

争议解决法律热点问题

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）

《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）》（法释〔2016〕5号，以下简称“《物权法解释一》”），于2015年12月10日，由最高人民法院审判委员会第1670次会议通过，于2016年2月22日颁布，自2016年3月1日起施行。根据《物权法解释一》第二十二条，《物权法解释一》适用于法院新受理的一审案件；不适用于施行前法院已经受理、施行后尚未审结的一审、二审案件，以及《物权法解释一》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。

《物权法解释一》共22条，主要以《物权法》总则为解释对象，涵盖了不动产物权登记制度、物权共有制度和善意取得制度等基础性制度。

一、 不动产物权登记制度：厘清登记效力

（一） 物权归属：遵循实事求是原则

《物权法》第十四条规定了不动产物权的设立、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法律效力；《物权法》第十六条进一步明确了不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

司法实践中，一些法官据此认为“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”，进而“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”。（参见最高人民法院民一庭程新文庭长关于《物权法解释一》制定背景和重点内容解读）

为解决上述问题，理清不动产登记效力与真实物权归属的关系，《物权法解释一》明确了不动产物权归属应遵循实事求是的原则，不得仅以不动产登记簿形成的权利外观为准。

《物权法解释一》第二条规定，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。

同时，《物权法解释一》进一步扫清了不动产物权属争议案件受理上的限制：

（1）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。（《物权法解释一》第一条）

这一规定也与2014年《行政诉讼法》的修订遥相呼应。2014年《行政诉讼法》修订时新增的第六十一条就已明确，物权登记争议而引起的行政诉讼，经当事人申请，人民法院可一并审理相关民事争议。如果一方当事人先提起民事诉讼，再提起行政诉讼，要求变更登记，导致民行两案未能一并审理时，根

据《行政诉讼法》第六十一条第二款的规定，人民法院可以裁定中止行政诉讼，等待民事判决的结果。

(2) 异议登记因《物权法》第十九条第二款规定（申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效）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。（《物权法解释一》第三条）

（二）预告登记的效力：可以排除特定物权变动

《物权法》第二十条第一款规定了预告登记对权利人的保护效力，即在当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议后，已办理预告登记的，未经预告登记的权利人同意处分该不动产的，不发生物权效力。《物权法解释一》第四条进一步明确了《物权法》第二十条中“处分行为”的范围：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。

《物权法》第二十条第一款规定，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。《物权法解释一》第五条进一步明确，“债权消灭”包括，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。

二、共有制度：落实优先购买权

《物权法》第一百零一条规定，按份共有人在转让共有的不动产或者动产份额时，其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。但《物权法》关于共有人的优先购买权的规定较为简单，远远不能满足实践的需求，导致司法判断标准不一、尺度各异，问题丛生。为了回应实践的需要，《物权法解释一》明确了优先购买权的适用范围、适用条件及程序性规范等，以期提升这一制度的可操作性。

（一）优先购买权被排除适用情形

《物权法解释一》明确了下述两种情形下优先购买权不予适用：

(1) 按份共有人之间转让共有份额的；（《物

法解释一》第十三条）

(2) 共有份额的权利主体因继承、遗赠等原因发生变化的。（《物权法解释一》第九条）

但是，上述情形中，共有人就优先购买权存在约定的，优先购买权仍可依约行使，这充分尊重了当事人的意思自治。

（二）“同等条件”的认定标准

《物权法解释一》第十条规定，“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。

《物权法解释一》第十一条第二项还规定，按份共有人虽主张优先购买，但提出减少转让价款、增加转让人负担等实质性变更要求的，其购买共有份额的请求不予支持。

（三）行权期间与通知义务

在保护优先购买权的同时，《物权法解释一》明确了程序规范作为当事人意思自治的补充。就转让人的通知义务及优先购买权的行使期间，《物权法解释一》第十一条确立了十五日或以通知载明的较长期限为准的原则；同时，在其他当事人不知同等条件情况下，以份额权属转移之日为起算之日，行使期限为六个月。具体内容为：

- 1、 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；
- 2、 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；
- 3、 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；
- 4、 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。

（四）优先购买权竞合适用比例原则

为保护共有关系中的人合性特征，对于共有人争先行使优先购买权的问题，《物权法解释一》适用

“按比例受让”的原则，即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。（《物权法解释一》第十四条）

三、善意取得制度：明确物权归属

《物权法》第一百零六条规定了无权处分情况下，受让人可善意取得所有权或者其他物权的三个条件，分别为：（1）受让人主观上为善意；（2）受让价格合理；和（3）受让人已实际占有物或已变更登记为权利人。¹

从司法实践看，与善意取得相关的纠纷十分常见，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。（参见最高人民法院民一庭程新文庭长关于《物权法解释一》制定背景和重点内容解读）对此，《物权法解释一》以明确物权归属、保护交易安全为旨，全面细化了善意取得制度。

（一）善意的认定

1、基本原则及举证责任；

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。（《物权法解释一》第十五条第1款）为此，明确了受让人如果存在重大过失，也不属于“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。（《物权法解释一》第十五条第2款）

2、“知道转让人无权处分”的认定；

¹ 《物权法》第一百零六条（善意取得）规定：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。

《物权法解释一》第十六条，遵循不动产登记公示公信效力，明确了以下三种情形，应认定受让人知道转让人无权处分：

（1）登记簿上存在有效的异议登记；

（2）预告登记有效期内，未经预告登记的权利人同意；

（3）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。

此外，《物权法解释一》第十六条贯彻事实求是原则，明确以下两种情形，属于受让人知道转让人无权处分：

（1）受让人知道登记簿上记载的权利主体错误；

（2）受让人知道他人已经依法享有不动产权。

以上五种情形下，受让人将被认定为知道转让人系无权处分，不能善意取得物权。

3、“重大过失”的认定；

（1）不动产交易：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。（《物权法解释一》第十六条）就“应当知道”的认定，需要法官在个案中进行裁量。

（2）动产交易：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。（《物权法解释一》第十七条）

4、认定善意的时间点；

《物权法解释一》第十八条规定，认定善意的时间点是指依法完成不动产物权转移登记或者动产交付之时。

就特殊情况下动产“交付”的时间点认定，依据《物权法》的相关规定，《物权法解释一》第十八条第二款进一步明确，在受让人已先行占有动产的

情况下，转让动产法律行为生效时，为动产交付之时；动产物权指示交付情况下，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。

如果其他法律对不动产、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。

5、特殊动产上既有物权和债权。

就船舶、航空器和机动车等特殊动产的转让，虽然《物权法》第二十四条规定了，登记才能对抗善意第三人，但是《物权法解释一》第六条规定，如果受让人已经支付对价并取得占有，虽未经登记的，转让人的债权人主张其为善意第三人的，不予支持。并且，《物权法解释一》第二十条进一步明确，一旦转让人将船舶、航空器和机动车等特殊动产交付给受让人，即满足了善意取得的第三项条件——受让人已实际占有物或已变更登记为权利人。

可见，一方受让人已经占有的情况下，一物上既有了物权又有了债权，物权优于债权。根据最高人民法院民一庭庭长程新文的解释，这里的债权人不包括针对该标的物享有担保物权的债权人，因为该债权人已经成为该物的担保物权人，自然就抵押或质押担保的财产享有优先受偿的权利。

(二) 合理价格的认定

善意取得的第二项条件“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。（《物权法解释一》第十九条）

(三) 合同无效或被撤销时，善意取得排除适用

《物权法解释一》第二十一条规定，具有下列情形之一，受让人主张根据《物权法》第一百零六条规定取得所有权的，不予支持：

(1) 转让合同因违反合同法第五十二条规定被认定无效；

(2) 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。

这一规定采纳了合同效力与物权变动一体性的原则。最高人民法院立足于法律不保护非法交易的价值理念，有意平衡善意取得制度所保护的法益和合同无效制度保护的法益，进而将非法交易排除在善意取得制度之外。也就是说，一旦基础合同被认定无效或者被撤销，受让人基于善意取得制度主张物权的请求，将不会被人民法院支持。

四、基于法律文书的物权变动

《物权法》第二十八条规定，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。但是哪些法律文书能够导致物权变动，一直是司法实践中争论不休的议题。

《物权法解释一》第七条明确了“法律文书”限于：分割共有不动产或者动产、使得原有物权关系发生改变的生效法律文书，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。

据此，《物权法解释一》明确排除了债权履行判决书，将法律文书的内容限定为设立、变更、转让或者消灭物权，进一步理清了物权和债权的关系。

五、简评

《物权法》开篇即言，为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。程新文庭长在《物权法解释一》的发布会上也直言，“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。

虽然《物权法解释一》短短二十余条，却涵盖了《物权法》总则中的多个重要问题：它明确了不动产物权归属应遵循实事求是原则，人民法院不得以登记所形成的权利外观为借口，疏于履行依法裁判职责；它全面细化了善意取得制度，为交易中的物权归属提供了明确规则，更是重新

梳理了物权和债权体系；它为共有制度中的优先购买权，提供了明确的程序性保障，同时也规定

了排除适用的情形。这些规定无疑将对物权归属和交易安全产生深刻影响。

黄 湘 合 伙 人 电 话： 86 10 8519 2370 邮 箱 地 址： huangx@junhe.com
叶 礼 律 师 电 话： 86 10 8519 2384 邮 箱 地 址： yel@junhe.com
蒋 宣 律 师 电 话： 86 10 8519 2182 邮 箱 地 址： jiangxuan@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

