

物权变动中的意思自治与公证 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__E7_89_A9_E6_9D_83_E5_8F_98_E5_c122_484368.htm 如何确保当事人真实、准确、完整、有效地表达真实意思，是物权法及相关民商事法律的重要职责，在物权法中明确规定公证机关以及公证文书的地位、公证文书的法律效力等，则是实现当事人“意思自治”的重要手段。物权变动可以通过法定主义和意定主义两种方式实现。根据现代法治精神，只有在法律明确规定的极少数情形下，才能借助法定主义方式改变既存的物权归属关系。如国家按照法定程序对土地进行征收或者征用，即可改变不动产物权的法律归属，再如租赁或者加工承揽关系的权利人，根据债务人欠付租金或者加工费等事实，得基于占有对方财产的事实而行使留置权。但在通常情况下，物权变动只能根据当事人的意思表示才能顺利完成，也即意定主义是物权变动的最主要形式，物权立法应当高度关注基于意思表示而引起的物权变动。在民商法理论上，当事人的意思表示可以大致分为旨在建立债权债务关系的意思表示以及引起物权变动的意思表示。但在民商事实践中，两者之间的界限往往难以作出清晰划分。如在开发商和购房人签订商品房买卖合同时，商品房买卖合同既体现出双方建立起商品房买卖关系的意思表示，也同时表现出买卖双方转移商品房所有权的意思表示，并伴随着买卖双方办理商品房所有权转移的交付行为。这样，看似简单的商品房买卖关系，在法律上就变得十分复杂。无论是哪种意思表示出现差错，亦或是商品房交付出现问题，都会影响到交易安全，更会直接或者间

接地影响到买卖双方的切身利益。从我国民商事实践来看，当事人意思表示出现差错的情况非常复杂。第一，主体资格方面，未获得授权的人可能代替他人签署合同，这以家庭成员或者亲朋好友代签合同的情况最为典型；甚至有人会伪造或者盗用法人公章签署合同，有时还会出现法人代理人或代表人未履行法人内部批准程序而擅自对外签署合同，从而使得当事人主体资格出现差错。政府登记机关过多介入法人内部批准程序，又会引起更多的行政“干预”问题。第二，在意思表示的内容方面，有时会出现表示不清晰或者表达存在歧义的情况。事实上，即使采取政府机关推荐的标准合同文本，也无法避免当事人意思表示不充分的情形。在我国，开发商销售商品房时，往往会采用政府推荐的标准文本，实际上，这些标准文本在意思表达的准确性方面，也未必十全十美。这很容易为日后纠纷埋下隐患。第三，在意思表示的合法性方面，民事活动当事人多偏重于追求交易成功，很容易疏忽交易的合法性；一旦就交易合法性和效力发生争议，当事人又不得不花费大量时间和精力处理争议，交易成本随之提高。从实践情况看，有些当事人并不希望将交易全部细节记入政府登记档案，政府登记机关也无法全面审查交易的各项细节，登记机关有时甚至难以判断当事人或代表签字的真伪。要确保当事人意思表示真实、准确、合法和有效，不能完全仰仗政府登记机关，而须充分发挥当事人的主观能动性。我认为，在物权法中引入公证规则，是充分尊重当事人意思表示的重要途径。根据合同法，只要民事活动不违反法律和行政法规的强制性规定，不损害他人或者公共利益，就应当视为有效民事行为。在不违反法律规定的情况下，当事人

拥有充分表达自己意思的巨大空间，有权结合自身需要作出更为周密的交易计划和安排。在公证机关和人员的协助、引导之下，可以更有效地强化、实现和促进当事人的意思自治，最大限度地实现自己的交易意图。在物权法中引入公证规则，还可以有效地降低当事人意思表示错误的发生概率，提高交易的安全性。公证证明的书面形式以及国家公证所独具的公信力，能够有效体现和固定当事人的意思表示，保障意思表示的真实、合法。借助公证员的专业性证明活动，还可以弥补当事人意思表示的缺陷和不足，使得当事人意思表示更加准确和完整，从而更好地保护当事人的合法权益。在物权法中引入公证规则，还有助于化解政府登记机关风险，有助于强化当事人的自己责任。在现实生活中，当事人在相互交往中难免出现分歧和利益冲突，本应承担责任的当事人却往往将自己责任推给政府登记机关。政府登记机关通常采取坐堂式办公模式，有时很难发现物权变动申请文件存在的复杂问题。一旦出现登记差错，相关当事人往往会指责政府登记机关，甚至会向行政机关提起行政诉讼。公证机关介入物权变动，可以发挥提前介入实质审查的功能，最大限度地降低交易纠纷的发生概率，过滤不合法或者不恰当的交易，还将极大地降低政府登记机关的风险。在大陆法系国家，立法机关向来重视公证规则在物权法领域的运用，德国物权法就曾专门规定了公证程序以及公证文件的法律效力。在我国，有些地方法规对公证介入物权变动已有明确规定，许多购房人与开发商签署的按揭购房合同也都办理了公证手续。实践证明，公证规则对于确保当事人“意思自治”，维护当事人合法权益，维护安全的交易秩序，有着非常积极的作用，公

证是实现当事人意思自治的较好形式。 其他相关建议： 物权流转需要公证制度 物权立法与公证 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