

数据库增值服务



中国法院 2019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

2019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

图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2019 年度案例·物权纠纷 / 国家法官学院
案例开发研究中心编. —北京: 中国法制出版社,
2019. 5

ISBN 978 - 7 - 5216 - 0054 - 4

I. ①中… II. ①国… III. ①物权 - 民事纠纷 - 案例
- 汇编 - 中国 IV. ①D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 040380 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 李小草 赵律玮

封面设计: 李 宁 温培英

中国法院 2019 年度案例·物权纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2019 NIANDU ANLI · WUQUAN JIUFEN

编者/国家法官学院案例开发研究中心

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 毫米×1030 毫米 16 开

版次/2019 年 5 月第 1 版

印张/16.5 字数/215 千

2019 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5216 - 0054 - 4

定价: 56.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66071862

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社印务部联系调换。电话: 010 - 66032926)

主 编 曹士兵 中国应用法学研究所所长
副 主 编 关 毅 国家法官学院科研部主任
刘 畅 国家法官学院科研部副主任
主编助理 边疆戈 国家法官学院科研部编辑
苏 烽 国家法官学院科研部编辑

《中国法院年度案例》编辑人员（按姓氏笔画）

边疆戈 朱建伟 刘 畅 关 毅 苏 烽
杨小利 罗胜华 赵丽敏 袁登明 唐世银
曹士兵 曹海荣 梁 欣 程 瑛 谭 红

本书编审人员 刘 畅

《中国法院年度案例》通讯编辑名单

- | | | | |
|-----|--------------|-----|----------------------------|
| 凌 巍 | 北京市高级人民法院 | 童飞霜 | 湖南省高级人民法院 |
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院 | 吴 婧 | 安徽省高级人民法院 |
| 王 婧 | 天津市高级人民法院 | 杨 治 | 浙江省高级人民法院 |
| 陈希国 | 山东省高级人民法院 | 李相如 | 福建省高级人民法院 |
| 王 佳 | 河北省高级人民法院 | 林文君 | 福建省高级人民法院 |
| 郭宇凌 | 河南省高级人民法院 | 文靖之 | 广东省高级人民法院 |
| 李 玮 | 内蒙古自治区高级人民法院 | 陈熙祿 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 刘芳百 | 黑龙江省高级人民法院 | 唐 洁 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 刘洪颖 | 吉林省高级人民法院 | 李周伟 | 海南省高级人民法院 |
| 周文政 | 辽宁省高级人民法院 | 杜玉兰 | 四川省高级人民法院 |
| 牛晨光 | 上海市高级人民法院 | 游中川 | 重庆市高级人民法院 |
| 马云跃 | 山西省高级人民法院 | 杨新斌 | 陕西省高级人民法院 |
| 戴鲁霖 | 江苏省高级人民法院 | 施辉法 | 贵州省贵阳市中级人民法院 |
| 张晓娟 | 江苏省高级人民法院 | 郑天柱 | 云南省高级人民法院 |
| 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 |
| 章光园 | 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 |
| 杨晓彤 | 湖北省宜昌市中级人民法院 | 孙启英 | 青海省高级人民法院 |
| 唐 竞 | 湖南省高级人民法院 | | |

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2012~2018年已连续出版7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，2018年将刑事案例扩充为4个分册。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2019年度案例》系列丛书，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,2019年继续提供数据库增值服务并充实完善数据内容。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. 法定代表人用公司支票所购房、车登记在个人名下的，房、车不归公司所有 1
——周某等诉高某童等所有权确认案
2. 房改房的权属认定及涉房改房继承、赠与的处理 5
——陈某国诉杜某家等所有权确认案
3. 房屋买受人死亡后出资人所有权取得的认定 10
——于某玲诉于某一等所有权确认案
4. 房屋所有权证不是认定房屋归属的唯一依据 15
——蒋某庆诉蒋某辉所有权确认案
5. 基于建房行为取得物权的认定 18
——王某厚诉王某德物权确认案
6. 房屋登记所有权人与实际所有权人对房屋权属的争议处理 22
——陈某云诉杜某麒房屋所有权确认案
7. 借名购房的裁判规则 25
——陈连某、杨井某诉刘亚某所有权确认案

8. 借名买房案件中借名人购房资格的审查及调解策略 29
——翟某芹诉周某所有权确认案
9. 物权法定原则在家庭成员出资购房确权案件中的应用 33
——颜某辉诉贾某凤、颜某璧房屋确权案
10. 从物随主物转让的认定 36
——黄某梅诉陈某端物权保护案
11. 当事人请求确认遗产权利归属的案件属于物权纠纷，不适用诉讼时效的规定 39
——黄小丙等诉黄大一确权案
12. 经司法确认有效的人民调解协议可属于形成性法律文书 45
——黄乙、黄某丙诉黄甲所有权案
13. 对执行标的物请求确认所有权的，如何进行程序选择 48
——林甲诉林乙所有权确认案
14. 进行现场勘验和细节化询问是遏制确权类虚假诉讼的有效手段 51
——李某林诉曹某苹等所有权确认案

(二) 返还原物纠纷

15. 房屋产权登记内容与实际出资情况不符的物权保护 60
——杨某诉容某娟返还原物案
16. 小客车指标调控政策下可采用车辆与车牌号相分离的方式保护物权 63
——刘某前诉伍某燕占有物返还案
17. 借名买车中返还原物的主张能否支持 66
——朱某飞诉宁某返还原物案
18. 擅自借用他人购车指标购买车辆的应将车辆返还登记人 68
——周甲飞诉周乙、北京千万里旧机动车经纪有限公司返还原物案
19. 非国家机关无权强制扣押他人的合法财产 72
——何某华诉苏州达泓非融资性担保有限公司返还原物案

20. “五保户”名下的自留山应由谁继承 75
——怀集县永固镇苍岭村傍伟经济合作社诉梁某荣占有物返还案
21. 物权请求权与占有请求权竞合时应尊重当事人的选择 79
——任中龙等诉任大石、王某英占有物返还案
22. 原占有人行使返还原物请求权不以占有人合法占有原物为前提 83
——天津市河东整流器厂诉天津市河东区荣昌工商实业公司返还原物案
23. 合同权利义务未解决前物权人不能依据物权主张返还原物 88
——王某超诉张某耀、魏某剑返还原物案
24. 历史遗留的落实房产政策问题不属于民事诉讼受案范围 92
——吴某玲诉屏南县代溪镇北乾村村民委员会返还原物案

(三) 排除妨害纠纷

25. 当事人起诉拆除违法建筑物法院如何处理 94
——范大某等诉范某一等排除妨害案
26. 民事诉讼中民间风俗习惯作为裁判依据的适用 98
——吴立春等诉吴立夏排除妨害案
27. 双方对土地使用权存在争议，排除妨害纠纷如何处理 101
——赵某成诉吕某菅排除妨害案
28. 土地所有权与经营权适度分离产生的土地权属争议应由政府先行处理 105
——淮安新区建设开发有限公司诉王某静排除妨害案

(四) 财产损害赔偿纠纷

29. 宠物因交通事故受伤的赔偿适用过错责任原则 109
——柴某诉北京市燕春贸易实业公司财产损害赔偿案
30. “房屋漏水”损害赔偿范围的认定 114
——张某辉诉尹某辉、湖南省新康桥房地产开发有限公司业主专有权案

31. 建造人有权基于占有保护要求擅自拆毁其违章建筑的行为人进行赔偿 117
——廖某彬、郭甲华诉郭乙民、邱某芳财产损害赔偿案
32. 虚假登记损害责任的认定 121
——龚某石诉湖南湘安特种电磁阀有限公司、安化县房地产管理局虚假
登记损害责任案
33. 妨碍鉴定者就待证事实承担举证不利的法律后果 127
——侯某诉雷某香物权保护案

二、用益物权纠纷

34. 集体经济组织成员在行使宅基地使用权时应当承担适当容忍义务 131
——徐某春诉南京市六合区人民政府冶山街道办事处宅基地使用权案
35. 不动产上居住权益的设定 134
——张某三诉张某一用益物权确认案
36. 农村房屋赠与合同的效力认定 138
——陈某金等诉谢某发物权确认案
37. 权利人位于电力保护区内宅基地的权利限制 142
——周某德诉广州供电局有限公司、广州供电局有限公司输电管理所物
权保护案
38. 农村宅基地上原有房屋的拆迁权益应由家庭成员共同享有 147
——王某甲诉王某乙所有权确认案
39. 农村土地承包权归属的认定 150
——苏某笋等诉黄成乙物权保护案
40. 未备案登记的集体土地建设用地使用证的效力认定 153
——孙某庚诉王某富还原物案

三、担保物权纠纷

41. 抵押人对已抵押的日常经营动产不具有自由处分权的应认定为动产抵押 157
 —— 陈某益诉曾某、四川国庄进出口有限公司民间借贷案
42. 认定抵押权善意取得可类推适用所有权善意取得规定 161
 —— 胡某礼诉樊某俭、瞿某华抵押权案
43. 出质人在担保债务未清偿完毕前能否要求返还原物 166
 —— 郑某甲诉陈某献返还原物案
44. 暂押车辆丢失车主能否要求债权人赔偿 170
 —— 陈某荣诉无锡一恒金融信息服务有限公司返还原物案
45. 委托售房作为借款担保，受托人恶意处分房产仍适用善意取得 173
 —— 赵某诉顾某清、高某娣排除妨害案

四、共有关系纠纷

46. 家庭成员内部对拆迁所得利益的协商分配是否有效 178
 —— 周某甲、沈某诉周某全、李某琴共有物分割案
47. 公证析产协议在当事人内部具有约束力 181
 —— 张某1诉张某2、张某3共有物分割案
48. 男女恋爱期间购置房产的归属应结合真实意思表示及出资行为综合认定 185
 —— 张某某诉白某某共有案
49. 共有权人的生存权应优先于物权获得保护 190
 —— 顾乙兰、顾丙兰诉顾小丁共有物分割案
50. 分家后房屋产权的认定 194
 —— 梁三诉梁一等共有案

五、相邻关系纠纷

51. 相邻损害责任的界定以及责任比例的划分 198
——谭某峰诉黄某平等相邻权案
52. 民事主体因相邻纠纷实施的破坏行为不属于自助行为 202
——陈某松诉范某富、范某力物权保护案
53. 相邻房屋相继失火的因果关系认定 205
——向某松、彭某芳诉李某香财产损害案
54. 相邻纠纷中“容忍义务”限度之认定 207
——朱某甲诉朱某乙相邻案
55. 相邻关系纠纷中多重利益冲突的衡量规则 211
——贾某成等诉夏某东相邻关系案

六、建筑物区分所有权纠纷

56. 成本计入商品房建设成本的小区会所的所有权应如何认定 216
——宜兴市新街街道海德名园业主委员会诉宜兴市恒兴置业有限公司物
权确认、财产损害赔偿案
57. 开发商建设的幼儿园归谁所有 222
——某小区业主委员会诉某房地产开发有限公司物权确认案
58. 无产权“子车位”应属全体业主共有 224
——俞某诉王某玲案外人执行异议之诉案
59. 开放性车位的立体空间权利边界的确定 229
——北京万科物业服务有限公司诉王某、邹某阳排除妨害案
60. 开发商地下车位定价权依法受保护 232
——薛某诉北京匠心置业有限公司、北京钰城物业服务有限公司建筑物
区分所有权案

七、其他物权相关纠纷

61. 业主委员会作出程序性告知公告、过程性文件不属于业主委员会决议 237
——陆某诉北京市海淀区富润家园业主委员会业主撤销权案
62. 业主撤销权诉讼中业主受侵害的合法民事权益应具体明确 241
——孙某林诉北京市昌平区王府花园小区业主委员会业主撤销权案
63. 分割式产权商铺业主所有权的行使须受一定限制 244
——武某诉北京东方万瑞商业管理有限公司恢复原状案
64. 物业管理权的性质及管理权的合理使用 248
——朱某庆诉江苏美泉物业管理有限公司恢复原状案

一、物权保护纠纷

(一) 所有权确认纠纷

1

法定代表人用公司支票所购房、车登记在 个人名下的，房、车不归公司所有

——周某等诉高某童等所有权确认案

【案件基本信息】

1. 判决书字号

北京市第三中级人民法院（2017）京03民终11038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）：周某、高某霞、高某龙

被告（上诉人）：高某童、北京某信息咨询有限责任公司（以下简称某信息咨询公司）、北京某商贸有限公司（以下简称某商贸公司）、张某

【基本案情】

周某与高云某于1985年4月20日登记结婚，二人婚后生育一子高某龙、一女高某霞。高云某与张某于1995年8月31日生育一子高某童（非婚生子）。2012年4月22日，高云某去世，其父母均已先于其去世。

1998年5月25日，高云某与张某共同成立某信息咨询公司，法定代表人为高云某。2010年6月11日，高云某与张某共同成立某商贸公司，法定代表人为张某。1999年7月7日，高云某一次性缴纳129328元购买涉诉楼房，于2005年6月28日转移登记至高云某名下。高云某去世后，涉诉楼房由张某、高某童居住使用。1998年12月21日，高云某购买捷达牌小轿车一辆，车辆登记在高云某名下。2008年6月19日，高云某购买速腾牌小轿车一辆，车辆登记在高云某名下。上述两辆车现均由张某控制使用。

庭审中，被告称涉诉楼房及车辆系由某信息咨询公司出资购买，为此其提交发票及支票存根、转账存根予以证明。原告主张取出支票钱款的目的不能明确，即使是高云某取出现金，也只能证明是高云某与某信息咨询公司之间的债权债务关系，与房屋、车辆所有权无关。

【案件焦点】

高云某用某信息咨询公司的支票购买车辆、房屋，登记在自己名下，车辆、房屋是否属于公司财产。

【法院裁判要旨】

北京市顺义区人民法院经审理认为：根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条的规定，当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果。庭审中，张某主张涉诉房屋系高云某为高某童购买，应属于其与高某童所有，但是针对该主张其并未提交充足的证据予以证明，应当承担不利后果。对于其上述主张，本院不予认可。另外，四被告主张高云某从某信息咨询公司取走款项后买车、买房，但即使高云某自某信息咨询公司取款，也只能证明高云某与该公司之间存在款项来往关系，不能影响房屋、车辆的所有权属性。因为涉诉车辆、房屋均为高云某与周某婚姻关系存续期间购买，所以应当属于高云某与周某的夫妻共同财产。

北京市顺义区人民法院依照《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，作出如下判决：

一、确认北京市顺义区某小区某号楼某号房屋为高云某与周某的夫妻共同

财产；

二、确认捷达牌小轿车、速腾牌小轿车为高云某与周某的夫妻共同财产。

某信息咨询公司、某商贸公司、高某童、张某不服一审判决，提起上诉。北京市第三中级人民法院经审理认为：本案二审争议的焦点在于涉诉楼房及车辆是否属于高云某及周某的夫妻共同财产。涉诉楼房及车辆购买于高云某及周某婚姻关系存续期间，登记在高云某名下，高云某为涉诉楼房及车辆登记的物权所有人，即使高云某从某信息咨询公司取款，双方之间亦为债权债务关系，不能据此认定涉诉楼房及车辆的所有权归属，故涉诉楼房及车辆应当属于高云某与周某的夫妻共同财产。某信息咨询公司、某商贸公司、高某童、张某依据出资情况主张涉诉楼房及车辆的所有权，与现有法律规定相悖，对其上诉意见不予采纳。

综上所述，某信息咨询公司、某商贸公司、高某童、张某的上诉请求不能成立，应予驳回，一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予以维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项的规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

本案的主要争议焦点在于某信息咨询公司的法定代表人高云某用该公司开具的支票购买车辆及房屋，如何确认所有权归属。造成本案存在审理难点的原因在于高云某的个人身份与其某信息咨询公司法定代表人身份的重合，而某信息咨询公司仅有的另一名股东则是与高云某有同居关系并育有子女的张某，这又导致高云某的个人财产与公司的财产不能完全析分。

确认涉诉房屋及车辆所有权问题，应主要从房屋及车辆登记情况、出资来源以及购买过程进行分析。第一，从房屋登记情况来看，《物权法》第九条第一款规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。第十七条规定，不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。上述条款赋予不动产登记以权利变动效力及权利推定效力，故登记是判定房屋归属的根本依据，法院应推定登记簿上记载的权利人享有所有权。车辆虽然属于动产，但是