

錦 連

法律通訊

2016. 3. 2 总第 23 期



錦連法律通訊

是錦連律師事務所的法律簡報，聚焦於對我們的客戶有影響的法律動態。

錦連律師事務所

是一家以“高層次、規模化、專業化”為發展目標，以學者型的嚴謹態度、專家型的服務水平、團隊型的服務方式，為客戶制定全方位的法律解決方案。

辦公場所：

遼寧省大連經濟技術開發區
金馬路 169 號億鋒現代城 3 號 5F
郵編：116600

電話：0411-87935185

傳真：0411-87930420

電郵：jllawfirm@126.com

網址：www.lnjllawfirm.com



中國·大連

錦連律師事務所

JIN LIAN LAW FIRM

司法解釋速遞：

最高院發布物權法司法解釋

編者語：最高人民法院 2 月 23 日舉行發布會，發布《最高人民法院關於適用〈中華人民共和國物權法〉若干問題的解釋（一）》（以下簡稱“解釋”）並由最高人民法院民一庭庭長程新文回答記者提問。為便於法律工作者學習，我們列出了司法解釋涉及的法律條文，以及將最高院民一庭程新文庭長的權威解讀作了標注（起頭用“解讀”標注，並標列所包含條文條目）。

最高人民法院關於適用《中華人民共和國物權法》若干問題的解釋（一）

（2015 年 12 月 10 日最高人民法院審判委員會第 1670 次會議通過，自 2016 年 3 月 1 日起施行）

為正確審理物權糾紛案件，根據《中華人民共和國物權法》的相關規定，結合民事審判實踐，制定本解釋。

解讀：《解釋》製定的背景：物權法是規範民事財產關係的基本法律，在法律體系中起着基础性作用，是中國特色社會主義法律體系中的重要支柱性法律。《中華人民共和國物權法》（以下簡稱《物權法》）自 2007 年 10 月 1 日起施行以來，對於維護國家基本經濟制度，維護市場經濟秩序，明確

物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，都发挥着举足轻重的作用。党的十八届四中全会通过的《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》指出，要依法保障公民人身权、财产权、基本政治权利等各项权利不受侵犯，实现公民权利保障法治化；健全以公平为核心原则的产权保护制度，加强对各种所有制经济组织和自然人财产权的保护。这为我们在全面推进依法治国新时期进一步完善和加强财产权保障指明了方向。产权本身是一个经济学概念，法律上与其大致对应的概念是财产权，而物权则与债权一起共同构成了近现代财产权的两大基石。正所谓“有恒产者有恒心”，物权作为最为基础和重要的财产权，是社会每个人、每个团体乃至国家的基本权利，也是民事主体从事各种经济或社会活动、创造财富的基础。因此，通过适用法律，把法律和政策的精神加以贯彻和展开，依法全面、平等保护各种所有制经济组织和自然人享有的物权，从而为人民群众安定、幸福的生活，为经济社会有序、健康发展提供坚实的司法保障，人民法院责无旁贷。



第一条 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。当事人已经在行政诉讼中申请一并解决上述民事争议，且人民法院一并审理的除外。

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。

解读：关于不动产登记与物权确认或基础关系争议（包含第一条和第二条）：

《物权法》第十四条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。实践中，有观点认为，除非法律另有规定，未经不动产登记机构登记就不能取得及享有不动产物权，不动产物权争议涉及到登记就应通过行政诉讼解决。这种观点受众颇广，在很大程度上导致实践中出现了民事、行政审判部门互相推诿以及民事裁判与行政裁判冲突的现象，这不仅徒增当事人讼累，也有损司法的权威和公信。针对这一情况，《解释》从两个方面作出规定：一是在案件的受理上，规定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、抵押等产生争议而提起诉讼的，属于人民法院民事诉讼受案范围，人民法院应依法予以受理，民事审判部门应依法予以审理。二

是从诉讼中不动产登记簿证明力的角度，规定对发生争议的不动产物权归属的最终判断，应当依赖于对原因行为或基础关系的审查，故在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的情况下，应当支持其诉讼请求。

第三条 异议登记因物权法第十九条第二款规定（**法条链接：**不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。）的事由失效后，当事人提起民事诉讼，请求确认物权归属的，应当依法受理。异议登记失效不影响人民法院对案件的实体审理。

第四条 未经预告登记的权利人同意，转移不动产所有权，或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权的，应当依照物权法第二十条第一款（**法条链接：**当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不生物权效力）的规定，认定其不生物权效力。

解读：预告登记的效力问题 《物权法》第二十条第一款规定，预告登记后，

未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不生物权效力。实践中，对于现实登记权利人针对不动产的何种处分，会因违反法律规定而不生物权效力，存在模糊认识，一些案件中甚至出现不当扩大预告登记效力的倾向。基于预告登记制度的内涵，正确适用预告登记制度，必须注意坚持依法兼顾保障登记权利人的请求权与限制登记义务人的处分权的平衡原则，为此，《解释》第四条对《物权法》第二十一条所称的不生物权效力的“处分行为”进行了限缩性解释，即将其限于未经预告登记的权利人同意而转移不动产所有权，或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权的在法律上危及或者妨碍债权如期实现的行为。



第五条 买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销、被解除，或者预告登记的权利人放弃债权的，应当认定为物权法第二十条第二款（**法律链接：**预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效）所称的“债权消灭”。

第六条 转让人转移船舶、航空器和机动车等所有权，受让人已经支付对价并取得占有，虽未经登记，但转让人的债权人主张其为物权法第二十四条（**法条链接**：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）所称的“善意第三人”的，不予支持，法律另有规定的除外。



解读：特殊动产转让中的“善意第三人”：近年来，有关船舶、航空器和机动车等特殊动产引发的纠纷呈逐年上升趋势。尤其是随着人们物质生活水平的提高，机动车逐步走入普通百姓的日常生活。据统计，截至2015年5月，全国机动车总保有量达2.69亿辆。机动车的二手交易也大量增加，实践中机动车名实不符的情况也并不鲜见。加之因机动车抵押、交通事故引发损害赔偿、机动车所有权人破产等原因而形成的权利人，也会在诸多情形下与机动车买卖交易的双方当事人的权利产生交集，因此，如何处理好相关纠纷成为审判实践中的热点和难点。基于此，《解释》第六条以实践中经常发生的权利冲突类型为导

向，遵循特殊动产物权变动的物权法规则，通过排除转让人的债权人作为物权法第二十四条所称“第三人”的角度进行了规定。

第七条 人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书，应当认定为物权法第二十八条（**法条链接**：因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力）所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。

解读：发生物权变动效力的人民法院、仲裁委员会的法律文书的范围：根据《物权法》第二十八条规定，人民法院、仲裁委员会的法律文书直接导致的物权变动，不以登记、交付为生效要件，法律文书一经生效，即发生物权效力。对于直接导致物权变动的人民法院、仲裁委员会作出的法律文书的范围问题，一直是司法实践中争论不休的难题。我们认为，基于维护物权变动模式体系安定的目的，应当注意防止实践中不适当地扩大化适用《物权法》第二十八条，损害相关权利人的合法权益，故需要对该条所称人民法院、仲裁委员会的生效法律文书进行目的性限缩解释。基于此，《解释》第七条做出上述规定。

第八条 依照物权法第二十八条至第三十条规定（**法条链接**：第二十八条 因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。第二十九条 因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。第三十条 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。）享有物权，但尚未完成动产交付或者不动产登记的权利人，根据物权法第三十四条至第三十七条（**法条链接**：第三十四条 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。第三十五条 妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。第三十六条 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。第三十七条 侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，也可以请求承担其他民事责任。）的规定，请求保护其物权的，应予支持。

第九条 共有份额的权利主体因继承、遗赠等原因发生变化时，其他按份共有人主张优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。

第十条 物权法第一百零一条（**法条链接**：按份共有人可以转让其享有的共

有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。）所称的“同等条件”，应当综合共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。

第十一条 优先购买权的行使期间，按份共有人之间有约定的，按照约定处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：

（一）转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件内容的通知中载明行使期间的，以该期间为准；

（二）通知中未载明行使期间，或者载明的期间短于通知送达之日起十五日的，为十五日；

（三）转让人未通知的，为其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件之日起十五日；

（四）转让人未通知，且无法确定其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件的，为共有份额权属转移之日起六个月。

第十二条 按份共有人向共有人之外的人转让其份额，其他按份共有人根据法律、司法解释规定，请求按照同等条件购买该共有份额的，应予支持。

其他按份共有人的请求具有下列情形之一的，不予支持：

(一) 未在本解释第十一条规定的期间内主张优先购买，或者虽主张优先购买，但提出减少转让价款、增加转让人负担等实质性变更要求；

(二) 以其优先购买权受到侵害为由，仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效。



第一百零一条 按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

第十三条 按份共有人之间转让共有份额，其他按份共有人主张根据物权法第一百零一条规定（**法条链接：**按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。）优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。

第十四条 两个以上按份共有人主张优先购买且协商不成时，请求按照转让时各自份额比例行使优先购买权的，应予支持。

解读：按份共有人优先购买权的司法保护（第九条至第十四条）：《物权法》第一百零一条确立了按份共有人优先购买权制度，但该条表述较为简单，远远不能解决优先购买权行使的前提条件、方法及法律效果等实践中亟需明确的重要问题，这还导致按份共有人优先购买权的实践运用及司法判断标准不一、尺度各异，严重影响按份共有人优先购买权制度功能的发挥。《解释》根据《物权法》第一百零一条的立法精神和目的，对按份共有人优先购买权制度进行了细化，通过第九条至第十四条共计六个条文，分别从按份共有人优先购买权行使的起始条件、同等条件的认定、行使期间、主体范围以及裁判保护等方面进行了规定，极大地完善了按份共有人优先购买权行使的制度架构，使得这一制度从法律的原则规定成为走入现实的具有高度可操作性的鲜活制度。

第十五条 受让人受让不动产或者动产时，不知道转让人无处分权，且无重大过失的，应当认定受让人为善意。

真实权利人主张受让人不构成善意的，应当承担举证证明责任。

第十六条 具有下列情形之一的，应当认定不动产受让人知道转让人无处分权：

(一) 登记簿上存在有效的异议登

记；

（二）预告登记有效期内，未经预告登记的权利人同意；

（三）登记簿上已经记载司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制不动产权利的有关事项；

（四）受让人知道登记簿上记载的权利主体错误；

（五）受让人知道他人已经依法享有不动产物权。

真实权利人有证据证明不动产受让人应当知道转让人无处分权的，应当认定受让人具有重大过失。

第十七条 受让人受让动产时，交易的对象、场所或者时机等不符合交易习惯的，应当认定受让人具有重大过失。

第十八条 物权法第一百零六条第一款第一项（**法条链接**：无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的）所称的“受让人受让该不动产或者动产时”，是指依法完成不动产物权转移登记或者动产交付之时。

当事人以物权法第二十五条规定（**法条链接**：动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生效力）的方式交付动产的，转让动产法律行为生效时为动产交付之时；当事人以物权法第二十六条规定（**法条链接**：动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付）的方式交付动产的，转让人与受让人之间有关转让返还原物请求权的协议生效时为动产交付之时。

法律对不动产、动产物权的设立另有规定的，应当按照法律规定的时间认定权利人是否为善意。



第十九条 物权法第一百零六条第一款第二项（**法条链接**：无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（二）以合理的价格

转让)所称“合理的价格”,应当根据转让标的物的性质、数量以及付款方式等具体情况,参考转让时交易地市场价格以及交易习惯等因素综合认定。

第二十条 转让人将物权法第二十四条规定(法条链接: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)的船舶、航空器和机动车等交付给受让人的,应当认定符合物权法第一百零六条第一款第三项规定(法条链接:无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回;除法律另有规定外,符合下列情形的,受让人取得该不动产或者动产的所有权:(三)转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需要登记的已经交付给受让人)的善意取得的条件。

解读:善意取得制度的适用(第十五条至第二十条):《物权法》第一百零六条规定了善意取得制度。从司法实践看,与善意取得相关的纠纷非常常见,它不仅存在于物权确认纠纷、执行异议之诉等纠纷中,而且更为广泛地遍布在为数众多的合同、侵权乃至婚姻家庭继承纠纷中。而《物权法》第一百零六条在理解上存在诸多争议之处,如何正确适用善意取得制度是《物权法》适用中的一个重点、难点和热点。对此,《解释》第十五条规定了“善意”认定的基

本标准,即《物权法》第一百零六条规定的善意取得中的“善意”具体指什么,以及在诉讼中由谁承担举证责任;第十六条、第十七条则分别就不动产善意取得中受让人非善意的认定、动产善意取得中受让人重大过失的认定作出具体规定;这三条规定与第十八条关于善意的判断时间的规定,共同构成了对《物权法》第一百零六条第一款第一项“受让人受让该不动产或者动产时是善意的”的具体解释。第十九条则针对《物权法》第一百零六条第一款第二项“以合理的价格转让”,指出应严循立法目的与价值取向,立足个别交易的具体情况,深刻体察社会一般交易认知感受,准确判断价格是否合理。第二十条对机动车等特殊动产如何适用《物权法》第一百零六条第一款第三项规定进行了明确。

上述条文形成了对善意取得适用的较为完整的规则体系。此外,《解释》还基于增进司法裁判的社会认同,简化裁判理据的目的,立足于法律不保护非法交易的价值理念,对善意取得制度适用的排除情形进行了规定。

**非善意取得
不受法律保护**



第二十一条 具有下列情形之一，受让人主张根据物权法第一百零六条（**法条链接**：无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。）规定取得所有权的，不予支持：

（一）转让合同因违反合同法第五十二条规定（**法条链接**：有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定）被认定无效；

（二）转让合同因受让人存在欺诈、胁迫或者乘人之危等法定事由被撤销。

第二十二条 本解释自 2016 年 3 月 1 日起施行。

本解释施行后人民法院新受理的一审案件，适用本解释。

本解释施行前人民法院已经受理、施行后尚未审结的一审、二审案件，以及本解释施行前已经终审、施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

解读本解释的施行时间和溯及力问题：本解释自 2016 年 3 月 1 日起施行，只能适用于 2016 年 3 月 1 日后法院新受理的一审案件，解释 22 条第 2 款所列情形均不能适用。

*锦连法律通讯仅供参考,其不构成一份法律意见或建议。我们努力保证本通讯内容的准确性,但是对基于本通讯任何内容而采取的任何行动所遭受的损失或损害,我们不承担任何责任。我们保留对本通讯的全部权利。

