



中国政法大学案例研习系列教材

# 物权法 案例研习

W U Q U A N F A   A N L I Y A N X I

刘智慧 寇广萍◎编著



中国政法大学出版社



中国政法大学案例研习系列教材

# 物权法 案例研习

W U Q U A N F A   A N L I Y A N X I

刘智慧 寇广萍◎编著



中国政法大学出版社

2013·北京

## 图书在版编目(CIP)数据

物权法案例研习 / 刘智慧, 寇广萍编著. - 北京: 中国政法大学出版社, 2013. 8

ISBN 978-7-5620-4940-1

I. ①物… II. ①刘…②寇… III. ①物权法-案例-中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第188911号

书 名 物权法案例研习

WUQUANFA ANLI YANXI

出版发行 中国政法大学出版社(北京市海淀区西土城路25号)

北京100088 信箱8034分箱 邮政编码100088

邮箱 fada.jc@sohu.com

<http://www.cuplpress.com> (网络实名: 中国政法大学出版社)

(010) 58908435(编辑室) 58908285(总编室) 58908334(邮购部)

承 印 固安华明印刷厂

规 格 720mm×960mm 16开本 23.50印张 435千字

版 本 2013年8月第1版 2013年8月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5620-4940-1/D·4900

印 数 0 001-3 000

定 价 37.00元

声 明 1. 版权所有, 侵权必究。

2. 如有缺页、倒装问题, 由印刷厂负责退换。

## ❖ 作者简介

---

**刘智慧** 法学博士，中国政法大学教授、硕士生导师，中国政法大学民法研究所副所长，中国政法大学残疾人权益法律研究中心主任。获北京市优秀教师称号。自1994年以来，为中国政法大学本科生、研究生讲授民法学原理、物权法、合同法、侵权责任法以及民法总则案例研习、物权法案例研习、债法案例研习等多门课程，为多家企业高管及法务人员，多地政府法制办、法院、检察院、律师事务所等立法、司法工作者进行法务培训。出版或发表有《物权法立法观念与疑难制度评注》、《房地产法制专题研究》、《占有制度原理》以及《物权法与私法自治》等专著和论文。主持或参与了多项教改课题的研究。

**寇广萍** 中国政法大学副教授、硕士生导师。1986年本科毕业于中国政法大学法律系，1989年获中国政法大学民商法学专业硕士学位。自1989年以来，一直从事民法学的教学工作，讲授民法学原理、物权法以及合同法等多门课程，授课对象有本科生、研究生、各级政府公务人员、各类企业经营人员等。在《法制日报》、香港《紫荆》报刊上发表“维护弱势群体的居住权——中国法律拟引进公民居住权制度”、“物权法的热点难点解析”、“被盗被抢财物的移转能否适用善意取得”等多篇论文，出版《仓储保管合同》等专著，主编或参编《民法学》、《合同法》等多部教材，主持或参与了《北京·亦庄——法制政府平台建设研究》、《法学专业实践教学研究》等多项课题的调研工作。

。既受语言风格特点影响，又不排除以下，相同的学生，新教师教学，非同一学生，教师亦应因材施教。本案需掌握其特点，并应注重其特点，从而，丰富其内容，本行业应注重其特点，从而，丰富其内容，从而，丰富其内容。要需由教师

## ❖ 编写说明

### 中国政法大学

中国政法大学是一所以法学为特色和优势的大学，培养应用型、复合型、创新型和国际化的法律职业人才是我校长期以来的人才培养目标。高度重视学生法律实务技能培养，提高学生运用法学与其他学科知识方法解决实际法律问题的能力，是我校长期以来人才培养的优良传统。

开展案例教学是实现应用型法律职业人才培养目标的重要措施之一。中国政法大学具有案例教学的优良传统，建校之初就非常重视案例教学，开设了一系列的案例课程，多次组织编写案例教材。2005年，法学专业本科培养方案开始设置系统、独立的案例课组，明确要求学生必须选修一定数量的案例课程。2008年，法学人才培养模式改革实验班开始招生，在必修课程中开设了15门案例课程。2012年，实验班案例课程设置进一步优化，在必修课程中设置11门案例课程的同时，还开设了一定数量的案例课程供学生选修。经过长期的教学实践，案例课程已经成为我校课程体系的重要组成部分，成为推动教学方法改革的重要抓手，深受学生欢迎。

2012年，国家实施“卓越法律人才教育培养计划”，我校同时获批应用型复合型、涉外型和西部基层型全部三个卓越法律人才教育培养基地。为了做好卓越法律人才教育培养基地建设，全面深化法学专业综合改革，培养卓越法律人才，学校决定启动“中国政法大学案例研习系列教材”的编写工作。本套案例研习教材的建设理念是：在宏观思路上，强调理论性与实践性相结合，在重视基础理论的同时，根据法律职业人才培养需要，突出实践性的要求，一方面案例内容来自于实践，另一方面理论与实践相结合，培养学生解决实际问题的能力。在架构设计上，强调体系性与专题性相结合，既要基本涵盖对应课程的全部教学内容，符合体系要求，又要突出个别重点专题。在教材体例上，强调规范性与灵活性相结合，在符合基本体例规范要求

的同时，可以根据不同课程实际情况有所变通。

本套案例研习教材的作者们长期在教学一线工作,法学知识渊博,教学经验  
丰富,因此,本套教材格外强调教学适用性,能够充分满足课程教学需要,  
能够充分发挥教师和学生两个主体的积极性,满足应用型法律职业人才  
培养的需要。

中国政法大学

2013 年 8 月



## ❖ 前 言

---

《物权法案例研习》为中国政法大学法学专业案例研习系列教材之一,编写体例遵循该系列教材的统一要求。本教材共5编17章,具体由刘智慧和寇广萍共同筹划,分工完成,内容基本依我国《物权法》的制度体系设置。各编的写作分工为:刘智慧:第一至三编、第五编;寇广萍:第四编。

每个国家的法学教育体系都有与本国教育理念、文化传统密切相关的特点,但是,培养出既有深厚的法学学术功底、又具备熟练的实务技能的法学专业本科毕业生,无疑是世界各国法学本科教育的共同目标。在我国《物权法》的制定过程中,理论和实务上对于某些制度一直存在着争议。在这种背景下,一方面需要通过进一步完善相关立法,对各具体制度作更加精益求精的设计和安排,通过制度化的途径,更好地平衡各方利益;另一方面更需要我们在法律的实施过程中,通过总结既有实践经验和教训,引导司法不断走向理性和科学。毋庸置疑,案例研习课程在这两个方面都有贡献空间。本教材旨在更好地开展《物权法案例研习》课程的教学工作,培养学生在物权法方面的实践能力和创新精神。

作者自2007年以来,一直为民法案例研习课程的主要教学人员。在教学过程中,屡屡从中国政法大学民法研究所各位老师每两周一次的集体教学研讨中得到启迪,同时也不断汲取着历届本科生对案例研习课程教学的有益建议。本教材意图融合近年来的教学心得和成果,并将在今后的教学过程中力求继续充实、修改和完善。敬请各位研习者提出宝贵意见。

编 者  
2013年7月





|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 第三章 物权变动 .....                             | 21 |
| 知识概要 .....                                 | 21 |
| 经典案例 .....                                 | 21 |
| 案例一：王某与买某、曹某因添附物争议名誉侵权财产案 ...              | 21 |
| 案例二：许某诉王某等遗失物返还纠纷案 .....                   | 26 |
| 案例三：彭某与梁某、王某、金海岸房地产开发有限公司股权<br>转让纠纷案 ..... | 28 |
| 拓展案例 .....                                 | 31 |
| 案例一：马某等诉雷某等不知是赃物在购买后被追回<br>赔偿案 .....       | 31 |
| 案例二：冷某诉同城县房地产开发总公司房屋买卖纠纷案 ...              | 32 |
| 案例三：张某诉王女士赔偿拾得物丢失所致损失纠纷案 .....             | 33 |
| 问题与思考 .....                                | 34 |
| 本编参考文献 .....                               | 35 |
| <br><b>第二编 所有权</b>                         |    |
| 第四章 所有权的概念及保护 .....                        | 39 |
| 知识概要 .....                                 | 39 |
| 经典案例 .....                                 | 40 |
| 郝某等9户14位原告诉上海置业有限公司财产<br>损害赔偿纠纷案 .....     | 40 |
| 拓展案例 .....                                 | 43 |
| 案例一：顾某诉哈哈餐饮美食有限公司迁出纠纷案 .....               | 43 |
| 案例二：王某某诉王某相邻通行损害引起房屋产权争议案 ...              | 45 |
| 第五章 共有 .....                               | 47 |
| 知识概要 .....                                 | 47 |
| 经典案例 .....                                 | 48 |
| 案例一：张某与李某财产所有权纠纷案 .....                    | 48 |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 案例二：原告诉被告将掌管的夫妻共同存款的一半给其支配案          | 49 |
| 案例三：卓尔网络技术服务有限公司诉梁某、畜牧兽医站承租房屋优先购买权案  | 53 |
| 案例四：张某诉张某某共有财产分割纠纷案                  | 57 |
| 案例五：彭某与梁某、王某、金海岸房地产开发有限公司股权转让侵权纠纷案   | 60 |
| 拓展案例                                 | 64 |
| 案例一：王某因与成龙商店、董某、董某某优先购买权纠纷案          | 64 |
| 案例二：陈某请求确认房屋所有权共同共有案                 | 66 |
| 第六章 建筑物区分所有权                         | 68 |
| 知识概要                                 | 68 |
| 经典案例                                 | 69 |
| 案例一：鼓楼区房产经营公司、钟某某等诉盛名实业有限公司房屋侵权纠纷案   | 69 |
| 案例二：付某与天龙家园业主委员会建筑物区分所有权纠纷案          | 74 |
| 案例三：正源实业有限公司诉唐某、物业服务合同纠纷案            | 76 |
| 拓展案例                                 | 82 |
| 案例一：邹某与武某、陆某相邻关系纠纷案                  | 82 |
| 案例二：徐某与乐府家园小区业主委员会业主撤销权纠纷案           | 83 |
| 案例三：汇源物业管理有限公司与张某物业服务合同纠纷案           | 86 |
| 案例四：上海市闸北区某小区业主委员会诉被告孙甲等四被告建筑物区分所有权案 | 88 |
| 案例五：银都物业服务有限公司诉李某物业服务合同纠纷案           | 91 |

#### 4 物权法案例研习

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| 案例六：李某诉被告李某某、第三人李小明等建筑物区分<br>所有权纠纷案 .....                 | 92         |
| 案例七：天友实业有限公司、华禄物业有限公司与新勇宏达<br>公司侵犯建筑物区分所有权、物业管理权纠纷案 ..... | 94         |
| 案例八：金华物业管理有限公司诉锦绣园业主委员会物业<br>管理服务合同纠纷案 .....              | 95         |
| 案例九：名筑物业管理有限公司与当代名筑家园业主委员会<br>物业服务合同纠纷案 .....             | 98         |
| 案例十：紫峰房地产开发有限公司与湖光山色公司物业服务<br>合同纠纷案 .....                 | 99         |
| <b>第七章 相邻关系与地役权</b> .....                                 | <b>104</b> |
| 知识概要 .....                                                | 104        |
| 经典案例 .....                                                | 105        |
| 案例一：贾某与李某相邻关系纠纷案 .....                                    | 105        |
| 案例二：王某与郭某相邻关系纠纷案 .....                                    | 107        |
| 案例三：尤某与粮食局、发展计划委员会相邻通风关系<br>纠纷案 .....                     | 109        |
| 案例四：陈某等以开设饭店产生噪声和排烟等侵害相邻权为<br>由诉陈某相邻关系案 .....             | 113        |
| 拓展案例 .....                                                | 115        |
| 案例一：朱某诉朱某某相邻排水纠纷案 .....                                   | 115        |
| 案例二：高某、盛通房地产开发有限公司相邻通风采光<br>纠纷案 .....                     | 117        |
| 案例三：黄某、王某与何某、谭某损害赔偿案 .....                                | 118        |
| 案例四：新华日报社诉华夏实业有限公司相邻关系侵权损害<br>赔偿纠纷案 .....                 | 120        |
| 案例五：庞某诉庞某某损害赔偿纠纷案 .....                                   | 121        |
| 问题与思考 .....                                               | 123        |
| 本编参考文献 .....                                              | 123        |

|     |                             |     |
|-----|-----------------------------|-----|
| 501 | 第三编 用益物权                    | 501 |
| 501 | 第八章 用益物权的概念和认定              | 129 |
| 501 | 知识概要                        | 129 |
| 501 | 经典案例                        | 130 |
| 501 | 案例一：凤凰山村民小组与赵某承包地征收补偿费用分配   | 130 |
| 501 | 纠纷案                         | 130 |
| 501 | 案例二：鹏伟实业有限公司与永修人民政府、鄱阳湖采砂   | 132 |
| 501 | 管理工作领导小组办公室采矿权纠纷案           | 132 |
| 501 | 拓展案例                        | 140 |
| 501 | 案例一：陈某与老边墙村民委员会采矿权转让合同      | 140 |
| 501 | 纠纷案                         | 140 |
| 501 | 案例二：屈某为林地权归属不服界石镇人民政府的行政    | 144 |
| 501 | 处理案                         | 144 |
| 501 | 案例三：李某取得换出的承租房屋所有权后诉刘某返还换住的 | 145 |
| 501 | 房屋案                         | 145 |
| 501 | 第九章 农村土地承包经营权               | 147 |
| 501 | 知识概要                        | 147 |
| 501 | 经典案例                        | 148 |
| 501 | 案例一：张某与通南村村民委员会承包经营权纠纷案     | 148 |
| 501 | 案例二：陈某诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配  | 151 |
| 501 | 纠纷案                         | 151 |
| 501 | 案例三：罗某与台家铺村村民委员会、台家铺村第九村民   | 155 |
| 501 | 小组承包地征收补偿费用分配纠纷案            | 155 |
| 501 | 拓展案例                        | 159 |
| 501 | 案例一：赵某与李某土地承包经营权纠纷案         | 159 |
| 501 | 案例二：陆某、尚某与付某、刘某返还财产纠纷案      | 160 |

## 第十章 建设用地使用权 ..... 162

知识概要 ..... 162

经典案例 ..... 163

案例一：虹城房地产有限公司与土地资源管理局土地使用权

出让合同纠纷案 ..... 163

案例二：恩施分行诉医药开发公司建设用地使用权转让合同

无效案 ..... 168

案例三：黄某与安阳印染厂侵权纠纷案 ..... 172

拓展案例 ..... 174

案例一：潘某与惠某建设用地使用权转让合同纠纷案 ..... 174

案例二：某市房地产开发总公司与杨某土地使用权转让合同

纠纷案 ..... 175

## 第十一章 宅基地使用权 ..... 177

知识概要 ..... 177

经典案例 ..... 177

案例一：傅某某两姐妹诉其父母和龚某某农村宅基地买卖

合同纠纷案 ..... 177

案例二：李某与王某宅基地使用权纠纷案 ..... 181

拓展案例 ..... 182

画家李某购买小产权房被法院判决买卖合同无效案 ..... 182

问题与思考 ..... 183

本编参考文献 ..... 184

## 第四编 担保物权

## 第十二章 抵押权 ..... 189

知识概要 ..... 189

经典案例 ..... 190

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| 案例一：鑫油造漆工业有限公司诉福邦典当有限责任公司<br>抵押权案           | 190 |
| 案例二：蒋甲与蒋乙等建筑物及其他附着物抵押权<br>纠纷案               | 195 |
| 案例三：未经登记抵押权的效力纠纷案                           | 200 |
| 案例四：丁某与葛某抵押权纠纷案                             | 203 |
| 案例五：京口支行诉工业公司等非法转让抵押物侵犯抵押权<br>赔偿案           | 208 |
| 案例六：白某等诉吴堡县支行抵押权纠纷案                         | 213 |
| 案例七：琼海支行诉海南某羽绒制品厂借款合同<br>纠纷案                | 217 |
| 案例八：粤秀支行等与中燃船舶运输有限公司船舶抵押权<br>纠纷案            | 223 |
| 拓展案例                                        | 228 |
| 案例一：邹某诉孙某等民间借贷纠纷案                           | 228 |
| 案例二：潘某诉王某、K某建筑物抵押权纠纷案                       | 229 |
| 案例三：房屋抵押权实现纠纷案                              | 231 |
| 案例四：海口龙华支行与吴某建设用地使用权抵押权<br>纠纷案              | 231 |
| 案例五：中国工商银行某支行取得涉案大楼抵押权<br>纠纷案               | 234 |
| 案例六：农商行奉节支行与黄某建设用地使用权抵押权<br>纠纷案             | 234 |
| 案例七：某实业集团有限公司诉某股份有限公司等抵押权<br>纠纷案            | 237 |
| 案例八：北湖区调味食品公司破产清算组诉潘某等建筑物和<br>其他土地附着物抵押权纠纷案 | 239 |
| 案例九：甲公司与乙支行、丙信贷部抵押纠纷案                       | 240 |
| 案例十：湖荡农村信用合作社诉李某要求以抵押汽车毁损后<br>所获保险金抵偿借款纠纷案  | 240 |



|                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
| 案例十一：“以抵押的房屋冲抵债务”的协议之法律效力<br>纠纷案 .....                 | 241        |
| 案例十二：以房抵债协议效力纠纷案 .....                                 | 242        |
| 案例十三：抵押期间转让抵押物的效力纠纷案 .....                             | 242        |
| 案例十四：抵押人未经抵押权人同意转让抵押财产<br>纠纷案 .....                    | 243        |
| 案例十五：主债权已过诉讼时效的抵押权实现纠纷案 .....                          | 244        |
| 案例十六：债权人与抵押人约定抵押期限纠纷案 .....                            | 245        |
| 案例十七：抵押登记中注明的抵押权人与抵押人就抵押物<br>设定抵押期间是否有效 .....          | 245        |
| 案例十八：交通银行某支行要求查封浮动抵押财产并行使<br>抵押权纠纷案 .....              | 246        |
| 案例十九：工行鹤壁分行长风路支行诉金马电子有限责任<br>公司确认最高额抵押权纠纷案 .....       | 247        |
| 案例二十：最高额抵押合同中的主债权转让纠纷案 .....                           | 248        |
| 案例二十一：任某诉嵩县工艺厂将同一房产向其抵押后又<br>抵押给第三人要求以抵押物清偿借款本息案 ..... | 249        |
| <b>第十三章 质权 .....</b>                                   | <b>250</b> |
| 知识概要 .....                                             | 250        |
| 经典案例 .....                                             | 251        |
| 案例一：张某与刘某质权纠纷案 .....                                   | 251        |
| 案例二：某营业所诉刘某返还质押贷款案 .....                               | 254        |
| 案例三：某某分行诉某某有限公司等应收账款质权<br>纠纷案 .....                    | 258        |
| 拓展案例 .....                                             | 267        |
| 案例一：郑某一物上两次设立质权纠纷案 .....                               | 267        |
| 案例二：城市信用合作社诉国清营养保健品有限公司、郇某<br>要求以已设质财产折价抵偿借款案 .....    | 268        |
| 案例三：丁某与冯某动产质押权纠纷案 .....                                | 269        |

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| 案例四：甲、乙两公司转质行为效力纠纷案 .....                         | 269        |
| 案例五：商业银行与高速公路管理局债权质押效力<br>纠纷案 .....               | 270        |
| 案例六：山南乡农村合作基金会诉山阴邮电局等要求支取<br>已质押邮政储蓄存单存款纠纷案 ..... | 270        |
| 案例七：乙方在不履行义务时将设质的专利权直接转移到<br>甲方名下的约定是否有效 .....    | 271        |
| 案例八：环通新型建材（集团）公司诉龙港工商银行要求<br>转让出质股票提前还贷纠纷案 .....  | 272        |
| 案例九：张某以虚假的存款单设定的权利质权是否<br>有效 .....                | 273        |
| 案例十：债务人提供的应收账款质权担保与第三人提供的<br>保证何者优先 .....         | 274        |
| <b>第十四章 留置权 .....</b>                             | <b>276</b> |
| 知识概要 .....                                        | 276        |
| 经典案例 .....                                        | 276        |
| 案例一：某运输有限公司与某锅炉有限公司留置权<br>纠纷案 .....               | 276        |
| 案例二：A 公司与 B 公司留置权纠纷上诉案 .....                      | 281        |
| 案例三：岳阳分行诉德力汽车玻璃有限公司等金融借款<br>合同纠纷案 .....           | 286        |
| 拓展案例 .....                                        | 292        |
| 案例一：毛纺印染有限公司与毛绒织造有限公司加工合同<br>留置权纠纷案 .....         | 292        |
| 案例二：甲公司行使留置权纠纷案 .....                             | 293        |
| 案例三：番禺区大石某某船厂诉某某船务有限公司船舶<br>留置权纠纷案 .....          | 293        |
| 案例四：乙公司对于不属于债务人所有的涉案集装箱行使<br>留置权纠纷案 .....         | 294        |

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 问题与思考                                | 295 |
| 本编参考文献                               | 296 |
| 第五编 占有                               |     |
| 第十五章 占有的概念及功能                        | 301 |
| 知识概要                                 | 301 |
| 经典案例                                 | 302 |
| 案例一：薛某、曹某、何某等将盗窃的假币非法持有案             | 302 |
| 案例二：甲向丙请求返还自行车案                      | 304 |
| 拓展案例                                 | 308 |
| 案例一：乙要求丙返还盗取的洗衣机案                    | 308 |
| 案例二：王某、许某抢劫他人盗窃的赃物案                  | 309 |
| 案例三：占有人诉请占有保护与所有人权利冲突纠纷案             | 310 |
| 案例四：某乙诉请确权案                          | 311 |
| 案例五：某甲诉银行再为给付案                       | 312 |
| 第十六章 占有的分类及意义                        | 313 |
| 知识概要                                 | 313 |
| 经典案例                                 | 313 |
| 案例一：宁某与芦某占有物返还纠纷案                    | 313 |
| 案例二：吕某、周口精细建材有限公司因与周口市信谊药业有限公司租赁权纠纷案 | 316 |
| 案例三：张某骗卖备用铁路大桥案                      | 321 |
| 案例四：韩某、韩某某诉县供销社无产权房屋租赁纠纷案            | 324 |
| 案例五：苟某诉李某应将掌管的夫妻共同存款的一半给其支配案         | 326 |
| 拓展案例                                 | 327 |