

【普法专栏】

民法典之物权篇(一)

《民法典》的正式公布对我国法制建设而言,具有跨时代的意义。自2021年1月1日起就进入了“民法典时代”。物权篇也受到了广泛关注,从安家置业、物业邻里到大小物归属,各土地类型权属,俱能找到相应规定。今天起,进入物权篇的学习旅程,希望对大家有所帮助。

案例1

王某单位组织商品房团购,要求只有本单位职工有资格购买且严禁对外转让。王某表弟方某得知后想购买,与王某协商后两人达成“借名买房”协议,约定由方某支付全部购房款,借王某之名购房一套,登记到王某名下,待王某单位允许时,再将房屋所有权人变更为方某。其后,双方依约履行,交房后方某同意王某一家在该房居住。数年后,王某为还债将该房屋以市场价格的95折卖给武某。武某先到房管部门查询登记信息,又到小区物业询问,均显示该房屋为王某所有。于是,武某向王某支付了全部房款,并办理过户登记,取得了房产证。不久,方某得知后起诉,要求确认王某与武某之间的房屋所有权转让行为无效,请求法院判决武某把房屋返还给自己?

【律师意见】

此纠纷中,虽然方某是涉案房屋的实际所有权人,王某取得产权登记属于错误登记,王某擅自将所有权转移给武某的行为构成无权处分,但是对于受让人武某而言,该错误登记足以构成可信赖的权利“表象”。主观上,武某受让所有权时,对于王某无处分权为善意且无重大过失(查询了登记信息、询问了小区物业);客观上,武某遵循了交易规则,以合理的价格受让且已完成不动产的变更登记,所以武某的受让行为完全符合《民法典》和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释(一)》中规定的不动产善意取得的构成要件,依法取得该房屋所有权,无需返还。方某只能向无处分权人王某请求损害赔偿。



【法律依据】

《民法典》第三百一十一条 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,参照适用前两款规定。

案例2

马某系独居老人,只有一个儿子小马在国内务工,很少回家。后马某突发重病,不治身亡。临终前,马某委托邻居常某帮忙照看房屋,常某应允。常某没有小马的联系方式,无法及时与其取得联系。一年多后,常某从新闻中看到小马打工的国家发生矿难,多名中国人死亡,遂认为小马很可能遇难,于是把马某房屋改成了小卖部由自己进行经营,并在房屋后墙上开了一个口

子作为小卖部大门。不久,小马回国,要求常某返还房屋,并承担把小卖部改回住宅所需的费用。常某认为改建费用远高于旧房价值,新房应归自己所有。双方无法达成协议,诉至法院。

【律师意见】

此案中常某对房屋改建、装修的行为构成了附和加工的混合类型;就改建装修所用材料而言,发生了常某所有的动产和小马所有的不动产的附和;就常某及家人实施改建装修行为而言,同时发生了常某一家对小马所有的不动产的加工。由于常某一家在实施改建装修行为时明知自己没有相关权利,主观上为恶意,所以即使改建装修材料和相应劳务的价值明显高于旧房价值,也不应当允许常某取得新房的所有权。改建装修过程中,常某加装的橱窗、固定柜台等营业设施对小马居住该房屋无益,应予拆除;但加固房顶等措施对小马日后居住有益无害,所花费用应当由小马补偿一半。常某在房屋后墙开门的行为构成了对房屋的损坏,应当由常某修复或者赔偿修复所需费用。

(司法所)

街道公共法律服务工作站 2021年1月律师服务预告

服务地点:宁波路595号
服务内容:律师接待法律咨询
服务时间:每周二、四
上午9时至11时

日期:1月7日 律师:袁蓓璐
律师事务所:长江律师事务所

日期:1月12日 律师:秦双双
律师事务所:三石律师事务所

日期:1月14日 律师:姚敏
律师事务所:金茂凯德律师事务所

日期:1月19日 律师:朱秀祥
律师事务所:三石律师事务所

日期:1月21日 律师:李俊
律师事务所:金茂凯德律师事务所

日期:1月26日 律师:何俊
律师事务所:三石律师事务所

日期:1月28日 律师:廖源
律师事务所:金茂凯德律师事务所
(司法所)



文明健康 有你有我

不走丰盛 得到健康

倡导家庭分餐

文明餐桌 文明用餐
科学饮食 绿色健康
勤俭节约 杜绝浪费

南京银行 上海分行

百尺竿头更进步
新年存款稳添利

三年期 个人 定期存款 1万元起

年利率 4.125%

扫码即知