

[司法解释、司法解释性文件与解读]

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。

关于发布《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）》的新闻发布稿

最高人民法院民一庭庭长 程新文

各位记者：

大家上午好！下面，我向各位通报《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》）的有关情况。

一、《解释》制定的背景

物权法是规范民事财产关系的基本法律，在法律体系中起着基础性作用，是中国特色社会主义法律体系中的重要支柱性法律。《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）自2007年10月1日起施行以来，对于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，都发挥着举足轻重的作用。党的十八届四中全会通过的《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，要依法保障公民人身权、财产权、基本政治权利等各项权利不受侵犯，实现公民权利保障法治化；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。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。产权本身是一个经济学概念，法律上与其大致对应的概念是财产权，而物权则与债权一起共同构成了近现代财产权的两大基石。正所谓“有恒产者有恒心”，物权作为最为基础和重要的财产权，是社会每个人、每个团体乃至国家的基本权利，也是民事主体从事各种经济或社会活动、创造财富的基础。因此，通过适用法律，把法律和政策的精神加以贯彻和展开，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，从而为人民群众安定、幸福的生活，为经济社会有序、健康发展提供坚实的司法保障，人民法院责无旁贷。

最高人民法院一直非常重视《物权法》的司法实践运用工作。《物权法》实施后，就确定了多维度、分步骤的物权法司法解释工作规划，特别是在党的十八届四中全会之后，有关《物权法》各编（章）内容的司法解释进一步加快了修订或起草工作进度。为起草本《解释》，最高人民法院自2009年起，在总结审判实践经验的基础上，通过调研、召开各界人士参加的座谈会、书面征求意见等方式，听取了法院系统、立法机构、相关部委和专家学者的意见。《解释》严循立法精神和目的，结合审判实践中遇到的难点问题，对不动产物权与登记、按份共有人优先购买权、善意取得等问题作出相应规定，以期有效指导司法审判，推动《物权法》更好地调整社会生活，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。《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。

二、《解释》的主要内容

《解释》共22个条文，重点内容包括以下六个方面：

（一）关于不动产登记与物权确认或基础关系争议

《物权法》第十四条规定，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。实践中，有观点认为，除非法律另有规定，未经不动产登记机构登记就不能取得及享有不动产权，不动产物权争议涉及到登记就应通过行政诉讼解决。这种观点受众颇广，在很大程度上导致实践中出现了民事、行政审判部门互相推诿以及民事裁判与行政裁判冲突的现象，这不仅徒增当事人讼累，也有损司法的权威和公信。针对这一情况，《解释》从两个方面作出规定：一是在案件的受理上，规定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、抵押等产生争议而提起诉讼的，属于人民法院民事诉讼受案范围，人民法院应依法予以受理，民事审判部门应依法予以审理。二是从诉讼中不动产登记簿证明力的角度，规定对发生争议的不动产物权归属的最终判断，应当依赖于对原因行为或基础关系的审查，故在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的情况下，应当支持其诉讼请求。

（二）关于预告登记的效力

《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，不发生物权效力。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发生物权效力，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，《解释》第四条对《物权法》第二十一条所称的不发生物权效力的“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。

（三）关于特殊动产转让中的“善意第三人”

近年来，有关船舶、航空器和机动车等特殊动产引发的纠纷呈逐年上升趋势

势。尤其是随着人们物质生活水平的提高,机动车逐步走入普通百姓的日常生活,据统计,截至2015年5月,全国机动车总保有量达2.69亿辆。机动车的二手交易也大量增加,实践中机动车名实不符的情况也并不鲜见。加之因机动车抵押、交通事故引发损害赔偿、机动车所有权人破产等原因而形成的权利人,也会在诸多情形下与机动车买卖交易的双方当事人的权利产生交集,因此,如何处理好相关纠纷成为审判实践中的热点和难点。基于此,《解释》第六条以实践中经常发生的权利冲突类型为导向,遵循特殊动产物权变动的物权法规则,通过排除转让人的债权人作为物权法第二十四条所称“第三人”的角度进行了规定。

(四) 关于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

根据《物权法》第二十八条规定,人民法院、仲裁委员会的法律文书直接导致的物权变动,不以登记、交付为生效要件,法律文书一经生效,即发生物权效力。对于直接导致物权变动的人民法院、仲裁委员会作出的法律文书的范围问题,一直是司法实践中争论不休的难题。我们认为,基于维护物权变动模式体系安定的目的,应当注意防止实践中不适当地扩大化适用《物权法》第二十八条,损害相关权利人的合法权益,故需要对该条所称人民法院、仲裁委员会的生效法律文书进行目的性限缩解释。基于此,《解释》第七条规定:“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。”

(五) 关于按份共有人优先购买权的司法保护

《物权法》第一百零一条确立了按份共有人优先购买权制度,但该条表述较为简单,远远不能解决优先购买权行使的前提条件、方法及法律效果等实践中亟需明确的重要问题,这还导致按份共有人优先购买权的实践运用及司法判断标准不一、尺度各异,严重影响按份共有人优先购买权制度功能的发挥。《解释》根据《物权法》第一百零一条的立法精神和目的,对按份共有人优先购买权制度进行了细化,通过第九条至第十四条共计六个条文,分别从按份共

有人优先购买权行使的起始条件、同等条件的认定、行使期间、主体范围以及裁判保护等方面进行了规定，极大地完善了按份共有人优先购买权行使的制度架构，使得这一制度从法律的原则规定成为走入现实的具有高度可操作性的鲜活制度。

（六）关于善意取得制度的适用

《物权法》第一百零六条规定了善意取得制度。从司法实践看，与善意取得相关的纠纷非常常见，它不仅存在于物权确认纠纷、执行异议之诉等纠纷中，而且更为广泛地遍布在为数众多的合同、侵权乃至婚姻家庭继承纠纷中。而《物权法》第一百零六条在理解上存在诸多争议之处，如何正确适用善意取得制度是《物权法》适用中的一个重点、难点和热点。对此，《解释》第十五条规定了“善意”认定的基本标准，即《物权法》第一百零六条规定的善意取得中的“善意”具体指什么，以及在诉讼中由谁承担举证责任；第十六条、第十七条则分别就不动产善意取得中受让人非善意的认定、动产善意取得中受让人重大过失的认定作出具体规定；这三条规定与第十八条关于善意的判断时间的规定，共同构成了对《物权法》第一百零六条第一款第一项“受让人受让该不动产或者动产时是善意的”的具体解释。第十九条则针对《物权法》第一百零六条第一款第二项“以合理的价格转让”，指出应严循立法目的与价值取向，立足个别交易的具体情况，深刻体察社会一般交易认知感受，准确判断价格是否合理。第二十条对机动车等特殊动产如何适用《物权法》第一百零六条第一款第三项规定进行了明确。上述条文形成了对善意取得适用的较为完整的规则体系。此外，《解释》还基于增进司法裁判的社会认同，简化裁判理据的目的，立足于法律不保护非法交易的价值理念，对善意取得制度适用的排除情形进行了规定。

解读——

《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）》

程新文* 辛正郁** 司 伟***

2016年2月23日，最高人民法院正式公布《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。为方便人民法院及社会各界正确理解和适用《解释》，现就其制定背景和相关重要问题介绍如下。

一、《解释》制定的背景

《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。对《物权法》执行稍有不当，都有可能对经济社会生活的有序发展、良性互动构成冲击。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。最高人民法院高度重视《物权法》的司法实践运用工作，确定了多维度、分步骤的司法解释工作规划。建筑物区分所有权司法解释已于2009年颁布，担保物权等司法解释正在紧锣密鼓修订，对尚未制定

* 最高人民法院民一庭庭长。

** 最高人民法院民一庭审判长。

*** 最高人民法院民一庭法官。

司法解释的《物权法》中相关重要问题的调研起草工作一刻也没有停止。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、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。

二、《解释》中的几个主要问题

(一) 关于不动产登记与物权确认或基础关系争议

《物权法》第九条规定,除法律另有规定,不动产物权的设立、变更、转让、消灭,经依法登记发生效力,未经登记不发生效力。实践中,有观点认为,除非法律另有规定,不

动产物权之得丧变更只能看登记,未经登记就不能取得及享有物权,如果争议涉及到登记就应当通过行政诉讼解决。该观点不仅为一些行政机关所坚持,司法实践中也受众颇广,这在一定程度上导致了互相推诿以及行政裁判与民事裁判相冲突的情形,对司法权威和公信力造成损害。同时,还造成当事人诉讼的盲目性,一案多诉时有发生,既增加了当事人的讼累,也浪费了司法资源。厘清民事诉讼与行政诉讼的审查范围与对象,对妥善化解涉不动产登记及权属纠纷、保护当事人的合法权益具有重要现实意义。

我们认为,不动产登记在性质上具有复合性,对相关争议的司法解决途径,不能在民事诉讼与行政诉讼中作简单的单项选择。前述观点并不符合《物权法》规定精神,有必要加以明确和澄清。从《物权法》的规定看,我国采纳的是以债权形式主义为主的物权变动模式,在基于法律行为发生的物权变动中,登记都是不动产物权变动生效的要件。但“要件”不同于“原因”,不动产物权变动的原因或基础只能是买卖、赠与、抵押等当事人的单方或双方法律行为,这是私法自治的体现,而登记首先标志

着转移不动产物权的权利义务关系划上句号，然后就是将发生的物权变动向社会公示。因此，登记是确认不动产物权变动并将其公之于众的手段，不动产物权不是登记的产物。认为不动产物权由登记所赋予的观点，显然与登记的本质相悖。不动产物权变动原则上虽需经依法登记始生物权效力，但因物权归属或基础关系所生纠纷，是平等民事主体间之财产争议，理应通过民事诉讼对相应法律行为及其他法律事实进行判断。2014年11月新修订的《中华人民共和国行政诉讼法》（以下简称《行政诉讼法》）第六十一条规定，在涉及登记的行政诉讼中，如果当事人提出申请，人民法院可以一并审理解决相关民事争议。该规定是《行政诉讼法》基于诉讼便利的原则，给予当事人选择在行政诉讼程序中一并解决民事争议的程序权利，并未改变有关不动产物权归属及基础关系的争议属于民事诉讼受案范围这一本质。

《物权法》第十六条第一款规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根据，旨在赋予不动产登记以推定力。但作为一种法律拟制事实，登记表彰的权利状态并不总能反映真实不动产物权关系，所谓的推定力并不具

有绝对的效力。《物权法》第十七条规定：“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”，也意在明确不动产登记可以通过证据推翻，这为人民法院在民事诉讼中把不动产登记作为证据进行审查提供了法律依据。当事人对不动产登记簿记载的权利状态提出异议，则应提出证据对其主张加以证明。如果当事人提出了能够充分证明真实权利状态与不动产登记簿的记载不一致的证据，人民法院可以依法采信该证据，进而对真正物权状态作出司法判断。由此，上述观点实属对法律的误读。当然，通过民事诉讼解决当事人之间的不动产物权权属争议并非对不动产登记行为合法性的审查。需要进一步明确的是，如果涉及外部关系，权属确认还需注意对交易安全的保护问题。

（二）关于异议登记与确权诉讼的关系

《物权法》第十九条规定，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，如果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。异议登记人在异议登记之日起十五日内不起诉的，异议登记失效。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。

（三）关于预告登记的效力

预告登记是为保全一项以将来发生不动产物权变动为目的的请求权的不动产登记，是相对于“本登记”或“终局登记”而言的登记制度。《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，不发生物权效力。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发生物权效力，存在模糊认识，在一些案件中有不当扩大预告登记效力的倾向。我们认为，法律之所以对现实登记权利人的处分自由进行限制，其目的是对纳入预告登记的请求权加以保全，或者说，是为了保障登记权利人的请求权，以确保最终实现其物权。基于预告登记之制度目的，不应为保障登记权利人的请求权而不当限制登记义务人的处分权，对该种限制本身亦应作出一定限制，即只能限于保护登记请求权的范围内，否则即有矫枉过正乃至越位之嫌。纳入预告登记保全之债权具有一定物权效力，对违背预告登记内容的后发不动产物权处分行为具有排他效力，由此，于法律上危及抑或妨碍债权如期实现的处分行为，必须受制于预告登记权利人之同意。一般而言，建设用地使用权、不动产抵押权自登记时设立，由于存在预告登记，登记机关一般不会为其再办理相应权利登记，但即使因操作不规范或错误等原因办理了登记，也不发生相应的物权效力。此外，地役权自地役权合同生效时设

立,登记并非其设立的要件,虽然现时登记权利人所设之负担行为原则上不受预告登记规制,但只要供役地上存在预告登记,未经预告登记的权利人同意,地役权也不因合同生效而设立。依通说,预告登记除具有保全效力外,还具备顺位效力及破产保护效力,全方位维护预告登记权利人之权利,还需要整合民法诸多规范进行通盘考虑。

(四) 关于特殊动产转让中的“善意第三人”

《物权法》多处提及善意第三人,在解释时,应考量不同条文所规定的具体情形。由于上述不同物权设定所处场合、影响范围、第三人注意义务等因素的差异,使得作出一体解释努力的可能性和妥适性存在疑问。因此,比较稳妥的方法应属以具体物权性质及功能为切入点,具象分析善意第三人的构成要件,进而做出区别化的解释。《物权法》第二十四条规定,船舶、航空器和机动车等特殊动产物权的设立、变更、转让和消灭,未经登记,不得对抗善意第三人。准确界定该条所称善意第三人的范围,是适用该条规定的重点和难点。我们认为,通过转让人之交付(转移占有)取得特定动产物权的人虽未办

理登记,但其物权人地位不容置疑,将转让人之债权人排除于善意第三人范围,是贯彻物权优先效力的逻辑必然。特定动产登记的对抗效力系在外部关系中发生,且原则上系向后发生,故从产生权利冲突的关系范围看,内部关系当事人、连环交易当事人应当绝对排除。具体言之,特定动产物权交易的转让方及其继承人,连环交易的前手或者后手当事人,均不得主张对抗利益。同时,侵权人等恶意第三人不得针对登记欠缺主张对抗利益,当属逻辑必然。

目前,实践中经常面临的一个重大问题是,仍登记在转让人名下的特殊动产,能否作为其责任财产。不得对抗善意第三人的原因既然是未经登记,则对善意第三人的保护亦应围绕其对未经登记是否享有主张登记欠缺的正当利益。我们认为,债之关系因交易产生时,债权人系对债务人清偿能力的信赖,但不获清偿之风险天然存在,如欲避免遭受不测损害,则应通过设定担保物权等方式增强债权保障能力。在其仅为一般债权人的情况下,不应认为其与未经登记之特殊动产所有权人之间存在竞争对抗关系。实际上,此中争议也并非广泛存在于所有债权人场合,而是能否认为破产

债权人、强制执行债权人、参与分配债权人等特殊债权人也不享有对抗利益。认为该等债权人与不享有对抗力的特殊动产所有人之间存在一种竞争对抗关系虽并无不可，但若据此认为其可主张对抗利益，将与物权优先效力原则产生激烈冲突。毕竟，依法通过占有享有特定动产所有权的人，未经登记仅是欠缺对抗力，而不是不具有物权效力，否则，未经登记的特殊动产所有权人之权利性质将因是否登记出现是否属于物权的疑问，势必将导致权利体系的混淆和紊乱。在比较借鉴域外法治立场时，当需对其制度背景、现实衡平的必要性、合理性予以认真研判。对人身损害债权人，我们会面临更多道德考量和价值取向的艰难选择，但善意第三人保护机制仅系协调民事权利冲突方法之一，无法冀望其完美化解所有问题。《物权法》立法者对善意第三人的解释是“不知道也不应知道物权发生变动的物权关系相对人”，其排除所有债权人的意图亦十分明显。藉此，对《物权法》第二十四条所称善意第三人，可抽象解释为“不知道或者不应知道特定动产物权变动的事实，且对标的物享有正当物权利益的人”。除法律另有规定，排除转让人的债权

人主张登记对抗利益的可能，更符合物权优先效力原则，更具妥当性。

（五）关于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

根据《物权法》第二十八条规定，人民法院、仲裁委员会的法律文书直接导致的物权变动，不以登记、交付为生效要件，法律文书一经生效，即发生物权效力。如何准确界定直接导致物权变动的人民法院、仲裁委员会作出的法律文书的范围，是正确适用该条规定的关键。这一问题自《物权法》施行后即争论不休。我们认为，基于维护物权变动模式体系安定之目的，应注意防止《物权法》第二十八条在实践中被不适当地扩大化适用，损害相关权利人的合法权益，需要对该条所称人民法院、仲裁委员会的生效法律文书进行目的性限缩解释。核心是把握住何谓“导致物权设立、变更、转让或者消灭的”情形。

基于《物权法》第二十八条的文义，人民法院、仲裁委员会的生效法律文书中，只有在实体法上具有在当事人之间形成或创设某种物权变动效果的法律文书才属于该条所称“导致物权设立、变更、转让或者消

灭的”的法律文书。因此，针对诉讼、仲裁和执行中的程序性问题或者特定事项作出的裁定、决定、命令、通知书等，以及单纯解决身份关系的法律文书，原则上不涉及物权设立、转让、变更或者消灭，不会直接引起物权变动。确认法律文书，是对当事人之间民事实体法律关系或特定法律事实是否存在所作权威性判定的载体。就物权归属争议而言，确认法律文书只是判断当事人是否享有所争议的物权，并不改变既存物权关系，申言之，这类法律文书的生效并非“物权设立、变更、转让或者消灭”的原因。给付法律文书是在认定当事人享有请求权的基础上，判令对方当事人履行原已存在的义务。就给付法律文书而言，当负有义务的一方当事人不履行生效法律文书确定的义务时，享有权利的一方当事人有权申请法院强制执行。可见，给付法律文书并没有改变既存的法律关系，而只是经由生效裁判实现当事人之间既存的法律关系，具有执行力而不具有形成力。目的在于改变原有物权关系的形成性法律文书在确定之时，无须强制执行就自动发生物权法律关系变动的效果，既存物权法律关系随之改变，故应属于“导致物权设立、变更、

转让或者消灭的”法律文书。根据《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》第四百九十三条的规定精神，强制执行程序中拍卖成交确认裁定和以物抵债裁定书也属于形成性法律文书。对人民法院、仲裁委员会作出的调解书，在理论上和实践中均存在较大争议。主张排除调解书的观点认为，调解书往往是双方当事人意思自治的结果，对其涉及的物权变动事项的准确性，没有充分的程序保障，极易损害真实物权人的利益，故不应认为其具有直接引起物权变动的效力。我们认为，虽然对法律规范可以有多种解释方法，但必须严格限制通过其他解释方法得出与文意解释相矛盾的现象发生。调解书属于人民法院、仲裁机构作出的法律文书有相关法律的明确规定。而从《物权法》第二十八条的文义看，立法者对法律文书的定义并未给解释者提供任何解释空间。调解书虽依赖于当事人的合意，但其制作主体是人民法院、仲裁委员会，与判决、裁定、裁决具有同等法律效力，同样可能具备导致物权变动的法律赋予的强制力。既然形成性质的判决、裁定、裁决具有导致物权变动的效力，那么具有形成力的调解书也应同等视之。

至于反对观点所担忧的问题，不独存在于调解过程之中，以此将调解书排除在《物权法》第二十八条所称的法律文书之外无法律依据。《解释》第七条中“分割共有不动产或者动产”是对纠纷内容的不完全列举，“改变原有物权关系”系对“导致物权设立、变更、转让或者消灭”的对应抽象，应作为核心判断标尺。

（六）关于按份共有人优先购买权的司法保护

《物权法》第一百零一条确立了按份共有人优先购买权制度，但仅此一条表述较为简单的规定，远不能解决优先购买权行使的前提条件、方法及法律效果等实践中亟需明确的重要问题，这使得优先购买权的实践运用及司法判断标准不一、尺度各异，严重影响按份共有人优先购买权制度功能的发挥。《解释》根据《物权法》第一百零一条的立法精神和目的对按份共有人优先购买权制度进行了细化。

正确适用《物权法》第一百零一条，首先要准确理解该条所规定的按份共有人优先购买权行使的起始条件为何。对此，需根据优先购买权制度的特点予以具体分析。根据《物权法》第一百零一条的规定，判断

按份共有人能否优先购买转让份额的关键条件，是其是否接受共有人以外的第三人（以下简称第三人）受让该份额的“同等条件”，这里的“同等条件”主要是指转让价格、支付方式等。如果是无对价转让，交易价格、支付方式等条件就无从谈起，进而无法对所谓同等条件加以客观判断。由此可见，无偿转让与优先购买权之间存在着不可调和的冲突关系，转让的无偿特点和价格因素的缺失使优先购买权的适用成为不可能。因此，应当对《物权法》第一百零一条所称的“转让”在适用按份共有人优先购买权制度时进行限缩解释，将无偿转让情形予以排除。当然，在按份共有人对此另有约定的情况下，应当按照意思自治的原则，只要该约定不违反法律、行政法规效力性强制性规定，就应从其约定，但这已非《物权法》第一百零一条所规定的法定优先购买权之范畴。

按份共有人优先购买权的行使建立在“同等条件”之上，故其欲行使优先购买权，应首先知悉转让人转让共有份额给第三人的“同等条件”为何。虽然《物权法》第一百零一条对转让人的告知义务未予明确规定，但就按份共有人优先购买权制度

之功能而言,转让人负有告知义务实属应有之义。首先,转让人向其他按份共有人履行告知义务的时点,应于其与第三人之间就转让共有份额的条件达成合意之后。至于司法实践中应如何认定其告知的时点,可借鉴《德国民法典》第469条第1款之规定立场,即“义务人必须将与第三人订立的合同的内容不迟延地通知先买权人。”^①其次,由于其他按份购买人决定是否行使优先购买权的前提在于准确具体地知晓“同等条件”,故转让人向其他按份共有人履行告知义务时内容不能过于简单,应包含转让价格、支付方式、支付期限等主要交易条件,否则即应认定其未尽到告知义务。再次,其他按份共有人在知道或应当知道“同等条件”后,就具备了判断是否行使优先购买权的条件,此时,若对优先购买权的行使没有期限限制,将不利于财产关系的稳定,也将可能对转让人和第三人的合法权益造成损害。合理确定优先购买权行使期间,虽表现为一项技术性作业,但根本还在准确理解立法目的,以实现转让人权利行使自由与简化共有关系之间的协调与平衡。期间长短的取舍,应最大限度防止一方滥用权利损害对方合法权益。为更好落实立

法目的,《解释》在差别化考虑各种情形的基础上,对转让人告知义务的履行及按份共有人优先购买权行使期间作出了操作性很强的规定。总体而言,优先购买权行使期间分为三类:1.当事人约定或者指定的期间;2.一般行使期间,即十五日。该期间适用于两种场合,一是转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件的通知载明的时间为准短于通知送达后十五日的以十五日为准,理由在于使该期间达到方便其他按份共有人作出决策之合理程度。二是转让人未履行通知义务,其他按份共有人知道或者应当知道最终确定之同等条件后的十五日。十五日之确定,系参考《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二十四条对承租人优先购买权行使期间的规定;3.最长行使期间,即六个月。该期间适用于转让人未履行通知义务,且没有证据证明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情形,六个月的起算点为共有份额权属移转之日。其目的在于避免导致财产权利状态长期处于不确定的状态,以实现《物权法》

^① 参见《德国民法典》(第2版),陈卫佐译注,法律出版社2006年版,第161页。