

物权法司法解释历时七年终出台

对不动产物权与登记、善意取得等作出规定,3月1日起正式实施

“ 物权法和每个人的生活密切相关，关于其司法解释的出台一直广受社会关注。昨天上午，最高人民法院向社会正式通报了《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）》，当中对不动产物权与登记、按份共有人优先购买权、善意取得等问题作出了相应规定，这部司法解释将于今年3月1日起正式实施。”



资料图

最高人民法院民一庭庭长程新文表示,《物权法》包括了总则、所有权、用益物权、担保物权和占有等五编,当中许多条文规定的适用问题都需要通过司法解释的方式进一步细化。

背景

调研历时七年 结合审判难点

2009年5月,《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用

法律若干问题的解释》颁布,目前正在起草担保物权司法解释,《物权法》中的其他内容,

如相邻关系、宅基地使用权、地役权、占有等,都将是未来关注的问题。

昨天通报的《解释（一）》自2009年开始调研,严循立法精神和目的,结合审判实践中遇到的难点问题,对不动产物权与登记、按份共有人优先购买权、善意取得等问题作出相应规定,共计22个条文。

机动车转让未过户纠纷物权优于债权

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。针对机动车转让中债权人对于已经转让但没有过户的车辆主张债权的问题,最高法院民一庭庭长程新文介绍,根据《物权法》第23条、第24条的规定,机动车等特殊动产物权变动,是交付即发生物权变动的效力。在物权与债权的关系上,在一物之上既有物权又有

债权时,一般而言,物权优先于债权。程新文进一步说,具体到机动车等特殊动产之上存在未办理登记的受让人与转让人的债权人的情况,通过转让人的交付取得特定动产物权的人虽未办理登记,但其已经依法享有物权,故从法律条文的本身涵义以及法律整体的逻辑体系看,其权利应优先于转让人的一般债权人。基于此,《解释（一）》第六条规定,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所称的“善意第三人”的,不予支持,法律另有规定的除外。

热点

不动产物权归属是民事诉讼还是行政诉讼?

《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。这种困惑在很多房屋买卖纠纷案件中便十分常见。针对这一情况,《解释（一）》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。

明确了按份共有人的优先购买权

按份共有人优先购买权听起来晦涩,但实际上在很多继承案件中的房产等财产的分割问题上都会涉及这一条款。《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须明确的重要问题,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。对此,《解释（一）》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。其中第九条规定,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。第十二条规定: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。第十三条规定: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。第十四条规定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。

难点

何为善意取得有了明确规定

《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。但该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（一）》第十五条规定了“善意”认定的基本标准,即“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”。第十六条则规定: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、决定查封或者以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。第十七条规定: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。

【相关新闻】

最高法回应 开放小区是否侵权

业主权益保障问题要通过立法解决,人民法院将密切关注积极应对

昨天上午10时,最高法发布《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）》,有关负责人在回答记者提问时表示:中共中央国务院有关文件要求,已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开,实现内部道路公共化,这一意见属于党和国家政策的层面,涉及包括业主在内的有关主体的权益保障问题,还有一个通过立法实现法治化的过程。作为人民法院,我们将密切关注,并积极应对。在最高法发布《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）》后,有记者提问:我们关注到网上最近热议的话题,关于近期城市规划管理意见里面提到今后可能不再封闭建小区,道路将公共化,大家关心这到底跟《物权法》是什么样的关系?如果真是道路公共化之后,会不会与我们现行的《物权法》相关解释是相违背的?

最高法有关负责人表示,《中共中央国务院关于进一步加快城市规划建设管理工作的若干意见》中提到了新建住宅要推广街区制,原则上不再建设封闭住宅小区;已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开,实现内部道路公共化。正像有关部门所介绍的那样,封闭住宅小区是农耕时代的产物,我们现在已经处于21世纪工业化、信息化和新型城镇化的新时代,推进现代化城市建设需要我们有新的理念和探索。我们认为,上述举措的目的是为了实现物和相关资源效益的最大化,这是一个非常具有前瞻性的、与时俱进的城市发展理念,是贯彻落实十八届五中全会提出的五大发展理念中的共享发展理念的体现,也是落实中央城市工作会议的重要举措,符合当今世界的潮流和发展趋势,对于推进城市现代化具有重要指导意义。目前,党中央、国务院提出的这一意见属于党和国家政策的层面,涉及包括业主在内的有关主体的权益保障问题,还有一个通过立法实现法治化的过程。作为人民法院,我们将密切关注,并积极应对。

有记者继续提问:现在的《物权法》上有明确的规定,像小区内的公共绿地和道路都属于业主共有,如果涉及您所说的这种权益的调整,还有多长的路要走?有哪些城市要办?

最高法有关负责人表示:回答上一个问题时我提到,这是属于具有时代特征的一个重大战略举措,中央前不久还专门召开了第一次中央城市工作会议。目前,这个意见尚处于党和国家的政策层面,国家政策上升为法律,我想这是立法机关要做的事情。当然,我们作为司法机关,对此会密切关注,对此可能涉及的相关主体权益的影响、协调和保护,加强调研,及研判,并进一步加强对下指导力度,积极协调有关方面妥善地处理好相关纠纷。(综合新华社、《北京晚报》)

幸运大转盘 好礼天天送

爽够环宇商城体验店为答谢广大新老客户,特推出“玩‘转’幸运,开心赢礼”感恩回馈活动。活动参与规则:

1.关注“爽够环宇商城”微信公众号,并注册成为商城会员即可参与幸运大转盘;

2.每人每天有5次抽奖机会;

3.活动最终解释权归爽够环宇商城所有。

不要问我奖品是什么,只要你够幸运,奖品让你领到爽!

领奖地点:衡阳市石鼓区环城北路3号(衡阳日报社爽够环宇商城体验店) 咨询电话:0734-8530711