

不动产物权的善意取得 PDF转换可能丢失图片或格式，建议
阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E4_B8_8D_

[E5_8A_A8_E4_BA_A7_E7_c122_484021.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E4_B8_8D_E5_8A_A8_E4_BA_A7_E7_c122_484021.htm) 一、不动产物权善

意取得的成立依据 善意取得，又称即时取得，是指无权处分他人财产的让与人不法将他人财产让与买受人后，若买受人在取得该财产时系出于善意，则取得该财产所有权，原财产所有人不得要求买受人返还，而只能要求让与人赔偿损失。

关于善意取得制度适用于动产交易，各国立法均不持异议，但是否亦行之有效地用于不动产交易，各国民法则规定不。

理论上主要有以下两种意见：一种意见认为，不动产建立有登记制度，交易上不致误认占有者为所有人，故不适用。另

一种意见认为，不动产交易中，也会因登记错误、疏漏、未登记等原因发生无权处分问题，那么第三人也同样存在是否

知情即是否为善意的问题。如果不动产交易中的第三人取得不动产时为善意，则从保护善意第三人，维护交易秩序的目的

出发，应当允许在不动产上可成立善意取得。本文倾向于后一种意见，认为不动产物权也应当适用于善意取得制度，

其依据在于：第一，从各国立法例上看，我们可以窥探出善意取得不仅适于动产，也适用于不动产。首先，“以手护手

”原则不应囿于动产善意取得。按照通说，善意取得制度源于日耳曼法的“以手护手”原则。它的真实含义是，任意与

他人占有者，除得向相对人请求外，对于第三人不得追回，唯得对相对人请求损害赔偿。现代各国立法大多秉承日耳曼法的精神，遵循这一原则，确立善意取得制度，却大多地局

限于动产的范围内。据此，我们应当把是否成立善意取得的

焦点放在受让人是否为善意，而非标的物是动产亦或不动产。其次，随着法制的发展，也有国家立法明确规定不动产的善意取得。尽管我国的司法解释把善意取得制度局限于共同共有不动产中的善意取得，但我们却可以从中窥见善意取得已不再囿于动产的轨迹，而向不动产迈进。第二，从理论上分析，善意取得应适用于不动产物权的取得。首先，从善意取得的目的上看，善意取得的本质在于涉及所有权保护与交易安全冲突时，其利益衡量和价值选择的尺度是以舍弃前者的利益来保护后者，是以牺牲财产的静的安全为代价而保护财产的动的安全，是对动的交易安全的尊崇。有学者指出，交易安全较之静态的财产安全，在法律上体现了更丰富的自由、正义、效益和秩序的价值元素。可见，善意取得制度的根本目的就在于保护交易安全，保护善意受让人的利益。那么既然不动产交易也会因登记错误、疏漏、未登记等原因发生无权处分问题，则从保护善意第三人，维护交易秩序的目的出发，应当允许第三人获得不动产物权，即善意取得当然适用不动产物权。其次，从善意取得的标的物的性质上看，即动产、不动产的划分是否应拘泥于实物形态的完整与回复，相反，对于物权的价值形态的补偿则成为人们乐于接受的方式，此之谓物权的价值化趋势。伴随着这一趋势的发展，动产、不动产的划分发生了观念上的变化，绝对界限不复存在，如船舶、飞行器，尽管事实上属于动产，在法律上却视为不动产，其物权变动须经登记才能成立。鉴于此，我认为，善意取得的标的物范围，应基于受让人主观上的善意与否来确定，而不应再作明细的划分，法律应从重视受让标的物本身的性质转移到注重受让人是否善意上来。第三，从实践

中不动产的登记来看，登记簿上记载的权利内容与实际权利状态不一致的情况偶有发生，但我们并不能因此断定不动产领域就可以完全杜绝善意取得。随着经济的发展，不动产交易数量及交易频率远非过去所能比拟，无论现代不动产登记制度多么独立，多么完善，仍不能完全避免登记内容与实际权利不一致的情况，这种不一致情况的发生原因主要有：1、因登记机关的过错而造成错误登记或错误涂销；2、土地登记簿以外的法律变动，如表见继承人取得遗产或继承人取得应继份额以外的不动产并为继承登记；3、物权行为无效或撤消，如已登记的不动产物权变动因无行为能力、诈欺等理由而无效或撤消，但登记尚未涂销。又如当事人伪造文书欺骗登记机关而为登记；4、依法律规定取得不动产物权，但尚未办理登记，如征收土地手续已毕，但未为所有权转移登记；5、不动产共同共有关系中，不动产物权登记在一个或部分共有人名义之下。针对以上不一致情况，为了照顾到原权利人利益，保护善意受让人，维护交易秩序和规则，兼顾交易的静态安全与动态安全，就应运用善意取得制度来平衡利益冲突。

二、不动产物权善意取得的构成要件 不动产物权善意取得是以牺牲不动产原权利人利益为代价去保护善意买受人之利益，以此维护交易安全。因此，适用不动产物权善意取得应慎重，而不能轻易普遍化，在实践中亦须从严把握，以免被曲解、滥用。有鉴于此，不动产物权善意取得的成立要件应包括：第一，不动产物权登记内容与实际权利关系状态不一致。这种不正当登记的情况必须在登记簿中不可见，但客观存在。如果登记中的不一致，在取得人尽到一个正常登记簿查阅人的注意义务后，仍然无从发现，即属不可见的

。第二，不动产物权的变动须依合法的交易行为，即法律行为而取得。本要件含义有三：1、受让人须依法律行为而受让。因为善意取得制度是为保护交易安全而构筑，故让与人和受让人之间，只有存在交易行为，法律方有保护的必要。如果以非意思表示为要素的事实行为如继承，而取得不动产的所有权，则不适合善意取得制度。2、此项交易行为除让与人不是原权利人无处分权外，必须具备法律行为的其他一切生效要件(如当事人具有相应的行为能力、意思表示真实、标的物合法)。如该交易行为本身无效或可撤消，则不能发生善意取得。因为登记的公信力，只能弥补让与人或设定人在权利上的欠缺，如果其他原因使交易行为无效，就不能受到交易安全的保护。3、受让人须为有偿取得。善意取得制度的功能之一即在于平衡保护财产所有权静的安全与财产交易动的安全，从保护原权利人的利益角度考虑，强调受让人取得不动产必须支付了相应对价似乎更显公平。因为无偿的受让人相对原权利人不值得法律特别的保护。第三，受让人须已完成物权变更登记。物权变更登记，是不动产物权转移的必要条件，具备其他条件，独缺物权变更登记，不动产交易行为尚未完成，不发生物权转移之效果，自然不能适用善意取得，值得指出的是，不动产的公示方式是登记而非占有，因而并不要求受让人实际占有该不动产。第四，受让人取得不动产须出善意。善意就是不知情，在不动产善意取得中，即指不知不动产登记的不真实。是否要求受让人无过失，有不同的主张。本文认为，登记的公认力与占有的公认力毕竟不同，若不要求受让人尽相当的注意义务去查阅登记簿，恐失之过宽。只有一个善意取得人尽到了一个正常登记簿查阅人

的注意义务后，仍然无从发现登记权利与实际权利关系的不一致而为交易者，始为无过失，才受善意取得的保护。

三、不动产物权善意取得的效力

1、原权利人和受让人之间 对于善意受让人而言，不动产登记簿上的内容，虽为不正当，但为保护善意受让人利益，视为完全正当，其交易行为发生视为与登记权利真实的场合同一效力。在积极信赖方面，善意受让人取得与登记簿上所载同一范围同一内容的物权；在消极信赖方面，善意取得所取得的物权，系属终局性决定，善意受让人再转让不动产，接受该不动产的再受让人无论善意、恶意，都可取得该不动产的物权。对于不动产原权利人而言，不动产善意取得的反面，为原权利人权利的丧失。不论善意与否，有无过错，都将发生丧失登记不正当的物权，原权利人只能向无权处分人请求损害赔偿。

2、权利人和让与人之间 因原权利人已经丧失不动产物权，其只能向让与人请求债权，可就以下债上请求权择一行使：(1)双方当时人之间如果原有债权债务关系存在，如使用借贷、租赁等，则可依债务不履行为由，请求损害赔偿。(2)让与人无权处分他人的所有物，是侵害他人的财产所有权的行为，可根据侵权行为请求权要求赔偿。(3)让与人如果是有偿处分，则原权利人可依不当得利请求权要求赔偿。并可要求赔偿不足的损失。

3、让与人和受让人之间 本文认为，应以两者间不动产物权转移(即物权登记)所根据的法律关系，确定权利义务关系，受让人不能借口善意取得而不履行其原因关系所应尽的义务。除让与人无处分权外，该行为如仍有无效或可撤销的事由，则不发生善意取得，而依无效行为或可撤销行为的法律后果处理，即按缔约过失责任处理。

4、其他利害关系人 对于原权利

人，让与人、受让人之外的他人而言，其基于登记信赖善意而向登记簿上的权利人给付，给付有效，其债务免除。如果登记簿上的权利人与他人发生登记权利以外的法律行为，该他人为善意时，为保护其利益，应确认行为有效。对于登记机关而言，如果登记不正当是由登记机关的过失造成的，原权利人也可向登记机关要求赔偿。

四、我国确立不动产物权的善意取得制度的必要性和现实意义

第一，不动产物权善意取得制度的建立，是维护商品交易安全的需要。善意取得的本质目的就在于维护商品交易的安全，为市场经济创立一个健康、有序的交易环境做出贡献，体现出经济魅力。第二，不动产物权的善意取得制度的建立，有利于贯彻民法的公平原则。不动产物权的善意取得旨在平衡原权利人与善意受让人的冲突，兼顾二者利益，在保护交易安全与保护原权利人固有权利之必要程度的利益衡量中体现了公平原则。第三，不动产物权的善意取得制度的建立，有利于完善我国的民事立法。第四，确立不动产物权的善意取得对指导人民法院审判实践有重要意义。现实中的民事纠纷往往涉及不动产交易中的善意取得，却因我国阙于此项制度而棘手解决。因此，此项制度的建立必将指导人民法院的审判，也有利于真正解决纠纷，体现法律保护的本意。

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