



新物权法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） 关联适用指引

【主法条文】【条文释义】【关联规定】【典型案例】

最高人民法院民事审判第一庭 编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



新物权法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） 关联适用指引

【主法条文】【条文释义】【关联规定】【典型案例】

最高人民法院民事审判第一庭 编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

最高人民法院物权法司法解释 (一) 关联适用指引 /
最高人民法院民事审判第一庭编. —北京: 中国法制
出版社, 2016. 3

ISBN 978 - 7 - 5093 - 7291 - 3

I. ①最… II. ①最… III. ①物权法 - 法律解释 - 中国
IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 040083 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 黄会丽

封面设计: 蒋 怡

最高人民法院物权法司法解释 (一) 关联适用指引

ZUIGAORENMINFAYUAN WUQUANFA SIFA JIESHI (YI) GUANLIAN SHIYONG ZHIYIN

编者/最高人民法院民事审判第一庭

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 毫米×1030 毫米 16

版次/2016 年 3 月第 1 版

印张/26.75 字数/378 千

2016 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7291 - 3

定价: 68.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66072711

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)

前 言

2016年2月22日，最高人民法院发布《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《解释》）。《解释》于2015年12月10日经最高人民法院审判委员会第1670次会议讨论通过，并将于2016年3月1日起施行。

《中华人民共和国物权法》（以下简称《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，具有重大意义。物权法理论艰深、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。在为数庞大的婚姻家庭、损害赔偿、合同纠纷等民商事案件中，考验司法智慧的最终问题往往还是如何认识及保护物权。最高人民法院高度重视《物权法》的司法实践运用工作，在深入研判困扰司法实践疑难问题的基础上，历经六年多的分析论证，《解释》最终得以出台。

党的十八届四中全会作出《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》，《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。为真正执行好《物权法》，本《解释》严循立法精神和目的，主要针对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。

为帮助广大法律工作者正确理解与适用物权法司法解释（一），最高人民法院民事审判第一庭组织相关人员编写了本书。第一部分为重点法规理解与适用，独家针对物权法及司法解释（一）、建筑物区分所有权司法解释、物业服务合同司法解释进行了适用指导，采取【主法条文】【条文

释义】【关联规定】【典型案例】的特色体例，对物权法司法解释（一）的正确适用提供权威指导。第二部分为关联配套规定，全面梳理收录物权法司法解释（一）关联适用的法律、法规、司法解释、部门规章、政策性文件等。

希望本书的出版有助于法官运用演绎推理和类比推理相结合的方式进行事实认定、法律适用，统一裁判标准；有助于学者在理论研究中将司法实践进行结合；有助于律师为当事人提出符合现行法律精神的建议。同时，也希望为广大企业和个人保护私有物权、参与经济活动提供法律指引。

最高人民法院民事审判第一庭

目 录^{*}

第一部分 重点法规理解与适用

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）	1
（2016 年 2 月 22 日）	
典型案例 汪某诉刘某等不动产登记纠纷案	2
典型案例 李某诉阳某所有权确认纠纷案	2
典型案例 某商业广场置业有限公司与赵某、某市旧城改造投融资 管理中心及某市市中区拆迁办公室房屋拆迁安置补偿合 同纠纷案	3
典型案例 某银行股份有限公司上海奉贤支行诉叶某金融借款合同 纠纷案	4
典型案例 武汉某机械化施工有限公司诉重庆某汽车销售有限公司 案外人执行异议之诉案	5
典型案例 中国某银行股份有限公司海口金贸支行诉中国某银行股 份有限公司琼海市支行共有人优先购买权纠纷案	8
典型案例 施某诉高某确认合同无效纠纷案	11
典型案例 刘某诉卢某财产权属纠纷案	11
典型案例 汕头市某贸易有限公司诉四会市某铜业有限公司、四会 市某物资回收有限公司、广州某实业有限公司 承揽合同和所有权确认纠纷案	14
中华人民共和国物权法	15
（2007 年 3 月 16 日）	

* 编者按：本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

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 92
 (2009 年 5 月 14 日)

《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》的理解与适用 95
 (2009 年 5 月 22 日)

最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释 106
 (2009 年 5 月 15 日)

《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的理解与适用 108
 (2009 年 5 月 22 日)

第二部分 关联配套规定

一、综 合

●法律

中华人民共和国宪法（节录） 112
 (2004 年 3 月 14 日)

中华人民共和国民法通则（节录） 114
 (2009 年 8 月 27 日)

中华人民共和国行政诉讼法（节录） 122
 (2014 年 11 月 1 日)

●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》若干问题的解释（试行）（节录） 123
 (1988 年 4 月 2 日)

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（节录） 129
 (2015 年 1 月 30 日)

二、物权公示

1. 不动产登记

● 行政法规

不动产登记暂行条例	130
(2014 年 11 月 24 日)	

● 部门规章及文件

不动产登记暂行条例实施细则	136
(2016 年 1 月 1 日)	

土地登记办法	158
(2007 年 12 月 30 日)	

土地登记规则	169
(1995 年 12 月 28 日)	

房屋登记办法	180
(2008 年 2 月 15 日)	

房屋权属登记信息查询暂行办法	196
(2006 年 10 月 8 日)	

建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知	199
(2002 年 3 月 27 日)	

● 司法解释及文件

最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	200
(2010 年 11 月 5 日)	

最高人民法院关于《关于对第三人通过法院变卖程序取得的财产能否 执行回转及相关法律问题的请示》复函	203
(2003 年 8 月 5 日)	

最高人民法院关于审理房屋登记行政案件中发现涉嫌刑事犯罪 问题应如何处理的答复	203
(2008 年 9 月 23 日)	

最高人民法院关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据 协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知	204
(2012 年 6 月 15 日)	

2. 动产交付

●法律

中华人民共和国合同法（节录） 205
（1999 年 3 月 15 日）

●部门规章

机动车登记规定 224
（2012 年 9 月 12 日）

●司法解释

最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的
解释（一） 243
（1999 年 12 月 19 日）

最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的
解释（二） 248
（2009 年 4 月 24 日）

最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释 252
（2012 年 5 月 10 日）

最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定 260
（2015 年 8 月 6 日）

三、所有权

1. 土地所有权及保护

●法律

中华人民共和国土地管理法 266
（2004 年 8 月 28 日）

●行政法规

中华人民共和国土地管理法实施条例 281
（2014 年 7 月 29 日）

●司法解释及文件

最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干
问题的解释 290
（2000 年 6 月 19 日）

最高人民法院关于审理破坏林地资源刑事案件具体应用法律若干
问题的解释 292
（2005 年 12 月 26 日）

最高人民法院行政审判庭关于对农民长期使用但未取得合法权属 证明的土地应如何确定权属问题的答复	294
(1998 年 8 月 17 日)	
2. 集体所有权、个人所有权及保护	
● 法律	
中华人民共和国城市房地产管理法	295
(2009 年 8 月 27 日)	
● 部门规章	
城市商品房预售管理办法	305
(2004 年 7 月 20 日)	
城市房地产转让管理规定	307
(2001 年 8 月 15 日)	
商品房销售管理办法	311
(2001 年 4 月 4 日)	
国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管 理有关问题通知	318
(2006 年 9 月 14 日)	
关于简化个人无偿赠与不动产土地使用权免征营业税手续的公 告	321
(2015 年 6 月 29 日)	
● 司法解释	
最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的 规定	321
(2011 年 8 月 7 日)	
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干 问题的解释	323
(2003 年 4 月 28 日)	
3. 业主的建筑物区分所有权	
● 行政法规	
物业管理条例	328
(2007 年 8 月 26 日)	
● 部门规章及文件	
住宅专项维修资金管理办法	339
(2007 年 12 月 4 日)	

建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款理解适用问题的批复	347
(2003 年 10 月 17 日)	
4. 共有	
●法律	
中华人民共和国婚姻法(节录)	348
(2001 年 4 月 28 日)	
中华人民共和国合伙企业法(节录)	350
(2006 年 8 月 27 日)	
●司法解释及文件	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(一)(节录)	353
(2001 年 12 月 25 日)	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(二)(节录)	354
(2003 年 12 月 25 日)	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(三)	358
(2011 年 8 月 9 日)	
最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理财产分割问题的若干具体意见	360
(1993 年 11 月 3 日)	

四、用益物权

●法律	
中华人民共和国农村土地承包法	364
(2009 年 8 月 27 日)	
●行政法规及文件	
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	373
(1990 年 5 月 19 日)	
国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见	379
(2015 年 8 月 10 日)	

● 部门规章及文件

农村土地承包经营权流转管理办法	382
-----------------------	-----

(2005 年 1 月 19 日)

中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法	387
-----------------------------	-----

(2003 年 11 月 14 日)

● 司法解释及文件

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	391
---------------------------------------	-----

(2005 年 7 月 29 日)

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	395
--	-----

(2005 年 6 月 18 日)

最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复	399
---	-----

(2003 年 4 月 16 日)

附 录

《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）》新闻发布稿	401
---	-----

(2016 年 2 月 23 日)

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	405
--	-----

(2016 年 2 月 23 日)

第一部分 重点法规理解与适用

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）》已于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 法释〔2016〕5号）

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 【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。

【条文释义】 本条是关于审查基础关系或确认权属属于民事诉讼受案范围的规定。涉不动产登记争议应区分民事、行政，这符合我国不动产登记审查原则的实际。涉不动产登记民事诉讼的诉讼标的应当是针对不动产物权的归属或原因行为（基础法律关系）；涉不动产登记行政诉讼的诉讼标的针对的是登记行为本身，亦即在行政诉讼中人民法院审查的是登记行为的合法性。

《行政诉讼法》第六十一条规定：“在涉及行政许可、登记、征收、征用和行政机关对民事争议所作的裁决的行政诉讼中，当事人申请一并解决相关民事争议的，人民法院可以一并审理。在行政诉讼中，人民法院认为行政案件的审理需以民事诉讼的裁判为依据的，可以裁定中止行政诉讼。”此规定仅指当事人针对登记行为本身是否合法提起的诉讼，当事人因权属争议而对登记持有异议提起的诉讼不属于行政诉讼的范畴，其提起行政诉讼的，人民法院不应受理。在最初的诉讼是当事人因不动产权属或其原因行为争议而提起时，不存在

民事、行政诉讼交叉的问题,不属于《行政诉讼法》第六十一条规定的可以在行政诉讼中一并审理民事争议的范围,也不属于本条解释规定的但书情形。

【关联规定】 《物权法》第9条;《行政诉讼法》第61条

【典型案例】 汪某诉刘某等不动产登记纠纷案

案件适用要点: 因物权的归属、内容发生争议的,利害关系人可以请求确认权利,该争议属于民事诉讼范围。不动产登记是不动产物权设立、变更、转让和消灭的公示方法。登记行为在性质上具有复合性,涉不动产登记民事诉讼的诉讼标的应当是针对不动产物权的归属或原因行为,涉不动产登记行政诉讼的诉讼标的针对的是登记行为本身,亦即在行政诉讼中人民法院审查的是登记行为的合法性。当事人之间或第三人对被登记的不动产物权或原因行为等民事法律关系产生争议,此争议实质上存在于当事人之间,当事人与登记机构之间并无实质争议,因此,如果利害关系人对物权归属和内容有异议,系平等民事主体之间的民事争议,而非行政争议。

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。

【条文释义】 本条是对不动产物权确认纠纷中,是否可以否定不动产登记簿在证明不动产物权归属中的证明力所作的规定。

法律赋予不动产登记簿的权利推定效力,就意味着不动产登记簿上记载的权利人一般都会被推定为不动产物权的享有者。从诉讼法角度而言,该不动产登记簿上记载的权利人也就被免除了就其为权利人进一步举证义务。相应地,这也就加大了请求确权方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举证证明责任。另外,本条所规定的能得到法院支持的确权请求适用情形应有所限定,至少应排除第三人善意取得不动产物权的情形。

【关联规定】 《物权法》第9条、第16条、第17条、第19条;《不动产登记暂行条例》第8条、第13条

【典型案例】 李某诉阳某所有权确认纠纷案

案件适用要点: 不动产登记簿的记载和房屋所有权人不一致的,如果有足够的证据证明这一事实,那么房屋所有权归属于真正的权利人。司法实践中,不动产登记簿的记载和房屋所有权人不一致的,如果有足够的证据证明这一事实,那么房屋所有权归属于真正的权利人。物权法以公示原则为基础,派生出了不动产物权登记推定真实的效力,即除有相反证据证明外,法律认为记载于不动产登记簿的人是该不动产的权利人。如果已经形成完整的证据链条,证明

了当事人为涉诉房屋的真正权利人，那么房屋的所有权应当归于另一方提供证据的人。

【典型案例】 某商业广场置业有限公司与赵某、某市旧城改造投融资管理中心及某市市中区拆迁办公室房屋拆迁安置补偿合同纠纷案〔最高人民法院（2013）民申字第2041号〕

案件适用要点：关于本案是否应依据不动产登记来确定诉争房屋的产权归属的问题。尽管诉争房屋的所有权和土地使用权于1999年登记在赵某名下，但不动产登记的法律效力体现为推定力，在不涉及交易关系中的善意第三人保护问题时，若有相反证据证明登记簿上载明的权利人并非实际权利人，则应依法认定实际权利人是不动产物权的享有者。某公司是旧城改造中心和市中拆迁办委托的拆迁代理人，并非交易关系中的第三人，在赵某提交的反证足以否定不动产权属登记且有赵某的亲兄妹予以证明的情况下，二审判决未依据不动产登记簿来认定诉争房屋的产权归属，并无不当。

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。

【条文释义】 本条是关于异议失效后对当事人诉请确认物权归属的处理。

异议登记因法定期限内未提起诉讼而失效，是为避免不动产物权不稳定状态长期延续所作的限制，但异议登记失效与权属争议的消失并不等同。异议登记是真实权利人或利害关系人针对不动产登记簿的正确性提出异议而向登记机关申请的登记，异议登记的功能在于为非记载于登记簿的实体权利人或利害关系人提供一种阻却登记权利人行使物权处分权的临时性救济措施。异议登记本身并不表征权利，而只是一项临时性的救济措施，其效力主要是警示他人该物权存在产权不明的交易风险。物权归属争议最终只能通过人民法院来解决。由于异议登记与确权诉讼的功能、目的不同，相互之间并无逻辑顺序，故异议登记制度并非申请确认权利的前置程序，异议登记失效也不应该成为利害关系人维护不动产权利的障碍，当事人在异议登记因法定十五日期间经过而未提起诉讼失效后仍有权提起确权之诉，人民法院对此应依法予以受理。

本司法解释规定当事人提起民事诉讼“请求确认物权归属的”，人民法院应当依法受理。而根据《物权法》第三十三条的规定，物权确认请求权包括物权的归属和内容，故就此而言，本条所规定的“请求确认物权归属的”的请求权内容似可扩大至“请求确认物权归属、内容”的诉讼请求纠纷案件中。

【关联规定】 《物权法》第19条第2款、第33条

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。

【条文释义】 本条是关于不动产物权预告登记法律效果的规定。

《物权法》第二十条第一款规定,预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不生物权效力。实践中,对于现实登记权利人针对不动产的何种处分,会因违反法律规定而不生物权效力,存在模糊认识,一些案件中甚至出现不当扩大预告登记效力的倾向。基于预告登记制度的内涵,正确适用预告登记制度,必须注意坚持依法兼顾保障登记权利人的请求权与限制登记义务人的处分权的平衡原则,为此,本条对《物权法》第二十条所称的不生物权效力的“处分行为”进行了限缩性解释,即将其限于未经预告登记的权利人同意而转移不动产所有权,或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权的在法律上危及或者妨碍债权如期实现的行为。

【关联规定】 《物权法》第20条第1款

【典型案例】 某银行股份有限公司上海奉贤支行诉叶某金融借款合同纠纷案

案件适用要点: 本案例涉及到抵押权预告登记在未完成本登记时的效力问题。从预告登记的效力看,预告登记仅具有保全效力、顺位效力和破产保护效力。在债权人行使债权时,抵押合同尚未完成本登记的情况下,债权人因抵押权尚未设立,故不能优先受偿。但是,这并不意味着,预告登记即失去效力。此时,预告登记权利人可以在两个方面实现请求权:一是在具备本登记条件时,向登记机构提交相关资料后办理登记,并在此基础上行使抵押权以实现债权的优先受偿;二是向人民法院起诉请求判令预告登记义务人完成登记,以胜诉判决替代预告登记义务人申请登记的意思表示,在此基础上行使抵押权以实现债权的优先受偿。

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”。

【条文释义】 本条是关于导致预告登记失效原因的规定。

预告登记的目的是为了保全一项旨在发生物权变动的请求权,不因债务人之后的物权变动行为而发生目的落空。因此,预告登记总是附属于该请求权并服务于该请求权的。在此意义上,它与作为担保物权的不动产抵押权具有类似性,即都依附于债权而存在。基于预告登记的从属性,预告登记不得与其所保全的请求权分离而转让。

在我国现行登记制度下,预告登记因债权转让而发生转让时,预告登记权

利人与债权受让人应当共同办理与预告登记变更登记（土地权利）或者转移登记（房屋权利）。在涉及土地权利的预告登记场合，债权转让人和受让人可以持预告登记证明书、转让协议、已经通知债务人的证明等相关证明材料申请办理。在涉及房屋权利的预告登记场合，债权转让人和受让人提交登记申请书、申请人的身份证明、原预告登记证明书、主债权发生转移的证明材料等申请办理。

【关联规定】 《物权法》第20条第2款

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。

【条文释义】 本条是对转让人的债权人不属于《物权法》第二十四条所称“善意第三人”的具体规定。

本条之所以规定“法律另有规定的除外”，主要是考虑到有些法律对特定债权有优先保护的例外规定，对这些享有法定优先权的债权人，不管物权变动登记与否，均应属于绝对不可对抗的善意第三人范畴。

《物权法》第二十四条所称的“善意”应为不知道也不应当知道已经发生的物权变动。相反地，知道或者应当知道物权已经发生变动，但仍与转让人进行物权交易的人，即应视为具有恶意。《物权法》明确规定保护的是善意第三人，故恶意第三人当然不能成为保护的对象。此外，需要特别说明的是，《物权法》第二十四条所称的“善意”只针对第三人而言，不是对转让人的评价，如第三人为善意，则无论转让人是否存在欺诈或其他过错，受让人在没有取得登记的情况下，仍不得对抗之。

【关联规定】 《物权法》第24条

【典型案例】 武汉某机械化施工有限公司诉重庆某汽车销售有限公司案外人执行异议之诉案

案件适用要点：根据《物权法》第二十三条的规定，除法律另有规定的以外，动产物权的设立和转让，自交付时发生效力。机动车等特殊动产物权变动，基于其动产的本质属性，亦应适用动产物权变动的一般规则，即交付即发生物权变动的效力，未经登记并非不生物权效力。通过转让人之交付取得机动车等特定动产物权的人虽未办理登记，但其已经依法享有物权。在物权与债权的关系上，根据物权的排他性、优先性特征以及物权与债权的基本性质差异，在一物之上既有物权又有债权时，一般情况下，物权优先于债权。因此，在法律无明确排斥性规定的情况下，如果物权和债权发生冲突，则应当适用这