# 第三章　　不动产物权变动模式在司法实践中的运用

## 第一节　　不动产物权变动的模式

### 一、不动产物权变动的主要模式

“物权变动模式”,是指“基于法律行为的物权变动”应具备何种法律要件，不包括基于法律行为以外的，如基于法律规定、法院判决、征收、继承以及事实行为等原因的物权变动。从当今世界主要国家民事立法来看,物权变动模式大体上分为两种,即意思主义和形式主义模式,所谓意思主义就是指依据当事人的意思表示(如当事人达成合意)即可发生物权变动的效力,除此之外不再需要其他的要件。法国、日本采取此种模式。形式主义则是指物权变动除了当事人的意思表示之外,还必须具备一定的形式。形式主义的物权变动模式又可分为物权形式主义的变动模式和债权形式主义的变动模式。[[1]](#footnote-0)物权形式主义，是指物权因法律行为而变动，在债权行为之外，还须当事人之间另有物权变动的意思表示，并且履行登记或交付的法定形式，才能发生物权变动的法律效果。由于1900年德国民法典首先采用此立法体例，故又称德国主义。后来我国的台湾地区也采用了物权形式主义。债权形式主义，又称意思主义与登记或交付之结合，即物权因法律行为发生变动时，当事人之间除有债权合同外，尚需履行登记或者交付的法定方式，才可生效。奥地利民法首先采用此种立法例，所以又称奥地利主义。瑞士、韩国民法典均采用债权形式主义。

从客观效果上看,由于物权变动的发生不依赖于登记或交付的形式要件,因此债权意思主义模式下的物权变动的确具有迅速、便捷的优点。但是债权意思主义也存在严重的不足。一方面,物权一旦基于当事人的意思表示发生变动,就要求第三人予以尊重,承担不侵害的义务,因此物权变动的事实本质上要求必须为第三人所知晓;另一方面,如果法律不对物权变动事实的公示作出规定,则第三人很有可能无从知晓物权已经发生了变动,这对于必须承担不侵害物权义务的第三人来说是极不公平的,对物权人来说也缺乏对其权利的基本保障。

物权形式主义模式的要点有三个方面: (1)债权意思表示为债权行为,并非物权变动的意思表示。欲发生物权变动需就标的物的物权变动成立一个独立的合意,此为物权合意而独立于前面的债权行为; (2)物权合意成立后尚需履行交付或登法定程序,方能发生物权的变动。此与债权形式主义相同之处; (3)债权行为和物权行为相互独立,债权行为的被撤销或被宣告无效不影响物权发生变动,此即为物权行为的独立性和无因性。物权形式主义只注意动的交易安全,忽略了静的财产安全性,对交易的出卖人而言缺乏公正性,此体现在物权行为的无因性上。如果债权行为被宣告无效或被撤销,物权变动依然有效,则出卖人只能以债权人的身份向购买人以提出返还不当得利的方式返还所有物,而不能行使物的请求返还权,即使购买人是恶意的也是如此。尤其是当购买人破产、存在多个债权人时,出卖人只能以平等的债权人身份出现,而不能行使别除权,从而权利受到损害。

债权形式主义的要点也有三个方面:①发生债权意思的表示也是发生物权变动的意思表示;②欲使物权发生实际变动除债权意思表示之外。还须履行交付或登记的法定形式,作为物权变动的生效条件。此即形式主义原则。③物权的变动由于仅需债权意思表示加交付或登记的法定形式,无另行存在的独立的物权行为,而且债权行为作为物权变动的原因行为。如果债权行为被宣告撤销或无效,那么物权变动也将被认定为无效或予以撤销。债权形式主义模式既承继了债权意思主义的进步性,具有使物权交易便捷,当事人的意思受到尊重的优点,同时又采纳了物权形式主义模式中物权变动公示要求的合理一面,使物权变动当事人之间的内部关系,与对第三人的外部关系统一起来,切实保障了物权交易的安全。无疑是物权变动三种模式中最为合理的一种模式。

### 二、我国物权法确定的不动产物权变动模式

物权法第9条和第23条规定，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；动产物权的设立和转让，自交付时发生效力。据此，物权法规定的不动产物权变动模式的要点为：第一，引起物权变动的法律行为必须是有效的法律行为；第二，登记是不动产物权变动的生效要件，公式化表述：（有效债权行为+登记＝不动产物权变动）；第三，交付是动产物权变动的生效要件，公式化表述：（有效债权行为+交付=动产物权变动）；显然采取的是典型的债权形式主义。

### 三、不动产物权登记生效主义

物权法第9条规定，不动产物权采登记生效主义。物权法第14条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。”上述两条是对不动产物权设立和变动发生效力时间的规定。关于不动产物权设立和变动发生效力的时间，大致有三种说法：一是不动产登记申请日；二是记载于不动产登记簿的日期；三是发放权属证书的日期。按照物权公示原则，相对人可以查阅不动产登记的信息，从理论上讲相对人可以查阅不动产信息的时间正好是不动产物权登记于不动产登记簿的时间，所以物权法规定不动产物权的设立和变动自记载于不动产登记簿时发生效力。不动产物权生效的时间，即权利人取得不动产物权的时间规定，对于权利人具有重要的意义。物权法明确基于法律行为发生的物权变动采用登记生效主义，统一了不动产物权登记的实践和审判原则。

## 第二节　　司法实践中物权变动模式的理解及运用

### 一、问题的提出

【案例六】甲与乙签订房屋买卖合同,将自己的房屋出卖给乙，约定半年后甲交付房屋、乙付清房款，再办理过户手续。合同签订后乙支付了定金，未办理预告登记。之后，甲又与丙签订了房屋买卖合同，将房屋又加价卖给丙，丙支付了购房款，甲将房屋交付给丙,但没有办理过户登记。在丙居住期间,该房屋价格迅速上涨。甲又与丁签订房屋买卖合同将房屋卖给不知情的丁,并办理了房屋过户手续。现乙、丙、丁均要求取得房屋的所有权。本案中谁能取得房屋的所有权，就涉及不动产物权变动经双方达成房屋买卖合同时生效，还是交付生效或登记后才能生效的问题，即物权变动的模式问题。

### 二、法理分析

【案例六】中，乙、丙、丁均要求取得房屋的所有权，三人虽均与甲签订了房屋买卖合同，但三人的情况是不同的：乙仅支付了定金，未占有房屋，更未办理房屋过户登记；丙则支付了购房款，占有了房屋，但未办理房屋过户登记；丁则支付了购房款，办理了房屋过户登记。根据物权法的规定，不动产物权变动采债权形式主义，即物权因法律行为发生变动时，当事人之间除有债权合同外，尚需履行登记或者交付的法定方式，物权才可生效。乙主张其取得房屋所有权，是基于“债权意思”主义，认为双方存在房屋买卖合同，就能最终导致房屋所有权，在物权法采取债权形式主义模式之下，其主张显然不能成立。而丙虽占有了房屋，但未办理房屋过户登记，根据物权法第9条的规定，不动产物权采登记生效主义，甲将房屋交付给丙，并不是不动产物权变动的法定方式，动产经交付取得物权，不动产不登记不发生物权效力，故丙虽占有了房屋，但仍未取得物权。因此，乙、丙虽与甲存在房屋买卖的债权合同，但均未办理房屋过户登记，未取得房屋所有权。丁则不仅与甲签订了房屋买卖合同，而且办理了过户登记手续，根据不动产物权经登记生效的原则，丁虽未实际占有房屋，但仍取得房屋的所有权。

1. 参见王轶:《物权变动论》,中国人民大学出版社2001年版,第25页。 [↑](#footnote-ref-0)