# 第一章　　不动产物权变动的公示公信原则在司法实践中的运用

## 第一节　　物权变动的公示公信原则

### 一、公示公信原则的概念

物权的公示，是指物权在设立和变动时，必须将物权设立和变动的事实经过法定的公示方法向社会公开。物权与公示不可分离，公示是物权的基础，公示原则是物权的基本原则，是物权法关于物权变动的最基本的原则。当前世界各国制定法中涉及物权变动的，均建立相关公示制度；而且一般情况下各种立法模式中的公示方式，在不动产领域均为不动产登记，在动产领域为动产的占有与交付。公示原则“在物权变动领域中，于理论或实务上均发挥其最大之机能，是以成为物权法之重要支柱之一”[[1]](#footnote-0)。物权法第6条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。”这就是不动产物权设立和变动规定的公示原则。物权法规定公示原则主要是原因是使第三人能够知悉物权设立和变动的情况，维护交易安全，鼓励交易。因为物权具有对世性，对物权之外的一切人都发生效力，因此法律必须建立一套制度，使其他可能受到影响的人能够知悉物权设立和变动的情况，以免自身的利益受到损害。

### 二、不动产物权变动的公示方法

公示制度的内容包括物权的公示方法和公示效力。“物权的公示方法必须要由法律明确规定，而不能由当事人随意创设。”“物权公示属于法律的强制性规定，当事人不得通过合同加以变更。”[[2]](#footnote-1)物权的公示方法因不动产物权和动产物权的不同而有所不同，根据物权法第6条的规定，不动产物权的设立和变动均以登记作为公示方法，动产物权则以占有作为享有物权的公示方法，以交付作为变更物权的公示方法。根据物权法第9条的规定，除法律另有规定外，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力。物权法通过赋予登记与占有、交付的公信力，使社会公众知悉物权的享有和变动情况。

### 三、不动产物权变动公示的效力

关于物权公示的效力，不少人认为就是公信力。这种认识并不全面，忽略了没有进入交易时的推定力。有的观点认为，推定效力属于公信力的一部分。这种观点虽然不无道理，但还有待进一步商榷。因为推定效力可以被推翻，而公信力是不能被推翻的。因此，对物权公示的效力，应该以交易为界，区分交易前的效力和交易后的效力。[[3]](#footnote-2)交易前物权公示具有推定效力，物权进行入交易后，物权公示具有公信力。交易前的推定效力，是指物权公示后交易前，登记记载的权利人或者动产的占有人在法律上推定为真正的权利人。如果有相反的证据，对这种推定可以推翻。它与公信力不同，公信力是不可以推翻的。[[4]](#footnote-3)

物权法第16条规定：“不动产登记簿是物权归属和内容的根据。”这是不动产物权公示原则的当然体现。在民法学上一般称为权利正确性推定原则。[[5]](#footnote-4)这个推定应该包括：权利人的正确性推定、权利内容的正确性推定、权利人拥有权利的善意推定、权利人对于权利损害赔偿的受领权的推定等四个方面的内容。但不动产登记簿不具有“绝对”的证据力，只具有“推定的证据效力”。在没有其他根据的情况下登记被推定是正确的，登记的内容作为裁判的基础；如果当事人另有法律根据可以改变甚至推翻不动产登记簿记载的内容，在法律上当然是许可的。物权法第19条的更正登记，就是推翻不动产登记簿推定作用的依据。司法实践中，首先应把不动产登记簿记载的内容推定为真实，当事人提出异议的，应承担举证责任，如果其提供了足以证明登记簿的记载确有错误的证据，登记簿上的记载就可以被推翻。

### 四、公示公信原则与不动产善意取得制度

公信原则“与公示原则相同”，在物权变动中发挥其最大之意义与机能，成为物权法之重要支柱之一，故在物权法上大放异彩”[[6]](#footnote-5)。交易后的公信力，也称公信原则，是公示原则的重要效力之一。所谓公信力，是指登记的不动产权利人在法律上推定为真正的权利人，对于信赖登记而从事交易的人，即使后来证明登记记载的权利人不享有物权，属于无权处分，或者享有的物权存在瑕疵，法律上仍然承认其具有与真实的物权相同的法律效果，承认交易的法律效力。不动产物权登记的公信力包括两层意义：首先登记的权利推定效力，其次是不动产的善意取得制度。物权法第16条和第106条，特别是第106条关于不动产可以适用善意取得的规定[[7]](#footnote-6)，是物权具有公信力的法律依据。登记之所以具有公信力，是因为登记簿是登记机构对物权设立或变动的确认。赋予登记的公信力目的是保障交易安全，如果没有公信力，就会增加潜在的交易方判断出让人是否是真实权利人的难度，对自已受让的财产是否安全存在担心。

物权法规定不动产也适用善意取得制度，突破了仅动产可以善意取得的观念，对于审判实践具有重要的意义。对于善意的判断，应当采客观标准，只要第三人信赖公示，支付了合理的对价，就应认定为善意。

## 第二节　　公示公信原则在司法实践中的理解和运用

### 一、问题的提出

司法实践中大量的不动产物权纠纷，当事人的争议往往在于登记或权属证书的效力问题，就涉及如何理解和运用物权法规定的公示公信原则，关系到能否正确认定具体案件中的法律关系，能否正确裁判。

【案例一】甲、乙共同投资买房，房屋登记在甲的名下。后两人产生矛盾。某日，乙发现甲刊登广告，欲出卖双方共同购买的房屋。乙即向登记机构申请异议登记，并在异议登记后十五日内，以甲为被告提起诉讼，以讼争房屋系其与甲共同出资购买为由，请求确认其为房屋的共有权人。甲则以其持有讼争房屋的所有权证，房屋登记在其一人名下为由，辩称讼争房屋属其一人所有，要求驳回乙的诉讼请求。

【案例二】如【案例一】中，甲擅自将与乙共同出资购买的房屋出卖给丙。丙向甲付清购房款后，双方办理了过户登记手续。乙发现后，以甲、丙为被告提起诉讼，要求确认甲、丙之间的房屋买卖合同无效。乙认为物权法第97条规定：“处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外”，其为房屋的实际共有人，甲处分房屋未经其同意，买卖合同无效，房屋过户登记应予撤销。丙以不动产登记簿及权属证书记载甲为房屋的所有权人，其不存在过错、已经支付了房款及办理了过户登记实际已经取得所有权为由进行抗辩。

上述两个案例均涉及讼争房屋的登记及权属证书。【案例一】中，在乙以共同购买的事实主张其为讼争房屋实际共有人时，甲以讼争房屋登记在其一人名下为由进行抗辩，涉及房屋登记和权属证书的效力问题，即房屋登记和权属证书是否具有绝对的证据效力，能否作为确定讼争房屋归属的定案依据，换言之，乙主张的共同购买的事实，能否推翻房屋登记和权属证书的记载。【案例二】中，甲擅自出卖与乙共有的房屋，乙以共有权受侵害为由，请求确认甲、丙之间的房屋买卖合同无效，丙以房屋登记簿及权属证书记载甲为房屋的所有权人，其为善意第三人进行抗辩，此处涉及的房屋登记及权属证书的效力问题，为公信力问题，丙信赖登记，而与登记权利人发生交易，能否对抗房屋的真正权利人或其他未登记的共有人。

但再作进一步分析，两案也存在不同的情形。【案例一】中，房屋权属的争议发生在甲、乙两个共同购房人之间，讼争房屋尚未进入交易，没有涉及不动产物权的变动。【案例二】中，纠纷不仅发生在甲和乙之间、而且还涉及第三人丙，因为讼争房屋进行了交易，发生了不动产物权的变动。在两个案件中，应如何确定讼争房屋的归属，如何对待房屋登记和权属证书的效力，就需要根据物权法规定的公示公信原则，进行分析和处理。

### 二、法理分析

根据上述物权法规定的公示公信原则，【案例一】中，涉及的是不动产登记簿和权属证书的推定效力问题。甲、乙两人共同购买的房屋还没有进入交易，从物权公示的权利推定效力看，房屋的登记权利人为甲，应推定甲为房屋的所有权人。乙主张其为房屋的共有人，应当举证证明房屋为双方出资共同购买，如其证据证明双方存在共同出资购买房屋的基础法律关系，足以推翻登记簿关于所有权人为甲一人的记载，则应判决确定其为房屋的共有人。

【案例二】中，甲乙共同买房后，由甲又出卖给丙，丙支付了购房款，并办理了房屋过户登记，发生了再交易，涉及的是交易后的公信力问题，而非【案例一】交易之前甲与乙内部之间的权属争议。依物权公信原则，根据物权法第16条和第106条的规定，第三人信赖登记而从事的交易行为，即使出卖人没有处分权，也应认定有效。丙因信赖房屋登记而与甲进行房屋买卖受让房屋是善意的，支付了合理的对价，双方又办理了房屋过户登记，完全符合物权法第106条关于规不动产善意取得成立要件的规定，可以取得该房屋不动产的所有权，其抗辩理由成立。

如本案例中，甲乙为夫妻，又该如何处理？笔者倾向于从维护物权登记的公信力，维护交易的安全的价值出发，对乙的请求不予支持。在登记名义人擅自将房屋处分给第三人的情形，虽然登记名义人系无权处分，但由于登记具有公信力，第三人有理由信赖登记簿的记载。一旦善意第三人完成登记，就可以取得房屋的物权。未登记一方不能以未经自已同意为由主张处分行为无效。只能向无权处分的夫妻一方请求赔偿损失。当然审查的关键是判断丙是否为善意。对于是否善意的判断，主要应看丙是否知道或应当知道该房屋为甲乙的夫妻共同财产。作为不动产交易的相对人，丙从谨慎注意的角度出发当然有审查的必要，但目前并无法律规定丙必须进行审查，因此，不能将此审查作为丙的义务，并据此认定丙非善意。夫妻共同财产被出卖，实际上与房屋没有登记为夫妻两人共有直接相关，其后果宜由乙自行承担，而不应由丙承担，否则徒增交易成本和交易风险，破坏整个物权公示制度。

1. 谢在全：《民法物权论》（上册），中国政法大学出版社1999年版，第59－61页。 [↑](#footnote-ref-0)
2. 王利明：《物权法研究》（修订版），中国人民大学出版社2007年版，第173页。 [↑](#footnote-ref-1)
3. 杨永清：《论公示公信原则》载《民事审判指导与参考》2007年第4期第48页。 [↑](#footnote-ref-2)
4. 同注3，第49页。 [↑](#footnote-ref-3)
5. 王胜明：《中华人民共和国物权法解读》，中国法制出版社2007年版，第38页。 [↑](#footnote-ref-4)
6. 同注1，第62页。 [↑](#footnote-ref-5)
7. 《物权法》第一百零六条规定：“ 无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。” [↑](#footnote-ref-6)