



# 中国法院 2016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

## 2016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 2016 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, 2016. 3  
ISBN 978 - 7 - 5093 - 7166 - 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 (2016) 第 015784 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 马金凤 (editormjf@163.com)

封面设计: 温培英、李宁

---

## 中国法院 2016 年度案例·物权纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2016 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

版次/2016 年 3 月第 1 版

印张/19.25 字数/253 千

2016 年 3 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7166 - 4

定价: 48.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66070046

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

主 编 曹士兵 国家法官学院副院长  
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 国家法官学院编辑  
苏 烽 国家法官学院编辑

《中国法院年度案例》编辑人员（按姓氏笔画）

边疆戈 关 毅 刘 畅 苏 烽 孟 军  
罗胜华 赵丽敏 唐世银 曹士兵 曹海荣  
梁 欣 程 瑛

本书编审人员 刘 畅

## 《中国法院年度案例》通讯编辑名单

---

- |     |              |     |                            |
|-----|--------------|-----|----------------------------|
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院    | 赵晓利 | 安徽省高级人民法院                  |
| 白云飞 | 天津市高级人民法院    | 杨 治 | 浙江省高级人民法院                  |
| 王 磊 | 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    | 李春敏 | 福建省高级人民法院                  |
| 马 磊 | 河南省高级人民法院    | 黄玉霞 | 广东省高级人民法院                  |
| 姜欣禹 | 黑龙江省高级人民法院   | 贺利研 | 广西壮族自治区高级人民法院              |
| 李慧玲 | 吉林省高级人民法院    | 李周伟 | 海南省高级人民法院                  |
| 邢 丹 | 辽宁省高级人民法院    | 豆晓红 | 四川省高级人民法院                  |
| 陈树森 | 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    | 赵学玲 | 陕西省高级人民法院                  |
| 孙烁犇 | 江苏省高级人民法院    | 马小莉 | 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               |
| 沈 杨 | 江苏省南通市中级人民法院 | 陈 薇 | 云南省高级人民法院                  |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 冯丽萍 | 云南省昆明市中级人民法院               |
| 汤媛媛 | 江西省高级人民法院    | 许文博 | 甘肃省高级人民法院                  |
| 汪丽萍 | 湖北省高级人民法院    | 石 燕 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院             |
| 黄金波 | 湖北省宜昌市中级人民法院 | 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 |
| 汪媛媛 | 湖南省高级人民法院    | 孙启英 | 青海省高级人民法院                  |
| 庞 梅 | 安徽省高级人民法院    |     |                            |

## 序

《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80余卷，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—2015年已连续出版4套，一直受到读者的广泛好评，并迅速售罄。为响应读者需求，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。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2016年度案例》系列，新增知识产权纠纷分册，共20册。

党的十八届四中全会提出了建设中国特色社会主义法治体系，建设社会主义法治国家的依法治国的总目标，对司法体制改革和司法审判提出了新的标准和要求，特别强调加强和规范司法解释和案例指导，统一法律适用标准。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，为司法统一贡献力量。

总的说来，当前市面上的案例丛书大多“不好读”，存在篇幅长、无效信息多、案例情节杂、缺乏深加工等不足。《中国法院年度案例》丛书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,《中国法院年度案例》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焦点问题作为主标题,让读者一目了然,迅速找到需要的案例。

总之,编辑《中国法院年度案例》就是为了让案例类书籍简便、易用,这既是本丛书的特点,也是编辑出版这套丛书的理由。中国法制出版社始终坚持全力支持《中国法院年度案例》的出版,给了作者和编辑们巨大的鼓励。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、律师等实务工作人员办案权威参考和培训推荐教程,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配备精品。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. 借名买房的房屋权属确认 ..... 1  
——天津中国青年旅行社有限公司诉井莲芬所有权确认案
2. 因政策原因导致房屋登记他人名下的房屋所有权之认定 ..... 6  
——曹宏远、刘素云诉陆进所有权确认案
3. 尚未登记的房屋能否确权 ..... 9  
——赵津伟诉张翠红所有权确认案
4. 物业管理用房产权归属的认定标准 ..... 12  
——上海市虹口区银联花园业主委员会诉上海虹房（集团）有限公司、上海华寰物业有限公司所有权确认案
5. 拆迁安置房屋的被安置人是否当然享有房屋的所有权 ..... 18  
——周桂兰诉马京伟所有权确认案
6. 以房抵债协议的效力认定 ..... 20  
——李杨光等诉齐新建等所有权确认案
7. 单位分房产权证却在他人之手法院能否确权 ..... 25  
——于进全诉冯连城所有权确认案



8. 农村集体组织支持有土地权证的, 不影响其作为相关诉讼主体的资格 ..... 30  
 ——浦北县小江镇北河村民委员会振文村民小组诉陈业新等停止侵害、排除妨害案
9. 未实际参与建房的子女能否请求分割农村房屋所有权 ..... 32  
 ——赵艳萍诉赵荣生、陈玉明所有权确认案
10. 借名买车行为引发的机动车所有权归属争议的处理 ..... 35  
 ——邱爱民诉郑慧娟所有权确认案
11. 不动产物权登记效力的司法认定 ..... 38  
 ——李艺华、唐瑞英诉唐瑛等所有权确认案
12. 事实物权与法律物权之冲突 ..... 43  
 ——程宗恺、李正福诉程宁、龚碧花所有权案
13. 事实物权与法律物权冲突时民事司法确权功能的发挥 ..... 46  
 ——彭平诉施田力物权确认案
14. 基于合法债权关系产生的占有是否能够对抗所有权人 ..... 52  
 ——厦门市公房管理中心诉傅海瑞物权保护案

## (二) 返还原物纠纷

15. 如何合理认定死者遗骨物权属性及权益有效保护 ..... 55  
 ——何×政等诉莫×建、王×返还原物案
16. 所有权保留的买卖合同是否构成善意取得 ..... 59  
 ——李胜保诉湖南长沙昱升建设机械有限公司返还原物案
17. 机动车登记在登记权利人和实际权利人之间不具有推定所有权的效力 ..... 63  
 ——蒋永成诉魏文萍返还原物案
18. 不能仅以无处居住为由拒绝返还他人之房屋 ..... 67  
 ——王云兴诉王春临等返还原物案
19. 老旧房产证能否作为房屋产权凭证 ..... 70  
 ——李洪富诉张四岱返还原物案

20. 拾得遗失物的保管义务 ..... 75  
——李振辉诉田革命返还原物案
21. 买卖不破租赁原则适用的例外 ..... 77  
——李淑青诉李波返还原物案
22. 动产善意取得中合理价格的构成要件 ..... 81  
——刘治全诉重庆润脉商贸有限公司等返还原物案
23. 基于赠与与合同的有权占有以排除权利人的返还原物请求权 ..... 85  
——林珠莲等诉张汉清返还原物案

### (三) 排除妨害纠纷

24. 物权保护之排除妨害 ..... 89  
——龙滩水电开发有限公司诉龙金娥等排除妨害案
25. 有无实质损害对能否适用排除妨害请求权的影响 ..... 92  
——哈尔滨华派广告策划有限公司诉钟万禄、陈丽文排除妨害请求权案
26. 使用权尚有争议的土地，对其利用现状是否应予维护 ..... 95  
——王承泉诉邢树本排除妨害案
27. 所有权与占有权能分离下买受人的权利救济途径 ..... 99  
——连成贤诉臧树林排除妨害案
28. 不可量物体是否构成妨害的确定 ..... 103  
——李志宝诉门头沟区斋堂镇桑峪村村民委员会、门头沟区斋堂镇农业  
综合服务中心排除妨害案
29. 对违法建筑构成妨碍的认定和处理 ..... 106  
——刘海义、刘瑞国诉赵玉贵排除妨害案
30. “房地分离”情形下房屋所有权人主张物权请求权的限制 ..... 110  
——代华诉北京裕顺通房地产开发有限公司排除妨害案

31. 公共利益与个体权益的平衡 ..... 113  
——李玉平诉国网北京市电力公司、延庆县永宁镇吴坊营村民委员会排除妨害案
32. 土地权属清楚，行政机关是否对侵权人进行行政处罚不是人民法院审理民事案件的前置程序 ..... 117  
——中国石化集团资产经营管理有限公司云南石油分公司诉李晓宁排除妨害案

#### (四) 其他物权保护纠纷

33. 离婚协议约定房屋赠与子女的效力 ..... 120  
——于×晴诉于×然物权保护案
34. “离婚协议”对当事人的约束力 ..... 124  
——周×诉周×忠物权保护案
35. 经济适用房的指标转让是否有效 ..... 127  
——惠进省、赵瑞琴诉徐大海、赵瑞妍物权保护案
36. 物业公司对火灾防控不当的民事赔偿责任 ..... 131  
——董志荣诉李志忠等财产损害赔偿案
37. 邮件寄失的法律责任、责任主体及赔偿数额的认定 ..... 135  
——樊某诉广州市邮政局等财产损害赔偿案
38. 消费者存放在自助储物柜内的物品丢失，经营者承担何种责任 ..... 141  
——林贤富诉广西嘉和酒店商务有限公司财产损害赔偿案
39. 村委会处分集体财产行为的定性属于村民自治范畴 ..... 144  
——陈永康诉厦门市同安区祥平街道阳翟社区居民委员会、陈瑞春侵害集体经济组织成员权益案
40. 第三人善意取得房屋所有权的构成 ..... 149  
——王某诉石某、邓某物权保护案

41. 第三人购买被执行人尚在按揭贷款还款期内房屋支付“全部价款”的认定 ..... 152  
——黄林诉刘光霞、王军案外人执行异议之诉案
42. 车辆登记人是否为车辆所有人的审查与认定 ..... 156  
——尚传海诉王丽、天津市兴贵运输公司申请执行人执行异议之诉案
43. 有关所有权保留约定在执行异议之诉中的对抗效力 ..... 159  
——大众汽车金融（中国）有限公司诉范军等案外人执行异议之诉案
44. 民事调解书不必然产生物权变动的效力 ..... 165  
——官伟诉天津农村商业银行股份有限公司河北支行案外人执行异议之诉案

## 二、所有权纠纷

### （一）建筑物区分所有权纠纷

45. 业主有权对业主委员会作出的违法决定行使撤销权 ..... 169  
——林锦添等诉上海市普陀区金沙雅苑·地中海之恋业主委员会业主撤销权案
46. 业主临时公约的效力认定 ..... 173  
——胡丛林等诉重庆春龙房地产开发有限公司、重庆名洲物业管理有限公司业主共有权案
47. 业主对其他业主占用公摊面积的行为是否有权提起诉讼 ..... 178  
——李培超诉刘克清相邻关系案
48. 业委会委员集体辞职后原告主体资格的认定 ..... 181  
——北京市海淀区燕语清园小区业主委员会诉北京天润置地房地产开发（集团）有限公司返还原物案
49. 建设用地使用权纵向空间的权利范围与限制 ..... 184  
——王全福诉北京歌华有限电视网络股份有限公司密云分公司、中国联通网络通信有限公司北京市分公司物权保护案

50. 地面架空层的产权归属问题 ..... 188  
——谭绍华等诉李仕建等建筑物区分所有权案
51. 建筑物的属性认定 ..... 191  
——丽江人家一期业主委员会诉云南玉龙城市房地产开发有限公司物权案

## (二) 相邻关系纠纷

52. 在相邻排水关系中高地所有人或使用人应当采取适当排水措施 ..... 193  
——高大远诉高大伟相邻排水案
53. 对“住改商”行为合法性的正确认定 ..... 196  
——蒋永莲等诉张淑媛、孙法东相邻关系案
54. 农村高层建筑的相邻权权益保护应以合理必要为原则 ..... 200  
——高海诉许书田相邻关系案
55. 相邻关系中妨碍的认定 ..... 203  
——林惠义诉张善华相邻关系案

## (三) 共有纠纷

56. 民事案件中一次性死亡抚恤金如何分配 ..... 207  
——胡×枝诉顾×宏等共有财产分割案
57. 死亡赔偿金能否作为用于清偿受害人生前所负的债务 ..... 211  
——高×爽、博×诉李×英共有物分割案
58. 对借用户口套取拆迁补偿款的处理 ..... 214  
——黄冬艳诉黄迎宝等共有案
59. 共有财产发生继承时如何进行分割 ..... 218  
——谷秀藏诉吴波共有案
60. 夫妻共有房产隐名共有人追回权的行使 ..... 221  
——张甲诉张乙、张×扬还原物案

61. 房屋权属及补偿款归属的认定 ..... 224  
——孙红红诉于风云、新疆生产建设兵团第八师石河子总场共有案
62. 共同居住或户籍是否是拆迁安置补偿的依据 ..... 228  
——邢桐等诉杨贵芬共有案
63. 侵害共有物权的保护方式 ..... 232  
——高秉中诉高浩中所有权确认案

### 三、用益物权纠纷

64. 抵押物被确权给第三人对抵押权的影响 ..... 236  
——杨宪芬、李志明诉杨华所有权确认案
65. 借款合同中的交叉违约条款与加速到期条款是否具有法律效力 ..... 239  
——中国工商银行股份有限公司三峡东山支行诉湖北全阳磁性材料制造有限公司实现担保物权案
66. 基于劳动关系产生的债权不能适用留置权 ..... 243  
——长三角商品交易所有限公司诉卢海云返还原物案
67. 以已设置抵押权的车辆抵债未办理变更登记的效力 ..... 246  
——赖建伟诉张家兴等执行异议之诉案
68. 动产质押财产善意取得的认定 ..... 250  
——郴州弘毅投资有限公司诉郭建国、郴州华鼎粮油工业有限公司执行异议之诉案

### 四、占有保护纠纷

69. 返还原物请求权中无权占有的认定 ..... 254  
——唐敏岚诉郑德娟返还原物案
70. 占有妨害除去请求权的行使 ..... 257  
——刘阿男诉宋全义相邻关系案

附录：中华人民共和国物权法 .....	262
(2007 年 3 月 16 日)	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解 释（一） .....	292
(2016 年 2 月 22 日)	

# 一、物权保护纠纷

## (一) 所有权确认纠纷

1

### 借名买房的房屋权属确认

——天津中国青年旅行社有限公司诉井莲芬所有权确认案

#### 【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

天津市第一中级人民法院 (2014) 一中民终字第 0292 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）：天津中国青年旅行社有限公司

被告（上诉人）：井莲芬

#### 【基本案情】

2004年9月23日，井莲芬与第三人天津万兆投资发展集团有限公司（以下简称万兆公司）签订房屋买卖合同，约定井莲芬购买天津市和平区荣业大街新文化花园新典居1-4-803（以下简称涉案房屋），建筑面积121.97平方米，商品房土地来源性质为划拨。房屋总价款为558623元。购买房屋时井莲芬系天津中国青年旅行社（2012年10月10日经工商局核准变更为天津中国青年旅行社有限公司）办公室主任，井莲芬认可涉案房屋首付款、税费及之后银行还款均为天津中国青年旅行



社有限公司支付，房屋也实际由天津中国青年旅行社有限公司（以下简称天津青旅公司）占有使用，但提出双方系借款关系。2013年3月5日井莲芬为中国银行还款支付10万元。现涉案房屋所有权在井莲芬名下。

### 【案件焦点】

借名买房情况下，房屋所有权应如何认定。

### 【法院裁判要旨】

天津市和平区人民法院审理认为：原告仅是名称的变更，不影响债权债务的承继，被告认为原告主体不适格的主张，本院不予认可。我国《物权法》规定，因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。对于涉案房屋，无论是价款的支付，还是实际的占有使用，均可看出原告出资购买及享有房屋权利的事实，故原告主张其系房屋的实际权利人，本院予以确认。被告主张系借款关系，现原告不予认可，被告亦无相关证据证明，本院不予认可。被告及第三人应配合原告办理过户手续，将房屋登记至实际权利人名下。原告的该项请求本院予以支持，原告自愿负担因此而产生的所有税费及本案诉讼费，本院予以准许。被告为还款支付的10万元亦应由原告承担。如被告认为原告行为侵害其权益，可另行解决，本案中不予处理。

天津市和平区人民法院依照《中华人民共和国物权法》第三十三条，《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、本判决生效后三十日内，井莲芬及天津万兆投资发展集团有限公司到房管部门办理天津市和平区荣业大街新文化花园新典居1-4-803房屋所有权登记手续。

二、本判决第一项执行完毕后十日内，井莲芬配合银行办理天津市和平区荣业大街新文化花园新典居1-4-803房屋抵押权注销手续。

三、本判决第二项执行完毕后十日内，井莲芬协助天津青旅公司办理过户登记手续，将天津市和平区荣业大街新文化花园新典居1-4-803房屋转移到天津青旅名下。

四、办理上述房屋登记所产生的费用全部由天津中国青年旅行社有限公司承担。

五、本判决生效后十日内，天津中国青年旅行社有限公司给付井莲芬垫付的还款10万元。

六、驳回天津中国青年旅行社有限公司其他诉讼请求。

井莲芬不服，上诉至天津市第一中级人民法院。天津市第一中级人民法院审理认为：因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。本案中，涉案房屋的价款系天津中国青年旅行社有限公司支付，且一直由天津中国青年旅行社有限公司实际占有使用，井莲芬认为天津中国青年旅行社有限公司的行为致井莲芬无法申请限价房，无法享受首套房政策，对井莲芬造成损失，属另一法律关系，可另行主张。综上，对井莲芬主张享有涉案房屋所有权的请求，本院不予支持。本案为所有权确认纠纷，天津中国青年旅行社有限公司在原审中请求确认涉案房屋的所有权，且经法院查明，涉案房屋确系天津中国青年旅行社有限公司出资购买并实际占有使用。原审判决遗漏天津中国青年旅行社有限公司的该项请求应予纠正。

天津市第一中级人民法院依照《中华人民共和国物权法》第三十三条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（二）项之规定，判决如下：

一、维持天津市和平区人民法院（2013）和民二初字第 0524 号民事判决第一至五项。

二、撤销天津市和平区人民法院（2013）和民二初字第 0524 号民事判决第六项。

三、确认天津市和平区荣业大街新文化花园新典居 1-4-803 房屋所有权由被上诉人天津中国青年旅行社有限公司享有。

### 【法官后语】

本案是典型的借名购房案件，天津中国青年旅行社有限公司为了规避购房时的不准公司购买商品房的政策，借单位职工的“名”为公司购买房屋。虽然当时的限购政策已经取消，但新的限购政策——“限购令”正在施行。自从 2010 年国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》后，各级政府相应地出台了一系列房产调控政策，2011 年，大约有 600 多个城市出台了房产限购措施（即限购令）<sup>①</sup>。在此背景下，本案的处理，对借名购房引起的纠纷处理具有一定的指导意义。借名购房引发的房屋确权纠纷一般涉及以下问题：一是借名买房合同的效力；二是物权

<sup>①</sup> 2011 年 3 月 1 日，天津市政府印发了《关于贯彻国务院办公厅文件精神进一步做好我市房地产市场调控工作的实施意见》。

行为理论在司法实践中是否采纳；三是不动产权属证书的证据力。

#### 1. 借名购房合同的效力问题

借名购房是指房屋的实际出资人借用他人名义购房，并以他人名义登记所有权的行为。借名购房一般具有以下几种原因：（1）规避法律或政策；（2）享受优惠；（3）转移财产或躲避债务；（4）避税。本案中天津中国青年旅行社有限公司即是为了规避政策限制而实施借名购房。

关于借名购房合同的法律效力，在司法实践中，应根据案件的具体情况分析认定。按照我国法律规定，可依据《中华人民共和国合同法》第五十二条的规定，以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第十四条的规定认定合同效力。本案中限制公司购买商品房的政策，在效力位阶上显然不属于《中华人民共和国合同法》第五十二条第五项所言之法律或行政法规的强制性规定，故不能据此认定借名购房合同无效。对于借名人依据合同约定要求登记人（出名人）办理房屋所有权转移登记的，一般也予以支持。北京市高院更是出台了相关指导意见，表明了对借名人房屋所有权的保护。<sup>①</sup>但是，若购买房屋系政策性住房或者具有社会保障性质的房屋，则因合同损害国家和社会公共利益，应确认为无效。<sup>②</sup>

#### 2. 物权行为理论在我国司法实践中是否采纳

物权行为是指物权之设定或移转直接发生变动之法律事实。<sup>③</sup>物权的意思表示（包括物权的合意）本身即为物权行为（单独行为及物权契约），登记或交付则为

---

<sup>①</sup> 《北京市高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的指导意见》第十五条规定：“当事人约定一方以他人名义购买房屋，并将房屋登记在他人名义下，借名人实际享有房屋权益，借名人依据合同约定要求登记人（出名人）办理房屋所有权转移登记的，可予支持。但是，该房屋因登记人的债权人查封或其他原因依法不能办理转移登记，或者涉及善意交易第三人利益的除外。”

<sup>②</sup> 李德通：“规避限购令之借名购房行为的性质与效力探讨”，载《法治研究》2012年第4期。

<sup>③</sup> 王泽鉴：《民法学说与判例研究》（第一册），中国政法大学出版社2005年版，第241页。

其生效要件，物权行为的分离原则和抽象原则<sup>①</sup>是这一理论的两大基石。依据物权行为理论，以本案为例，天津中国青年旅行社有限公司虽然支付了购房款，但属于债权行为，不能引起房屋所有权转移，天津万兆投资发展集团有限公司对交付的房屋属于有权处分，其有转移房屋所有权的意思表示及基于该意思表示作出的办理房屋所有权转移登记的物权行为，依据物权行为理论，井连芬已取得该房屋的所有权。天津中国青年旅行社有限公司不能依据所为的债权行为，来推定物权行为的效力，更不能否定现在的房屋所有权属状态。

但考察我国的立法和司法实践，虽然《中华人民共和国物权法》第十五条将不动产物权变动的原因和结果进行区分，人民法院在司法实践中也已经明确将合同行为与物权变动作了区分，但尚未承认物权行为理论。最高人民法院认为，物权行为理论过分强调了物权行为的公信以保护受让人的权利，但对出让人的权利保护不足，会导致双方当事人权利失衡。<sup>②</sup> 根据我国的理论和实践，物权行为并不作为单独行为，其需要以原因行为为基础，本案中，井连芬不能仅仅依据物权登记行为对天津中国青年旅行社有限公司的确权请求进行有效抗辩，应综合涉案房屋的首付款支付及银行贷款偿还的情况进行认定。

### 3. 不动产权属证书的证据力

《中华人民共和国物权法》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。……”该条实际上明确了不动产权属证书是确认不动产物权的证据，但是其证明力大小需要根据具体案件分析认定。最高人民法院的观点认为，不动产权属证书不具有“绝对”的证据力。<sup>③</sup> 法院可以根据该项证据来推定不动产现有的物权状态，如果异议方有足够的证据推翻不动产权属所记载事项，法院应当依法根据反证认定争议财产的归属。从本案房屋的现有状况分析，天津中国青年旅行社有限公司一直实际占有和使用该房屋；从房屋权属取得的基础法律行为——房

<sup>①</sup> 分离原则，也称区分原则，是指在同一规范体系内，债法效力与物法效力相分离；抽象原则，也称物权行为的无因性，是指物权行为在其效力上不受债权行为效力的影响，物权行为的内容独立于债权行为。

<sup>②</sup> 最高人民法院物权法研究小组：《〈中华人民共和国物权法〉条文理解与适用》，人民法院出版社2007年版，第71页。

<sup>③</sup> 最高人民法院物权法研究小组：《〈中华人民共和国物权法〉条文理解与适用》，人民法院出版社2007年版，第96页。

屋买卖行为分析，该房屋首付款、税费及之后银行还款均为天津中国青年旅行社有限公司支付，以上事实足以推翻不动产权属书记载的内容。

综上，借名购房是国家和地方政府施行的一系列限购政策催生的社会现象，法院在认定借名购房合同的效力时，应当对认定合同无效采取谨慎态度，尽可能尊重当事人意愿；在确认房屋所有权时，应当综合购房合同的实际履行情况、房屋现有状态等因素，准确认定房屋的实际产权人，保障良好的房屋交易秩序。

编写人：天津市第一中级人民法院 刘学荣

2

## 因政策原因导致房屋登记他人名下的房屋所有权之认定

——曹宏远、刘素云诉陆进所有权确认案

### 【案件基本信息】

#### 1. 裁判文书字号

四川省成都市锦江区人民法院（2013）锦江民初字第 663 号民事判决书

#### 2. 案由：所有权确认纠纷

#### 3. 当事人

原告：曹宏远、刘素云

被告：陆进

### 【基本案情】

位于成都市锦江区某街 50 号 3 栋 1 单元 4 楼 1 号房屋（建筑面积 70.83 平方米）于 1999 年 4 月 14 日经成都市房屋产权监理处核发房屋所有权证，登记所有权人为曹宏远。位于成都市锦江区某街 50 号 1 栋 1 单元 1 楼 3 号房屋（建筑面积 43.28 平方米）于 2001 年 7 月 24 日经成都市房屋产权监理处核发房屋所有权证，登记所有权人为曹文君。

二原告系曹文君的父母，陆进与曹文君于 2003 年 10 月 16 日登记结婚，曹文

君于2005年6月24日因病去世。曹文君生前系肢体一级伤残的残疾人。陆进现系听力言语一级伤残的多重残疾人。

另查明，2012年12月26日，四川省经济和信息化委员会化工离退休人员工作处向本院出具《证明书》，载明：原四川省化学工业厅离休干部曹宏远同志，1988年离休时，居住面积仅70.83平方米（某街50号3栋一单元4楼1号），我单位按照离休干部住房标准，另外分配一处43.28平方米（位于某街50号1栋一楼3号）住房给曹宏远以补居住面积不足部分差额。2001年该补差房房改办理产权时，原四川省化学工业厅按照有关政策规定“职工按房改房成本价购买公有住房，夫妻双方只能购买一套，办理一个产权证”。故位于某街50号1栋一楼3号住房不能再登记在曹宏远名下（因为之前曹宏远已购买了某街50号3栋一单元4楼1号房改房），只好登记在女儿曹文君名下。特此证明。注：原四川省化学工业厅于2000年撤销后，其离退休人员由我处管理。

再查明，位于成都市锦江区某街50号1栋1单元1楼3号房屋现由二原告居住使用。

诉讼中，二原告表示如果确认房屋归二原告所有，同意给付陆进3万元补偿款。

### 【案件焦点】

单位分配的房改房，因限于政策规定，登记于自己子女名下，谁享有房屋所有权。

### 【法院裁判要旨】

成都市锦江区人民法院认为：财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。根据四川省经济和信息化委员会化工离退休人员工作处出具的《证明书》内容可以认定，登记于曹文君名下的位于成都市锦江区某街50号1栋1单元1楼3号房屋应属原四川省化学工业厅为补偿曹宏远作为离休干部居住房屋面积的不足，分配给曹宏远的房改房，只是限于当时政策的规定，登记于曹文君名下，上述房屋的财产所有权应由原告享有。陆进称上述房屋登记于曹文君名下应属原告决定将该房屋赠与给曹文君，但却未提交相应的证据予以证明，故其辩称理由不成立。原告现诉至法院，要求确认登记在曹文君名下的位于成都市锦江

区某街 50 号 1 栋 1 单元 1 楼 3 号房屋归其所有，符合事实与法律，本院予以支持。同时，原告在诉讼中表示，考虑到陆进的实际情况而愿意给付其 3 万元补偿款，该主张不违反法律的规定，也能在一定程度上帮助陆进，本院予以确认。故判决如下：

一、确认登记于曹文君名下的、位于成都市锦江区某街 50 号 1 栋 1 单元 1 楼 3 号房屋归曹宏远、刘素云所有。

二、曹宏远、刘素云应于本判决发生法律效力之日起十日内向陆进给付补偿款 3 万元。

### 【法官后语】

本案中，因房改政策规定等历史原因，致使分配给曹宏远的房改房登记于曹文君名下。类似于本案的当事人对登记产权人提出异议的情形，在对具体案件进行处理时，法院应该根据不同的情况作出判断。

具体到本案中，房屋权属证书是登记机关颁发给权利人作为其享有权利的凭证，判断一套房屋的产权归谁所有的标准就是看权属证书，房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分的唯一合法凭证。因此在本案中曹宏远的房改房登记于曹文君名下后，使得曹文君即享有产权人的全部权利。如果曹宏远要确认房屋归其所有，除非提供确实充分的证据，否则其无法获得房屋所有权。本案中，曹宏远、刘素云出具了单位的《证明书》，证明了房屋的来源，同时结合曹文君自小即患病，系肢体一级伤残的残疾人等事实，可以认定房屋应属曹宏远、刘素云所有，而不应认定为曹文君的遗产。

实践中，将自己的房产登记于他人名下的，存在以下风险：第一，如果曹文君生前将房屋出售，则原告曹宏远、刘素云无法向购房人主张权利，只能要求曹文君赔偿损失；第二，曹文君若对外存在债务，则债权人可以要求法院查封并拍卖该房产；第三，即出现本案出现的情况，曹文君死亡后，该房屋可能因遗产继承关系，被其他人继承。因此，在现实生活中，建议所有人尽量以自己的名义登记房产，以避免财产权益受到损害而得不到法律的保护。如果确有特殊原因需要以他人名义登记产权的，则要采取与登记名义人签定协议等方式，明确房屋产权实际归属，以便日后维权。

编写人：四川省成都市锦江区人民法院 杨琴

## 尚未登记的房屋能否确权

——赵津伟诉张翠红所有权确认案

### 【案件基本信息】

1. 判决书字号

江苏省盐城市亭湖区人民法院（2014）亭民初字第1195号民事判决书

2. 案由：所有权确认纠纷

3. 当事人

原告：赵津伟

被告：张翠红

### 【基本案情】

赵津伟与张翠红于2010年夏天相识恋爱，2011年7月解除恋爱关系。2010年9月13日，赵津伟、张翠红签订商品房屋预定认购单，认购坐落于五星公寓2号楼1单元1层902室房屋。2010年11月15日，赵津伟、张翠红（买受人）与盐城市五星房地产有限公司（出卖人）签订《房屋买卖合同》两份（合同编号分别为：1159636120101112和1159647820101115），双方约定赵津伟、张翠红购买盐城市五星房地产有限公司开发建设的五星公寓2幢902室房屋和4幢19号车库，房屋和车库总价为721889.71元。

2010年9月13日，盐城市五星房地产有限公司五星公寓项目部（以下简称五星公寓项目部）向原告出具收据一份，载明收到原告缴纳的房款3万元。同年10月6日，五星公寓项目部向赵津伟出具收据一份，载明收到赵津伟缴纳的房款18万元。同年11月15日，五星公寓项目部向赵津伟出具收据一份，载明收到赵津伟缴纳的房款50万元。同年12月24日，五星公寓项目部向赵津伟和赵津伟之母李静出具收据一份，载明收到李静和赵津伟缴纳的剩余房款11889.71元和物业维修



基金 14437.79 元。后赵津伟与张翠红因办理案涉房屋产权登记事宜协商未果，赵津伟遂诉至法院。

另查明：盐城市五星房地产有限公司已将案涉房屋交付赵津伟。目前尚未办理房屋产权登记手续。

再查明，2014 年 6 月 12 日，赵津伟父亲赵春祥和母亲李静出具情况说明一份，载明：“本人赵春祥和妻子李静于 2010 年底为儿子赵津伟出资购买五星公寓 2 栋 902 室房屋一套，所有购房款均是我夫妻二人出资，现我夫妇明确表示此购房款全部赠与儿子赵津伟本人”。

### 【案件焦点】

1. 尚未登记的房屋能否确权；2. 恋爱期间双方共同购买房屋，如产权尚未登记，且对产权份额无明确约定的情况下，房屋产权份额如何认定。

### 【法院裁判要旨】

江苏省盐城市亭湖区人民法院经审理认为：不动产物权设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生效力。诉争房屋尚未登记，未产生物权效力，原、被告双方作为合同买受人签订商品房买卖合同购买诉争房屋，其与开发商之间系债权债务法律关系，在原、被告双方对房屋享有的份额并无约定的情况下，应根据各自对房屋的出资情况确定其享有诉争房屋的份额。原告主张所有房款均系其父母出资并缴纳，该房屋系其个人所有，并提交了收据、银行汇款单、银行流水明细、汇票等证据加以证实；被告辩称其出资 20 万元，该房屋系原、被告双方按份所有，但未提交相应证据。综合审核原、被告双方提交的全部证据，原告已就房款资金来源和房款系其父母缴纳提供了相应的证据；被告虽抗辩其出资 20 万元，但未能举证证明其资金来源，且被告称其中 10 万元直接用于交付定金，与原告提交的 3 万元的定金、商品房屋预定认购单收据上载明的金额不相符；被告称 2010 年 11 月 15 日原告父亲转账的 50 万元里有其另外出资的 10 万元，与原告父亲支付 50 万元的方式系汇票相矛盾，故本院对被告该抗辩意见不予采信。综上，涉案房屋的所有房款均系原告父母支付。原、被告购房行为发生在双方恋爱期间，且购房目的为结婚，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第二十二条第一款“当事人结婚前，父母为双方购置房屋出资的，

该出资应当认定为对自己子女的赠与，但父母明确表示赠与双方的除外”，且原告父母出具情况说明明确表示该出资系其对原告的个人赠与，被告亦未能举证证明该房款系对原、被告双方的赠与，故原告父母的出资应视为对原告的赠与。综上，原告作为房屋买受人之一缴纳了全部房款，原告对诉争房屋享有全部份额。被告虽共同签订合同，但未能实际出资，对诉争房屋不享有份额。

据此，依照《中华人民共和国物权法》第三十三条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第二十二条之规定，作出如下判决：

盐城市五星公寓2幢902室房屋及4幢19号车库归赵津伟个人所有。

## 【法官后语】

### 1. 关于尚未登记的不动产能否确权

《中华人民共和国物权法》第九条规定：“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，不发生效力。”该条规定就是不动产公示原则的内涵。物权公示原则，是指民事主体对物权的享有与变更均应采取可取信于社会公众的外部表现方式的原则。在没有相反证据的情况下，登记是房屋确权的依据。但是作为物权变动的外在表现方式，登记只是物权变动的反映，物权变动从根本上讲是由相应的法律事实决定的。以房屋为例，买卖、继承、建设等法律事实是引起房屋所有权变动的原因，确认房屋所有权的根本依据是当事人在上述法律事实中享有的权利义务。所以在审判实践中，尚未登记的房屋在权属有争议的情况下，人民法院可以对其实体权利义务关系进行审理。个人认为，确权之诉系实体权利之讼，与物权公示原则并不存在冲突。在审理过程中，只要相关法律事实，其中主要是债权债务关系明确，符合法律之规定，当事人的合法权益即应予保护。

### 2. 关于恋爱期间的共同财产如何处理

我国物权法明确规定了共同共有的方式包括按份共有和共同共有。共同共有是指两个或两个以上的人基于共有关系，共同享有对一物的所有权。按份共有是指两个或两个以上共有人按照各自的份额分别对其共有财产享有权利和承担义务的共有。《中华人民共和国民法通则》第七十八条第二款规定：“……按份共有人按各自的份额，对共有财产分享权利，分担义务。……”在共有关系中，若共有人对共

有物没有约定或约定不明确，除共有人具有家庭关系（含婚姻关系）外，视为按份共有。恋爱关系不同于婚姻关系，对于恋爱期间形成的共同财产，如双方有约定，则根据约定来确定各自对共有财产享有的份额；如双方没有约定，则应当按照双方的出资额来划分各自对共有财产享有的份额。

编写人：江苏省盐城市亭湖区人民法院 马静

4

## 物业管理用房产权归属的认定标准

——上海市虹口区银联花园业主委员会诉上海虹房（集团）有限公司、上海华寰物业有限公司所有权确认案

### 【案件基本信息】

#### 1. 裁判文书字号

上海市第二中级人民法院（2014）沪二中民二（民）终字第 1463 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）：上海市虹口区银联花园业主委员会（以下简称银联花园业委会）

被告（被上诉人）：上海虹房（集团）有限公司（以下简称虹房集团公司）、上海华寰物业有限公司（以下简称华寰物业公司）

### 【基本案情】

银联花园系上海联诚实业公司（以下简称联诚实业公司）开发建造的住宅小区，于 20 世纪 80 年代后期开始建造，1994 年建造完成。该小区最初由上海联诚物业公司（以下简称联诚物业公司，属联诚实业公司下属企业）和上海国际港务（集团）股份有限公司海湾分公司（以下简称海湾公司）共同进行物业管理。1993 年 6 月 16 日，联诚实业公司批复联诚物业公司：“鉴于联诚物业公司为使住户进户

后的房管工作顺利开展，在边缘地带建造房管配套用房，解决办公、维修工具、材料堆放等困难，公司同意联诚物业公司在该小区建造房管办公室、仓库、卫生间”。联诚物业公司依据上述批复，于1993年至1994年间建造了系争房屋。1994年3月24日，联诚实业公司批复联诚物业公司，同意房管办公室、仓库、卫生间产权归属联诚物业公司。1994年4月，联诚物业公司申请办理系争房屋的产权登记。根据办理系争房屋产权登记时填写的《上海市单位自管房屋产权登记申请书》的记载，8号全幢房屋用途为卫生，30号全幢、31号全幢、33号全幢房屋用途为仓库，32号房屋用途为办公。1994年4月12日和10月5日，联诚物业公司先后取得了系争五幢房屋的所有权证，房屋产权登记在联诚物业公司名下。1996年，银联花园小区成立业主委员会。2000年1月，联诚物业公司由虹房集团公司接收。2001年4月6日，联诚物业公司、联诚实业公司和虹房集团公司签订《企业移交协议书》，三方确认联诚实业公司原调拨给联诚物业公司的用房200平方米，联诚实业公司不再收回也不再作价向联诚物业公司收取房款。2002年1月，虹房集团公司对下属华寰物业公司和联诚物业公司实行企业转制，即联诚物业公司注销，其债权债务由华寰物业公司接受。在对联诚物业公司的资产进行评估时，华寰物业公司提出系争房屋不参加评估，虹房集团公司批复同意将原属联诚物业公司的系争房屋产权、收益划归虹房集团公司所有，不列入华寰物业公司企业转制的资产评估范围。2002年9月，联诚物业公司注销工商登记，银联花园小区由联诚物业公司管理的物业改由华寰物业公司管理。海湾公司管理银联花园小区时，该小区7号楼103室房屋由海湾公司用作物业管理用房。2008年3月，海湾公司退出银联花园小区物业管理，该7号楼103室房屋由产权人上海国际港务（集团）股份有限公司收回。根据银联花园业委会和海湾公司签订的《银联花园（小区）2号、7号楼物业移交备忘录》的约定，海湾公司一次性支付给业主大会物业移交费8万元。海湾公司退出后，银联花园小区物业全部由华寰物业公司管理。根据系争房屋的房地产登记簿记载，8号全幢房屋类型为工厂，房屋用途为厂房；30号全幢、31号全幢、33号全幢房屋类型为仓库堆栈，房屋用途为仓储；32号全幢房屋类型为办公楼，房屋用途为办公。2010年12月，华寰物业公司退出银联花园小区物业管理，该小区现由亮东物业公司管理。系争房屋中8号、30号、31号、33号全幢房屋现由华寰物业公司对外出租，其中8号房屋内装有电表，32号全幢房屋三分之一部分由居委会使用，三分之一部

分由华寰物业公司出租给亮东物业公司使用，剩余三分之一部分由华寰物业公司出租给他人使用。2012年4月，原告起诉上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局，要求撤销系争房屋的产权证，后撤回起诉。

另查明，系争五幢房屋的面积为独立的测绘面积，未分摊到业主的产证面积里。

银联花园业委会主张，系争房屋系小区配套物业用房，业主分摊了建造资金，根据相关规定，系争房屋应属于小区全体业主共有，且应用于小区的物业管理，其权益应由全体业主共享。故要求判令确认系争房屋产权归银联花园小区全体业主共有。

虹房集团公司辩称：系争房屋原为联诚物业公司所有，联诚物业公司于1994年即办理了产权证。联诚物业公司由虹房集团公司接收后，系争房屋产权属于虹房集团公司所有。系争房屋是联诚物业公司建造的办公用房，不是银联花园小区的物业管理用房，建在小区内是为了方便管理，系争房屋的出资建造者是联诚物业公司，故不同意原告的诉讼请求。

华寰物业公司辩称：系争房屋从2002年1月起即划归虹房集团公司所有，华寰物业公司从2002年9月开始接受联诚物业公司的债权债务，华寰物业公司改制时需要安排养老，故虹房集团公司同意华寰物业公司继续使用系争房屋。系争房屋是联诚物业公司为方便管理而单独申请建造的，建造费用未分摊给业主。原告主张系争房屋产权归小区全体业主没有事实和法律依据，故不同意原告的诉讼请求。

### 【案件焦点】

根据《中华人民共和国物权法》等相关法律规定，物业管理用房产权属全体业主所有。本案争议焦点在于对于之前建设的小区，该条法律规定是否有适用之必要。

### 【法院裁判要旨】

上海市虹口区人民法院经审理认为：1997年7月1日起施行的《上海市居住物业管理条例》规定，住宅出售单位应当按照规定提供物业管理区域必须的物业管理服务用房，产权属全体业主共有。2004年11月1日该条例废止，同时取而代之施行的是《上海市住宅物业管理规定》。根据《上海市住宅物业管理规定》的规定，

建设单位应当按照市人民政府规定的标准在物业管理区域内配置物业管理用房，物业管理用房归全体业主所有。2007年10月1日起施行的《中华人民共和国物权法》规定，建筑区划内的物业服务用房属于业主所有。然而，本案系争房屋系建造于1993年-1994年间，按照当时的建造规定，并无建设单位必须建造配套物业管理用房且产权归全体业主所有的强制性要求。根据法不溯及既往的原则，现原告对系争房屋相关法律适用主张适用系争房屋建造后开始施行的有关法律规定，并无相应的法律依据。系争房屋系一层独幢房屋，有独立的测绘面积，办理了独立的产权证。原告主张业主分摊了建造资金，但未举证证明，故本院不予采纳。目前系争32号房屋实际由原告和物业管理单位在使用，银联花园小区并不存在无物业管理用房可使用的状况。综上，原告主张系争房屋产权应归其所有，缺乏事实和法律依据，本院不予支持。上海市虹口区人民法院依照《中华人民共和国物权法》第四条之规定，判决如下：

对于原告的全部诉讼请求，不予支持。

一审宣判后，银联花园业委会不服，向上海市第二中级人民法院提起上诉。上海市第二中级人民法院经审理后判决：

驳回上诉，维持原判。

## 【法官后语】

### 1. 现行法律关于物业管理用房的规定

物业管理用房，是建设单位进行物业开发的同时，按照规定在物业管理区域内配置建设的、位于地面上，并具备水、电等基本使用功能的独用成套房屋。其基本可分为两类：一类是物业管理企业用房，即物业办公用房、物业清洁用房、物业储藏用房；另一类是业主委员会用房。

上海市关于物业管理用房权属的规定，最早可见于1997年的《上海市居住物业管理条例》，该条例第13条规定，住宅出售单位应当按照规定提供物业管理区域必需的物业管理服务用房，产权属全体业主共有。国务院于2003年颁布的《物业管理条例》以行政法规形式从全国层面明确了建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房（第三十条），并且该物业管理用房的所有权属于业主所有（第三十八条）。2004年的《上海市住宅物业管理规定》也根据《物业管理

条例》作出了相同规定，并明确建设单位应在业主大会成立后将物业管理用房无偿移交。同时上海市政府还规定了物业管理企业用房和业主委员会用房的面积底线。2007年，《中华人民共和国物权法》首次以法律形式规定“建筑区划内的……物业服务用房，属于业主共有”。

从上述法律、行政法规及地方性法规的规定来看，提供配套物业管理用房是建设单位的法定义务，违反该义务的，相关房地产行政管理部门还可对建设单位进行行政处罚。而在产权归属上，物业管理用房的产权是清晰的——属于业主所有，建设单位应无偿移交给业主大会。这种“无偿”事实上指的是建设单位不得单独针对物业管理用房向业主收取费用，至于建设单位是否将物业管理用房的建设成本和利润摊入每一独户房屋销售价格之中，则在所不问。

## 2. 早期物业管理用房权属的认定标准

前述阐述都是以现行法律规定为前提和依据的。根据法不溯及既往的基本原则，并不适用于早于相应规范出台之前开发的小区。这类小区在开发之初，并无要求建设单位建造配套物业管理用房的强制性规定。也就是说，这一时期建设的物业管理用房不能当然认为是属于全体业主的。如何判定该类小区中物业管理用房的权属，应从以下几个标准进行认定。

### (1) 物权登记的公示公信效力

根据《中华人民共和国物权法》第十七条，不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，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。物权以登记为准确的法律规定虽然在2007年的《中华人民共和国物权法》中才得到确认，但其在司法实践中早已得到认可。以上海实践来看，1997年前并未对配套物业管理用房登记作出规定，之后的2004年的《上海市住宅物业管理规定》及之后2010年的修正都规定房地产登记机构应在房地产登记册上记载配套物业管理用房，但不颁发房地产权证。所以2004年之后建设的小区不应有单独的物业管理用房权属证书，而在此之前建设的小区，则存在有物业管理用房权属证书事实上的可能性。因此，如物业管理用房被登记为建设单位等非全体业主及其业主大会、业主委员会之组织时，根据物权登记的公示公信原则，应首先认定建设单位等组织系物业管理用房的合法权利人，其产权人身份应该得到尊重。只有在有足够证据推翻登记的前提下，

才能对其身份予以否认。

### (2) 物业管理用房的建设成本分摊

物业管理用房的建设必然会有成本支出。如果建设单位未将物业管理用房的建设成本摊入房屋售价，即全体业主未支付对价，那么根据“谁投资，谁受益”的原则，物业管理用房的产权应属于建设单位，而非全体业主（这一点有别于物业管理条例、物权法实施之后的情形。如上所述，根据该两部法律规范，建设物业管理用房是建设单位的法定义务）。房屋售价是由建设单位的利润和基础成本构成的。在成本中，应当包括土地使用权的价格及建筑物的建筑成本。判断物业管理用房的建设成本是否计入了售房价格之中，并非是一个法律问题，而更多是一个财会核算问题。需要收集齐全的售房资料，比较周边同类型建筑小区商品房销售情况，了解各类商品房价格构成中的差异特点，必要时委托有资质的鉴定机构鉴定房屋价格构成才能够识别。

### (3) 物业管理用房的面积分摊

从房屋登记角度来看，登记房屋面积由专有部分和共有部分两部分组成。建设单位依照面积计算房屋售价时也是以房地产测绘部门最终测定的登记面积为准的。如果物业管理用房的面积分摊计入了每一位业主的产证登记面积，那么基本可以认定业主支付了物业管理用房的建设成本和相关费用，据此，也就能进一步认定物业管理用房属于全体业主所有。1995年《上海市房产管理局关于印发异产同幢房屋建筑面积摊算办法的通知》中对于共有部分的摊算仅限于房屋内结构相连而具有共有、共用部位，因此作为独立空间使用的物业管理用房面积并未摊算计入业主房屋的建筑面积中。故该项标准在上海适用余地并不大。

就本案讼争，系争房屋从其用途来看，有卫生、仓库、办公，均是属于物业管理范围之内，为物业管理用房。系争房屋为物业公司自行建造，且在1994年申请、取得了所有权证，其所有权得到了行政确认。业主委员会主张物业管理用房的建设成本摊给了全体业主，但就此并未举证证明，故法院对其主张不予支持。

编写人：上海市虹口区人民法院 郑煌 张浩



## 拆迁安置房屋的被安置人是否当然享有房屋的所有权

——周桂兰诉马京伟所有权确认案

### 【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

北京市东城区人民法院（2014）东民初字第 05309 号民事判决书

2. 案由：所有权确认纠纷

3. 当事人

原告：周桂兰

被告：马京伟

### 【基本案情】

周桂兰与马京伟系母子关系，马京伟与第三人王晶晶原系男女朋友关系。坐落于本市东城区广渠门外某巷 2 号楼 2 单元 5 号房屋 1 间，原系周桂兰之夫马洪峰（2006 年 6 月去世）承租的直管公房。2006 年，北京鑫阳房地产开发有限公司对广渠门外南街一带实施拆迁建设，上述房屋亦在拆迁范围内。2006 年 6 月 1 日，马京伟（乙方）与北京鑫阳房地产开发有限公司（甲方）签订《购买广渠门外南街地区就地安置住房预售合同》，约定乙方原住房地址某巷 2 号楼 2 单元 5 号，正式房屋 1 间，使用面积 15.04 平方米，建筑面积 20 平方米，现有正式户口 2 人，安置人口 1 人，为承租人之妻周桂兰；乙方回迁并购买广渠门外南街某小区 D3 号楼（施工楼号）1 单元 22 层 06 号 1 套（该房屋建筑面积 71.25 平方米）；购房金额为 269662 元，应缴纳的公共维修基金为 2285 元。2009 年，该房屋回迁。回迁住房门牌号确定为北京市东城区 × × 家园 24 楼 22 层 1 单元 2206 室。回迁后，王晶晶在此居住。2011 年 3 月，马京伟取得诉争房屋的所有权证。

另查，2006 年 8 月 16 日，马京伟与王晶晶签订《房屋转让合同》，约定马京

伟于2006年6月1日与北京鑫阳房地产开发有限公司签订就地安置住房预售合同一份，购买广渠门外南街某小区D3号楼1单元22层06号1套，该房屋建筑面积71.25平方米，购房金额为269662元，2006年6月16日，交购房首付款50535.20元，2006年8月4日，马京伟向交通银行北京天坛支行借款21万元；马京伟自愿将上述房屋按购买价269662元转让给王晶晶等。当日，北京市恒通律师事务所接受马京伟与王晶晶的委托，就双方房屋转让事项出具律师见证书。2009年该房屋回迁时，马京伟与王晶晶共同办理了回迁手续。同年，马京伟因经济犯罪被判刑，现已服刑期满。2014年3月，王晶晶起诉至法院，要求马京伟继续履行双方签订的《房屋转让合同》，该案尚在审理中。

### 【案件焦点】

周桂兰作为拆迁房屋被安置人是否享有拆迁安置房屋的所有权。

### 【法院裁判要旨】

北京市东城区人民法院认为：公民的合法权益受法律保护。根据已查明的事实，讼争房屋系由被告与北京鑫阳房地产开发有限公司签订《购买广渠门外南街地区就地安置住房预售合同》而取得购买权，回迁后，被告经依法登记取得该房产所有权。虽然原告为拆迁中的应安置人口，且在支付诉争房屋的购房款环节中体现出有原告的户籍优惠政策，但以上因素仅能说明原告对于该房屋享有居住使用的权利，并不能成为原告主张对诉争房屋享有共有权的依据。加之被告与第三人之间就诉争房屋的买卖事宜尚有诉讼没有审结，基于此，即使被告同意原告的诉讼请求，本院对原告要求确认原、被告双方对诉争房屋共有的诉讼请求，因依据不足，不予支持。综上所述，判决如下：

驳回原告周桂兰的诉讼请求。

### 【法官后语】

本案处理的重点在于对拆迁安置房所有权人的认定问题。在本案中法院最终认定了原告周桂兰作为拆迁被安置人只享有对安置房屋的居住使用的权利，其主张所有权于法无据。因此驳回了原告的诉讼请求。虽然一审法院裁判结果如此，但是对于拆迁安置房的所有权问题一直存在较大争议。

首先，拆迁安置房的取得作为一种较为特殊的物权取得方式有其自身的特点。被拆迁的房屋亦存在多种产权类型，如政府直管公房，单位自管公房，普通的私房，落实私房政策发还产权的房等等。对于被拆迁的房屋本身就存在着政策性较强的特点，不同时期、不同区域的拆迁政策亦差异较大，对被安置人口的处理各不相同，因此就此产生争议或纠纷较为普遍。对于常见的拆迁政策，原房屋的产权人或承租人一般被认定为被拆迁人，与其共同居住的人或者在同一户籍的其他人为被安置人口。按一般的拆迁政策，被安置人口仅享有对拆迁安置房的居住使用权，而不享有所有权。本案原告即属于此种情况，因此原告主张所有权的诉讼请求未得到支持。

其次，本案中虽然被拆迁人应为马洪峰，即原告的丈夫，但是实际签署安置协议的却是本案被告马京伟，并且依此，马京伟取得了诉争房屋的所有权。该所有权属于物权原始取得的一种方式，除物权取得存在重大瑕疵外，该所有权具有较强的稳定性。

但原告主张原承租的公房本来就是原告与马洪峰的夫妻共同财产，因此经拆迁获得的利益亦应属夫妻共同财产，原告应当享有一半的产权份额。但是本案的争议在于被拆迁的房屋并非产权房，而是承租房，在此情况下拆迁利益如何认定。按现有拆迁政策，只承认被安置人的居住使用的权利。原告主张安置房屋所有权，难以获得支持。

编写人：北京市东城区人民法院 张提

## 6

# 以房抵债协议的效力认定

——李杨光等诉齐新建等所有权确认案

### 【案件基本信息】

#### 1. 裁判文书字号

广东省广州市白云区人民法院（2013）穗云法从民四初字第8号民事判决书

2. 案由：所有权确认纠纷

3. 当事人

原告：李杨光、佛山市顺德区杏坛镇创享塑料制品厂（以下简称创享塑料厂）

被告：齐新建、饶小叶、广州市星桦广告设备有限公司（以下简称星桦广告公司）

### 【基本案情】

创享塑料厂为普通合伙企业，李杨光为该厂的执行事务合伙人。星桦广告公司为有限责任公司，齐新建为该公司的法定代表人兼股东之一。

2012年4月19日，齐新建和星桦广告公司共同出具《欠条》，确认欠创享塑料厂PS板总货款人民币842760元。齐新建同时作为保证人在《欠条》上签名。同年5月7日，齐新建、饶小叶两人与李杨光签订《抵押证明》，约定：齐新建、饶小叶将面积为113.14平方米的位于广州市白云区大源南路半山二街6号1703房（以下简称1703房）抵押给创享塑料厂（李杨光），同时给齐新建两个月时间放盘抛楼，卖出房子的款项给李杨光抵消相应的贷款。同年7月9日，齐新建、饶小叶与李杨光签订《协议书》，约定：甲方（即星桦广告公司、齐新建、饶小叶）将1703房转让给乙方（即创享塑料厂、李杨光），以抵偿甲方欠乙方的贷款842760元，自签名之日起上述房产产权属于乙方，甲方购房所贷的银行购房贷款由乙方偿还，甲方所欠乙方的贷款抵清。

另查，齐新建、饶小叶于2009年9月11日向第三人广州白云雅居乐房地产开发有限公司（以下简称白云雅居乐公司）购买1703房，并将1703房抵押给第三人中国建设银行股份有限公司广东省分行（以下简称建设银行），约定贷款本金为人民币960000元，还款方式为等额本金还款，每月归还人民币2666.67元。创享塑料厂于2012年11月18日出具《情况说明》，主要内容为：星桦广告公司拖欠我单位贷款842760元一事，我单位执行事务合伙人李杨光行使职权，在追讨过程中的所有行为均予以确认。我单位同意齐新建、饶小叶以其自有房屋抵偿星桦公司拖欠的贷款，同意抵偿后的房屋登记在李杨光名下。2013年2月6日，1703房的房屋权属人登记至齐新建、饶小叶两人名下，各占该房的1/2产权份额。

### 【案件焦点】

齐新建、饶小叶与李杨光签订的《协议书》是否具有转让 1703 房屋所有权的意思表示及其效力问题。

### 【法院裁判要旨】

广州市白云区人民法院经审理认为：

一、齐新建和星桦广告公司共同向创享塑料厂出具《欠条》，确认欠创享塑料厂 PS 板总货款人民币 842760 元，足以认定创享塑料厂对星桦广告公司和齐新建享有债权。虽然齐新建、饶小叶和李杨光签订了《抵押证明》，将不动产 1703 房抵押给创享塑料厂，但双方没有办理抵押登记，并未设立创享塑料厂和李杨光对 1703 房的抵押权。

二、对于李杨光与齐新建、饶小叶签订《协议书》，约定齐新建、饶小叶将 1703 房转让给创享塑料厂和李杨光，以抵偿星桦广告公司所欠创享塑料厂的货款 842760 元，自签名之日起房产产权属于李杨光并由其偿还购房贷款，该协议书是否具有转让房屋所有权的意思表示及其效力问题。法院认为，第一，1703 房的房屋产权直到 2013 年 2 月 6 日才登记在齐新建与饶小叶名下，两人于 2012 年 7 月 9 日与李杨光签订《协议书》时并未取得 1703 房的完全所有权，故齐新建和饶小叶签订《协议书》同意转让 1703 房的行为属于无权处分。第二，根据《中华人民共和国物权法》第六条规定：“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。……”不动产物权的变动以登记为准。齐新建、饶小叶与李杨光签订《协议书》后并未办理房屋产权过户手续，将 1703 房过户登记在创享塑料厂或李杨光名下，1703 房的物权实际没有产生变动，《协议书》只是双方对偿还货款的方式所达成的协议，齐新建和饶小叶签订《协议书》后没有办理房屋过户手续，其行为显然已经表明不同意《协议书》约定的还款方式，同时齐新建在庭审中也明确表示不同意将 1703 房转让给李杨光抵消债务，可见齐新建和饶小叶在取得 1703 房的完全所有权后亦未追认《协议书》的效力。第三，《中华人民共和国合同法》第八十四条规定，债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的，应当经过债权人的同意。齐新建和饶小叶把 1703 房抵押给建设银行并办理了抵押登记手续获得贷款，现创享塑料厂和李杨光未能提供证据证实在签订《协议书》时，已征得债权人建设银行同意由创享塑料厂和李杨光偿还 1703 房屋的购房贷款，而且建设银行在庭审

中对此亦未明确表示同意偿还 1703 房贷款的义务由齐新建和饶小叶转移给创享塑料厂和李杨光，故李杨光与齐新建、饶小叶关于 1703 房购房贷款偿还义务转移的约定无效。第四，创享塑料厂是齐新建和星桦广告公司的债权人，李杨光只是该厂的执行事务合伙人，受全体合伙人的委托对外代表合伙企业，执行合伙事务。虽然作为普通合伙人在合伙企业不能清偿到期债务时需承担无限连带责任，但合伙人的个人财产与合伙企业的财产并不等同，亦不能混同。《协议书》约定将原意为抵消对创享塑料厂货款的 1703 房转让登记在合伙人之一的李杨光个人名下，实则将 1703 房转为个人财产，并非实际偿还创享塑料厂之债。综合以上四点，法院认定创享塑料厂对星桦广告公司和齐新建只享有债权，其对 1703 房并不享有物权。因此，创享塑料厂和李杨光主张确认《协议书》合法有效，要求将 1703 房登记在李杨光名下以及齐新建和饶小叶协助李杨光办理房屋交易过户手续等诉讼请求缺乏法律依据，对此不予支持。

广州市白云区人民法院依照《中华人民共和国物权法》第六条、第十四条，《中华人民共和国合同法》第五十一条、第八十四条，《中华人民共和国合伙企业法》第二十六条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，判决如下：

驳回李杨光和创享塑料厂的诉讼请求。

### 【法官后语】

以房抵债协议是指债权人和债务人约定，债务人将其名下的房产无偿转移给债权人所有以抵销原债务的协议。其实质是通过物权的变动来消灭债权，债权人通常只需付出极小的代价便可取得巨大的利益，具体表现在以下两方面：第一，由于对价不对等，此类协议大多并非是在平等协商的基础上签订的，而是债权人利用债务人经济困难的弱势无奈胁迫债务人签订的不公平协议，房屋市场价值往往远高于债权数额，债权人乘人之危从中谋取暴利，从而造成与设定流质条款相似的损害后果，导致债务人的合法利益受到严重侵害，有违民法公平自愿、等价有偿的基本原则。《中华人民共和国物权法》与《中华人民共和国担保法》虽规定了流质条款无效的法律后果，但是法律并没有明确禁止以房抵债协议，因而现实中债权人会在订立借款协议和抵押协议之后，再要求债务人另外签订以房抵债协议，以此来规避法

律对流质条款的禁止性规定。第二，当事人利用以房抵债协议制造虚假诉讼的可能性较大。协议双方恶意串通虚构债务后签订以房抵债协议，抵债并非协议双方的真实意思表示，其真正目的是通过法院诉讼确认协议的效力并最终执行以转移房屋所有权，企图以合法行为达到其损害第三人利益或者规避国家限购房屋政策等不法目的。然而在司法实践中，当事人对属于主观认知领域的意思表示是否真实通常难以举证证明。这就需要法官在审理案件过程中仔细查明案件事实，不放过任何案件细节，严格审查以房抵债协议的效力，才能有效地防止别有用心之人通过制造虚假诉讼达到其不法目的。鉴于以房抵债协议极易导致上述不良后果和消极影响，相较于其他一般协议而言，法院在判断认定以房抵债协议的效力时必须尤为慎重严谨，应当结合案件的具体情况着重审查协议双方是否具有转让房屋所有权用于抵销债务的真实意思表示，不能一概而论，以偏概全。只有在协议不存在法律规定的无效情形以及符合物权法、担保法等法律相关规定，确认完全是双方真实意思表示的情况下，才能认定以房抵债协议是合法有效的。

具体到本案，法院主要从以下几个方面进行了分析：

首先，审查债务人对于房屋是否具有合法的处分权。本案中以房抵债一方即齐新建和饶小叶签订协议时并非房屋的合法产权人，尚未取得完全所有权，其签订以房抵债协议同意转让房屋用作抵债的行为属于无权处分。

其次，根据《中华人民共和国物权法》第六条规定，不动产物权的变动应当以登记为准。以房抵债协议签订后，当事人必须履行房屋产权过户手续，才能实现以房抵债的目的，也可以进一步证明协议是双方当事人的真实意思表示。本案中，齐新建和饶小叶在取得房屋所有权后，一直没有办理过户登记手续，未将 1703 房过户登记到债权人名下，房屋的物权实际上没有产生变动，两人的行为以及齐新建在庭审中的意思表示均表明不同意转让 1703 房以抵消债务，也就是说齐新建和饶小叶在取得 1703 房所有权后并未追认以房抵债协议的效力。

再次，审查用于抵债的房屋是否存在抵押权，在审理此类案件时需注意不得侵害抵押权人的合法权益。1703 房的抵押权人建设银行作为第三人参加了本案的诉讼，建设银行在诉讼中不同意偿还 1703 房贷款的义务由齐新建和饶小叶转移给创享塑料厂和李杨光，而且也没有证据证实创享塑料厂、李杨光与齐新建、饶小叶签订以房抵债协议时经建设银行同意转移购房贷款的偿还义务，如机械地认定以房抵

债协议有效会导致第三人的合法利益受损。

最后，本案还有一个特殊之处，创享塑料厂才是齐新建和星桦广告公司的债权人，李杨光只是该厂的执行事务合伙人。而涉案的以房抵债协议却约定将原为抵消对创享塑料厂贷款的 1703 房转让登记在李杨光个人名下，其实质是将 1703 房转为个人财产，并非用于偿还创享塑料厂的债权，也并未达到抵偿债务的根本目的。

结合以上四点分析，无法认定涉案的以房抵债协议完全是双方用于抵偿债务的真实意思表示且没有损害第三人的利益，故法院最终驳回了原告的全部诉讼请求。

编写人：广东省广州市白云区人民法院 罗晓华

7

## 单位分房产权证却在他人之手法院能否确权

——于进全诉冯连城所有权确认案

### 【案件基本信息】

#### 1. 裁判文书字号

北京市第三中级人民法院（2014）三中民终字第 14196 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）：于进全

被告（上诉人）：冯连城

### 【基本案情】

于进全原系密云县工业品公司职工。2005 年密云县商贸企业进行整合，北京市密云工业品商贸公司等五家企业被取消一级企业管理资质，调整为二级管理企业，保留法人资格，由北京市密云县供销合作联合社负责管理。

冯连城原承租密云县果园新里北区 11 号楼 4 单元 × × 室楼房（即涉诉房屋，以下简称 11 号楼 4 单元 × × 室）。1992 年冯连城就该套房屋向密云县房地产管理局



缴纳了相应购房款、维修款、买房手续费，于 1993 年交纳房屋所有权登记费并补缴了 1992 年 7 月 - 11 月的房租后，密云县房屋土地管理局为冯连城就该套房屋颁发了京房权证密私字第 037 × × 号房屋所有权证，在该房屋产权登记书中，冯连城的工作单位及职业登记为“密云县人民政府”。

于进全提出 11 号楼 4 单元 × × 室系 1993 年 10 月由密云工业品公司分配所得，为取得该楼房，共缴纳了 3 万元房款，其中自己交纳 2 万元，余下 1 万元是其爱人李淑平所在的化肥厂支付。为证明其主张，于进全提供如下证据：

1. 2013 年 3 月 27 日北京密云供销合作社出具的证明材料。其上记载：1993 年工业品公司分配职工住房时，根据密云县政府有关领导要求，工业品公司同意将所建新楼果园新里 33 号楼 3 单元 × × 室（以下简称 33 号楼 3 单元 × × 室，面积 83 平米）安排给冯连城，冯连城将 11 号楼 4 单元 × × 室交给工业品公司，进行产权置换。1993 年工业品公司将冯连城所交楼房分配给予进全。楼房产权置换时冯连城应将房产证一并交予公司，但冯连城直至今未交，致使于进全无法办理房产过户手续。

2. 1993 年 10 月 7 日由密云县工业品公司财计科开具的《北京市工商企业资金往来专用发票》。其上记载：“付款单位：于进泉；购房款：20000 元。”

3. 2013 年 6 月 5 日果园新里北区居委会出具证明一份及 2013 年 10 月 16 日北京密云供销合作联社出具证明。果园新里北区居委会证明：“……于进全与于进泉为同一人。”北京密云供销合作社证明：“……1993 年 10 月 7 日购买原工业品公司住宅票据付款方为于进泉。身份证于进全与票据付款方于进泉为同一人。”

另，33 号楼 3 单元 × × 房屋所有权登记发证产权档案记载：登记种类：转移登记；现产权人：冯连城。2006 年 8 月 29 日密云县供销合作联社就县社房改房产权转换问题向县房改办发函请示，要求将其单位共有公有住宅楼房转换为个人全部产权，并附有《县社系统产权住宅楼花名册》。在该花名册中，记载有：原单位：密云县工业品商贸公司果园新里中区 33 号楼。姓名一栏中有关于冯连城的记录。2007 年 10 月 22 日，密云县供销合作联社售房凭证中记载，就该套房屋冯连城作为购房单位向售房单位北京市密云县供销合作联社交纳了 2000 元房款。2008 年 1 月 2 日冯连城取得 33 号楼 3 单元 × × 室房屋的所有权证。

法院向原密云县工业品公司副经理张 × × 了解情况，张 × × 表示：1993 年，冯连城找到县里领导说要调换一套面积大的，于是便调到 33 号楼 3 单元 × × 室。冯

连城的房分给了于进全，他自己出了2万元，他妻子单位出了1万元……。

再查，冯连城持政府给其分配33号楼3单元××室后，其将涉诉房屋借用给于进全之辩解意见，未提交证据予以佐证。1993年至今，一直由于进全居住使用。

### 【案件焦点】

单位所分房产登记在他人名下，由此引起的确权纠纷是否应由人民法院主管。

### 【法院裁判要旨】

北京市密云县人民法院经审理认为：因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。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。

虽然冯连城持有涉诉房屋的所有权证，但本案争议的焦点在于，是否发生了引起涉诉房屋物权变动的事实行为。首先，于进全主张其对涉诉房屋享有所有权是基于原单位的分配行为，即冯连城将涉诉房屋同密云工业品公司自建的33号楼3单元××号房屋置换后，密云工业品公司将涉诉房屋分配给其所有，其提供了密云供销合作联合社出具的证明材料、密云县工业品公司财计科开具的购房款发票等证据，以上书证的内容同法院依职权调取的房屋产权登记书及原密云县工业品公司副经理张××所作的了解情况笔录等证据内容彼此可相互印证，形成了证据链。故于进全请求确认涉诉房屋归其所有之诉讼请求，于法有据，证据充分，本院予以支持。其次，关于冯连城提出在政府分配房屋后其将涉案房屋借用给于进全居住之辩解意见，据法院依职权调取的房屋产权登记档案显示，33号楼3单元××号房屋并非由县政府分配；对于借用房屋一事，冯连城未提供证据予以佐证。同时冯连城自认，在出借房屋时，其并不认识于进全，也并非由其将钥匙直接交给于进全本人，对于出借时间及协调人员其均表示无法说清。自1993年于进全居住于此，至今已有20余年，冯连城没有向于进全主张过任何权利或者收取费用。从该事实推断，如果房屋确系冯连城出借给于进全的，冯连城的做法明显不符合社会一般人的认知及做法，亦不符合生活经验法则，故对于冯连城之辩解意见本院不予采纳。在民事活动中，应当遵循诚实信用原则，共同维护社会的公平与正义。

总之，农村家庭根据相应的法律规定依法取得农村宅基地使用权以及相应的建房批示后新建或者翻建农村房屋时，没有实际参与房屋建设的家庭成员仅依据家庭成员之间签订的分割农村房屋协议而请求法院确认其对农村房屋享有所有权，人民法院应依据现有的法律规定确定农村房屋分割的法律效力。首先，需要审查当事人是否为真正的共有人，是否具有农村居民资格条件；其次，需要审查相应的分家协议是否具有法律效力、分割的农村房屋所有权是否能发生转移效力；最后还要审查当事人是否存在利用虚假诉讼获得不法利益（拆迁利益）等，即当事人通过虚假诉讼让不具备农村居民资格的子女来分割农村房屋所有权以达到多获取农村房屋拆迁补偿利益的目的。

编写人：北京市怀柔区人民法院 吴成臣

## 10

# 借名买车行为引发的机动车所有权归属争议的处理

——邱爱民诉郑慧娟所有权确认案

### 【案件基本信息】

#### 1. 裁判文书字号

北京市朝阳区人民法院（2014）朝民初字第24082号民事判决书

#### 2. 案由：所有权确认纠纷

#### 3. 当事人

原告：邱爱民

被告：郑慧娟

### 【基本案情】

邱爱民、郑慧娟系亲戚关系。邱爱民未获得北京市小客车配置指标。2013年1月6日，北京市小客车指标调控管理办公室向郑慧娟下发《北京市个人小客车更新指标确认通知书》，确认被告获得北京市小客车更新指标（原车牌号码为京PL5E×

×)。2013年3月1日,原、被告签订《汽车牌照使用协议》,约定被告将其名下的上述小客车购置指标给原告使用,原告每年给被告(或其父母)2000元,使用期间出现的交通事故均由原告承担等。2013年3月11日,原告持该更新指标自北京运通兴宝汽车销售服务有限公司购买车架号码为WBAVL3100DVS30351宝马WBAVL310小轿车一辆,并将车牌号更新为京QJG3××,购车款300400元由原告支付。该车所有权登记在被告名下,购买后一直由原告及家人管理、使用。

被告名下原有的京PL5E××号汽车在一次交通事故中报废,被告因此获得购车更新指标,双方签订《汽车牌照使用协议》后,因该次事故引发相关诉讼,北京市密云县人民法院现已将京QJG3××号车辆查封。

原告现诉至法院,请求确认京QJG3××号车辆归其所有。

### 【案件焦点】

小客车限购政策背景下,原告借用被告名义购买机动车,该车应归谁所有。

### 【法院裁判要旨】

北京市朝阳区人民法院经审理认为:公民合法的财产权益应受法律保护。根据查明的事实,原、被告之间确系存在借名买车关系,车架号码为WBAVL3100DVS30351宝马WBAVL310小轿车虽登记在被告名下,但系原告实际出资购买并由原告管理、使用,应归原告所有,故原告要求确认该车归其所有的诉讼请求,本院予以支持。原告并未获得在北京市购买小客车的指标,根据北京市关于车辆限购的相关规定,小客车配置指标不得转让,原告无权取得被告名下的配置指标及相关车牌号码。

北京市朝阳区人民法院依照《中华人民共和国民法通则》第五条之规定,作出如下判决:

登记在郑慧娟名下车架号码为WBAVL3100DVS30351宝马WBAVL310小轿车归邱爱民所有。

### 【法官后语】

本案处理重点主要在于对机动车所有权的理解。《中华人民共和国物权法》第二十四条规定:“船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭,未经登记,不得对抗善意第三人。”可见,在我国船舶、航空器、机动车的物权发生变

动的，不以登记为生效要件，只是未经登记的，这种变动只在当事人之间发生效力，不得对抗善意第三人。

不动产及特定交通工具的物权登记是公示公信原则的必然要求，在保护善意第三人方面发挥了重要作用，而在对物权权属有争议的当事人之间，登记的物权权利人虽然在法律上推定为真正的权利人，但是这种效力只是法律上的“推定”，并非绝对不可推翻。事实上，如果物权人有相反证据证明权属登记有瑕疵，则可以推翻这种法律推定，从而保护事实上真正物权人的权益。限购政策本身属于《中华人民共和国立法法》意义上的地方政府规章，无法直接明确机动车的所有权归属问题。此外，与“借名买房”不同，“借名买车”当事人之间转让的购买指标有特定的外在表现形式——车辆号牌，而机动车所有权与车辆号牌并非不可分离，机动车与车辆号牌不是唯一指向的对应关系，机动车所有权人如果无法在限购地区获得当地车辆号牌，亦可在非限购地区获得车辆号牌。

具体到本案中，原告出资购买诉争车辆的行为可以被认定为借名买车，购车出资人与登记名义人之间的所谓“借名”，是借用他人的名义，将所购车辆登记在他人名下，因《中华人民共和国物权法》对机动车的物权变动采登记对抗主义，“借名”行为并不发生所有权变动的法律效果。诉争车辆虽登记在被告名下，但系原告实际出资购买并且由原告管理、使用，诉争车辆应归原告所有。但是，根据北京市关于小客车限购的相关规定，购车指标是一种具有人身专属性的资格且不得转让，其是否兼有财产权的属性尚存争议，原告并未在北京获得购买小客车的指标，无权取得被告名下的小客车配置指标及相关车辆号牌。

编写人：北京市朝阳区人民法院 吴玲 韦冠鹏

## 不动产物权登记效力的司法认定

——李艺华、唐瑞英诉唐瑛等所有权确认案

### 【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

上海市第二中级人民法院（2013）沪二中民二（民）再字第 10 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）：李艺华、唐瑞英

被告（被上诉人）：唐瑛、陈怡

### 【基本案情】

李艺华与唐瑞英系夫妻，唐瑛与唐瑞英系姐妹，唐瑛与陈怡系母女，唐瑛与纪成芝系再婚夫妻。纪成芝与第三人（被上诉人）纪金发、纪金初、纪金祥系父子。第三人（被上诉人）纪金初与第三人（被上诉人）纪斌系父子。

2006 年 4 月 8 日，陈怡、纪成芝、唐瑛与上海申豪房地产有限公司（以下简称申豪房产公司）签订《上海市商品房预售合同》，约定由陈怡、纪成芝、唐瑛购买本市××路 1333 弄 306 号 901 室商品房，房屋总价约 156 万元（2006 年 3 月 3 日陈怡支付定金 5 万元；陈怡、纪成芝、唐瑛于同年 4 月 11 日支付现金 13.9 万元、转账 31.1 万元，计 45 万元，4 月 25 日支付按揭贷款 30 万元，6 月 26 日支付 5 万元，8 月 18 日支付 71 万元）。2006 年 11 月 26 日，申豪房产公司出具购买人是陈怡、纪成芝、唐瑛金额为 1565327 元的购房发票。2007 年 7 月 23 日，陈怡、纪成芝、唐瑛与申豪房产公司签署房屋交接书，确认系争房屋建筑面积为 155.84 平方米，房屋总价款 1567439 元。2007 年 7 月 25 日，上海市房屋土地资源管理局核发沪房地普字（2007）第 0240××号房地产权证，载明系争房屋权利人为陈怡、纪

成芝、唐瑛。

2007年8月20日，纪成芝立下《字据》：“我与唐瑛、陈怡共同购买的一套房子，地址是××路1333弄306号901室，这套房子的全部的购房款都是由我妻子的妹妹唐瑞英支付的，我愿意在我过世后，将我这套房子中属于我的那部分留给我的女儿陈怡。”同月27日，纪成芝立下《遗嘱》：“一、还纪金初本金10万元，利息3万元，共计13万元；二、后事由长子纪金发全权处理（有10万元办理后事费用在纪金发处）；三、余下的其他财产由长子纪金发、三子纪金初、孙子纪斌三人平均继承。”同月31日，纪成芝死亡。

另查明：2005年12月5日，李艺华、唐瑞英从澳大利亚到达中国上海，二人于2006年3月5日离沪出境。

再查：2001年10月，唐瑛与上海市真光路962弄64号××室房屋的开发商签订《上海市商品房预售合同》。嗣后，唐瑛成为真光路962弄64号××室的登记产权人。2005年6月24日，唐瑛将该房出售。

2009年11月4日，李艺华、唐瑞英以唐瑛、陈怡为被告向法院提起诉讼，要求确认系争房屋产权归李艺华、唐瑞英所有。同年12月2日，李艺华、唐瑞英与唐瑛、陈怡自愿达成“××路1333弄306号901室房屋产权归李艺华、唐瑞英二人所有”的调解协议，并承诺对该调解协议的后果承担法律责任。当日，法院作出（2009）普民三（民）初字第2941号民事调解书（以下简称第2941号调解书），且已发生法律效力。2011年1月24日，系争房屋权利人转移至李艺华、唐瑞英名下。后纪金发、纪金初、纪斌以第2941号调解协议侵害其民事权益为由，向上海市第二中级人民法院申请再审。上海市第二中级人民法院于2012年11月16日作出民事裁定书，裁定撤销第2941号民事调解书，将本案发回重审。

李艺华、唐瑞英提出：系争房屋是李艺华、唐瑞英委托唐瑛购买，李艺华、唐瑞英是系争房屋的实际出资人、购买人和产权人。

纪金发、纪金初、纪金祥提出：在纪成芝生前，李艺华、唐瑞英与唐瑛、陈怡对真光路64号××室房屋产权登记人及系争房屋的产权登记人都不持异议。父亲2007年8月27日的《遗嘱》明确其财产包括系争房屋。

## 【案件焦点】

1. 在不动产物权登记具有对抗效力的情形下，如何对不动产登记名义人与实际权利人是否一致进行核实；2. 如何就物权或债权主张进行法律判断。

## 【法院裁判要旨】

上海市普陀区人民法院再审认为，系争房屋从《商品房预售合同》的签订到购房款约 156 万元的支付；从房屋交接书的签署到实际装潢装修后的入住；从完税凭证到房地产管理部门核发的物权凭证等证据，均直接证明了陈怡、纪成芝、唐瑛是系争房屋的购买人、居住人和产权的拥有人。即使存在李艺华委托唐瑛购买系争房屋之事，但受托人唐瑛恰恰用自己及纪成芝、陈怡三人名义购买的行为，拒绝接受李艺华的委托。

此外，就李艺华、唐瑞英提供出售真光路 962 弄 64 号 × × 室房款的证据，以及李艺华、唐瑞英提出的大量汇款和纪成芝记录的清单、笔记的证据，经庭审核对这些汇款及清单上载明的时间节点及标的数额，无一笔资金或汇款能与购买系争房屋原始付款凭证上记载的时间节点或标的数额相吻合。关于李艺华、唐瑞英提供 2007 年 8 月 20 日纪成芝在弥留之际立下《字据》的证据，又遇与第三人提供 2007 年 8 月 27 日纪成芝也在弥留之际立下《遗嘱》的内容相佐。

上海市普陀区人民法院据此判决：

一、驳回原审原告李艺华、唐瑞英的诉讼请求。

二、本市 × × 路 1333 弄 306 号 901 室房屋产权于本判决生效之日起三日内恢复至陈怡、纪成芝、唐瑛名下。

上海市第二中级人民法院经审理认为：本案是因李艺华、唐瑞英主张系争房屋系李艺华、唐瑞英委托唐瑛购买而要求确认所有权的案件，故李艺华、唐瑞英与唐瑛之间是否构成委托关系是本案主要争议焦点。李艺华、唐瑞英在普陀区法院再审中出具《委托书》作为证据，旨在证明李艺华、唐瑞英委托唐瑛购买系争房屋。一般而言，委托人将委托书交给受托人后，原件应由受托人或系争房屋的开发商或销售商持有，而李艺华、唐瑞英持有原件与常理不符。虽唐瑛、陈怡对该《委托书》予以认可，但因唐瑞英与唐瑛系姐妹，纪金发、纪金初、纪斌、纪金祥抗辩《委托书》系后补；加之，如此重要的证据再审中才提供，也有悖常理。综上，李艺华、唐瑞英以《委托书》证明委托唐瑛购买系争房屋的主张，尚难获支持。李艺华、唐