导入》等论文，参与《婚姻家庭纠纷中诉讼证据的运用》的编写。

官润之 男，1972年生，广东雷州市人。1996年7月毕业于西南政法大学，获法学学士学位，现为广州市中级人民法院民一庭法官。

秦旺 男，1976年生，湖北荆州市人。2003年7月毕业于中山大学，获法学硕士学位，任职于广州市中级人民法院民五庭。曾在《现代法学》、《经济与法》、《石河子大学学报》、《公法评论》等刊物上发表论文多篇。

彭书红 男，1971年生，广西桂林市人。现为广东省东莞市中级人民法院民一庭审判员。1993年7月毕业于西南政法大学，获法学学士学位。1993年8月至1998年8月，在广西兴安县人民法院工作，历任书记员、助理审判员，1998年9月再次进入西南政法大学学习，2001年获民商法硕士学位。2001年8月起在东莞市中级人民法院工作。发表了《论民事赔偿优先原则》、《司法解释性文件探析——从民事诉讼的视角出

发》、《浅析〈劳动法〉第82条——论劳动争议案件的诉讼时效》、《关于〈民事诉讼法〉第153条若干问题的思考》、《非法用工主体若干问题探讨》、《浅析从律师中遴选法官的若干问题——兼谈法官职业化建设》等多篇论文。

龚军伟 男, 1974年生, 河南周口市人。2002年7月毕业于西南政法大学, 获民商法硕士学位, 现为广州市国土资源与房屋管理局干部。曾在《西南政法大学报》、《河北法学》等法学杂志发表《论违约责任的范围及限制》、《论不可抗力和民事责任承担》等论文, 参编《知识产权法教程》。

蔡培娟 女, 1978年生, 广东潮州市人。2002年7月毕业于西南政法大学, 获民商法硕士学位, 现为广州市中级人民法院民五庭法官。

赵云川 男, 1968年生, 四川南部县人。1989年7月毕业于西北政法学院法律系, 同年考取西南政法大学诉讼法专业研究生, 1992年7月获硕士学位, 参加工作后在广州市中级人民法院从事房地产审判工作12年, 现任广州市中级人民法院研究室副主任。

黄明希 女, 1981年生, 广东东莞市人。2004年毕业于中山大学, 获法学学士学位。现为中山大学法学院民商法专业在读研究生。在《民商法学家》第一卷发表《法学与会计学之间: 对普通法国家缩小审计师对第三人责任范围趋势的研究》。

姜亮 男, 1981年生, 河南新乡市人。2004年毕业于郑州大学法学院, 获法学学士学位, 现为中山大学法学院2004级民商法专业硕士研究生。

冯希 女, 1983年生, 湖南湘潭人。2004年毕业于长春理工学院法律系, 获法学学士学位, 现为中山大学法学院2004级民商法专业硕士研究生。

总 序

2002年3月至8月,“高等院校法学专业民商法系列教材(1)”在中山大学出版社出版,该系列教材包括《民法总论》、《民法物权》、《民法债权》、《婚姻家庭法》、《知识产权法》和《商事法学》以及《民商法法规汇编》。2003年3月至8月,“高等院校法学专业民商法系列教材(2)”在中山大学出版社出版,该系列教材包括《商法总则》、《合同法》、《公司法》、《证券法》、《票据法》、《保险法》、《海商法》、《国际商法》和《破产法》。为了同“高等院校法学专业民商法系列教材(1)”和“高等院校法学专业民商法系列教材(2)”保持配套,为了加深高等院校法学专业的学生对民商法基础理论的了解,在中山大学出版社、广东省有关法院和有关律师事务所领导的直接支持和关心下,我们决定继续编写“高等院校法学专业民商法系列教材(3)”。

“高等院校法学专业民商法系列教材(3)”的编写目的,是为了通过具体的、生动的案例来阐释民商法的基本原理和基本制度,揭示民商法法规所蕴含的丰富内涵,使高等院校法学专业的学生在系统地学习完有关民商法的基本理论和基本制度之后,通过本系列教材所提供的大量真实案例进一步了解和掌握所学习的民商法知识,为将来顺利进入法院、律师事务所以及其他部门从事民商事司法或执法提供基础。

中国高等院校大多数法学院只满足于对进入法学院的新生提供有关民商法方面的基本理论和基本知识的教育,很少对学生提供有关具体运用民商法基本理论和基本制度的训练。因此,一个进入大学法学院的新生,在经过四年的系统学习以后,对民商法的各种理论可能十分熟悉。但是,要他们将所学的民商法理论和知识运用到具体的实践时,他们往往不知从何入手。造成中国高等院校法学院的学生对民商法理论只能纸上谈兵的原因很多,最主要的原因有二:其一,中国民商法渊源的限制。中国民商法的法律渊源为制定法,大学法学院按照大陆法系国家的教育模式对法学院的学生进行民商法的教育,对各种民商事法律规范的构成、效果等进行理论上的分析,而很少像英美法系那样通过具体的案例来分析民商法的基本理论;其二,中国民商法

课程设置的限制。虽然，同计划经济时代民商法不被重视的状态相比，民商法在中国各个高等院校法学课程中的地位大大提升，但是，民商法的课程设置仍然存在重大的问题，这就是，学生很少有充裕的时间来学习民商法，民商法教授很少有时间在讲授一个具体的民商法理论之后，再通过具体的案例来分析民商法理论。

正是为了弥补这些缺陷，为中国高等院校法学院的学生提供将抽象的民商法理论运用到具体的实践中的机会，我们组织了广东省有关法院、律师事务所和高等院校法学院的法官、律师和教授们，编写了“高等院校法学专业民商法系列教材（3）”。同其他民商法案例汇编相比，“高等院校法学专业民商法系列教材（3）”的特色在于，不仅仅满足于介绍一个具体的案例，也不仅仅满足于对案例作评论，而是从法院的立场、律师的立场和专家的立场对一个具体的案例作全方位、深刻的分析。下面就该系列教材作简短的说明：

一、关于“高等院校法学专业民商法系列教材（3）”的内容

“高等院校法学专业民商法系列教材（3）”是有关民商法方面的案例选编，将根据“高等院校法学专业民商法系列教材（1）”和“高等院校法学专业民商法系列教材（2）”来分别选编各个专业领域的典型案例，为高等院校法学专业的本科生和广大的社会公众提供学习民商法理论知识的参考书和阅读材料。其具体范围包括：《民法总论案例与评析》、《民法物权案例与评析》、《债法总论案例与评析》、《侵权法案例与评析》、《合同法案例与评析》、《婚姻家庭法案例与评析》、《知识产权法案例与评析》、《公司法案例与评析》、《票据法案例与评析》、《证券法案例与评析》、《保险法案例与评析》、《海商法案例与评析》以及《破产法案例与评析》等。

二、关于“高等院校法学专业民商法系列教材（3）”的总的指导思想

（1）理论性。民商法学是理论性法学，因此，即便本次组织编写的民商法学系列教材是有关民商法方面的案例评论，也要求通过具体案例来阐述民商法的基本理论。

（2）实践性。我国民商法虽然应当反映当今民商法发展的最新潮流，但是，我国民商法在适用过程中也必然会出现某些问题，如何将民商法的基

本理论应用于我国的实际以解决具体问题，也是我国民商法发展中的重要问题。本次组织编写的民商法学系列教材也应当从我国实际情况出发，反映我国的实际情况和解决我国的实际问题。

(3) 生动性。本次组织编写的民商法学系列教材不仅要求内容科学，而且还要求语言生动、逻辑严密和结构紧凑，力求在为学生提供民商法专业知识的同时，给他们以学习上的愉悦感。

三、关于“高等院校法学专业民商法系列教材(3)”选编案例的要求

原则上讲，所选编的案例应当包括四个部分即案情简介、律师代理词、法院判词以及专家评析。案情简介应简明地介绍具体的案件情况，阐明原被告双方之间的具体事实、原告的诉讼请求、被告的答辩意见及双方争议的焦点。律师代理词应当有选择地进行挑选，主要针对案件双方当事人争论的问题和具体的法律适用。法院判词应当在辨清是非的基础上，援用民商法并以此作为判决原告或被告胜诉或败诉的法律依据。专家评析主要分析案件所涉及到的具体理论问题，对有关案件进行学理分析，也可以针对法官或律师的判词或代理词的法律适用提出意见；如果中国民商法在有关问题上存在不合理的地方，亦可以针对中国法律的完善提出自己的意见。

四、关于“高等院校法学专业民商法系列教材(3)”的出版

“高等院校法学专业民商法系列教材(3)”由中山大学出版社出版，其出版时间是2004年5月至2005年10月。

民商法是行为规范，因为它们是整个民事社会和商事社会所普遍遵守的规范。以不特定的民事主体和商事主体为适用对象；同样，民商法也是裁判规范。对于社会公众而言，虽然他们在从事民商事行为时往往自觉或不自觉地遵守了一个国家的民商法，但是，对他们而言，如果他们同别人发生民商事争议，则民商法实际上可能远离他们的生活。因此，民商法对他们而言并不具有重要意义。而如果他们在从事民商事活动时同他人发生争议，则他们可能会关注他们的争议在现行民商法中的根据，关注有关的法官是如何运用有关的民商法；此时，民商法才真正同他们的生活产生密切的关系。可见，对于广大的社会公众而言，作为行为规范意义上的民商法并无重大意义，而作为裁判规范意义上的民商法则意义深远。虽然“高等院校法学专业

民商法系列教材(3)”的主要宗旨是为高等院校法学专业的学生学习民商法理论提供教科书,但是,本系列教材完全可以为广大的社会公众所使用。

“高等院校法学专业民商法系列教材(1)”和“高等院校法学专业民商法系列教材(2)”已经在法学界受到好评。我们期待,这次出版的“高等院校法学专业民商法系列教材(3)”也同样能够受到广大读者的喜爱。

张民安博士

2004年4月13日于

广州中山大学法学院

序

中国的民事立法已经进入一个新的阶段。众所周知，我国法律界正在进行的规模最大的立法活动就是《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）的制定，而在《民法典》的制定过程中，《物权法》的出台将是一个重要的步骤。

有关《物权法》的价值取向、基本原则、结构体系等各方面的内容，学术界已经进行了方方面面的探讨，有关物权立法的建议稿也随之纷纷出笼，其中影响较大的建议稿包括梁慧星教授主持起草的物权法草案建议稿、王利明教授主持起草的物权法草案建议稿、全国人大法工委的物权法草案等。可以说，从理论的角度看，学术界已经对《物权法》进行了广泛而又深刻的讨论。然而，法律是与实际生活紧密联系的。一部真正行之有效的法典，应该与群众的实际生活、实际需要相匹配，可以解决实际生活当中遇到的实际问题，这并不是闭门造车能成的。因此，全国人大已在全国征集有关物权法的讨论意见。有关物权法的讨论，不单单要从学术的角度来分析，而且也应该结合我国的实际情况，从实务的角度来探讨。作为从实务角度来讨论物权法有关问题的民法教科书，《民法物权案例与评析》试图通过具体生动的物权法案例来阐释物权法的基本原理和基本制度，解释物权法所蕴涵的丰富内涵，使物权法的基本理论同物权法的实际有机地联系在一起，让作者和读者之间的交流更加直观和明了。这是本书编著者的初衷。

参与编写《民法物权案例与评析》的作者基本上都是法院的在职法官，他们本着对物权法理论的浓厚兴趣和对读者负责的精神，或者从自身审判过的物权法案件或者从其他法院的法官审判过的物权法案件中认真筛选审判实践中业已生效的典型物权法判例，运用所掌握的物权法理论知识，“反刍”判案精华；从另一个侧面以更宽的视野诠释法官在审判工作中的重点和亮点，展示法官在各个物权法案例中运用物权法理论知识以解决实际问题的智慧和技能。我们知道，法官审判包括物权法案例在内的案件的过程并非是简单地将有关物权法方面的条文运用到具体案件的过程，法官审判案件的过程是一个复杂的脑力劳动的过程，涉及法官对有关物权法基本理论的掌握、法

官对实际经验的积累、法官对社会常识的判断以及法官对公共政策的运用等。因此，每一个成功物权法案例的背后，无不凝聚着判案法官对正义的追求、对知识的求索和对社会责任的承担。尤其是同民商法领域的其他案件的处理依据相比，法官在处理有关物权法的案件时往往面临法律依据缺失的问题。作为解决物权法案件纠纷最主要依据的《中华人民共和国民法通则》对有关物权法内容的规定与现实的发展存在较为严重的问题，诸如某些非常重要的问题没有法律规定，或者法律虽然对某些问题有规定，但是，所作出的规定仅仅适用于计划经济时代发生的物权法案件纠纷，无法适用于市场经济时代物权法案件纠纷。此时，为了妥当地解决物权法案件当事人的纠纷，法官更需要运用他们在处理其他民事案件时所很少要求的智识和技能。因为这样的原因，我们在编写《民法物权案例与评析》过程中，深刻体会到物权法基本理论的探讨对法官妥当处理有关物权法案件纠纷的重要指导作用，同时对物权法的制定充满期待，相信呼之欲出的物权法必将大幅度提高审判实践质量，减少法官在目前审判物权法案件时所存在的武断和难于统一的问题。物权法的规定越是明确、肯定、清楚，法官处理物权法案件时的自由裁量权将越是受到限制，社会公众对法官和通过法官对法律的信赖越是强化。

在对有关物权法案件作出评析的时候，我们并不拘泥于以案议案、就事论事，在评析有关案件时对这些案件所涉及的物权法相关理论知识进行了阐述，展示了作者自己对包括案件处理在内的相关问题的认识，同时也对中国民法物权方面现有制度存在的不合理的地方提出了自己的完善意见。我们知道，《民法物权案例与评析》要想在众多的物权法案件评析的教科书中占有一席之地，我们在对有关的物权法案件作出评析时，不仅要考虑目前的法律现状，而且还要考虑未来的法律发展。需要说明的是，虽然我们在编写《民法物权案例与评析》时，始终本着认真负责的态度，希望把最好的评析意见奉献给读者。但由于我们大多数作者都是法官，日常公务比较繁忙，本书是作者在假日或者休息时间所完成的著作。因此，本书的编写还存在着不尽完美的地方，对有关问题的理解可能还存在着不够深刻甚至错漏的地方，所作的评析意见也可能还存在值得进一步探讨的地方，恳请读者不惜赐教，以便将来再版时修改。

最后，我们要感谢中山大学法学院张民安博士和中山大学出版社蔡浩然总编辑，因为《民法物权案例与评析》一书是在张民安博士和蔡浩然总编

辑的大力支持下完成的，张民安博士和蔡浩然总编辑关于理论与实务结合价值的观念，是本书得以完成的关键。此外，正在中国社会科学院研究生院攻读博士学位的梅伟先生也对本书的编著给予了热情的关注，在此，一并表示谢意。

赵云川法官

2005年6月6日

于广州市中级人民法院

目 录

总序	(I)
序	(V)

第一编 物权法总论

一 樊某贞与马某房屋确权纠纷上诉案 ——论物权的排他效力	(1)
二 梁某与甘某财产权属纠纷上诉案 ——论物上请求权	(6)
三 广东山某建设开发公司因房屋使用权纠纷上诉案 ——论物上请求权与侵权损害赔偿请求权、不当得利请求权的竞合	(11)
四 周某与刘某房屋侵权纠纷上诉案 ——不动产物权公示原则及优先效力	(19)
五 潘某因租赁合同纠纷上诉案 ——论买卖不破租赁	(32)
六 广东某房地产开发公司房屋买卖合同纠纷上诉案 ——论物权的优先效力	(38)
七 李某房屋买卖合同纠纷上诉案 ——论物权排他效力	(44)
八 陈某安诉黄某凤搬迁纠纷上诉案 ——物权法一物一权原则、预告登记制度	(50)
九 甘某勤诉朱某汉房屋使用权纠纷上诉案 ——物权公示原则及房地产权属登记制度	(59)
十 吴某华诉广州大江房产公司赠与天台纠纷案 ——浅议物权的边界	(67)
十一 中国银行江某分行诉南某市房管局违法办理抵押登记案 ——房地产登记主管部门因错误登记承担损害赔偿责任	(73)

第二编 所有权

- 十二 山某宏业公司与山某工业大学土地补偿合同纠纷上诉案
——论土地转让中的理论问题 (84)
- 十三 广州珠某物业公司与广州某商业银行物业管理费纠纷上诉案
——论物业管理中的若干问题 (94)
- 十四 时新公司、农工商公司与道扩办、路桥公司和土地开发中心征用
拆迁纠纷案
——论土地征用拆迁中的问题 (106)
- 十五 海某党校诉尚亿公司经济合同纠纷案
——论土地合作开发中的理论问题 (118)
- 十六 王某军诉北京西城区风某饭庄相邻房屋纠纷案
——有关相邻通风关系和采光关系的规则 (128)
- 十七 制冰厂诉发电厂、扩建处相邻权纠纷上诉案
——论相邻关系的若干问题 (139)
- 十八 陈某因夫妻登记离婚后财产纠纷上诉一案
——离婚后分期付款购买房屋的分割 (147)
- 十九 梁某国、梁某雄等与陈某伟合伙纠纷上诉一案
——合伙财产与债务的确定 (151)
- 二十 陈某林诉陈某平、郑某房屋财产权属纠纷案
——按份共有制度分析 (160)
- 二十一 宋某诉李某等六人附合物处理及补偿纠纷案
——论动产与不动产的附合制度的完善 (170)
- 二十二 张某富诉陈某魁银锭归属纠纷案
——我国埋藏物法律制度的完善 (179)

第三编 用益物权

- 二十三 詹某与张某集体土地使用权转让合同纠纷上诉案
——集体土地使用权中的理论问题 (188)
- 二十四 钟光、钟宗与某村委会、钟耀和钟祖集体土地使用权侵权纠纷上诉案
——集体土地使用中的侵权问题 (194)
- 二十五 东莞某手袋公司与某合作社及香港某公司补偿费纠纷上诉案

——土地转让补偿中的问题	(201)
二十六 冯女士诉华润公司相邻关系纠纷一案	
——相邻权还是地役权	(210)

第四编 担保物权

二十七 农行东某支行与某铝加工厂、某铝制品公司抵押贷款纠纷案	
——抵押登记的法律效力	(221)
二十八 西部公司与黄岗农信社等抵押借款纠纷案	
——担保物权的存续期间问题	(230)
二十九 某置业公司与光大信托公司等房屋担保贷款纠纷案	
——让与担保若干问题分析	(239)
三十 建安公司与度假村公司等建设工程合同纠纷案	
——对建设工程价款优先受偿权若干问题的分析	(249)
三十一 农行三某里支行与某实业公司、某市政府广州办事处等抵押借款纠纷案	
——论主合同与担保合同之间的关系	(263)
三十二 工行大某路支行与某石油公司等最高额抵押贷款纠纷案	
——最高额抵押权若干问题分析	(270)
三十三 汇通支行诉富某达公司用益物权抵押合同纠纷案	
——有关用益物权抵押合同的一般理论	(279)
三十四 中行佛山市分行诉广东某机电有限公司等借款担保合同纠纷案	
——房地产的分别抵押问题	(288)
三十五 刘某与中行北京市某支行质押合同纠纷案	
——权利质权的行使	(296)
三十六 兴某建设总公司与某县劳动和社会保障局建设工程施工合同纠纷案	
——法定留置权的性质和条件	(308)
主要参考文献	(319)