



司法解释理解与适用丛书

# 最高人民法院 物权法司法解释（一） 理解与适用

背景依据·条文理解·典型案例

杜万华 主编

最高人民法院民事审判第一庭 编著

人民法院出版社

PEOPLE'S COURT PRESS



司法解释理解与适用丛书

# 最高人民法院 物权法司法解释（一） 理解与适用

背景依据·条文理解·典型案例

杜万华 主编

最高人民法院民事审判第一庭 编著

人民法院出版社

PEOPLE'S COURT PRESS

## 图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院物权法司法解释(一)理解与适用/  
杜万华主编;最高人民法院民事审判第一庭编著.

—北京:人民法院出版社,2016.2

(司法解释理解与适用丛书)

ISBN 978-7-5109-1412-6

I. ①最… II. ①杜… ②最… III. ①物权法—法律  
解释—中国 ②物权法—法律适用—中国 IV. ①D923.25

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第014126号

## 最高人民法院物权法司法解释(一)理解与适用

杜万华 主编

最高人民法院民事审判第一庭 编著

---

责任编辑 孟晋 李安尼 张钧艳

出版发行 人民法院出版社

地址 北京市东城区东交民巷27号(100745)

电话 (010) 67550522(责任编辑) 67550558(发行部查询)  
65223677(读者服务部)

客服QQ 2092078039

网址 <http://www.courtbook.com.cn>

E-mail [courtpress@sohu.com](mailto:courtpress@sohu.com)

印刷 三河市国英印务有限公司

经销 新华书店

---

开本 787×1092毫米 1/16

字数 700千字

印张 43.25

版次 2016年2月第1版 2016年2月第1次印刷

书号 ISBN 978-7-5109-1412-6

定价 118.00元

---

版权所有 侵权必究

# 《最高人民法院物权法司法解释（一） 理解与适用》编辑委员会

主 编：杜万华

副主编：程新文 冯小光

撰稿人：（以撰写条文先后为序）

辛正郁 司 伟 肖 峰

仲伟珩 姜 强 王 丹

潘 杰 李 琪 于 蒙

王毓莹 王林清 沈丹丹

韦 大

## 序 言

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）》已于2016年2月22日公布，并将于3月1日起施行。《解释》严循立法目的，总结审判经验、坚持问题导向、借鉴理论学说，着力增强《物权法》等法律规定的可操作性，是最高人民法院切实履行法律赋予的职责，不断加强审判指导的又一重要成果，必将对法律的正确实施起到积极作用。

《物权法》是中国特色社会主义法律体系特别是民事法律体系中的重要支柱性法律，正确实施《物权法》对维护国家基本经济制度，维护市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，意义重大。党的十八届四中全会作出的《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》指出，要健全以公平为核心原则的产权保护制度，加强对各种所有制经济组织和自然人财产权的保护，实现权利保障法治化。这为我们在全面推进依法治国新时期进一步完善和加强财产权保障指明了方向。

物权是社会生活中最为基础、最为常见甚至最为重要的财产权，涉及经济社会生活的方方面面，关涉企业、个人的切身利益，是各类民事主体从事各种经济或社会活动、创造财富、谋求发展的基础。因此，通过司法活动适用好《物权法》，促进依法全面、平等保护各种所有制经济组织和自然人享有的物权，不仅对于每一个个体的安定、幸福生活，而且对于经济社会的有序、健康发展，都有着非同寻常的重要意义。为此，《解释》主要针对不动产登记、

按份共有、善意取得等问题作出相应解释，以期有效指导司法审判，推动《物权法》更好调整社会生活，切实提升保障财产权利及市场交易安全与效率的法治化程度。

民法是万法之母、之源，历史悠远。而物权法则是民法的逻辑起点与价值归依。物权法理论艰深、逻辑复杂、体系严密、学说丰赡、著述浩繁，作为针对《物权法》的一项重要解释作业，兹事之体大，无需赘言。人、物、债的衍生交织，情、理、法的此消彼长，静态与动态的盘根错节，纵向与横向的时空转换，无时无刻不考验着我们的智力、耐心、勇气乃至人性。司法解释的制定过程，本质上也是各种利益的整合、协调与平衡过程。《解释》每易其稿，背后体现的都是对局部与整体、部门与体系、专门与一般、逻辑与经验问题的深入研判与螺旋升华。每一次改变，都意味着距离良法之治更近了一步。对此中所得社会各界的支持、帮助，我由衷致以真诚的谢意。

法律规范以社会生活为源泉，更以社会生活为其施展的舞台，其生命绝非止于一系列制度规则所形成的自足体系，司法解释亦莫能外。唯有建诸解释条文的正确理解和生活实践的精准体察，方能产生对司法解释符合正义观念的适用。于此计，最高人民法院民一庭组织起草和参加本解释制定工作的法官撰写本书，目的在于充分阐述每一个条文所蕴含的丰富内容，以便法律职业群体通晓解释的制定背景、目的宗旨及具体含义，更好实现司法解释的社会价值，为相关社会生活领域的和谐稳定创造积极的法治条件和保障。《解释》的出台是一个新的起点，起草过程中涉及的很多重要问题因尚无法形成共识而最终没有规定，《解释》没有涉及的重要问题更是不计其数，这些都需要我们持续付出艰苦努力。

最高人民法院民一庭汇聚了一批有着坚实理论素养和丰富审判经验的年青法官。他们既承担着繁重的案件审理工作，也承担着司

法解释的起草工作，有的还参加了相关立法工作，脚踏实地解决疑难法律问题是他们的兴趣所在，也是他们的优势所在。法官的天职是解释和执行法律。胸怀法治梦想，坚守正义追求，以解释论为基本视角，熟练掌握解释法律的方法、规则和理论，是高素质法官的重要特征和内在要求。本书作者身逢全面推进法治的宏伟时代，对此均有深刻体察和认知。条文本身所能解决的问题毕竟有限，但每位作者不受条文限制所作的扩散性思考实实在在地赋予本书更为广阔的价值体现空间，可能其中有些观点还不尽成熟甚至存在偏误，但他们忠实立法精神、参酌民法理论、博考域外法例、权衡各种观点利弊得失的态度是极其认真的，这些努力一定是有意义的。法官应该是一个善于思考、勤于学习、刻苦钻研并持之以恒的群体。此为自策，亦为共勉共励。本书力求裨益于视野之开拓、思维之提供，若能对物权理论与实务的深入研究和蓬勃发展有所贡献，实为乐见其成之幸事。

值本书告竣之际，聊以开篇藉尽说明之责，是为序。



2016年2月

## 目 录

## 第一部分 条文全本

## 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）

(2016年2月22日) ..... (3)

## 第二部分 新闻问答

## 关于《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）》答记者问 ..... (9)

## 第三部分 条文释义

**第一条 【审查基础关系或确认权属属于民事诉讼受案范围】**

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。

**【条文主旨】** ..... (25)**【要点提示】** ..... (25)**【背景依据】** ..... (25)



【条文理解】 .....	(40)
【审判实务】 .....	(55)

## 第二条 【不动产确权争议中登记的证明力】

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。

【条文主旨】 .....	(58)
【要点提示】 .....	(58)
【背景依据】 .....	(58)
【条文理解】 .....	(62)
【审判实务】 .....	(81)

## 第三条 【确权争议不受异议登记失效影响】

异议登记因物权法第十九条第二款规定的事由失效后，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。

【条文主旨】 .....	(84)
【要点提示】 .....	(84)
【背景依据】 .....	(84)
【条文理解】 .....	(94)
【审判实务】 .....	(104)

## 第四条 【预告登记权利人的保护】

未经预告登记的权利人同意，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，应当依照物权法第二十条第一款的规定，认定其不生物权效力。

【条文主旨】 .....	(108)
【要点提示】 .....	(108)

【背景依据】 .....	(108)
【条文理解】 .....	(116)
【审判实务】 .....	(160)

## 第五条 【导致预告登记失效的“债权消灭”的认定】

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的，应当认定为物权法第二十条第二款所称的“债权消灭”。

【条文主旨】 .....	(162)
【要点提示】 .....	(162)
【背景依据】 .....	(162)
【条文理解】 .....	(166)
【审判实务】 .....	(176)

## 第六条 【转让人的债权人不属于物权法第二十四条所称的“善意第三人”】

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。

【条文主旨】 .....	(180)
【要点提示】 .....	(180)
【背景依据】 .....	(181)
【条文理解】 .....	(188)
【审判实务】 .....	(194)

## 第七条 【发生物权变动效力的人民法院、仲裁委员会的法律文书】

人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，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，应当认定为物权法第二十

八条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。

【条文主旨】	(203)
【要点提示】	(203)
【背景依据】	(204)
【条文理解】	(211)
【审判实务】	(226)

## 第八条 【特殊情形物权的保护】

依照物权法第二十八条至第三十条规定享有物权，但尚未完成动产交付或者不动产登记的物权人，根据物权法第三十四条至第三十七条的规定，请求保护其物权的，应予支持。

【条文主旨】	(233)
【要点提示】	(233)
【背景依据】	(233)
【条文理解】	(236)
【审判实务】	(240)

## 第九条 【继承、遗赠等情形排除按份共有人优先购买权行使】

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。

【条文主旨】	(252)
【要点提示】	(252)
【背景依据】	(252)
【条文理解】	(260)
【审判实务】	(267)

**第十条 【按份共有人优先购买权行使时同等条件的认定】**

物权法第一百零一条所称的“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。

【条文主旨】 .....	(274)
【要点提示】 .....	(274)
【背景依据】 .....	(274)
【条文理解】 .....	(277)
【审判实务】 .....	(285)

**第十一条 【按份共有人优先购买权的行使期间】**

优先购买权的行使期间，按份共有人之间有约定的，按照约定处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：

（一）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；

（二）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，为十五日；

（三）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；

（四）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。

【条文主旨】 .....	(292)
【要点提示】 .....	(292)
【背景依据】 .....	(293)
【条文理解】 .....	(295)
【审判实务】 .....	(303)

**第十二条 【按份共有人优先购买权的裁判保护】**

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。

其他按份共有人的请求具有下列情形之一的,不予支持:

(一)未在本解释第十一条规定的期间内主张优先购买,或者虽主张优先购买,但提出减少转让价款、增加转让人负担等实质性变更要求;

(二)以其优先购买权受到侵害为由,仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效。

【条文主旨】	.....	(305)
【要点提示】	.....	(305)
【背景依据】	.....	(306)
【条文理解】	.....	(316)
【审判实务】	.....	(323)

### 第十三条 【按份共有人之间转让共有份额时不得主张优先购买权】

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。

【条文主旨】	.....	(330)
【要点提示】	.....	(330)
【背景依据】	.....	(330)
【条文理解】	.....	(333)
【审判实务】	.....	(339)

### 第十四条 【两个以上按份共有人优先购买权的保护顺位】

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。

【条文主旨】	.....	(341)
【要点提示】	.....	(341)
【背景依据】	.....	(341)
【条文理解】	.....	(346)

【审判实务】 .....	(349)
--------------	-------

### 第十五条 【善意取得中受让人善意的认定】

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。

【条文主旨】 .....	(350)
【要点提示】 .....	(350)
【背景依据】 .....	(350)
【条文理解】 .....	(358)
【审判实务】 .....	(365)

### 第十六条 【不动产善意取得中受让人非善意的认定】

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。

【条文主旨】 .....	(374)
【要点提示】 .....	(374)
【背景依据】 .....	(375)
【条文理解】 .....	(380)
【审判实务】 .....	(389)

## 第十七条 【动产善意取得中受让人重大过失的认定】

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。

- 【条文主旨】 ..... (393)
- 【要点提示】 ..... (393)
- 【背景依据】 ..... (393)
- 【条文理解】 ..... (398)
- 【审判实务】 ..... (408)

## 第十八条 【善意取得中善意的判断时间】

物权法第一百零六条第一款第一项所称的“受让人受让该不动产或者动产时”，是指依法完成不动产物权转移登记或者动产交付之时。

当事人以物权法第二十五条规定的方式交付动产的，转让动产法律行为生效时为动产交付之时；当事人以物权法第二十六条规定的方式交付动产的，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。

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。

- 【条文主旨】 ..... (412)
- 【要点提示】 ..... (412)
- 【背景依据】 ..... (413)
- 【条文理解】 ..... (420)
- 【审判实务】 ..... (426)

## 第十九条 【善意取得中合理价格的认定】

物权法第一百零六条第一款第二项所称“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。

- 【条文主旨】 ..... (433)

【要点提示】	(433)
【背景依据】	(433)
【条文理解】	(439)
【审判实务】	(448)

## 第二十条 【特殊动产如何适用善意取得】

转让人将物权法第二十四条规定的船舶、航空器和机动车等交付给受让人的，应当认定符合物权法第一百零六条第一款第三项规定的善意取得的条件。

【条文主旨】	(453)
【要点提示】	(453)
【背景依据】	(453)
【条文理解】	(456)
【审判实务】	(460)

## 第二十一条 【善意取得制度适用的排除】

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：

(一) 转让合同因违反合同法第五十二条规定被认定无效；

(二) 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。

【条文主旨】	(468)
【要点提示】	(468)
【背景依据】	(469)
【条文理解】	(475)
【审判实务】	(488)



## 第二十二条 【施行时间及效力】

本解释自 2016 年 3 月 1 日起施行。

本解释施行后人民法院新受理的一审案件，适用本解释。

本解释施行前人民法院已经受理、施行后尚未审结的一审、二审案件，以及本解释施行前已经终审、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，不适用本解释。

【条文主旨】	(496)
【要点提示】	(496)
【背景依据】	(496)
【条文理解】	(505)
【审判实务】	(508)

## 第四部分 典型案例

一、汪伦诉刘桓、刘东、刘玉婵不动产登记纠纷案	(515)
二、李磊诉阳少平所有权确认案	(519)
三、交通银行股份有限公司上海奉贤支行诉被告叶桂英金融合同纠纷一案	(526)
四、武汉康丰机械化施工有限公司诉重庆屹杰汽车销售有限公司等案外人执行异议之诉案	(530)
五、中国农业银行股份有限公司海口金贸支行诉中国农业银行股份有限公司琼海市支行共有人优先购买权纠纷案	(536)
六、施国凤诉高乃颖确认合同无效纠纷一案	(549)
七、刘志兵诉卢志成财产权属纠纷案	(555)
八、汕头市伟利贸易有限公司与四会市金鹏铜业有限公司、四会市鲲鹏物资回收有限公司等所有权确认纠纷申诉案	(561)

## 第五部分 相关法律、司法解释及地方性指导意见

### 一、法律法规

#### 中华人民共和国物权法

(2007年3月16日) ..... (567)

#### 中华人民共和国民法通则 (节选)

(1986年4月12日) ..... (597)

#### 中华人民共和国合同法 (节选)

(1999年3月15日) ..... (598)

#### 中华人民共和国行政诉讼法 (节选)

(2014年11月1日) ..... (599)

#### 不动产登记暂行条例

(2015年3月1日) ..... (600)

#### 不动产登记暂行条例实施细则

(2015年6月29日) ..... (607)

#### 房屋登记办法

(2008年1月22日) ..... (632)

#### 土地登记办法

(2007年11月28日) ..... (651)

### 二、司法解释

#### 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》

##### 若干问题的意见 (试行) (节选)

(1988年4月2日) ..... (664)

#### 最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释 (节选)

(2014年12月18日) ..... (664)

#### 最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定 (节选)

(2010年11月5日) ..... (665)

### 三、地方指导性意见

#### 厦门市国土资源与房产管理局关于当前我市农村土地房屋权属 登记若干问题的处理意见

(2007年7月5日)..... (666)

后 记 ..... (671)

## 第一部分 条文全本



# 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

（2015年12月10日最高人民法院审判委员会第1670次  
会议通过 2016年2月22日最高人民法院  
公告公布 自2016年3月1日起施行）

为正确审理物权纠纷案件，根据《中华人民共和国物权法》的相关规定，结合民事审判实践，制定本解释。

**第一条** 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。

**第二条** 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。

**第三条** 异议登记因物权法第十九条第二款规定的事由失效后，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。

**第四条** 未经预告登记的权利人同意，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，应当依照物权法第二十条第一款的规定，认定其不生物权效力。

**第五条** 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的，应当认定为物权法第二十条第二款所称的“债权消灭”。

**第六条** 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。

**第七条** 人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，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，应当认定为物权法第二十八条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。

**第八条** 依照物权法第二十八条至第三十条规定享有物权，但尚未完成动产交付或者不动产登记的物权人，根据物权法第三十四条至第三十七条的规定，请求保护其物权的，应予支持。

**第九条** 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。

**第十条** 物权法第一百零一条所称的“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。

**第十一条** 优先购买权的行使期间，按份共有人之间有约定的，按照约定处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：

(一) 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；

(二) 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；

(三) 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；

(四) 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。

**第十二条** 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。

其他按份共有人的请求具有下列情形之一的，不予支持：

(一) 未在本解释第十一条规定的期间内主张优先购买，或者虽主张优先购买，但提出减少转让价款、增加转让人负担等实质性变更要求；

(二) 以其优先购买权受到侵害为由, 仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效。

**第十三条** 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** 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。

**第十五条** 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** 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** 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。

**第十八条** 物权法第一百零六条第一款第一项所称的“受让人受让该不动产或者动产时”, 是指依法完成不动产物权转移登记或者动产交付之时。

当事人以物权法第二十五条规定的方式交付动产的, 转让动产法律行为生效时为动产交付之时; 当事人以物权法第二十六条规定的方式交付动产的, 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。

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。

**第十九条** 物权法第一百零六条第一款第二项所称“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。

**第二十条** 转让人将物权法第二十四条规定的船舶、航空器和机动车等交付给受让人的，应当认定符合物权法第一百零六条第一款第三项规定的善意取得的条件。

**第二十一条** 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：

(一) 转让合同因违反合同法第五十二条规定被认定无效；

(二) 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。

**第二十二条** 本解释自2016年3月1日起施行。

本解释施行后人民法院新受理的一审案件，适用本解释。

本解释施行前人民法院已经受理、施行后尚未审结的一审、二审案件，以及本解释施行前已经终审、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，不适用本解释。

## 第二部分 新闻问答



## 关于《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）》答记者问

为贯彻党的十八届四中全会提出的全面推进依法治国的重大战略部署，切实加强社会主义法治建设，进一步提升保障财产权利及市场交易安全与效率的法治化程度，最高人民法院根据《中华人民共和国物权法》的相关规定，结合审判实践，经审判委员会第1670次会议讨论，通过了《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）》（以下简称《解释》）。值此司法解释公布之际，最高人民法院民一庭庭长程新文就《解释》的有关问题接受了记者的采访。

**问：请您具体谈一下最高人民法院为什么要出台该《解释》？**

**答：**物权法是民事财产关系的基本法，在市场经济法制体系中处于基础地位。司法实践中，除物权利属纠纷外，在数量众多的婚姻家庭、损害赔偿、合同纠纷等民商事案件中，往往均需面对和回应物权主体为谁、物权内容为何、物权效力有无等前提或基础性问题，在相当大程度上而言，对《物权法》的理解和适用稍有不当，就有可能对民商事主体的各项权利，乃至经济社会生活的有序发展、良性互动造成冲击。而物权法本身理论性强、逻辑复杂、体系严密、学说丰赡，正确理解和准确执行的难度很大。因此，在中国特色社会主义法律体系基本形成后，适时妥当推出相关司法解释，不仅广大法官寄予厚望，更是推动《物权法》良法之治的重要途径。

《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。对于部分内容，最高人民法院已经在《物权法》实施前后分别出台了相关司法解释：如担保物权部分，最高人民法院在《物权法》实施之前就根据《担保法》的规定于2000年12月颁布了最高人民法院《关于适用〈中华人民共和

国担保法》若干问题的解释》，现在正在根据《物权法》的规定以及司法实践中的经验总结修订起草担保物权司法解释；对于所有权部分中的业主的建筑物区分所有权，最高人民法院在2009年5月颁布了最高人民法院《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》；对于用益物权中的国有土地使用权部分，最高人民法院于2005年6月颁布了最高人民法院《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》，对于土地承包经营权则于2005年7月颁布了最高人民法院《关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》，并于2014年1月颁布了最高人民法院《关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律若干问题的解释》，从合同法的角度对这些物权在市场经济中的交易流转等问题进行了相应规定。除此之外，《物权法》中还有许多涉及物权法基本规则的重要内容，如“总则”编中关于物权变动和保护的制度，“所有权”编中关于相邻关系、共有、善意取得的规定等，对于正确适用《物权法》也至关重要，由于这些内容涉及物权法规则的根本、规范难度相对较大，故最高人民法院本着成熟一些、规范一些的原则，统一纳入物权法司法解释系列加以规定。本《解释》就是针对司法实践中适用物权法的若干热点难点问题，如不动产登记错误与民事诉讼的关系、异议登记与确权诉讼的关系、预告登记的效力、特殊动产转让中的“善意第三人”、发生物权变动效力的（人民法院、仲裁委员会的）法律文书的范围、按份共有人优先购买权的司法保护、善意取得的构成要件等，在认真总结审判经验的基础上，经过反复调研论证和广泛征求意见进行的规定。

问：党的十八届四中全会“决定”中指出，要健全以公平为核心原则的产权保护制度，加强对各种所有制经济组织和自然人财产权的保护。请您具体谈一谈这里所讲的产权保护、财产权保护与《解释》所针对的物权保护有什么关系？

答：党的十八届四中全会“决定”为我们在全面推进依法治国新时期进一步完善和加强财产权保障指明了方向。“决定”中提到的“产权”，是一个来源于经济学的概念，法律上与其大致对应的概念是财产权，是一种包含物权、债权以及由此衍生出的各种具体权利的复合财产权利。

任何人、任何团体、任何社会的存在和发展都离不开对财产的拥有和支

配，对财产的控制而形成的社会关系是社会最基本的关系。人与人之间的其他社会关系，本质上都是财产支配关系直接或者间接的反映。而物权又是社会生活中最为基础、最为常见甚至最为重要的财产权。我国《物权法》规定的物权类型非常广泛，如房屋所有权、建筑物区分所有权、机动车等各种生活用品的所有权、农民个人或家庭的土地承包经营权、建设用地使用权、地役权、抵押权、质权、留置权等等，涉及经济社会生活的方方面面，关涉企业、个人的切身利益，是各类民事主体从事各种经济或社会活动、创造财富、谋求发展的基础。因此，通过司法活动适用好《物权法》，促进依法全面、平等保护各种所有制经济组织和自然人享有的物权，不仅对于每一个个体的安定、幸福生活，而且对于经济社会的有序、健康发展，都有着非同寻常的重要意义。

**问：**审判实践中存在许多因涉及不动产登记而产生民事与行政交叉的情形，如一方当事人认为登记的不动产权属错误，以登记行为违法为由提起行政诉讼，另一方当事人则针对导致不动产物权变动的原因行为的效力提起民事诉讼等。各地法院对于这些纠纷的审判程序、适用法律和裁判结果上均存在着许多差异。那么，在因确认房屋等不动产物权归属或就买卖房屋等法律关系发生争议，涉及对房屋等不动产登记的异议时，究竟应当通过民事诉讼还是行政诉讼程序解决呢？

**答：**造成你提到的现象的原因很多，但究其根本而言，是由于对不动产登记的性质及其在不动产物权变动中的作用认识不清所致。实际上，相当大一部分涉及不动产登记的案件中，当事人主要争议的是登记所涉及的民事法律关系，由于不动产物权基于登记而生效，导致登记行为被卷入诉讼，从而呈现出民事纠纷与行政纠纷交织的表象。当事人往往认为，不动产登记系国家机关作出的行政确认行为，是登记机构对不动产权属状况的最终有效确认，如果不动产登记上的记载及相应不动产权利证书不被撤销，则表明其记载的权属状况正确无误，因此，撤销最后的登记发证行为，是权属问题最终解决的最有效、最直接的途径。司法实践中，有些民事法官在遇到涉及登记问题的不动产权属案件时，也常以登记的公定力为由，要求当事人先提起行政诉讼，中止民事案件的审理，待行政诉讼对登记行为的审查结论作出后，再依据行政判决结果来作出民事判决。这些错误观点是造成涉不动产登记、不动