

中法网学校名师隋彭生对民法题的解答 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/467/2021_2022__E4_B8_AD_E6_B3_95_E7_BD_91_E5_c67_467313.htm

中法网学校名师隋彭生对民法题的解答 你选择对了吗？隋彭生物权法夜话（255）

来源：中法网学校司考论坛（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。得分了吗？隋彭生物权法夜话（256）（07卷三单13）甲公司向乙银行贷款1000万元，约定2005年12月2日一次性还本付息。丙公司以自己的一栋房屋作抵押。甲到期没有清偿债务，乙银行每个月都向其催收，均无效果，最后一次催收的时间是2007年3月6日。乙银行在下列哪一时间前行使抵押权，才能得到法院的保护？A．2007年12月2日 B．2009年12月2日 C．2009年3月6日 D．2011年3月6日

1.题干中说：乙银行每个月都向其催收，均无效果，最后一次催收的时间是2007年3月6日。也就是说，如果没有中止、中断的事由，诉讼时效的截止日期是2009年3月6日。这样，就可以适用《物权法》了。

2.我在物权法夜话中是这样写的：抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护（202条）。其一，超过诉讼时效，抵押人有抗辩权。其二，此条只适用于抵押，不适用于质押和留置。质权和留置权因权利人占有标的物的缘故，不受诉讼时效的限制。其三，自2007年10月1日，《担保法解释》第12条关于诉讼时效加二年的规定失效。其四，诉讼时效只限制债权的神话进一步破灭。

3.结论：选择C。

4.此题设计得好。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