

物权法司法解释历时七年终出台

对不动产物权与登记、善意取得等问题作出规定 3月1日起正式实施

物权法和每个人的生活都密切相关,关于其司法解释的出台一直广受社会关注。昨日上午,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。



背景

调研历时七年 结合审判难点

最高人民法庭庭长程新文表示,《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。

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。

《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。

难点

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。

热点

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“善意第三人”的,不予支持,法律另有规定的除外。

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受理。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。

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,而且更为广泛地分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。

(据《北京晚报》)