

数据库增值服务



# 中国法院 2020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

# 中国法院 2020 年度案例 · 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2020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，2020.3

ISBN 978-7-5216-0911-0

I.①中... II.①国...②最... 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（2020）第034116号

策划编辑：李小草（lixiaocao2008@sina.cn）

责任编辑：韩璐玮 赵律玮 封面设计：李宁 温培英

中国法院**2020**年度案例·物权纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2020 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/

开本/730毫米×1030毫米 16开 印张/15.5 字数/208  
千

版次/2020年3月第1版

2020年3月第1次印

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 商家 本本书店  
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为  
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5216-0911-0

定价：56.00元

北京西单横二条2号

邮政编码 100031

传真：010-66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>  
66071862

编辑部电话：010-

市场营销部电话：010-66033393  
66033288

邮购部电话：010-

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

# 序

坚持和完善中国特色社会主义法治体系，是党的十九届四中全会作出的一项重要部署。作为其核心组成部分，高效的法治实施体系所要实现的就是让静态的法律制度在实践中得到良好实施。《中国法院年度案例》丛书的价值追求，即公开精品案例，研究案例所体现的裁判方法和价值理念，提炼裁判规则，助推司法标准统一。

《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年度案例丛书。丛书由国家法官学院案例开发研究中心具体承担编辑工作，每年年初定期出版。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。作为一种全新的案例研究产品，

《中国法院年度案例》丛书旨在加强完善中国特色案例指导制度，探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例出版物的不足。该丛书2012~2019年已连续出版8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执行工作的发展进程，顺应审判执行实践的需要，响应读者需求，2014年度新增3个分册即金融纠纷、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年度、2019年度将刑事案例扩充为4个分册。现国家法官学院及时编撰推出《中国法院2020年度案例》系列丛书，共23册。

当前市面上的案例丛书百花齐放，又有裁判文书网，可以查询各级法院、各类的裁判文书，还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，各具特色。而《中国法院年度案例》丛书则以开放务实的态度、简洁明快的风格，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近万件，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多种类型的代表性案例。二是方便检索。为体现以读者为本，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。2018年、2019年连续推出数据库增值服务，2020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难以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，不断扩大案例研究领域，实现中国特色案例研究事业新发展。

从今年起，《中国法院年度案例》改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。最高人民法院司法案例研究院是中编办批准设置的最高人民法院的司法案例专门研究机构，与国家法官学院合署办公，在最高人民法院领导下，秉持服务司法审判实践、经济社会发展、法学教育研究、中外法学交流、法治中国建设的办院宗旨，坚持“服务、创新、合作、开放、共享”工作原则，依托国家法官学院开展司法案例的收集、生成、研究、发布和国际交流工作。司法案例研究院的加入，必将使本套丛书的编辑力量更加壮大，案例质量将进一步提升。

国家法官学院副院长

最高人民法院司法案例研究院负责人

蒋惠岭



- 一、物权保护纠纷

- (一) 所有权确认纠纷

- 1 如何认定无偿转让集资房指标行为的法律性质
- 2 借名买房中借名人行使权利的路径选择
- 3 借名宅基地及地上房屋权属的认定
- 4 婚姻关系中财产登记在未成年子女名下的权属认定
- 5 公证文书复查应否作为民事诉讼前置程序
- 6 不动产合法占有状态与不动产买卖合同备案登记效力位阶的认定
- 7 以相反证据推翻不动产登记簿推定力的司法适用
- 8 第三人不能以占有改定主张适用善意取得
- 9 重复诉讼判定标准的适用
- 10 “一房两权”之权利人物权保护
- 11 “不动产登记簿的记载与真实权利状态不符”之“真实权利”的认定
- 12 仅凭出资、代办不能推翻土地使用权登记的效力
- 13 竞买须知提示有租赁瑕疵能否视为买受人放弃权利

- (二) 返还原物纠纷

- 14 私力救济的时间边界及与公权力救济的衔接
- 15 产权式商铺业主个人的利益需服从业主整体的共同利益
- 16 动产物权返还请求权诉讼时效的法律适用
- 17 对术后脱离人体的器官或组织的定性及处理规则
- 18 机动车登记并非设权登记仅具有对抗效力
- 19 民事法律文书是否当然具有引起物权变动之效力
- 20 物权取得存在瑕疵阻碍权利行使的认定

- [21 虚拟产权商铺统一经营协议限权条款效力的认定](#)
- [\(三\) 排除妨害纠纷](#)
  - [22 建筑物外墙权属的认定及合理使用原则的适用](#)
  - [23 排除妨害纠纷案件中容忍义务的认定](#)
  - [24 物业公司对非其修缮义务范围内的“妨害”不承担排除妨害责任](#)
  - [25 对未经析产的拆迁安置房屋要求确认排他性居住使用权利的应否支持](#)
  - [26 以雇主欠劳务报酬为由占有雇主房产不属于合法自力救济](#)
- [\(四\) 损害赔偿纠纷](#)
  - [27 民事诉讼中法官对来源于相关刑事案件的鉴定报告具有自由裁量权](#)
- [二、用益物权纠纷](#)
  - [28 不符合条件的人借用他人名义申请宅基地建房的协议无效](#)
  - [29 侵犯农村相邻房屋宅基地使用权的认定](#)
- [三、担保物权纠纷](#)
  - [30 不动产抵押权善意取得的司法认定](#)
  - [31 对同一汽车合格证，银行基于浮动抵押合同的占有保护请求权不能对抗消费者的物上请求权](#)
  - [32 劳动者能否基于劳动关系对用人单位的动产行使留置权](#)
  - [33 善意取得房屋抵押权可构成撤销房屋登记的阻却事由](#)
- [四、共有关系纠纷](#)
  - [34 部分继承人要求确认对被继承人名下房屋之权属证书享有共同共有、共同使用权利的，法院不予支持](#)
  - [35 对因遗嘱继承而按份共有的房产如何进行分割](#)
  - [36 非继承人能否作为遗产共有权确认纠纷中的第三人](#)

- [37 《中华人民共和国物权法》第九十九条的理解与适用](#)
- [38 对家庭成员共有房屋变价分割的适用](#)
- [五、相邻关系纠纷](#)
  - [39 眺望权司法保护的认定](#)
  - [40 相邻通行权的确认是否须以不动产权利人正在使用该不动产为前提条件](#)
  - [41 处理相邻通行关系应优先保护所有权人对房屋的基本使用权益](#)
  - [42 上下毗邻漏水纠纷可适用举证责任倒置](#)
  - [43 饲养信鸽妨害他人居住权益的司法认定](#)
  - [44 相邻关系中如何把握相对人对环境污染的容忍限度](#)
- [六、建筑物区分所有权纠纷](#)
  - [45 建筑物共有部分的认定及业主对共有部分权益的保护](#)
  - [46 建筑区划内相邻公共区域及业主合理使用的认定](#)
  - [47 业主不能以自己预测的非常态的安全隐患为由阻止他人正当、合理使用建筑物的公共部分](#)
  - [48 业主擅自对公共绿地“私有化”的应担责](#)
  - [49 楼房设备转换层收益归属的认定](#)
  - [50 未经批准在楼房公共区域私自搭建改造的，构成对其他业主建筑物区分所有权的侵犯](#)
  - [51 未计入公摊建筑面积的小区备用配电室权属的认定](#)
- [七、业主撤销权、知情权纠纷](#)
  - [52 物业公司不得对业主共有的地面停车位擅自收费](#)
  - [53 物业管理委员会决定的可诉性](#)
  - [54 小区开发商行使业主撤销权的认定标准](#)
  - [55 业主撤销权的对象应当具备相应的构成要素](#)
  - [56 业主请求恢复小区公共部分相关建设应符合法定程序要求](#)

- [57 业主要求撤销业主大会解、选聘物业公司决议案件的举证责任分配](#)
- [58 业主知情权的行使方式和范围](#)
- [八、其他物权相关纠纷](#)
  - [59 具有集体经济组织成员资格的“外嫁女”土地征收补偿款分配权依法受保护](#)
  - [60 应从尊重历史和现实、尊重风俗习惯的角度保护祭奠权](#)

# 一、物权保护纠纷

## （一）所有权确认纠纷

### 1 如何认定无偿转让集资房指标行为的法律性质

——黄某夏诉黄某秋、黄某春所有权确认案

#### 【案件基本信息】

##### 1.判决书字号

广西壮族自治区南宁市中级人民法院（2018）桂01民终1708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）：黄某夏

被告（上诉人）：黄某秋

被告：黄某春

#### 【基本案情】

黄某春、黄某夏、黄某秋分别为黄甲的长女、次女和儿子。黄甲生前系广西壮族自治区南宁筑路机械厂职工，该厂于2006年筹备集资建房，黄甲分得一个全额集资建房指标。2006年5月9日，黄甲出具一份《委托书》，载明“关于我厂建屋问题，现住的房子需要重建，职工须办理一切手续，现委托女儿黄某夏全权代理。交费以后使用事宜由黄某夏作决定。得房产证后，所有权即转给黄某夏”。后黄某春、黄某秋分别在该委托书上签字表示同意。黄某夏筹资分四期缴纳了集资房款103112元，并于房屋建成后装修、入住。2010年1月，黄某夏办理了房屋所有权证，所有权人为黄甲，共有情况为单独所有，房屋坐落于广西壮族自治区南宁市西乡塘区衡阳东路某单元102号。按照相关政策规定，集资房在办理产权证5年内不能办理所有权人变更手续。2013年9月6日，黄甲立下代书遗嘱一份，载明将其所有遗产交由黄某秋继承。黄甲于2014年6月26日死亡。黄某秋与黄某夏因讼争房屋归属问题产生纠纷。黄某秋于2014年11月起诉，请求按黄甲所立遗嘱继承讼争房屋，一、二审法院以黄甲所立遗嘱已改变其《委托书》意愿为由，判决房屋由黄某秋继承。黄某夏向广西壮族自治区高级人民法院申诉，该院以一、二审判决对讼争房屋是否为黄甲遗产事实不清为由，裁定撤销一、二审判决，发回重审。黄某夏认为讼争房屋应归其所有，于2017年2月提起本案诉讼，请求确认讼争房屋归其所有。

### 【案件焦点】

如何认定黄甲所出具《委托书》的法律性质。

### 【法院裁判要旨】

广西壮族自治区南宁市西乡塘区人民法院经审理认为：赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。赠

与的财产既包括物品、金钱，也包括某种权利。黄甲根据集资房相关政策规定，有权在建设单位同意的情况下，将其享有的集资房指标转让给女儿黄某夏，其出具《委托书》的行为符合赠与的构成要件，《委托书》实为赠与合同。黄某夏按时足额缴纳了集资房款，并装修、入住，以实际行动表示接受了赠与，该赠与合同已履行完毕。故讼争房屋不属于黄甲遗产，权属应归黄某夏所有。

广西壮族自治区南宁市西乡塘区人民法院依照《中华人民共和国合同法》第四十四条第一款、第一百八十五条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条规定，作出如下判决：

讼争房屋归黄某夏所有。

黄某秋不服一审判决，提起上诉。广西壮族自治区南宁市中级人民法院经审理认为：结合集资房相关法律政策规定、集资房指标的含义及黄甲出具《委托书》的背景等因素分析判断，黄甲出具的《委托书》具有以下特征：第一，所涉事项的背景是黄甲单位筹备集资建房事宜，黄甲对其本人享有的集资建房资格的处分；第二，意思表示由黄甲单方作出，不需要黄某夏负担相应给付的义务，具有单务性、无偿性；第三，办理事务的费用和结果由黄某夏承担；第四，集资建房资格是一种本单位符合条件的职工才享有的购房权利，该权利具有财产性利益，黄甲“委托”黄某夏全权代理其参加集资建房，实际上是将其享有的集资建房指标转让给黄某夏；第五，集资建房指标的接受需要履行一定的义务，即按照单位的要求按时缴纳集资房款。因此，《委托书》的真实意思是由黄某夏以黄甲的名义集资建房。《委托书》不符合委托合同的构成要件，也不符合遗嘱的构成要件，而符合赠与合同的构成要件，故应认定为赠与合同。根据《委托书》安排所发生转移的集资建房指标，即



为赠与合同赠与的财产。

赠与合同自当事人双方意思表示一致时成立。黄某夏虽然没有在《委托书》上签署同意接受赠与的意见，但在其缴纳第一笔集资款时，即以实际行动表示其已同意接受赠与。黄某夏接受赠与后，黄甲赠与集资建房指标的义务也同时履行完毕。黄甲为完全民事行为能力人，其出具《委托书》的行为，是其真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，不违背公序良俗，应为合法有效的民事法律行为。因此，黄甲与黄某夏之间的赠与合同成立，合法有效，且已经履行完毕。讼争房屋虽由黄某夏以黄甲的名义集资所建并办理了所有权证书，但集资房指标已赠与黄某夏，集资款由黄某夏缴纳并收房使用，因而黄甲为房屋名义权利人，黄某夏为房屋实际权利人，讼争房屋应归黄某夏所有。

广西壮族自治区南宁市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项规定，作出如下判决：

驳回上诉，维持原判。

### 【法官后语】

集资房是单位为了解决内部职工的住房问题，以拥有的划拨土地使用权和部分资金及部分向内部职工筹集的资金建成并以较低的价格转让给内部职工的房产。集资房不同于普通商品房，属于经济适用住房范畴，具有主体特定性、功能保障性、价格经济性、流通受限性等政策性特点。参加单位集资建房的对象，必须限定在本单位住房困难的职工家庭，并以该职工的名义参加集资和办理权属登记，一般在一定期限内（一般为5年）不得上市交易和变更权属登记。集资房因利用单位自用土地建设，政府减免相关税费，价格比普通商品房有较大幅度的优惠。

集资房指标是职工由单位批准或分配得到的参加集资建房的资格或权利，即集资房购买权。根据集资房的上述特性，相应地，集资房指标也具有主体特定性、权利财产性、流通受限性等特点。只有本单位符合条件的职工才能享有集资房指标。集资房与普通商品房的价格差体现了集资房指标的财产价值。有的单位不允许集资房指标对外进行交易，但允许在职工家庭成员间进行转移，且只能以单位职工的名义集资报建和办理权属登记。本案所涉单位对集资房指标的管理即属于这一类型。

对黄甲出具的《委托书》的法律性质的理解，决定着讼争房屋产权的归属。审理中存在三种意见：第一种意见认为属于委托合同。理由是该书状的名称明确是“委托书”，主要目的是委托黄某夏办理集资建房手续，其他事项均属于办理集资建房手续包含的内容。黄某秋持该种意见。第二种意见认为属于遗嘱。理由是黄甲是集资房指标所有人和房屋产权登记人，其在《委托书》中对该房屋所有权的安排是对其生前财产的处分。原一、二审判决持该种意见。第三种意见认为属于赠与合同。黄某夏持该种意见，为本案判决所采纳。

笔者同意第三种意见。理由是：第一，委托合同是委托人和受委托人约定，由受委托人处理委托事务的合同，具有双务、委托办理的费用和结果由委托人承担等特点，但本案《委托书》由当事人黄甲单方作出，“委托方”不承担办理委托事务费用、不承担委托结果，因而不属于委托合同。第二，遗嘱是自然人在生前按照法律规定的方式对其遗产及其他事务作出的个人处理，并于立遗嘱人死亡时发生效力的法律行为，具有为继承而设立、于被继承人死亡后才发生效力等特性。但本案《委托书》为办理集资建房事项而设立，且转让建房指标的行为在黄甲生前已经生效和完成，因而也不属于遗嘱。第三，赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同，具有意思表示的

单务性、无偿性和转移标的财产性等特点。本案《委托书》由黄甲为办理集资建房事项和对集资房使用权、所有权等财产性权利的处分而单方作出，不收取任何报酬，黄某夏也以实际履行方式表示接受。《委托书》虽然没有转让集资房指标的明确内容，但因集资房指标具有主体特定性、权利财产性、流通受限性等特性，《委托书》的内容包括了黄甲委托黄某夏全权代理参加集资建房，由黄某夏缴纳集资房款、使用房屋，具备条件后所有权转给黄某夏等意思表示。故《委托书》实质上表达了黄甲将其享有的集资房指标转让给黄某夏的意思，是黄甲将集资房指标赠与黄某夏的赠与合同。

黄甲与黄某夏之间的赠与合同成立，合法有效，且已经履行完毕。讼争房屋虽以黄甲的名义集资建房并办理产权登记，但集资房指标已赠与黄某夏，集资款由黄某夏缴纳，房屋由黄某夏接收使用，故黄甲为房屋名义权利人，黄某夏为房屋实际权利人，讼争房屋应归黄某夏所有。讼争房产不属于黄甲的财产，黄甲后来所立遗嘱对该房产无处分权。集资房是我国计划经济向市场经济转变过程中产生的介乎福利房与普通商品房之间的一种特殊房产类型，正确理解集资房、集资房指标等特定财产和财产性权利的含义，对于正确适用法律、准确判断争议性质、妥善解决相关案件具有重要意义。

编写人：广西壮族自治区南宁市中级人民法院 周传明

## 2 借名买房中借名人行使权利的路径选择

——李甲、周某诉曾某、李乙所有权确认案

### 【案件基本信息】

### 1.判决书字号

北京市第一中级人民法院（2018）京01民终6766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）：李甲、周某

被告（被上诉人）：曾某、李乙

第三人：贾某

### 【基本案情】

2009年2月14日，案外人王某与李甲、曾某签订《北京市存量房屋买卖合同》及补充协议，约定李甲、曾某购买涉案房屋，购房总价款105.5万元，定金10万元。2009年2月16日，王某收到曾某与李甲给付的购房定金10万元。2009年4月14日，王某与曾某网签合同。2009年4月22日，曾某、李甲、周某共同在与中国光大银行股份有限公司北京望京支行签订的《个人贷款合同》上签字，借款人是曾某、李甲、周某，抵押人是曾某，此合同附表一显示，借款人为李甲，抵押人为曾某。2014年8月4日，中国光大银行股份有限公司北京望京支行出具客户贷款结清通知书，显示涉案房屋的住房按揭贷款已于2014年8月1日清还完毕。现涉案房屋登记在曾某名下，为曾某单独所有。该房屋一直处于出租状态，租金由李甲收取。

李甲、周某、曾某、李乙称，双方之间是借名买房关系，所有款项均是李甲夫妇支付，李甲与周某是夫妻关系，周某是北京户籍，李甲、

周某考虑到有买经济适用房的可能性，因此借用曾某名义买房。关于涉案房屋出资，房屋贷款以及税费等李甲夫妇确有支付。李甲、周某、曾某、李乙称，买房时李甲夫妇没有钱，涉案房屋首付共41万多元，曾某把积蓄31万多元拿出来做首付款，直接转账给卖方，曾某又找朋友借10万元，曾某偿还完朋友借款后，本不想让李甲偿还，但是后来李甲有钱后就把曾某的31万多元和朋友的借款都偿还给了曾某。在之后庭审中，李甲、周某、曾某、李乙称曾某付首付款是借给李甲和周某，包括曾某自己的31万多元以及借款10万元。

另，曾某提议将涉案房屋在链家公司发布信息出售，李甲同意将信息挂在链家公司发布。2016年7月30日，曾某与贾某签订《北京市存量房屋买卖合同》，约定贾某购买涉案房屋，合同总价款共420万元。现该房屋买卖合同尚未履行完毕，在法院另有其他诉讼。李甲、周某、曾某、李乙均称就涉案房屋出售给第三人贾某事宜，曾某、李乙没有与李甲、周某协商，李甲夫妇不知情。

### 【案件焦点】

1.借名买房关系是否存在；2.李甲、周某是否有权要求直接确认所有权。

### 【法院裁判要旨】

北京市昌平区人民法院经审理认为：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。李甲、周某以其与曾某之间存在借名买房关系为由提起诉讼，主张其为涉诉房屋的实际权利人，李甲、周某就其

诉讼请求所依据的事实应尽到举证责任。在本案审理过程中，原告提供证据证明其对涉案房屋的购买确实存在出资关系，但是对于借名买房的主张法院不予支持。第一，在王某与李甲、曾某所签《北京市存量房屋买卖合同》及补充协议中，曾某明确作为购买人，而且顺位始终是在李甲之前。合同中有李甲姓名，但是李甲姓名的颜色、字迹与曾某明显不同，法院确信李甲在购买房屋时确实在该合同上签字，但是结合曾某年龄较大无法贷款的事实，双方签订合同书写李甲姓名不排除考虑为银行贷款这一可能因素。第二，网签合同和房屋所有权证明确写明权利人是曾某，时隔多年，双方至今未变更登记。第三，将涉案房屋出售给第三人贾某前，李甲明确表示知道曾某将涉案房屋出售信息挂在链家公司公布，但是李甲并没有提出曾某无权处分的异议。第四，曾某、李乙称其未经李甲、周某同意擅自将涉案房屋出售给贾某，如果李甲、周某认为其相应权益受到损害，可以另行主张权利。综上所述，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款规定，判决如下：

驳回李甲、周某的诉讼请求。

北京市第一中级人民法院经审理，基本同意一审意见，同时结合李甲、周某与曾某、李乙存在亲属关系的事实认为，即使双方存在借名买房关系，亦属于一种债权债务关系，李甲、周某无权直接要求确认涉案房屋归其所有。李甲、周某上诉请求确认其二人为涉案房屋实际购买人，并要求曾某、李乙协助将涉案房屋变更登记至其名下，超出一审诉讼请求范围，法院不予处理。

综上所述，李甲、周某的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决结果正确，应予维持。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、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百一十七条规定，判决如下：



驳回上诉，维持原判。

### 【法官后语】

本案两审判驳的主要理由在于原告未能有效举证证明借名关系的存在，然举证问题各案不同，如欲举一反三、为后所鉴，则应关注借名买房中基础关系与物权行为之间的联系。二审判决中有一句判词值得注意，“即使双方存在借名买房关系，亦属于一种债权债务关系，李甲、周某无权直接要求确认涉案房屋归其所有”，这提出了在借名买房中原告请求权基础问题，即以合同为基础行使债权请求权还是以实际物权权利归属为基础行使物权请求权。需要注意的是，二者在借名买房中无法同时存在，所以并无请求权竞合的问题。

《中华人民共和国物权法》第十九条规定，“权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记……有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正”，再观《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）》第二条“当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持”之规定，其表述区别在于“登记事项错误”和“与真实权利不符”，前者一般理解为属于针对真实物权自始至终未曾变动的“误登记”，而后者“真实权利”则有解释空间，依该条上下文判断该权利如果仅仅限定于物权，则《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）》第二条“真实权利状态不符”的外延与《中华人民共和国物权法》第十九条“登记事项错误”的外延相一致，然而，《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）》第二条显然更换措辞，是对物权法的进一步明确与外延扩大。所以，在我国法律语境下，“真实权利”的解释空间并非仅限于物权。



落实到借名买房案件，关键需要判断借名人对出名人享有的是物权请求权还是债权请求权。其一，物权法定，物权公示方式同样法定，这是物权对世性与交易安全的基础。不动产以不动产登记簿作为最强效力推定，如想推翻只能证明登记错误。借名买房中双方以合同为基础，其关系在不动产登记簿上并无任何显示，借名人仅对出名人享有请求转移所有权登记的债权请求权，即仅能“动摇”不动产登记簿的推定而不能直接从物权上推翻之。2010年施行的《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（试行）》第十五条“……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”亦持此观点。其二，“与真实权利不符”在实践中主要存在共有、遗产遗赠、裁判确认、借名买房等情况，与前三项相比，借名买房的不同点在于事前明确将自己排除于登记簿外的行为即可解释为实际权利人有明确的将物权置于名义权利人名下的意思表示，无论其动机如何。理论而言，在没有无效或可撤销的情况下，这种将物权变为债权的自我降格属于意思自治，无需干涉；实际而言，借名买房多是为规避政策、贷款限制等，借名人理应承担一定风险。综上可知，借名人对出名人享有的应是债权请求权。

但这是否意味着借名买房不适用《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）》第二条呢？答案是不一定。最高人民法院曾将借名买房案例明确列入了本条适用范围，即借名人可直接请求确认物权归其所有。笔者认为，这并非对物权行为的否定，而是某些情况下直接取得的一种表现。可以注意到，该借名买房案例事实上并不涉及第三人，仅为借名人向出名人主张权利，那么在双方关系中物权与债权请求的实际履行并不会发生过大的差异。而以本案为代表的涉及第三人（另行购买房屋者）的借名买房关系中，即使第三人是善意的，但善意取得的终局性使得其认定标准较高，意味着第三人在支付合

理价格且变更登记前，借名人可依物权请求直接优位于第三人的债权请求，且此种“优位”是建立在借名人与出名人订立的相对性与私密性较强的合同之上，而非其他“与实际权利不符”情况中或有迹象可查（如共有）或有公权力背书（如裁判确认）。只有证据充足才可否认出名人的物权归属，否则不仅容易助长串通的可能，还会在交易风险分配中给善意第三人造成过大压力。

归根结底，借名买房仅是一种“可容忍”的意思自治行为，在双方关系中或可从操作角度赋予借名人物权请求权，但在三方关系中不宜因保护“可容忍”的意思自治而忽视了对善意购买人的保护。

编写人：北京市昌平区人民法院 陆婧

### 3 借名宅基地及地上房屋权属的认定

——陈某二诉陈某平所有权确认案

#### 【案件基本信息】

##### 1. 判决书字号

河北省唐山市路北区人民法院（2018）冀0203民初4031号民事判决书

##### 2. 案由：所有权确认纠纷

##### 3. 当事人

原告：陈某二

被告： 陈某平

### 【基本案情】

陈某一与陈某二系同胞兄弟。陈某一有一个女儿，陈某二有三个儿子。1990年，经村委会批准，陈某二在村北建住房两所，其中一处宅基地是借用陈某一名义申请所得，登记权利人为陈某一，此处房屋建成后由陈某二的三个儿子居住使用。因陈某一夫妇已病故多年，陈某二办理过户手续需要陈某一之女陈某平协助配合，但陈某平认为其作为法定继承人享有继承房产及宅基地使用权的权利。双方协商未果，引发诉讼。

### 【案件焦点】

借名宅基地的使用权以及该宅基地上所建房屋的所有权归谁所有。

### 【法院裁判要旨】

河北省唐山市路北区人民法院经审理认为：案涉宅基地虽登记在陈某一名下，但陈某二提交的村委会、时任村党支部书记以及陈某一出具的证明能够证明该宅基地系陈某二借用陈某一名义批得，且村委会知情并经相关政府部门批准，不存在陈某二通过借用他人名义向所在村集体经济组织骗取宅基地之说，故陈某二在案涉宅基地上所建房屋属于合法建造，依法可以取得物权。涉案房屋归陈某二所有并不代表涉案宅基地使用权也归其享有，因为陈某一为涉案宅基地的登记权利人，所以涉案宅基地的使用权依法应归陈某一享有。《中华人民共和国土地管理法》第十条规定，“农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理”，因此陈某二借用陈某一名义批得的宅基地如何处理，是另一法律问题，不属于本案审理范围。

河北省唐山市路北区人民法院依照《中华人民共和国物权法》第九  
条第一款、第三十三条、第一百五十三条规定，作出如下判决：

一、涉案房产归陈某二所有；

二、驳回陈某二的其他诉讼请求。

## 【法官后语】

### 1.关于借名宅基地的使用权

农村集体经济组织成员可以依法向本集体经济组织申请宅基地使用  
权，陈某一、陈某二属于同村村民，均有权向所在村委会申请宅基地使  
用权，但不能违反“一户一宅”的原则。根据《中华人民共和国物权法》  
第六条、第九条规定，不动产物权的设立，应当依照法律规定登记；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。作为用益物权之一的宅基地使用权，需经依法登记方能取得。陈某  
二借用陈某一名义批得的宅基地，登记权利人为陈某一，所以该宅基地  
的使用权依法应归陈某一享有。

### 2.关于借名宅基地上所建房屋的所有权

涉案宅基地使用权归陈某一享有并不代表涉案房屋也归其所有。根  
据《中华人民共和国物权法》第三十条规定，合法建造可以设立物权，  
且自事实行为成就时发生法律效力。涉案宅基地虽登记在陈某一名下，但陈  
某二借用陈某一名义申请宅基地，村委会知情并经相关政府部门批准，  
且其建设住宅经陈某一允许，故陈某二所建涉案房屋属于合法建造，依  
法可以取得物权。

### 3.关于借名宅基地如何处理

《中华人民共和国继承法》第三条规定，“遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产”，而宅基地使用权不属于个人财产，因此不发生继承问题。既然借名宅基地和地上房屋分属陈某一、陈某二，宅基地使用权又不能继承，那么涉案宅基地该如何处理？《中华人民共和国土地管理法》第十条规定，“农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理”，故涉案宅基地的处理不属于本案审理范围，依法应由村委会决定。

编写人：河北省唐山市路北区人民法院 赵贺

## 4 婚姻关系中财产登记在未成年子女名下的权属认定

——郭某诉李某、李小花所有权确认案

### 【案件基本信息】

#### 1. 判决书字号

北京市第三中级人民法院（2018）京03民终6854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）：郭某

被告（被上诉人）：李某、李小花（李某之女，化名）

### 【基本案情】

郭某与李某于1993年9月30日登记结婚，李某系再婚，并带有一女李小花。1993年11月5日，双方购买位于北京市平谷区平谷镇的楼房一处（以下简称涉案房屋）。1998年7月22日，涉案房屋产权登记在李小花名下。1999年4月2日，李某起诉离婚，在答辩状中郭某提到“1998年7月办房产证手续费300元，收据是我的名字，后来我去京上班，李某又去找产管科给改为孩子李小花的名字……”。1999年5月27日，法院作出（1999）平民初字第916号民事调解书：1.李某与郭某离婚；2.李小花由李某自行抚养……4.双方婚后共同财产即涉案房屋的东屋归郭某居住，西屋归李某居住，厨房、厕所及阳台归双方共同使用。如一方搬出，该楼房归居住者所有，居住者给付搬迁者楼房折款1万元……该调解书生效后，郭某与李某一直按照调解书确定的内容居住在涉案房屋内。

### 【案件焦点】

婚姻关系中财产登记在未成年子女名下是否是赠与。

### 【法院裁判要旨】

北京市平谷区人民法院经审理认为：关于本案是否应依据不动产登记来确定涉案房屋的产权归属的问题。尽管涉案房屋于1998年登记在李小花名下，但不动产登记的法律效力体现为推定力，在不涉及交易关系中的善意第三人保护问题时，若有相反证据证明登记簿上载明的权利人并非实际权利人，则应依法认定实际权利人是不动产物权的享有者。郭某与李某在婚姻关系存续期间购买了涉案房屋，后涉案房屋登记在李小花的名下。在（1999）平民初字第916号卷宗中，郭某与李某均认可涉案房屋属于夫妻共同财产，并就涉案房屋达成调解协议，后双方一直按照调解书的内容履行。李某及李小花对（1999）平民初字第916号民事调解书及此后的履行情况均未提出异议。可见，郭某与李某的真实意思

并不是将涉案房屋赠与李小花。因此，涉案房屋的登记行为，不足以认定李小花系涉案房屋的所有权人，对李小花的抗辩意见不予采信。经释明，郭某坚持本案的诉讼请求，不要求李小花协助办理所有权转移登记，故对郭某请求确认涉案房屋归其与李某共有的诉讼请求予以驳回。综上，依照《中华人民共和国物权法》第六条、第七条规定，判决如下：

驳回郭某的诉讼请求。

郭某持原审起诉意见提起上诉。北京市第三中级人民法院经审理认为：关于郭某是否有权要求确认涉案房屋的所有权一节，根据法律规定，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。因不动产物权的归属，以及作为不动产物权登记基础的买卖、赠与、抵押等产生争议，当事人提起民事诉讼的，应当依法受理。当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。鉴于涉案房屋所有权登记在李小花名下，且已于2010年重新换发了产权证，现各方当事人对涉案房屋的产权发生争议，郭某起诉要求确认房屋为其与李某共同共有财产，具有请求权基础。

关于涉案房屋是否属于郭某与李某的共同财产一节，涉案房屋系郭某自其原单位所购公房，购房款的计算折算了其工龄，购房协议书、单位出售公有住房房价计算表上购买人原为郭某，虽经涂改更名为李小花，但文件中只有“李小花”的人名章，购房时李小花系无民事行为能力的未成年人，并无法定代理人的相关签字，现无证据表明郭某、李某夫妻关系存续期间，双方将涉案房屋赠与李小花，且在（1999）平民初字第916号卷宗中，郭某与李某均认可涉案房屋属于夫妻共同财产，并就该房屋达成调解协议且实际履行。据此，郭某与李某并未具有将涉案房



屋赠与李小花的意思表示。李小花主张享有涉案房屋所有权，缺乏事实依据。故，涉案房屋的登记行为，不足以认定李小花系涉案房屋的所有权人，涉案房屋系郭某与李某的共有财产。一审法院所释明内容超出了当事人诉讼请求范围，并以此为由驳回郭某诉讼请求，显属不当，应予纠正。综上，二审法院改判：

一、撤销北京市平谷区人民法院（2017）京0117民初9919号民事判决；

二、确认涉案房屋为郭某与李某共同共有。

### 【法官后语】

婚姻关系存续期间，双方用夫妻共同财产购买房屋，产权登记在未成年子女名下，离婚时应如何处理？审判实践中存在两种不同的观点：一种观点认为，根据物权法规定，不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。如果夫妻将购买的房屋登记在未成年子女名下，那就意味着将购买的房屋赠与子女，离婚时应作为子女的财产处理，夫妻双方无权予以分割；另一种观点认为，房产是否属于赠与子女，不能简单地根据登记推定，还应审查夫妻双方的真实意思表示。

从本案的角度出发，第二种观点较为适宜。因不动产物权的登记分为对外效力和对内效力，对外效力是指根据物权公示公信原则，不动产物权经过登记后，善意第三人基于对登记的信赖而与登记权利人发生的不动产交易行为应受法律保护；对内效力是指应根据当事人的真实意思表示确定真正的权利人。因此，在涉及不动产物权归属时，我国司法实务通常根据是否涉及第三人利益而进行区分处理。在不涉及第三人利益，仅涉及登记权利人与真实权利人之间的物权权属争议时，不能赋予

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 商家 本本书店  
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为  
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



不动产登记绝对效力，而是采取实质认定标准，通过审查基础事实或探究当事人的真实意思表示来确定真正权利人。因此，在审查不动产物权登记的对内效力时，要审查当事人的真实意思表示。

依照物权法，夫妻双方共同财产或者一方个人财产均为公民个人所有财产，所有权人有权依法对其进行处分，共同财产依共同的意思表示进行处分，个人财产依个人的意思表示进行处分。因此，夫妻婚后将夫妻共同财产登记在未成年子女名下必须是依据夫妻双方共同的意思表示进行的处分，如果是其中一方将夫妻共同财产处分给未成年子女，则不构成物权法上的合法的处分行为。实际生活中，夫妻双方共同出资购买房屋后，可能基于各种因素的考虑而将房屋产权登记在未成年子女的名下，但这并不意味着该房屋的真实产权人即为未成年子女，法院应注意审查夫妻双方在购买房屋时的真实意思表示。如果真实意思确实是将购买的房屋赠与未成年子女，离婚时应将该房屋认定为未成年子女的财产，由直接抚养未成年子女的一方暂时管理；如果真实意思并不是将房屋赠与未成年子女，则离婚时将该房屋作为夫妻共同财产处理比较适宜。

编写人：北京市平谷区人民法院 查金枝

## 5 公证文书复查应否作为民事诉讼前置程序

——司徒惠某等诉谢某某所有权确认案

### 【案件基本信息】

#### 1. 判决书字号

广东省江门市中级人民法院（2019）粤07民终1028号民事裁定书

2.案由：所有权确认纠纷

3.当事人

原告（上诉人）：司徒惠某、司徒某仙、司徒某凤、司徒遇某、司徒某焕、司徒某祥

被告（被上诉人）：谢某某

第三人：司徒佩某

### 【基本案情】

坐落于广东省开平市赤坎镇的一座房屋原登记在司徒伟某名下。司徒伟某死亡后，其配偶谢某某、女儿司徒佩某申请办理继承公证。开平市公证处作出（2011）开证内字第3013号公证书，主要内容为：涉案房屋的一半为司徒伟某的遗产，因司徒伟某的父母先于司徒伟某死亡，司徒佩某放弃继承，上述遗产由谢某某一人继承。谢某某依据以上公证文书等材料，于2011年6月将涉案房屋变更登记在其名下。司徒惠某等六人以其为司徒伟某子女，对涉案房屋享有继承权为由，起诉请求确认各人对房屋的继承份额。

### 【案件焦点】

1.对公证产生争议的权利救济途径如何选择；2.公证复查应否作为民事诉讼必经前置程序。

### 【法院裁判要旨】

广东省开平市人民法院经审查认为：涉案房屋经继承公证，已登记