

---

---

# 法律法规司法解释 公报案例精编

---

## 物 权

---

---

WU QUAN

---

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# 法律法规司法解释 公报案例精编

## 物 权

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

法律法规司法解释公报案例精编. 物权/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2009. 1

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0983 - 4

I. 法… II. 中… III. ①物权法 - 法律解释 - 中国②物权法 - 案例 - 汇编 - 中国 IV. D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 011085 号

## 法律法规司法解释公报案例精编——物权

FALU FAGUI SIFA JIESHI GONGBAO ANLI JINGBIAN——WUQUAN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2009 年 2 月第 1 版

印张/19 字数/594 千

2009 年 2 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0983 - 4

定价: 38.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66010406

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

# 出版说明

随着依法治国方略的推进,中国特色社会主义法律体系基本形成,法律渗透到了经济、政治、文化和社会生活的各个方面。准确、适当地运用法律法规,对于公民、机关、团体、企事业单位维护自身权益,维护正常生活、工作、生产经营秩序具有重要意义。

中国法制出版社作为国务院法制办公室直属的中央级法律类图书专业出版机构,是国家法律、行政法规标准文本的权威出版机构,一直致力于出版适合大众需求的实用法律工具书。我们集二十年法规编纂的专业经验,特推出《法律法规司法解释公报案例精编》丛书。

本丛书集中展现了部委规章清理的最新成果,分门别类列明了该领域现行的法律法规司法解释,值得一提的是本书还收录了发表在《中华人民共和国最高人民法院公报》上的指导型案例。因此,本丛书具有很高的指导和应用价值。

本丛书具有以下特色:

1. **收录全面。**丛书涵盖了社会生活的重要领域,广泛收录了现行有效的法律、法规、司法解释和公报案例。

2. **编排合理。**依据各个法律部门的特点精心梳理相关的法律法规及司法解释,科学编排,合理分类,兼顾法律体系与司法实践的需要,真正做到简明易用,一目了然。

3. **权威实用。**对于重要法律进行解读释义,帮助读者把握立法精神,理解条文含义。根据司法实践提炼疑难问题,由相关专家运用法律规定及原理进行权威解答。另外,分册根据需要附上实用图表、办事流程等,方便读者查阅使用。

真诚希望本丛书的出版能为您应用法律带来帮助和便利,同时也恳请广大读者对书中存在的不足之处提出批评和建议。

2009年2月

# 目 录

## 一、总 类

- 中华人民共和国物权法 ..... (1)  
(2007年3月16日)
- 中华人民共和国宪法(节录) ..... (76)  
(1982年12月4日)
- 中华人民共和国民法  
通则(节录) ..... (77)  
(1986年4月2日)
- 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)(节录) ..... (79)  
(1986年4月12日)
- 公报案例 ·
1. 勋怡公司诉瑞申公司财产  
权属纠纷案 ..... (83)
2. 徐蕾诉中汇房产公司财产  
所有权纠纷案 ..... (92)
3. 刘志兵诉卢志成财产权属  
纠纷案 ..... (95)

## 二、土 地

- 中华人民共和国土地管理法 ..... (101)  
(2004年8月28日)

- 中华人民共和国土地管理法  
实施条例 ..... (152)  
(1998年12月27日)
- 中华人民共和国农村土地承  
包法 ..... (161)  
(2002年8月29日)
- 农村土地承包经营权流转管  
理办法 ..... (198)  
(2005年1月19日)
- 土地登记办法 ..... (202)  
(2007年12月30日)
- 土地登记规则 ..... (212)  
(1995年12月28日)
- 闲置土地处置办法 ..... (222)  
(1999年4月28日)
- 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 ..... (224)  
(1990年5月19日)
- 协议出让国有土地使用权规  
定 ..... (229)  
(2003年6月11日)
- 确定土地所有权和使用权的  
若干规定 ..... (232)  
(1995年3月11日)
- 招标投标挂牌出让国有建设  
用地使用权规定 ..... (240)  
(2007年9月28日)

建设用地审查报批管理办法 ..... (245)

(1999年3月2日)

征用土地公告办法 ..... (249)

(2001年10月22日)

划拨用地目录 ..... (251)

(2001年10月22日)

· 公报案例 ·

1. 陈清棕诉亭洋村一组、  
亭洋村村委会征地补偿  
款分配纠纷案 ..... (256)

2. 青岛市国土资源和房屋  
管理局崂山国土资源分  
局与青岛乾坤木业有限  
公司土地使用权出让合  
同纠纷案 ..... (261)

3. 浙江省乐清市乐城镇石  
马村村民委员会与浙江  
顺益房地产开发有限公司  
合作开发房地产合同  
纠纷案 ..... (268)

### 三、房 产

#### (一) 综合

中华人民共和国城市房地产  
管理法 ..... (277)

(2007年8月30日)

中华人民共和国城乡规划法 ..... (322)

(2007年10月28日)

经济适用住房管理办法 ..... (347)

(2007年11月19日)

#### (二) 权属

房屋登记办法 ..... (353)

(2008年2月15日)

#### (三) 房屋上市交易

城市商品房预售管理办法 ..... (367)

(2004年7月20日)

商品房销售管理办法 ..... (370)

(2001年4月4日)

城市房地产转让管理规定 ..... (376)

(2001年8月15日)

#### (四) 房屋租赁

城市房屋租赁管理办法 ..... (380)

(1995年5月9日)

廉租住房保障办法 ..... (384)

(2007年11月8日)

#### (五) 房屋抵押

城市房地产抵押管理办法 ..... (390)

(2001年8月15日)

#### (六) 物业管理

物业管理条例 ..... (396)

(2007年8月26日)

· 公报案例 ·

1. 长城公司诉远洋大厦公  
司商品房买卖合同纠纷  
案 ..... (455)

2. 郑州二建公司诉王良础  
公有住房出售协议违约  
纠纷案 ..... (462)

### 四、自然资源

中华人民共和国矿产资源法 ..... (467)

(1996年8月29日)

中华人民共和国森林法 ..... (474)

(1998年4月29日)

中华人民共和国水法 ..... (482)

(2002年8月29日)

## 五、担保物权

- 中华人民共和国担保法 ..... (496)  
(1995年6月30日)
- 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 ..... (535)  
(2000年12月8日)
- 动产抵押登记办法 ..... (552)  
(2007年10月12日)
- 公报案例 ·
- 戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案 ..... (553)

## 六、物权争议处理

- 土地权属争议调查处理办法 ..... (560)  
(2003年1月3日)
- 查处土地违法行为立案标准 ..... (564)  
(2005年8月31日)

## 违反土地管理规定行为处分

- 办法 ..... (566)  
(2008年5月9日)
- 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 ..... (571)  
(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 ..... (575)  
(2005年6月18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 ..... (578)  
(2003年4月28日)
- 公报案例 ·
- 山西嘉和泰房地产开发有限公司与太原重型机械(集团)有限公司土地使用权转让合同纠纷案 ..... (583)

# 一、总 类

## 中华人民共和国物权法

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布 自2007年10月1日起施行)

### 第一编 总 则

#### 第一章 基本原则

**第一条 【立法目的】** 为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。

**第二条 【适用范围】** 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，

依照其规定。

本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

#### 释义

物权具有如下法律特征：

(1) 直接支配性。物权就是权利人完全依靠自己的力量而不需要他人协助对物进行占有、使用、收益和处分的权利。

(2) 绝对性。物权的实现不需要义务人的积极行为予以协助，权利人在合法范围内能够按照其意愿无条件地、绝对地实现其权利。

(3) 排他性。一物之上不得同时成立两个内容相互排斥的物权；物权具有排除他人妨害、干涉、侵占的性质。

(4) 客体特定性。如果物权的客体不特定，物权人就可以随意支配不同的物，势必会侵害第三人的利益，第三人会动辄干涉他人的物权，将导致财产归属秩序和交易秩序的混

乱,因而物权的客体必须是特定的物。

(5) 对世性。物权的权利主体是特定的,而义务主体是不特定的,权利人的权利可以对抗一切不特定的义务人,除物权人以外的其他任何人都负有不得侵害物权人的权利的义务。

### 应用

#### 物权法上的物具有哪些特征?

(1) 物须存在于人体之外。人的身体为人格所附,不属于物,这是近现代文明发展的需求。因此,生存中的人的身体或其一部分,不能成为物权的客体。随着科学技术的发展,器官移植、器官捐赠、献血等均以活人的器官为合同标的物。这种协议是否有效,应视其是否违背公序良俗而定。

(2) 物原则上是有体物。有体物是指占据一定空间而有形存在的物体。电、热、声、光等能源以在法律上有排他的支配可能性为限被视为物。无体物原则上不能作为物权法上的物,但法律规定权利作为物权客体的,依照规定。

(3) 物是能满足人们需要的物体。物的能够满足人们需要的特性,不能完全用金钱来衡量。例如,情人的书信虽无金钱价格,但对情人之间来说却至为宝贵,因而成为其所有权的客体。

(4) 物具有独立性。所谓独立

性,是指在物理上、观念上、法律上能够与其他物区别开而独立存在的物。

(5) 物须是人力可以支配的物体。日月星辰虽然为有体物,但非人力所能支配,因此仅仅是物理学上的物,而非法律上的物。

**第三条 【社会主义基本经济制度】**国家在社会主义初级阶段,坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济,鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济,保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

**第四条 【平等保护】**国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

**第五条 【物权法定】**物权的种类和内容,由法律规定。

### 释义

物权法定原则,是指物权的类型,物权的内容、取得和变更,均由法律直接规定,禁止任何人创设法律没有规定的物权和超越法律的限制行使物权的法律原则。

物权法实行物权法定原则,不会使物权成为封闭的、一成不变的体系。禁止个人创设法律没有规定的物

权，并不意味着物权法不能规定新的物权。恰恰相反，物权法可以根据社会经济发展的客观要求，规定新的物权种类，发展物权体系。

**第六条 【物权公示原则】** 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

#### 释义

物权公示原则，是指物权各种变动必须以一种可以公开的、能够表现这种物权变动的方式予以展示，并进而决定物权变动的效力的原则。依法进行的物权公示，具有社会的公信力。如公示的物权名义人不是真正的物权人，因相信物权公示而与公示的物权名义人为交易的善意第三人的利益受法律的保护。

**第七条 【遵守法律、尊重社会公德】** 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

**第八条 【其他适用的规定】** 其他相关法律对物权另有特别规定的，依照其规定。

## 第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

### 第一节 不动产登记

**第九条 【不动产物权登记生**

**效及例外】** 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

#### 释义

该条确定了登记作为一般原则的强制性，条文虽然没有使用“必须登记”的行文，但除了法律有特别规定的以外，所有的不动产物权变动都必须采取登记方式。登记的效力包括以下几个方面：

(1) 自记载于不动产登记簿之日起，发生物权设立和变动的效力。一般来说，因法律行为发生的物权变动，都是从登记之日起发生物权变动的效果。

(2) 权利推定效力。登记记载的权利人应当推定为法律上的权利人。登记可能发生错误，但在错误没有更正之前，只能依据登记作出谁是权利人的推定。如果其他利害关系人具有足够的证据证明自己是真正的权利人，可以申请登记机构更正，也可以通过诉讼程序请求人民法院重新确权。

(3) 善意保护的效力。在登记申请人办理了登记之后，任何人因为信赖登记，而与登记权利人就登记的财产从事了交易行为，符合善意取得的构成要件，应当受到善意取得制度

的保护,但第三人于取得权利时知悉公示的权利有瑕疵的除外。

本条第2款只是规定依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记,至于在国家所有的土地、森林、海域等自然资源上设立用益物权、担保物权,则需要依法登记才能生效。

**第十条 【登记机构及统一登记制度】**不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。

**第十一条 【登记申请材料】**当事人申请登记,应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

#### 释义

根据相关法律的规定以及实际的需要,与不动产登记有关的材料应当包括:登记申请书,以表明不动产申请人的权利要求;依法需要第三人许可或者同意的,应当有第三人许可或者同意的书面文件;登记义务人享有不动产权利的证明,不动产已经进行登记的,为权利证书或登记簿的记载,未登记的,应当出示权属证明;有权机关出示的不动产的测绘资料;其他由不动产登记机关规定的文件。

**第十二条 【登记机构的职责】**登记机构应当履行下列职责:

(一) 查验申请人提供的权属证

明和其他必要材料;

(二) 就有关登记事项询问申请人;

(三) 如实、及时登记有关事项;

(四) 法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的,登记机构可以要求申请人补充材料,必要时可以实地查看。

**第十三条 【登记机构禁止从事的行为】**登记机构不得有下列行为:

(一) 要求对不动产进行评估;

(二) 以年检等名义进行重复登记;

(三) 超出登记职责范围的其他行为。

**第十四条 【不动产物权登记生效的时间】**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。

#### 应用

“一房二卖”,应该如何应对?

根据本条规定,“一房二卖”的房屋所有权,应该归登记的当事人所有,因为法律只承认记载于不动产登记簿的人才是该不动产的真正主人。

法律如此规定是着眼于长远的利益。对于房屋等不动产来讲,往往很

难判断真正的所有人，于是，登记提供了一个凭证和依据，即交易者完全可以相信登记簿上登记的房屋所有人就是真正的房产人，这就可以有效防止现实生活中一系列的房屋欺诈现象。另外，既然人们可以通过查询登记簿来确定真正的所有者，因此，就无须再花时间和精力自己去考察，节约了交易成本，促成其更快地完成交易。

如果出卖方为开发商，未办理登记的买房人可以依据最高人民法院《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》，并按照《消费者权益保护法》的规定要求开发商增加不超过已付购房款一倍的赔偿。如果是一般的卖房者，即因自己生活需要或者经营所需，将自己生活居住使用或者经营所有的房屋卖出的个人或者企业，争议的处理应当按照《合同法》第113条的规定，由买房人向其主张违约责任。即不能主张惩罚性赔偿责任，而只能主张返还已付购房款、利息和赔偿损失。

**第十五条 【合同效力与物权效力区分】**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。

#### 应用

如何区分合同效力与物权效力？  
不动产物权变动的原因与不动产

物权变动的结果是两个相互独立的法律事实，换句话说，不动产物权变动的合同与不动产物权变动的物权登记是两个不同的法律事实，他们的生效要件应该根据不同的法律规定来认定。设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同是否生效，应该依据《合同法》第44条、《民法通则》第55条来认定；物权变动是否生效，则应该依据《物权法》第9条、《民法通则》第72条来认定。

根据本条规定，除非法律有特别规定或者合同另有约定外，合同一经成立，只要在内容上不违反法律的强制性规定和公序良俗，就可发生效力。合同只是当事人之间的一种合意，并不必然与登记联系在一起。如果当事人之间仅就物权的变动达成合意，而没有办理登记，合同仍然有效。例如，当事人双方订立了房屋买卖合同之后，合同就已经生效，如果没有办理登记手续，房屋所有权不能发生转移，但买受人基于有效合同而享有的占有权仍然受到保护。除非法律有特别规定，登记的效力仅针对物权的变动而并不针对合同本身，在登记之前，当事人就不动产的移转已经达成了合意，合同关系已经成立并生效，当事人任何一方违反合同都应当承担违约责任。

**第十六条 【不动产登记簿】**  
不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

不动产登记簿由登记机构管理。

**第十七条 【不动产登记簿与权属证书关系】** 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

#### 释义

不动产权属证书，是登记机关颁发给权利人的作为享有不动产权属证书的证书或者文件，包括不动产的所有权证、使用权证等。不动产权属证书是不动产登记簿所记载内容的外在表现形式，是权利人享有该不动产物权的证明。

不动产登记簿，是指记载不动产的权利状况并由特定机关保管的簿册。在登记的法律体系中，不动产登记簿具有特殊的地位，是证明不动产物权的依据。

不动产物权的权属证书，可以作为证明权利的根据，但在实际中一般不能仅仅以该证书的占有转移作为物权变动的根据。在交易过程中，作为不动产物权基本法律依据的只能是不动产登记簿的记载。不动产物权交易仅能通过权利人或者利害关系人在不动产物权登记簿进行记载而完成。不动产物权的权属证书可以在交易过程中出示，以表明权利人的真实身份以及不动产物权的基本情况。

#### 应用

房产证与房产登记簿上的内容不一致时，如何处理？

在通常意义上，“房产证”是房屋所有权证的简称，是由房屋登记机关发放的证明房屋所有权归属的书面凭证。当其与房产登记簿上的内容不一致时，只能以登记簿为准。

房产证作为一种证书，虽然可以证明房屋所有权归谁所有的法律事实，但其证明力的依据是其上记载与登记簿的记载的一致性，即房屋所有权归属的确认还是以登记簿上的记载为准。另外，房产证也不具有代表房屋所有权的功能，这一点与证券大不相同，房产证作为权利证书，只能证明特定房屋所有权归属于谁，而不能代表其上记载的权利。

如果买方取得房产证，但并未办理登记手续，登记簿上所有人姓名未改动的，由于房产证可以起到证明双方房屋买卖合同的作用，因此，买方可凭房产证向卖方要求返还房款并进行相关的违约赔偿。

**第十八条 【查询、复制登记资料】** 权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。

**第十九条 【更正登记、异议登记】** 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记

载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

#### 释义

更正登记，是指权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误时，经其申请，经过权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构对错误事项进行更正的登记。更正登记是彻底地中止现实登记权利的正确性推定效力，可以最终杜绝第三人依据不动产登记簿取得现时登记的权利。

异议登记，就是将事实上的权利人以及利害关系人对不动产登记簿记载的权利所提出的异议记入登记簿。当事人申请异议登记，主要目的在于打破登记的公信力，避免存在产权争议的不动产为第三人善意取得，从而为其通过民事诉讼进行权利确认或者为直接办理更正登记收集更多的证据，提供一种临时的保障。

异议登记的法律效力：登记簿上所记载的权利失去正确性推定的效力，登记权利人在一定的期限内不能

行使其在登记簿上记载的权利，第三人也不得主张依照登记的公信力而受到保护。同时，异议登记也使得不动产物权处于不稳定的状态。因此，异议登记虽然可以对真正权利人提供保护，但这种保护也应当是临时性的。

**第二十条 【预告登记】**当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

#### 释义

预告登记，是与本登记相对应的概念，它是为确保债权的实现、保障将来实现物权等目的，按照约定向登记机构申请办理的预先登记。预告登记的本质特征是使被登记的请求权具有物权的效力，纳入预告登记的请求权，对后来发生的与该项请求权内容相同的不动产物权的处分行为具有排他的效力，以保证将来只发生该请求权所期待的法律结果。

预告登记适用于有关不动产物权的协议，在我国主要适用于商品房预售。在商品房预售中，预售登记作出以后，使期房买卖得到了公示，这种期待权具有对抗第三人的效力。也就

是说,在办理了预售登记后,房屋所有人不得进行一房多卖,否则,其违反房屋预售登记内容作出的处分房屋所有权的行为无效。值得注意的是,预售登记主要是为了保护买受人的利益,如果买受人不愿意进行预售登记,法律不宜强制其办理登记手续。

#### 应用

预告登记与一般的不动产登记有哪些区别?

(1) 登记权利的客体不同。预告登记并不是对已经存在的物权的变动进行的登记。在预告登记时,物权的客体尚未形成,因此物权尚不存在;或者当事人已经达成了约定,将来要发生物权变动;或者对优先权进行设定,而优先权本身还不是真正的物权。

(2) 登记申请材料不同。在预告登记情况下,当事人并不需要证明自己实际享有某种物权,只要符合法律规定的可以办理预告登记的条件就可以。而在本登记中,当事人必须要提供权属证明以及不动产界址、面积等材料。

(3) 登记效力不同。预告登记作出后,并不导致不动产物权的产生或变动,而只是使登记申请人取得一种对将来发生的物权变动进行登记的请求权。经预告登记确认的请求权,对其后发生的、与该项请求权内容相同的不动产物权处分行为,具有排他的效力,以确保将来只发生该请求权

所期待的法律结果;而一般不动产登记则产生物权变动的直接效果。

**第二十一条 【登记错误的责任】**当事人提供虚假材料申请登记,给他人造成损害的,应当承担赔偿责任。

因登记错误,给他人造成损害的,登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿。

#### 释义

申请人提供虚假材料造成损害要承担责任,是指登记申请人在申请登记的时候,以故意伪造、篡改等方式提供虚假材料,例如伪造他人的身份证和产权证等材料,将他人的财产设定抵押并进行登记,或者非法处分他人的财产等等。这些弄虚作假的行为都可能造成对真正权利人的损害。当事人提供虚假的证明材料申请登记,给他人造成损害,无论登记机构是否存在审查过错,真正权利人都有权请求登记申请人承担责任。

登记机构的责任,以发生实际损害为前提。如果没有造成实际损害后果,登记机关应该履行更正登记的义务,但不应当承担赔偿责任。登记机构的责任,主要包括以下几个方面:(1) 当事人提供虚假的权属证书等证明材料申请登记,给他人造成损害,登记机构没有尽到审查职责。(2) 因为登记机构的其他行为造成真正权利

人损害的。一是因登记机构应实地查看而未查看造成登记错误的；二是无正当理由由拖延登记时间；三是登记机构的工作人员故意与他人相互勾结、恶意串通；四是应当办理登记而无正当理由拒绝办理登记；五是登记簿与权属证书不一致，登记机构对权属证书拒不更正；六是在办理了异议登记之后，登记权利人将其不动产转让给他人，而登记机构仍然为其办理过户登记；七是无故拒绝有关当事人正当的登记查询请求。

**第二十二条 【登记费用】** 不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

## 第二节 动产交付

**第二十三条 【动产物权交付生效】** 动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。

### 释义

交付，是指物的直接占有的转移，即一方按照法律行为的要求，将物的直接占有转移给另一方的事实。交付只能作为以民事法律行为让与动产物权的公示手段，这里所说的让与，包括转让所有权与设定以占有为要素的他物权。动产物权的其他变动形式都不以交付为其公

示手段。实践中履行交付义务，不仅包括现实的移转对财产的占有，还应依据法律和诚实信用原则的要求，交付与动产有关的单证，这样才能构成完整的交付。

### 应用

本条规定的“法律另有规定的除外”包括哪些情形？

(1) 本节第25、26、27条对动产物权的设立和转让所规定的一些特殊情况；(2) 本章第三节对主要是非依法律行为而发生的物权变动问题所作的规定；(3) 本法担保物权编对动产抵押权和留置权的相关规定。

**第二十四条 【特定动产物权的登记】** 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。

### 释义

有关船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，可以不经登记而发生物权的变动，其物权的变动适用登记对抗原则。当事人双方就船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭达成协议的，即使没有办理登记手续，在当事人之间仍然可以发生物权变动的效果。如果涉及物权的转让，则受让人可以依法取得物权，只是此种物权不能对抗善意的第三人。善意第三人是指对交付不知情、支付了合同对价并办理了登记的第三人。

**第二十五条 【简易交付】** 动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生效力。

**第二十六条 【指示交付】** 动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

### 释义

指示交付，又称返还请求权的让与，是指让与动产物权的时候，如果让与人的动产由第三人占有，让与人可以将其享有的对第三人的返还请求权让与给受让人，以代替现实交付。

本条规定的特殊交付适用于动产物权的让与人对其所转让的标的物不享有物理意义上直接占有和直接控制的可能，出让人无法通过现实交付的方式使得动产物权得以变动。

本条的“第三人”是指能够对所转让的动产进行物理意义上直接占有和直接控制的一方。

这里的第三人包括：（1）基于合同等关系而产生的能够对动产进行直接占有和控制的有权占有人。值得注意的是，在利用提单、仓单等证券进行动产物权变动时，接受货物而签发提单或者仓单的承运人或者仓储保管人都可能成为本条中的“第三人”。（2）不具备法律上的正当原因而占有动产的无权占有人。例如甲将

自己收藏的古董出售给乙，买卖合同达成时甲不知该古董已被丙盗去，甲此时只能向乙转让他对于丙的返还原物请求权来代替实际交付，而丙即是本条所指的“第三人”。

移转请求权的交付方式只是通过当事人之间的约定而产生的，并且标的物仍然处于第三人占有之下，因此要使占有发生移转，还需要第三人实际交付标的物。如果第三人因行使抗辩权拒绝交付财产，则请求权的转让只能在转让人和受让人之间产生效力，并不能因此对抗第三人。除抗辩权之外，如果第三人对出让人享有法定或约定的抵销权，或者因为出让人欠第三人的债务而使第三人享有留置权，第三人也可通过行使这些权利而拒绝向买受人作出交付。

**第二十七条 【占有改定】** 动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。

### 释义

占有改定，是指在转让动产物权时，转让人希望继续占有该动产，当事人双方订立合同并约定转让人可以继续占有该动产，而受让人因此取得对标的物的间接占有以代替标的物的实际交付。

以占有改定的方式实现所有权移转仅仅是通过当事人的合意在观念中完成的。无论约定采取何种形式，口