

案例辅导：我国物权法第一案落槌 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/448/2021\\_2022\\_\\_E6\\_A1\\_88\\_E4\\_BE\\_8B\\_E8\\_BE\\_85\\_E5\\_c80\\_448722.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/448/2021_2022__E6_A1_88_E4_BE_8B_E8_BE_85_E5_c80_448722.htm) 我国物权法第一案落槌 当事人房屋产权得到保护 核心提示：法官认为，《物权法》不仅应该成为广大公民依法维护自己合法权益的法律武器，也应该成为人们自觉尊重他人物权，积极履行义务的制度范本。“本院认为《物权法》生效后，刘×莎的恶意占有行为仍在继续，故本案适用《物权法》与‘法不溯及既往’原则并不冲突。综上，依照《中华人民共和国物权法》第39条、第64条、第242条、第243条的规定，判决如下……”2007年10月8日下午3时，湖南省长沙市芙蓉区人民法院民事审判庭。审判长江涛的法槌响过，一起关于房屋产权纠纷的诉讼案件一审结束，法院判令被告刘×莎腾退所占用的房屋并移交给原告李福莲等人，并向原告也就是房屋所有权人赔偿占用期间的租金损失4855元。这起看似简单的案件，因为在中国首次适用刚刚施行的《物权法》，被写入了中国法制史。案件宣判次日，中国法院网一位编辑证实，据该网收集的信息，在10月8日《物权法》实施后的首个工作日，全国虽有一些人士依据《物权法》的规定提起了诉讼或者主张权利，亦有个别地方法院根据该法对某一案件进行了评议或其他司法行为，但直接依据《物权法》判案，芙蓉区法院的这一判决堪称全国首例。

**历史遗留问题** 本案争执的房屋有关权利，可追溯到上世纪50年代末。原告李福莲等人上辈所有的一处房产被政府不适当没收，此后40多年，该房被当作公房出租给其他居民。直至2005年9月，该房产经落实政策退还给原告，

并办理了产权过户手续。 这处房产在政府退还给原告的同时，里面的一些房间一直由本案被告刘×莎租住占用。虽然租赁合同已过期，但刘拒绝向原告腾退房屋。原告只好诉诸法律。长沙市芙蓉区法院的一审判决认为，在该处房屋由政府向原告移交并办理了产权变动登记手续之后，原告即取得了房屋的所有权，根据《物权法》的规定，这一不动产所有权应当得到尊重和保护。尽管被告刘×莎为该房屋的原租户，但她毕竟不是所有权人。她在未与新的房屋所有权人签订租赁协议的情况下，直接占用房屋，构成了恶意占有。于是，法院判令刘×莎腾退房屋并赔偿租金损失。对这一判决结果，原告的代理人郑力表示很满意。在他看来，《物权法》的施行，使法律对公民权益的保护更到位。

第一时间里的第一权利 根据2007年3月16日的第62号国家主席令，《物权法》自今年10月1日起开始施行。这是一部中国人期盼已久的基本法律，在历经14年立法准备并经全国人大常委会7次审议和100多次修改后，终成中国各类财产所有权受到平等保护的基本制度。由于该法在立法过程中广泛讨论和宣传，法律草案中平等保护的原则以及对房屋等不动产进行重点保护的精神，引起了全社会的普遍关注，人们早就期盼着该法的制订和实施。本案审判长江涛还是芙蓉区法院民一庭的副庭长，他告诉《法制周报》记者，早在今年6月25日，本案原告就以被告违法占用其房屋为由，向法院提出了起诉，该院当天就立案受理。由于当时《物权法》还没有正式实施，所以，原告还只能依据《民法通则》等规定主张自己的权利。10月1日，《物权法》正式实施，10月8日是该法实施后的第一个工作日，这也成了审判机关可能适用该法的第一个日子。江涛告诉记

者，10月8日上午，合议庭对本案进行了合议，作为审判长的他意识到，现在已经是《物权法》实施的时候，而被告刘×莎依然占用着原告的房屋，这显然违背了《物权法》的规定，应当承担返还财产、赔偿损失的责任。于是，江涛和合议庭成员一道，主动依据《物权法》的规定，形成了判决意见，并于当天下午及时进行了宣判。有人认为，由于该案保护的是不动产，这与此前人们期待新法对不动产给予更有力保护的意愿完全相符，考虑到不动产有财产上“第一权利”之称，评论人士将此案称为我国《物权法》实施后“司法在第一时间对第一权利的保护”。

让司法更确定更便利 江涛副庭长坦言，“非常高兴”能依据《物权法》的规定来办理财产纠纷案件。“如果没有《物权法》的规定，我们审理此类案件只能使用《民法通则》第71条的规定，而这条规定很模糊，过于抽象，不好操作。”江涛解释说，该条仅仅规定“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。”而《物权法》不仅明确了所有权人的上述四项权能，还规定在这些权利受到侵害时可以得到哪种法律保护。“正是因为新法律规定更明确、更具体，让我们的司法审判工作也更确定更便利。”江涛说，《物权法》对财产权利这些明确而具体的规定，相当于将法律所弘扬的公平正义精神以公民看得见的方式体现出来，这样的规定当然也更容易被老百姓接受。近20年来，这位资深法官一直活跃在长沙市有关房屋拆迁的法律纠纷现场，他深有感触地表示，过去，人们对物权法的认识，更多地还停留在理念中、口头上，而通过用物权法审判案件，则让这部新法律真真切切地走近了人们的生活空间。芙蓉区法院民事庭庭长张朝晖就

此案也接受了《法制周报》记者的专访，他认为，《物权法》的实施，不仅给老百姓维权带来了新的制度和理念，也弥补了长期以来我国民事法律规范的不足，给法官提供了好的规则体系和指导原则。这位学者型法官呼吁，广大公民在严格依法保护自己合法权益的同时，也别忘了依据《物权法》的规定履行义务。他说，积极履行义务，尊重他人的物权，也是让自己的物权得到有效保护的良好基础。无独有偶，就在此案判决的当天，北京市昌平区法院开庭审理了一起涉及6套房屋归属的物权纠纷案件，该案原告在起诉请求中直接引用了《物权法》的规定，该案被当地媒体称为“北京物权法第一案”。专家学者称其意义重大

广东省知名律师、广东国意律师事务所合伙人刘枝桂注意到了公民积极运用《物权法》维权和司法机关自觉适用该法判案的动向，他认为，过去很长一段时期内，国家关于财产权益的法律规定过于笼统和抽象，使得很多时候维权无门，从而在民间积累了一定的“维权冲动”，而《物权法》的实施，恰好为这种积聚起来的冲动提供了释放的空间和可能性。这位律师对《法制周报》记者预测说：“估计从现在起的未来一到两年间，中国社会运用《物权法》主张权利、解决纠纷的案例会大量发生。”

曾经参与《物权法》立法讨论的知名法学家、清华大学法学院党委副书记、副教授申卫星博士充分肯定了芙蓉区法院这起案件的重要意义，他认为，在这起全国首例运用《物权法》判决的民事案件中，法官很好地理解了物权法的精神，充分贯彻了该法对物权的保护原则和物权效力原则。申卫星解释说，本案中，被告对房屋的占有已经构成“无权占有”，因此应当返还房屋，将这种占有所产生的孳息或者其他收益

赔偿给所有权人。“该案虽然简单，但放在物权保护的高度来看，其意义非常重大。”申卫星说。作为《物权法》多年以来的倡导者和主要起草人之一，王利明教授也呼吁社会各界认真遵守和执行《物权法》的规定。在这位著名法学家的心目中，物权法一如他为《法制周报》读者题词的精神“物权神圣”。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)