

注册会计师

经济法

教材精讲班

第三章 物权法律制度

第二单元 物权变动

一、物权变动的原因

物权变动的类型		具体
基于法律行为（必须公示）		买卖、赠与、交易、抵押、质押等 动产→交付；不动产→登记； 法律另有规定的除外。
非基于法律 行为 (无需公示)	①事实行为	合法建造、拆除房屋等，事实行为成就时发生效力。
	②继承或受遗赠	继承或受遗赠开始时。
	③法律文书/征收决定	自法院或仲裁委的法律文书或政府的征收决定生效时。

【注意】法律文书包括直接变动物权的判决书、裁定书以及调解书。但不包括判令一方当事人向另一方当事人作出履行的给付判决。（买卖合同一方不履行义务，法院要求其限期履行的给付判决，判决生效时物权并未转移）

【解释】非基于法律行为的物权变动不必以公示为前提，但处分前要登记公示。

【举例】张某和李某夫妻二人离婚，经法院判决将一套登记在张某名下的房产判给了李某，但未到房屋登记机关办理产权变更登记。在未办理产权变更登记的情况下，李某是否取得了房屋的所有权？并说明理由。

【答案】李某在未办理产权变更登记的情况下，仍取得了房屋的所有权。根据物权法律制度的规定，通过法院判决造成物权变动的，自法院或仲裁委的法律文书或政府的征收决定生效时发生物权变动，登记只起到对抗第三人的作用。

二、物权行为

【解释】物权变动与合同效力相分离，物权是否转移不影响合同效力。

1、债权行为

在当事人之间产生债权债务关系。（订立房屋合同）

2、物权行为

引起物权变动的行为：动产看交付、不动产看登记。

【解释】因出卖人未取得处分权致使标的物所有权不能转移的，买受人可以解除合同并请求出卖人承担违约责任。

【例题】2020年4月2日，乙公司与丙银行签订借款合同，并以其自有房屋一套为丙银行设定抵押。双方签订了书面抵押合同，但未办理抵押登记。……9月16日，

乙公司无法偿还丙银行到期贷款，丙银行要求实现现在乙公司房屋上设定的抵押权。

要求：

根据上述内容，分别回答下列问题：

- 乙公司与丙银行之间的抵押合同是否有效？并说明理由。
- 丙银行要求实现抵押权的主张能否得到支持？并说明理由。

【答案】

(1) 乙公司与丙银行之间的抵押合同有效。

根据规定，当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，

除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

(2) 丙银行要求实现抵押权的主张不能成立。

根据规定，以不动产设定抵押的，抵押权自登记时设立。在本题中，乙公司以房屋抵押并未办理抵押登记，丙银行的抵押权未设立，无权要求实现抵押权。

【解释】同一标的物上成立的数重买卖合同均可有效，但出卖人将同一标的物出卖于数个买受人后，只能履行其中一项买卖合同，其他未能获得标的物所有权的买受人有权请求出卖人承担违约责任。

【例题】甲、丁签订房屋买卖合同次日，戊从网上获知甲发布的售房信息，遂向甲表示愿意购买。经协商，双方以120万元成交，并订立了买卖合同。戊事后感觉甲的房屋售价偏高，心生悔意。在获悉此前甲已将该房卖给丁后，戊遂以此为由，主张自己与甲之间的房屋买卖合同无效。

问：戊能否以此前甲已将房屋卖给丁为由，主张自己与甲之间签订的房屋买卖合同无效？并说明理由。

【答案】戊不能以此前甲已将房屋卖给丁为由，主张与甲之间签订的房屋买卖合同无效。

根据规定，签订合同属于债权行为，而债权行为仅负担义务，不涉及物权变动，故可以反复作出，在同一标的物上成立的数重买卖合同均可有效。

三、物权变动的公示方式

1、动产物权变动——交付

(1) 动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，法律另有规定的除外。

【链接1】以动产设定质押的，质权自交付时设立。

【链接2】以动产抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人。

【解释】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。

【注意】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“善意第三人”的，不予支持，法律另有规定的除外。