

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。

【例-单选题】《民法典》第230条规定：“因继承取得物权的，自继承开始时发生效力。”该条规定涉及的物权变动方式是（ ）。

- A. 基于事实行为的物权变动
- B. 基于法律行为的物权变动
- C. 基于法律规定的物权变动
- D. 基于公法行为的物权变动

答案：C

解析：“因继承取得物权的，自继承开始时发生效力。”为基于法律规定的物权变动。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列各项中，属于基于民事法律行为发生物权变动的是（ ）。

- A. 因合法建造设立物权
- B. 因法定继承取得物权
- C. 因人民政府征收决定消灭物权
- D. 因履行买卖合同移转物权

答案：D

解析：（1）选项A，基于“事实行为”取得物权；

（2）选项B，基于“继承或受遗赠”取得物权；

（3）选项C，基于“法律文书/征收决定”取得物权；

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：

（1）乙公司与丙银行之间的抵押合同是否有效？并说明理由。

（2）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，戊遂以此为理由，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。

【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。

【例题】2020 年 9 月 8 日，甲公司与乙公司订立合同，以每台 30 万元的价格购买 20 台货车。双方约定，甲公司应在乙公司交货后半年内付清全部货款。10 月 12 日，乙公司交付了 20 台货车；次日，甲乙双方办理了货车所有权登记。

问：甲公司何时从乙公司处取得货车所有权？并说明理由。

答案：甲公司于 2020 年 10 月 12 日从乙公司处取得货车所有权。

根据物权法律制度的规定，动产物权的转让，一般自交付时发生法律效力，货车的转让登记只是产生对抗善意第三人的效力。