

# 中国 法院 2022 年度案例



国家法官学院 最高人民法院司法案例研究院 / 编

## 2

## 物权纠纷

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# 中国 法院 2022 年度案例



国家法官学院 最高人民法院司法案例研究院 / 编

物权纠纷

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

ISBN 978-7-5216-2503-5



## 图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2022 年度案例·物权纠纷 / 国家法官学院, 最高人民法院司法案例研究院编. —北京: 中国法制出版社, 2022. 2

ISBN 978-7-5216-2503-5

I. ①中… II. ①国…②最… III. ①物权-经济纠纷-案例-汇编-中国 IV. ①D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2022) 第 025260 号

策划编辑: 李小草 韩璐玮 (hanluwei666@163.com)

责任编辑: 韩璐玮

封面设计: 李宁

---

## 中国法院 2022 年度案例·物权纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2022 NIANDU ANLI WUQUAN JIUFEN

编者/国家法官学院, 最高人民法院司法案例研究院

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/2022 年 2 月第 1 版

印张/17.25 字数/204 千

2022 年 2 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5216-2503-5

定价: 78.00 元

北京市西城区西便门西里甲 16 号西便门办公区

邮政编码: 100053

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 010-63141612

(如有印装质量问题, 请与本社印务部联系。)

传真: 010-63141600

编辑部电话: 010-63141790

印务部电话: 010-63141606

## 《中国法院2022年度案例》通讯编辑名单

---

- |     |              |     |                            |
|-----|--------------|-----|----------------------------|
| 凌 巍 | 北京市高级人民法院    | 宋淼军 | 湖北省高级人民法院                  |
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院    | 杨晓彤 | 湖北省宜昌市中级人民法院               |
| 董 扬 | 天津市高级人民法院    | 唐 竞 | 湖南省高级人民法院                  |
| 王 佳 | 河北省高级人民法院    | 谢佩宏 | 广东省高级人民法院                  |
| 刘冬梅 | 山西省高级人民法院    | 邹尚忠 | 广西壮族自治区高级人民法院              |
| 杨智勇 | 内蒙古自治区高级人民法院 | 韦丹萍 | 广西壮族自治区高级人民法院              |
| 周文政 | 辽宁省高级人民法院    | 李周伟 | 海南省高级人民法院                  |
| 张功岩 | 吉林省高级人民法院    | 谭中平 | 重庆市高级人民法院                  |
| 孙学诗 | 黑龙江省高级人民法院   | 任 梦 | 四川省高级人民法院                  |
| 牛晨光 | 上海市高级人民法院    | 李丽玲 | 云南省高级人民法院                  |
| 戴鲁霖 | 江苏省高级人民法院    | 石 瑾 | 云南省昆明市中级人民法院               |
| 缪 芳 | 江苏省高级人民法院    | 龙 媛 | 贵州省高级人民法院                  |
| 符东杰 | 江苏省南通市中级人民法院 | 施辉法 | 贵州省贵阳市中级人民法院               |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 王丽萍 | 西藏自治区高级人民法院                |
| 杨 治 | 浙江省高级人民法院    | 郑亚非 | 陕西省高级人民法院                  |
| 蒋 莹 | 浙江省高级人民法院    | 吴 莹 | 甘肃省高级人民法院                  |
| 吴 婧 | 安徽省高级人民法院    | 央 措 | 青海省高级人民法院                  |
| 林文君 | 福建省高级人民法院    | 康 莹 | 宁夏回族自治区高级人民法院              |
| 章光园 | 江西省高级人民法院    | 马小菊 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院             |
| 王露爽 | 山东省高级人民法院    | 王 琼 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院<br>生产建设兵团分院 |
| 郭宇凌 | 河南省高级人民法院    |     |                            |

## 序

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央高度重视法治在推进国家治理体系和治理能力现代化中的重要作用，党的十九届六中全会通过的《中共中央关于党的百年奋斗重大成就和历史经验的决议》指出，必须坚持中国特色社会主义法治道路，贯彻中国特色社会主义法治理论，坚持依法治国、依法执政、依法行政共同推进，坚持法治国家、法治政府、法治社会一体建设，全面增强全社会尊法学法守法用法意识和能力。人民法院始终坚持以习近平法治思想为指导，把加强司法案例研究作为推进全面依法治国的重要途径，通过发布具有普遍指导意义的典型案例，统一法律适用、提高审判质效，提升司法公信力，努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义。《中国法院年度案例》丛书，旨在总结提炼典型案例的裁判规则和裁判方法，发挥司法规范、指导、评价、引领的重要作用，大力弘扬社会主义核心价值观，增强全民法治意识和法治素养，展现新时代我国法治建设新成就。

《中国法院年度案例》丛书自2012年编辑出版以来，已连续出版11年，受到读者广泛好评。近年来，为更加全面地反映我国司法审判执行工作的发展进程，顺应审判执行实践需要，响应读者需求，丛书2014年度新增金融纠纷、行政纠纷、刑事案件3个分册，2015年度将刑事案件调整为刑法总则案例、刑法分则案例2个分册，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年度将刑事案件扩充为4个分册。自2020年起，丛书由国家法官学院与最高人民法院司法案例研究院共同编辑，每年年初定期出版。在全国各级人民法院的大力支持下，丛书编委会现编辑出版《中国法院2022年度案例》系列丛书，共23册。为助力实施环境资源审判专门化的司法政策，推进生态文明建设与绿色发展，自今年起，丛书将土地纠纷（含林地纠纷）分册改为土地纠纷（含环境资源纠纷）分册。

《中国法院年度案例》丛书以开放务实的态度、简洁明快的风格，在编辑

中坚持以下方法，努力把案例书籍变得“好读有用”：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，力求引发读者思考，为司法工作提供借鉴，为法学研究提供启迪。

《中国法院年度案例》丛书编辑工作坚持以下原则：一是广泛选编案例。国家法官学院和最高人民法院司法案例研究院每年通过各高级人民法院从全国各地法院汇集上一年度审结的典型案件近万件，使该丛书有广泛的精选基础，优中选优，可提供给读者新近发生的全国各地多种类型的典型性案例。二是方便读者检索。为体现以读者为本的宗旨，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，迅速找到目标案例。

中国法制出版社始终全力支持《中国法院年度案例》丛书的出版，给了作者和编辑们巨大的鼓励。2022 年，丛书将继续提供数据库增值服务。购买本书，扫描前勒口二维码，即可在本年度免费查阅往年同类案例数据库。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，更好地服务社会主义法治国家建设、服务法治社会建设、服务学习研究法律的读者。

《中国法院年度案例》丛书既是法官、检察官、律师等法律工作者的办案参考和司法人员培训的实用教材，也是社会大众学法用法的经典案例读本，同时是教学科研机构案例研究的良好系列素材。当然，案例作者和编辑在编写过程中也难以一步到位实现最初的编写愿望，客观上会存在各种不足甚至错误，欢迎读者批评指正。我们愿听取各方建议，不断扩宽深化司法案例研究领域，立足新发展阶段，实现中国特色司法案例研究事业的高质量发展。

国家法官学院

最高人民法院司法案例研究院

2022 年 1 月

# 目 录

## Contents

### 一、物权保护纠纷

#### (一) 物权确认纠纷

1. 亲属之间一方全额出资购房登记于另一方名下时房屋所有权的认定 ..... 1  
——尹某才诉陈某风等所有权确认案
2. 非营利性学校出资人对学校财产享有特殊财产权 ..... 6  
——周某媛诉某中学等所有权案
3. 申请执行人就可能属于被执行人的财产有权代位提起所有权确认  
之诉 ..... 11  
——某房产公司诉陈某良等所有权确认案
4. 一方父母出资购买房屋登记在另一方名下的产权认定 ..... 16  
——丁某严、许某林诉马某所有权确认案
5. 合理认定分家单以及遗嘱的效力 ..... 19  
——吴某金诉吴某海等所有权确认案
6. 确认出资事实的诉求不具有诉的利益应裁定驳回 ..... 23  
——件某如诉件某旺等所有权确认案
7. 不动产确认纠纷与房屋买卖合同纠纷的区分及裁判思路 ..... 28  
——钦某某、苏某某诉十堰某置业公司物权确认案

8. 擅自转让经规划批准物业用房土地所建房屋权属之认定 ..... 34  
——某业主委员会诉某置业公司物权保护案
9. 房屋买卖中未登记产权的独立车库不能依据“从物附属于主物”  
原则确定产权归属 ..... 38  
——牟某云诉李某、项某宇物权保护案
10. 赠与人的无权处分行为在其配偶不予追认并主张无效的情况下  
应判定无效 ..... 42  
——刘某珍诉于某先、辛某梅物权保护案
11. 出卖人有配偶但所有权登记在其一人名下时，房屋买受人主观  
善意的认定标准 ..... 47  
——舒某新诉孙某华、刘某雷物权保护案

## (二) 返还原物纠纷

12. 婚姻关系存续期间夫妻对共同财产不分份额地共同共有 ..... 51  
——李某莲等诉庞某娜、吴某花返还原物案
13. 预告登记不保障预告登记人物权变动请求权之外的其他请求权  
的实现 ..... 56  
——曹某一诉某银行返还原物案
14. 无权处分农村房屋时善意取得的认定 ..... 60  
——邹某乙等诉许某某返还原物案
15. 事实行为引发合同变更的认定 ..... 65  
——程丙诉程甲返还原物案
16. 留置权人负有妥善保管留置财产的义务 ..... 69  
——杨某达等诉薛某返还原物案
17. 出质人返还质物请求权与质权人占有顺位利益的保护 ..... 72  
——刘某诉周某返还原物案

18. 房改房回购的产权归属 ..... 78  
——董某敏诉张某民、牛某敏返还原物案
19. “地随房走”处分原则 ..... 82  
——某科技公司诉某仪表公司返还原物案
20. 借名买房的事实和效力认定 ..... 85  
——王甲诉任某红、幸某英返还原物案

### (三) 排除妨害纠纷

21. 排除妨害案件中的经济效益 ..... 89  
——某纺织印染公司诉某针织公司排除妨害案
22. 相邻权人无权因自己的额外需求而要求相邻人排除妨害 ..... 93  
——冷某英诉某投资公司排除妨害案
23. 享有居住权的一方在居住期间严重妨害房屋的其他人正常使用  
房屋的，利害关系人有权请求排除妨害 ..... 97  
——王某民诉贺某宏排除妨害案
24. 占有保护制度并不审查占有是否存在本权 ..... 101  
——李某弟诉某娱乐公司排除妨害案

### (四) 财产损害赔偿纠纷

25. 业主与物业公司均应对室内公共管道尽到维护义务 ..... 104  
——苗某诉张某娟、某能源科技公司财产损害赔偿案
26. 共有设施各业主在无法确认具体责任人时应集体补偿受害者 ..... 108  
——高某诉郑某等财产损害赔偿案

## 二、所有权纠纷

### (一) 侵害集体经济组织成员权益纠纷

27. 集体经济组织成员资格的认定 ..... 112  
——肖某云诉祁东县黄土铺镇某社区第二居民小组侵害集体经济组织成员权益案

### (二) 建筑物区分所有权纠纷

28. 建筑物共有区域收益与维修改造责任的认定 ..... 116  
——某大厦业主委员会诉某物业公司建筑物区分所有权案
29. 未纳入公摊且属人防工程的小区地下车位权利的归属 ..... 120  
——某房地产公司诉某小区业主委员会车位案
30. 非小区业主能否取得小区车位使用权 ..... 124  
——房某平诉某物业公司撤销权案

### (三) 业主撤销权纠纷

31. 小区业主大会或者业主委员会选举中出现的争议，不属于人民法院受理民事诉讼的范围 ..... 128  
——谢某见、丁某煌诉某小区业主委员会业主撤销权案
32. 物业管理委员会议事规则的司法认定 ..... 132  
——朱某刚等诉甲小区一、二期物业管理委员会业主撤销权案
33. 业主撤销权案件的审查要点 ..... 136  
——胡某诉某小区业主委员会业主撤销权案

### (四) 相邻关系纠纷

34. 相邻通行权的保护标准为保障生产、生活所必需 ..... 140  
——韩某锋诉王某成相邻通行案

35. 相邻关系中共同通道应考虑共同使用的便利性 ..... 143  
——黄某生等诉马某强、莫某港相邻关系案
36. 土地界限清楚的侵权案件应属民事诉讼受案范围 ..... 147  
——杨某廷诉唐某斌相邻关系案

### (五) 共有纠纷

37. 共有人按约定支付赔偿款属于对共有物的管理 ..... 151  
——臧甲诉臧乙等共有案
38. 分割已确定财产价值和共有比例的共有物时不宜再考虑被分割  
财产价值变动等因素 ..... 155  
——徐某明诉徐甲共有物分割案
39. 共有人对分割共有物无法达成一致意见时，应以认定份额为主  
要方式在判决中直接认定共有物归一方所有 ..... 158  
——郑某诉张某成、某运输公司合伙协议案
40. 工亡赔偿金分割民事案件案由应如何认定，该赔偿金如何分割 ..... 163  
——罗某飞、葛某诉何某凤共有物分割案
41. 债权人代位析产诉讼应明确是否存在共有财产及共有财产范围 ..... 167  
——张某诉金某、王某债权人代位析产案

## 三、用益物权纠纷

### (一) 土地承包经营权纠纷

42. 依法成立的土地经营权流转合同，承包方不得单方解除 ..... 175  
——曹某成等诉占某周土地承包经营权互换案
43. 确定违约损害赔偿数额应遵循可预见性规则和减损规则 ..... 179  
——韩某明诉某村委会农村土地承包合同案

44. 农村土地承包经营权由承包户内成员共同共有不可分割 ..... 183  
——卢某明诉卢某和、郎某莲土地承包经营权确认案
45. 农村土地承包经营权流转合同中本集体组织成员优先权行使条件与限制 ..... 188  
——王某武诉付某东土地承包经营权案
46. 迁出户口并在夫家承包土地的外嫁女不享有原承包地征地补偿费 ..... 192  
——肖某翠诉肖某周承包地征收补偿费用分配案

## (二) 居住权纠纷

47. 居住权的确认之诉 ..... 195  
——姚某慧、芦某龙诉芦某芬等用益物权确认案
48. 拆迁安置人口对安置房屋是否享有居住权 ..... 199  
——范某凯诉范某丽占有保护案
49. 居住权人权利范围及其行使边界的认定 ..... 203  
——陈某诉张某、吴某占有物返还案
50. 居住权人排斥住宅所有权人对其居住权的非法妨碍和侵害 ..... 207  
——陈甲、王某香诉修某兰返还原物案
51. 离婚协议中约定公租房居住权的效力认定 ..... 211  
——柳某林诉王某兰居住权案

## 四、担保物权纠纷

52. 抵押权人未在主债权诉讼时效期间行使抵押权，应否注销抵押登记 ..... 216  
——刘某立诉余某顺抵押合同案

53. 债权人撤销权诉讼中对于抵押权的保护 ..... 220  
——徐某兴诉陈某彪债权人撤销权案
54. 仅办理房屋抵押登记，通过约定并不必然排除建设用地使用权  
抵押权的产生 ..... 224  
——某房地产公司等诉谢某洁、某制冷设备公司破产债权确认案
55. 混合担保的清偿顺序 ..... 228  
——谢某福、罗某兰诉某农商行案外人执行异议案
56. 抵押登记仅记载部分债权人情形下抵押权人的认定 ..... 233  
——李某、张甲诉张乙抵押权案
57. 申请实现担保物权特别裁定生效后发现裁定确有错误的救济路  
径探析 ..... 238  
——郑某、魏某艳与缪某霞申请实现担保物权案
58. 一般买受人物权期待权与抵押权发生冲突顺位 ..... 241  
——黄某洲等诉某县农村信用合作联社等第三人撤销之诉案
59. 购房人办理不动产抵押登记条件成就拒不办理，债权人对抵押  
权预告登记的不动产享有优先受偿权 ..... 246  
——某银行桃源支行诉曾某初等金融借款合同案

## 五、占有保护纠纷

60. 违法建筑的占有保护 ..... 250  
——赵某明诉夏某革占有物返还案

## 六、其他纠纷

- 61. “一房二卖”的处理原则及法律后果 ..... 254  
——侯甲诉刘某生、何甲第三人撤销之诉案
- 62. 债权人撤销权的行使条件 ..... 258  
——某房地产公司诉刘某伟、李某伟债权人撤销权案

## 一、物权保护纠纷

### （一）物权确认纠纷

1

## 亲属之间一方全额出资购房登记于另一方名下时 房屋所有权的认定

——尹某才诉陈某风等所有权确认案

#### 【案件基本信息】

1. 判决书字号

辽宁省大连市中级人民法院（2020）辽02民终2736号民事判决书

2. 案由：所有权确认纠纷

3. 当事人

原告（上诉人）：尹某才

被告（被上诉人）：陈某风、尹某华、尹某荣

#### 【基本案情】

涉案房屋登记所有权人为尹某良，尹某良于2017年4月9日死亡。尹某良与陈某风系夫妻关系，二人育有长女尹某荣、次女尹某华、长子尹甲、次子尹

某才；尹某良的父亲母亲和尹甲都已经病故。尹某才于 2012 年 5 月 9 日、2013 年 4 月 1 日先后向尹某华的账户转入 30 万元、23 万元。尹某华于 2013 年 3 月 18 日向尹某良账户转入 53.5 万元。次日，尹某良将 53 万元转给付某装饰地产公司。尹某才自述 2012 年因尹某华向其借钱，其给付尹某华 30 万元。在 2013 年尹某良购买房屋时，尹某才和尹某华达成合意，由尹某华直接向尹某良支付房款以抵顶借款，并视为由尹某才出资。尹某华同意尹某才的上述陈述。

### 【案件焦点】

尹某才全额出资购房登记于父亲尹某良名下，在尹某良其他继承人存在异议的情况下，能否确定尹某才享有房屋所有权。

### 【法院裁判要旨】

辽宁省大连市甘井子区人民法院经审理认为：当事人对于自己的诉求，应当提供证据予以证明，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。尹某良于 2013 年 3 月购买涉案房屋，登记所有权人为尹某良。尹某才并未提供其他证据证实其与尹某良对于案涉房屋的所有权达成了合意，由尹某才享有所有权。尹某良育有多位子女，尹某才如确需借名买房，有条件更有必要对房屋所有权进行约定，对于无约定导致的不利后果，应当由尹某才承担；且尹某才和尹某良系父子关系，尹某才资助尹某良购房符合常理，故对于尹某才请求确认房屋所有权的诉请，因证据不足，不予支持。

辽宁省大连市甘井子区人民法院根据《中华人民共和国物权法》<sup>①</sup> 第十七条、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条规定，判决如下：

驳回尹某才的诉讼请求。

尹某才不服一审判决，提起上诉。辽宁省大连市中级人民法院经审理认为：

---

<sup>①</sup> 《中华人民共和国民法典》于 2021 年 1 月 1 日起实施，《中华人民共和国物权法》等同时废止。本书收录的部分案例裁判于《中华人民共和国民法典》生效前，适用的是当时有效的法律规定，下文将不再对此进行提示。

尹某才主张尹某良购房款项均来自尹某才，但支付购房款尚不能证明尹某才对案涉房屋享有物权。案涉房屋登记的所有权人为尹某良，尹某才系尹某良次子，尹某才主张其借尹某良之名买方，但未能提供其与尹某良签订的关于借名买房的协议。尹某才主张买房时全家人已达成口头协议，认可房屋权属归尹某才所有，但尹某才未能提交证据予以证明，且尹某荣对此不予认可，尹某才应承担举证不能的不利后果。尹某才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，应予维持。

辽宁省大连市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》<sup>①</sup>第一百七十条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

### 【法官后语】

《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）第二百零八条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。不动产登记具备公示公信效力，原则上不动产物权登记人即为物权人。实践中存在实际所有权人与登记所有权人不一致的情况，应根据是否存在权属争议选择不同的处理方式，双方不存在权属争议的，依《民法典》第二百二十条第一款办理更正登记，即不动产物权人或者登记机关发现登记的错误而进行更正的登记；双方存在权属争议的，依《民法典》第二百二十条第二款提起所有权确认之诉。

出现权利主张人与登记所有权人不一致的情况，双方之间往往具有特殊身份关系，如亲属、朋友等。由于当事人之间一般具有较强信任感，大多以口头形式达成所有权归属约定，在产生纠纷时，当事人往往对所有权人的认定标准及举证责任分配存在争议。实际所有权人一般会从房款的实际支付、房屋的实际使用等方面提供证据以证明其主张，而名义所有权人往往会否认所有权归属

---

<sup>①</sup> 《中华人民共和国民事诉讼法》已于2021年12月24日修改，于2022年1月1日实施。本书收录案例均裁判于该法修改之前，适用的是当时有效的条文，下文将不再对此进行提示。