

高等法律院校民商法案例系列教程

Gaodeng Falü Yuanxiao Minshangfa Anli Xilie Jiaocheng

新编物权法 案例教程

总主编：赵万一

主 编：李 智 郑永宽



中国民主法制出版社

高等法律院校民商法案例系列教程

新编物权法案例教程

总主编：赵万一

主 编：李 智 郑永宽

副主编：首 勇 王晓菲

撰稿人（以姓氏拼音为序）：

李 智 卢 燕 焦 锐

首 勇 孙越朋 王晓菲

王小莹 张 可 赵万一

郑永宽

图书在版编目(CIP)数据

新编物权法案例教程/李智 郑永宽. —北京:中国民主法制出版社,2008.8

(高等法律院校民商法案例系列教程)

ISBN 978-7-80219-447-2

I. 新… II. 李… III. 合同法—案例—中国—高等学校—教材 IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 128146 号

书名/新编物权法案例教程

Xinbian Wuquanfa Anli Jiaocheng

作者/李 智 郑永宽

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区右安门外玉林里7号(100069)

电话/63055022(法律室) 63057714(发行部)

传真/63056975 63056983

<http://www.npc.gov.cn>

E-mail:/MZFZ@263.net

经销/新华书店

开本/16开

印张/24.875 字数/433千字

版本/2008年9月第1版 2008年9月第1次印刷

印刷/河北永清金鑫印刷有限公司

书号/ISBN 978-7-80219-447-2/D·1403

定价/48.00元

出版声明/版权所有,侵权必究。

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

推荐序

民法作为市民社会的根本法,捍卫着“私权神圣”,体现了“意思自治”,追究“过错责任”。商法作为市场经济的基本法,确立市场主体,规范市场行为,引入操作机制。民法以其固有的伦理性而表现出强烈的人文关怀,而商法则以其技术性而凸显出浓烈的逐利情结。

由于现实生活的纷繁复杂,书斋里的民商法和现实中的民商法存在着很大的脱节,不仅民商事立法滞后于现实社会的需要,理论研究更是无法与现实发展同步。解决这一问题的出路之一是引进与加强民商法的案例教学。案例教学作为一个对接的桥梁,为校园里的学者和学子们打开一扇深入实务的窗口,也为实务界的律师和法官们开辟一条通往法学理论殿堂的捷径。

近年来,民商事立法活动频繁,继《公司法》、《证券法》、《企业破产法》修订之后,《物权法》也在千呼万唤中浮出水面。案例教学无疑也应该紧紧追踪民商事立法的发展。而市面上已有的案例教材大多比较陈旧,难以适应民商事立法的快速更新。有鉴于此,本丛书的编写应运而生。

本套丛书由中国法学会民法学研究会副会长、西南政法大学民商法学院院长、上海大学法学院院长赵万一教授亲自挂帅、中国政法大学等大专院校的专家学者编写。专家学者们广泛的查阅、精心的挑选、巧妙的组织、独特的分析,使得本丛书能如愿与读者见面。

本套丛书追踪最新立法、紧扣核心教材、精选真实案件、创新编写体例,实为一套难得的理论性与实务性兼具的案例教材。本套丛书的问世,相信能为我国民商法的案例教学做出应有的贡献。

应其邀,欣然作序。



2008年9月

序

民法以其博大精深而源远流长,商法以其实践品格而与时俱进。进入 21 世纪以来,历史翻开了新的一页,民商事立法也迎来了新的春天:《公司法》、《证券法》、《企业破产法》的修改以及《物权法》的通过,法学同仁备感欣喜。

理论与立法的发展对民商法教学与实践提出了新的要求与挑战,案例教学作为法学教育中的一个重要环节,其重要性日益彰显。但市场上民商法案例教程不同程度上存在着内容陈旧、案件失真、引注失范等问题,中国民主法制出版社敏锐地关注到这一现象,邀请本人主编本系列案例教程。丛书由中国政法大学等大专院校的专家学者编写。本丛书秉承法学专业本科教程的核心内容,紧扣重点和难点,结合司法实务中的最新案例,聚焦案例的争议点,以期为读者提供一套全新的系列案例教程。

本丛书不同于简易的教学式案例,也不同于冗长的实务性案例,本丛书具有如下特色:

一、同步性:以核心教材——法律出版社“21 世纪法学规划教材”最新版本为依据,以该教材章节为序,以其核心知识点为关键词“检索”案例,从理论的重要性和实务上的多发性来合理配置和协调章节中案例的安排。

二、真实性:本教程所选的案例大多数为司法实践中精选的真实案件。在本丛书编写之初,撰写人员即进行分工配合:一是从最高法院公报等出版物中挑选代表案例,二是深入企事业单位进行调研获取第一手的真实案例,三是从网络中筛选典型案例。在具体的编写过程中作者们力求按照学术规范进行引注。

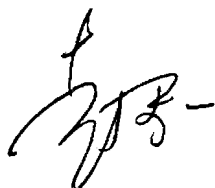
三、新颖性:不仅本丛书的案例绝大多数来源于近五年来司法实践中的最新案件,而且处理依据皆为最新修订或颁布的相关法律法规,为了配合对案例的理解,我们注意在案例后援引了最新的理论研究成果并在“争鸣”中做了进一步的探索。

四、创新性：编写体例上力求创新，继“案情介绍”之后，用“处理结果”提供法院或仲裁机构的实际判决结果或者参考判决结果，由“争议焦点”引出案例集中反映的法律争议点，经“法理分析”层层解剖相关的争议点，以“争鸣”对处理结果与法理分析不同之处作学理上的探讨。

本丛书为法学本科生、研究生、司考和考研考生量身定做，帮助他们以最少的时间和精力步入法学实务的殿堂；本丛书还可以作为司法实务界人士进行理论与实践沟通的桥梁；本丛书也可以作为法学爱好者领略民商法律魅力的参考读物。

当然，由于时间与水平有限，本丛书的缺点与错误在所难免，望各界贤达不吝指正。

最后，我谨代表作者向给予我们热情支持的中国民主法制出版社表示诚挚的谢意！



2008年9月

目 录

第一编 物权法总论

第一章 物权原则	(3)
第一节 一物一权主义	(3)
案例 1 东阳市食品有限公司诉中国农业银行义乌市支行等房屋确 权合同纠纷案	(3)
案例 2 李永基与佛山市三水区芦苞镇西河村民委员会上乐塘旧寨 村民小组等土地侵权纠纷案	(8)
第二节 物权法定主义	(12)
案例 3 黎财崧等与顺德市乐从镇骄子柔寝室用品有限公司土地使 用权租赁纠纷上诉案	(12)
案例 4 文昌市龙楼镇全美村第十二东经济合作社等与文昌市龙楼 镇宝陵村民委员会土地承包合同纠纷上诉案	(18)
第三节 公示公信主义	(24)
案例 5 方金珠以优先购买权受侵害为由诉福建省德化艺鹏陶瓷有 限公司房屋买卖合同纠纷抗诉案	(24)
案例 6 万州商业银行高笋塘支行与陈开靖等借款合同纠纷再审案	(30)
第二章 物权的效力	(36)
第一节 物权的排他效力	(36)
案例 7 广州市豪江贸易有限公司与蒋文超财产权属纠纷上诉案	(36)
第二节 物权的优先效力	(41)
案例 8 辉煌广告公司与金龙宾馆广告经营权纠纷上诉案	(41)
案例 9 赣州华联百货商厦与邹茵不当得利债务纠纷上诉案	(46)
案例 10 付殿燕与沈阳同联集团房屋开发有限公司等房屋拆迁合 同纠纷上诉案	(51)

第三节 物权的追及效力	(57)
案例 11 梁淑媛与曾冬清财产权属纠纷案	(57)
案例 12 张文等诉甄收录返还出借的名画案	(62)
第四节 物权请求权	(67)
案例 13 吴茜诉杨雪梅等腾退房屋案	(67)
案例 14 陈土保与林世雄宅基地侵权纠纷案	(73)

第二编 所有权

第三章 土地所有权	(81)
第一节 土地的单独所有和共同所有	(81)
案例 15 稻谷湖公司与京北公司土地投资纠纷案	(81)
案例 16 魏海村等村委会不服阳谷县石佛乡人民政府确认土地所 有权归属决定案	(86)
第二节 从土地法到空间法	(89)
案例 17 郑某与秦某建筑物区分所有权和共有权纠纷案	(89)
案例 18 房屋原主能否在已出卖第二层楼顶加盖第三层	(93)
第四章 业主的建筑物区分所有权	(99)
第一节 专有所有权与共有所有权	(99)
案例 19 建筑物共有部分整改的法律问题	(99)
案例 20 李有才诉曹建国圈占公共楼梯侵害共有人利益纠纷案	(105)
第二节 区分所有人的成员权	(111)
案例 21 北京市大成物业管理公司与长安新城业主因封闭阳台引 起纠纷案	(111)
案例 22 王家荣诉志高房地产公司车库权属案	(116)
第五章 相邻关系	(121)
第一节 土地相邻关系	(121)
案例 23 巷道相邻关系纠纷	(121)
案例 24 李长林诉李培兴等相邻纠纷案	(127)
第二节 建筑物相邻关系	(131)
案例 25 赵文欣诉上海商城相邻关系案	(131)
案例 26 高坤荣与高继宗相邻排水纠纷案	(136)

第六章 动产所有权	(142)
第一节 善意取得	(142)
案例 27 董某诉潘某、简某车辆买卖协议案	(142)
案例 28 保姆卖了主人房纠纷案	(147)
第二节 遗失物的取得	(152)
案例 29 曾天泉诉张振明耕牛权属纠纷案	(152)
案例 30 李珉因返还拾得物诉朱晋华、李绍华履行悬赏广告约定的 给付酬金义务纠纷案	(157)
第三节 埋藏物的发现	(162)
案例 31 王凤良与王荣花等白银确权纠纷上诉案	(162)
案例 32 元宝归属案	(167)
第四节 添附	(172)
案例 33 宋某诉李某等六人返还财产案	(172)
案例 34 廖文清与廖文武装潢添附纠纷案	(178)
第七章 共有	(184)
第一节 共同共有	(184)
案例 35 李志裕与陆亚虾等房屋侵权纠纷再审案	(184)
案例 36 陈阶金与全南县城厢镇城厢村路住坝村村民小组其他租 赁合同纠纷上诉案	(190)
第二节 按份共有	(196)
案例 37 黎莲英与谢沛婵等土地使用权转让合同纠纷上诉案	(196)
案例 38 周连法诉广西防城港市港鑫海运有限公司船舶确权 纠纷案	(202)

第三编 用 益 物 权

第八章 土地承包经营权	(211)
案例 39 徐华美诉徐昌现等土地承包经营权流转纠纷案	(211)
案例 40 孙纪平与张凤兰等六人土地承包经营权纠纷案	(217)
案例 41 彭水苗族土家族自治县汉葭镇下塘村一组诉彭水县高谷 老龙口养殖场等土地使用权转让合同纠纷案	(221)
第九章 建设用地使用权	(227)
案例 42 林建芬诉林永清土地使用权转让合同纠纷案	(227)

第十章 宅基地使用权	(231)
案例 43 麦锦佳与刘宝杏等宅基地纠纷上诉案	(231)
案例 44 吉孝与乐东黎族自治县佛罗镇佛北村民委员会承包维修 水坝合同纠纷上诉案	(237)
第十一章 地役权	(243)
案例 45 凌金招与曾祥伟相邻通行纠纷 上诉案	(243)
第十二章 抵押权	(249)
第一节 抵押权的设定	(249)
案例 46 安陆市洑水农村信用合作社诉周贤高、宋楚桥借款抵押 合同纠纷抗诉案	(249)
案例 47 张某、林某诉国源投资公司借款合同纠纷案	(255)
案例 48 陈少辉与佛山市贵翔陶瓷有限公司等买卖合同纠纷 上诉案	(260)
第二节 抵押权的效力	(266)
案例 49 昆明市商业银行股份有限公司龙井支行诉中植生物科技 开发有限责任公司等借款合同纠纷案	(266)
第三节 特殊抵押权	(271)
案例 50 中国工商银行宣城分行营业部诉宣城市宣州区百货公司、 宣州百货商城、芜湖百蕊房地产公司宣城分公司、安徽 杰成房地产公司侵害抵押物权损害赔偿纠纷抗诉案	(271)
案例 51 江西绿友肥业有限公司诉信丰县大阿水泥厂借款合同 纠纷案	(277)
案例 52 工行鹤壁分行长风路支行诉金马电子有限责任公司确认 最高额抵押权案	(283)
第十三章 质押权	(289)
第一节 动产质押	(289)
案例 53 郭耀南与上海通贸进出口有限公司担保合同纠纷上诉案	(289)
案例 54 刘延清与东营市东营区金都实业公司建筑安装工程公司 等侵犯财产所有权纠纷上诉案	(295)
第二节 权利质押	(301)
案例 55 佛山市顺德区太保投资管理有限公司与广东中鼎集团 有限公司债权转让合同纠纷案	(301)

案例 56 常州新区工行诉康美公司借款合同纠纷案	(306)
第三节 最高额质权	(312)
案例 57 中国农业银行象山县支行因承运人无单放货致其提单质押权不能实现诉象山县兴业航运有限公司侵权损害赔偿纠纷案	(312)
第十四章 留置权	(318)
第一节 留置权的效力	(318)
案例 58 上海忠信纺织工艺品有限公司与上海新凌贸易有限公司加工合同纠纷上诉案	(318)
案例 59 铜陵市天河科工贸有限责任公司诉芜湖石碇江海轮船有限公司水路货物运输合同纠纷案	(323)
第二节 留置权的消灭	(328)
案例 60 包钢综合企业集团公司工程修建部修配厂与包钢建安(集团)有限责任公司等修理合同纠纷案	(328)
案例 61 珠海市吉泰物流有限公司与芜湖安得物流有限公司等运输合同纠纷上诉案	(333)
案例 62 上海大鹏国际货运有限公司与南京纺织品进出口股份有限公司航空货物运输合同纠纷上诉案	(339)
第三节 特殊留置权	(343)
案例 63 深圳市天白安达物流有限公司上海分公司诉北京市华北储运有限公司运输合同纠纷案	(343)
案例 64 上海金山化工厂与中化上海进出口公司财产损害赔偿纠纷上诉案	(348)
第十五章 非典型担保	(354)
第一节 让与担保	(354)
案例 65 临海市工艺服装绣品厂破产清算组诉临海市第四建筑工程公司让与房屋产权担保债务逾期未履行返还房产权案	(354)
案例 66 辛集市前营乡人民政府诉辛集市天和实业有限公司民间借贷合同纠纷案	(360)
第二节 所有权保留	(365)
案例 67 南平市武夷汽车贸易有限公司诉陈纯坚买卖合同案	(365)
案例 68 湛江市坡头联营发展总公司与李昌富等借款协议纠纷执行异议案	(370)

第十六章 占有	(376)
第一节 占有	(376)
案例 69 陈本林诉深圳市兆神实业有限公司返还财产纠纷案	(376)
第二节 准占有	(381)
案例 70 蒋冬梅诉中国建行淮安市西马路分理处、中国建行淮安市两淮分理处、中国建行吴江盛泽支行财产损害纠纷案 ...	(381)

第一编 物权法总论

第一章 物权原则

第一节 一物一权主义

案例1 东阳市食品有限公司诉中国农业银行 义乌市支行等房屋确权合同纠纷案^①

【案情介绍】

原告：东阳市食品有限公司（以下简称食品公司）

被告：中国农业银行义乌市支行

被告：义乌市伟业房地产开发有限公司（以下简称伟业公司）

原告食品公司原为浙江省东阳市食品总公司，于2002年3月核准登记变更为食品公司。食品公司与被告伟业公司于1994年8月8日签订了联合开发义乌市火车站站前小区六号楼合同，双方约定共同开发六号楼，其中从下至上四间房屋产权归原告所有，其余房屋产权归伟业公司所有。因伟业公司拒绝交付房屋，食品公司向浙江省金华市中级人民法院提起诉讼，要求伟业公司折价赔偿102万元，经法院调解，双方自愿达成协议，解除联建合同，伟业公司已付给食品公司拆迁损失费和保证金60万元不再返还，伟业公司于1998年12月20日前再付给食品公司人民币42万元整；由伟业公司负责办理联建房屋的土地使用权证手续，联建房屋归伟业公司所有；义乌市火车站站前小区六号楼二号地块西幢楼第一层南起第三、四间（面积按图纸计算），第二层南起第一、二、四间（面积按图纸计算）从收到调解书之日起抵押给食品公司使用，如伟业公司不能按期付款42万元，上述房屋归食品公司所有，办理房地产权证的费用由伟业公司承担。浙江省金华市中级人民法院作出（1998）金中民初字第56号调解书，双方当事人签收后于1998年8月13日发生法律效力。同日食品公司收到伟业公司站前小区六

^① 案例来源：浙江省金华市中级人民法院（2004）金中民一初字第67号民事判决书，载北大法律信息网—北大法宝 <http://vip.chinalawinfo.com/Case/index.asp/2007/12/27>。

号楼二号地块西幢第一层南起第三、四间和第二层南起第一、二、三、四间房屋钥匙。

1999年11月10日,食品公司下属东阳货物储运处义乌储运站将上述房屋出租给陈仁斌使用并收取租金,又于2001年将房屋出租给朱义民使用至今。1998年10月15日,伟业公司与义乌农行签订了商品房买卖交付使用合同,载明将坐落于站前小区第一幢第1120、1212、1213号第1-2层共计建筑面积313.14平方米的房屋出售给义乌农行,价款计115万元,该合同以双方签章并经房地产交易管理所鉴证后生效。合同加盖了义乌农行公章与陈国荣的私章。义乌农行填写了商品房四至墙界申报表。同日伟业公司出具了房地产销售统一发票,载明店面1120、1212、1213,金额为115万元。事实上伟业公司欠义乌农行贷款本金115万元,伟业公司以此房产用于抵债,并于2002年3月15日经中国农业银行金华市分行资产风险监管部审批。商品房买卖合同的鉴证时间为2002年7月31日。义乌农行于2002年8月办理了房屋所有权证,所有权证载明房屋具体坐落于义乌市稠城车站路188-3号、186号1-5-1212、188号1-5-1213,上述房产即为调解书上确认房产,同年9月义乌农行又办理了相关土地使用权证。另外,站前小区六号楼的购房户包括原告食品公司,曾向义乌市土地管理局提出要求办理二证问题,义乌市土地管理局于2001年4月10日向义乌市人民政府提交了关于站前小区六号楼购房户要求做证一事的处理意见,载明站前小区六号楼购房户反映情况基本属实,主要原因是伟业公司尚拖欠出让金143.9522万元,不做土地证、房产证是当时收缴拖欠出让金办公室采取的一项措施,要求减免伟业公司拖欠的143.9522万元出让金,给购房户办理二证。义乌市人民政府于同年6月份拟同意按规定程序给购房户予以办证。食品公司将上述调解归其所有且出租给朱义民使用的房产出售给朱义民,朱义民于2002年10月份向义乌市房地产管理处申请办理产权证书,义乌市房地产管理处于10月23日受理登记,但于次年7月24日通知朱义民,该房屋已由义乌农行申请登记产权。义乌农行于2002年11月5日通知朱义民于11月底前腾空房屋。朱义民提出异议,认为该房产系从食品公司合法转让所得且已租用三年。原告食品公司得知上述房产被义乌农行办理产权证后,遂向浙江省金华市中级人民法院提起诉讼,要求确认被告伟业公司与义乌农行签订的商品房买卖合同无效,判令上述房产归属原告所有。

【处理结果】

浙江省金华市中级人民法院经审理认为:本案讼争标的即坐落于义乌市稠城车站路188-3号、186号1-5-1212、188号1-5-1213的房地产原属被告伟业公司与原告食品公司联建的部分房屋,系双方共同共有。嗣后,经本院调解如

伟业公司于1998年12月20日前不能支付食品公司42万元，将上述房屋归食品公司所有，实际上是将他们联建的部分房屋附条件分割给食品公司。先前原告食品公司是房屋原始取得的共有人，因伟业公司未按调解书载明期限履行付款义务，食品公司依生效调解书成为房产的完全所有权人，排除了双方的共同共有。人民法院的调解是法院通过审判解决纠纷的有效途径之一，生效的调解与判决具有同等法律效力，该调解书系原告食品公司完全单独取得讼争房产所有权的有效依据。被告伟业公司在调解书生效之日即将房屋钥匙交给食品公司，食品公司实际占有房屋并出租收益，应确认伟业公司已向食品公司履行房屋的交付义务，伟业公司于1998年12月21日始不再是该房产的共有人，食品公司从即日起单独成为合法的所有权人。

综上，义乌农行无理由相信该共同共有的房地产系伟业公司单方所有，该房产经法院生效调解确认食品公司为权利人且已实际占有、使用、收益，故其申请办理房地产权属证书的行为不能称之为善意。被告伟业公司将已归属食品公司单方所有的房地产用于抵债清偿给义乌农行，违反了诚实信用原则，妨碍了交易秩序，严重影响司法权威，其行为不应受法律保护，故伟业公司将上述房地产处分给义乌农行的法律行为应确认无效。义乌农行虽然取得了房地产权属证书，但尚不足以对抗经法院生效法律文书确定的权利人食品公司。为了解决该房地产的最终归属，根据最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》（试行）第89条、《中华人民共和国民事诉讼法》第89条第3款之规定及相关物权原理，判决如下：

一、被告义乌市伟业房地产开发有限公司将坐落于义乌市稠城车站路188-3号、186号1-5-1212、188号1-5-1213房地产抵债给被告中国农业银行义乌市支行的处分行为无效；

二、原告东阳市食品有限公司对坐落于义乌市稠城车站路188-3号、186号1-5-1212、188号1-5-1213房地产享有所有权。

案件受理费15760元，由被告中国农业银行义乌市支行负担7880元，被告义乌市伟业房地产开发公司负担7880元。

【争议焦点】

1. 该案系给付案件还是确权案件？
2. 民事调解书设定的绝押条款是否有效？

【法理分析】

审理本案需解决两个关键问题，即在同一物上产生二个相同物权，是否违反