

07年司考物权法考点精析：物权变动原则及公示方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/254/2021_2022_07_E5_B9_B4_E5_8F_B8_E8_80_c67_254314.htm 一、考点说明 《物权法》

首次规定了异议登记、预告登记制度，强调了动产交付的方式。二、理论分析 物权变动的原则：（一）公示原则，是指物权在变动时，必须将物权变动的事实通过一定的公示方法向社会公开，从而使第三人知道物权变动的情况，否则不能发生物权变动的效力。（二）公信原则，是指一旦当事人变更物权时，依据法律的规定进行了公示，则即使依公示方法表现出来的物权不存在或存在瑕疵，但对于信赖物权的存在并已从事了物权交易的人，法律仍然承认其具有与真实的物权存在相同的法律效果，以保护交易安全。公示原则在于使人“知”，公信原则在于使人“信”。公示方法，以登记和交付分别作为不动产物权和动产物权的公示方法。同时，登记和交付分别作为动产和不动产物权变动的要件。三、例题

解析 [例题1]张先生夫妇拥有一套四合院，院内有6间房屋。1996年，张先生以自己名义为6间房屋办理了房屋产权证。1年后，经公证处公证，张先生夫妇自愿将1间南房赠与了女儿张平。但张平没有实际占有使用此房，也没有到国家有关房屋管理机关办理产权过户手续。1998年，张先生的妻子病故。此后不久，张先生将四合院内的所有房屋，包括曾经公证赠与女儿的南房，全部赠与了儿子张丰的女儿张小小，此事经过了公证，张丰还以女儿的名义办理了产权过户手续。自此，张先生与张丰一家在四合院内居住。2002年，张先生的女儿张平将张先生、张丰告至法院，要求确认南房归自己所

有，二人腾退房屋。关于本案下列说法正确的是（ ）。 A.张平主张南房归自己所有的诉讼请求不能得到支持，因其虽接受赠与，但没有办理过户登记 B.张先生将6间房屋全都赠与给张小小的行为是部分有效的 c.张平可以请求张某返还自己继承母亲遗产所应得的房屋 D.张先生将6间房屋全都赠与张小小的行为有效，并且及时办理了房产的过户手续，所以张小小应取得全部房屋的所有权 [答案]ABC [解析]本题主要考查的是不动产物权的公示方法、公示的效力，以及赠与合同是实践合同的性质。物权的变动，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，法学上称为物权公示原则。动产物权的公示方式为交付，不动产物权的公示方式为不动产登记。因此，不动产物权变动只能在登记时生效，未登记是不发生物权变动法律效果的。另外根据我国《合同法》第185条的规定：“赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。”第187条规定：“赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当办理有关手续。”可见，赠与合同是单务、无偿合同，同时也是实践合同，即必须实际给付赠与物，赠与才生效。本案中，张先生对张平、张丰女儿的赠与合同都经过公证，这两个赠与合同都符合赠与合同成立的要素，所以，两个合同在形式上都成立。但合同的成立与生效是两个不同的法律概念。赠与合同的生效要以实际给付为要件。不动产的给付是法律规定的要式行为，即必须到国家有关机关办理产权过户登记手续，否则，所有权不发生转移，赠与合同不生效。张先生夫妇自愿将南房赠与张平，张平也表示接受赠与并办理了公证，所以，公证成立，但张平没有依法办

理产权过户手续，也没有实际占有、使用房屋，因此，赠与合同没有实际生效，房屋的所有权没有发生转移，南房仍是张先生夫妇的共有财产，考试大原创张平要求张先生和张丰返还南房的诉讼请求并不能得到支持。[注意]本案除涉及到上述两个问题以外还涉及到遗产继承和无权处分。虽然张先生对张小小的赠与是生效的，但不能及于全部房产。1997年，张先生的妻子病故后，6间房屋作为张先生夫妇的夫妻共同财产，其中的3间应为张先生妻子的遗产，张先生、张平、张丰依照法定继承，可以各自分得1间。但3人没有对四台院内的房屋，包括南房进行财产继承，所有房屋，包括南房都处于共有状态，张先生只能处分自己的财产，而无权处分其妻的遗产。张先生将全部房屋赠与张小小是擅自处分共有财产的行为，其对自己应继承妻子遗产部分的赠与是有效的合法处分，对其他人应继承妻子遗产部分的赠与是无效的无权处分。所以，张先生自行处分共有财产的行为是部分有效、部分无效的民事行为。对此，张平可以张先生无权处分自己应继承的母亲遗产份额为由，起诉要求继承母亲的遗产，取得自己应当继承的其中1间房屋，维护自己的合法权益。但张平现在起诉要求确认南房归自己所有，没有法律依据，无法得到法院的支持。[例题2]甲公司于1992年向城西危房办购买了胡家梅园商办楼一、二、六层，共支付房款180万元。1993年8月，甲公司与乙公司商定，以110万元的价格将商办楼一、二层卖给乙公司。乙公司于1993年9月至1995年12月分四次将购房款全部付清。1993年11月30日，城西危房办开出购房时间为1993年9月25日、购房单位为乙公司的第04号房屋销售发票。1994年5月6日，甲公司以第04号房屋销售发票遗失为由，

要求城西危房办重新开出第07号发票，将购房单位改为甲公司。1994年10月12日，甲公司借此销售发票取得N市房管局核发的胡家梅园商办楼一、二、六层的房屋所有权证。1996年1月15日，甲公司因经营需要，向中国银行N市分行借款169万元人民币，甲公司以其胡家梅园商办楼第一、二、六层设定抵押，并到N市房产管理局产权监理处办理了房产抵押登记手续。后因甲公司在借款到期后未能归还本息，N市中行遂以借款合同纠纷为由向法院提起诉讼，要求法院判令仁发公司归还借款本息，并主张对胡家梅园商办楼一、二、六层行使抵押权。乙公司知悉上述情况后，向法院提起民事诉讼，要求确认胡家梅园商办楼一、二层的房屋所有权归其所有。对甲公司与银行签订的抵押合同的效力，下列说法正确的是

()。 A.甲公司与银行签订的抵押合同无效 B.甲公司与银行签订的抵押合同有效 C.甲公司与银行签订的抵押合同效力待定 D.甲公司与银行签订的抵押合同为可撤销合同 [答案]B [解析]

处理本案的关键在于物权制度的基本原则公示、公信原则以及保护善意第三人的基本理念。公示原则。是指物权变动行为须以法定公示方法进行才能生效的原则。公示原则要求当事人依法定方式向社会公众公开其物权变动，以明确何人取得物权，何人丧失物权，否则不能发生物权变动的效力。公信原则，是指赋予公示以一定范围的可信性效力的原则，即若物权变动公示的，即使公示与实际权利关系不一致，标的物出让人事实上无处分权，善意受让人基于对公示的信赖，仍能取得物权。公信原则确立的目的在于保护以公示方式取得物权的善意第三人，从而维护正常的交易秩序。公示原则与公信原则相辅相成，公示原则以公示与否来确定权利的

归属，公信原则赋予公示以公信力，保护信赖公示的善意第三人。本案中，N市中行应当受到登记公信力的保护。甲公司虽经法院终审行政判决认定不是胡家梅园商办楼一、二层的所有人，但在此之前，甲公司通过欺骗手段取得虚假的销售发票，并借此获得了房屋所有权证。甲公司据此在该房屋上设定抵押权，对抵押权人N市中行来说，既不知登记有错误，也不应知登记有误，其对登记的信赖是有理由的。因此，N市中行应当受到登记公信力的保护，其抵押权合法有效。而乙公司可以依据违约或是侵权要求甲公司承担相应的责任。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com