

你选择对了吗？物权法夜话（255）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E4_BD_A0_E9_80_89_E6_8B_A9_E5_c67_466808.htm（07卷三单12）

甲公司与乙公司约定：为满足甲公司开发住宅小区观景的需要，甲公司向乙公司支付100万元，乙公司在20年内不在自己厂区建造6米以上的建筑。甲公司将全部房屋售出后不久，乙公司在自己的厂区建造了一栋8米高的厂房。下列哪一选项是正确的？
A．小区业主有权请求乙公司拆除超过6米的建筑
B．甲公司有权请求乙公司拆除超过6米的建筑
C．甲公司和小区业主均有权请求乙公司拆除超过6米的建筑
D．甲公司和小区业主均无权请求乙公司拆除超过6米的建筑

1.甲公司的“地”，是住宅建设用地使用权，甲公司是地役权人，甲公司将房屋及使用权转让给了业主，业主对住宅建设用地使用权是共有（依据《物权法》第105条）。即是说，业主是地役权合同的当事人，是地役权人，甲公司因转让行为已经退出了地役权法律关系。故排除B和C。
2.我在《物权法夜话》中说：地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人（158条）。据此，地役权设立，采登记对抗主义。“不得对抗善意第三人”可以分三层解释：（1）“第三人”，是指受让供役地的土地使用权及属于供役地建筑物所有权的人。（2）“善意”，指第三人不知受让的土地使用权、建筑物上负担有地役权。（3）“不得对抗”，是指不得使其负担义务。我在讲课时也强调，地役权是否登记，对受让需役地的人无所谓，并不影响受让人的权利。而是否要让地役权义务人那

块“地”（供役地）的受让人负担义务，则要看是否登记，在没有登记的时候，要看受让人是否为善意。从以上分析来看，应当选择A，排除D。3.本案没有给是否登记的条件，是因为需役地的转让，是否登记并不影响结论。作者:隋彭生
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