

物权法司法解释历时七年终出台

对不动产物权与登记、善意取得等作出规定 3月1日起正式实施

2月23日上午，最高人民法院向社会正式通报了《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）》（以下简称《解释》）》，当中对不动产物权与登记、按份共有人优先购买权、善意取得等问题作出了相应规定，这部司法解释将于今年3月1日起正式实施。

背景

物权法是规范民事财产关系的基本法律，在法律体系中起着基础性作用，是中国特色社会主义法律体系中的重要支柱性法律。

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）自2007年10月1日起施行以来，对于维护国家基本经济制度，维护市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，

将于今年3月1日起正式实施

都发挥着举足轻重的作用。《物权法》实施后，就确定了多维度、分步骤的物权法司法解释工作规划，为起草本《解释》，最高人民法院自2009年起，在总结审判实践经验的基础上，通过调研、召开各界人士参加的座谈会、书面征求意见等方式，听取了法院系统、立法机构、相关部委和专家学者的意见。

《解释》严循立法精神和目的，结合审判实践中遇到的难点问题，对不动产物权与登记、按份共有人优先购买权、善意取得等问题作出相应规定，共计22个条文，并将于2016年3月1日起正式实施。以期有效指导司法审判，推动《物权法》更好地调整社会生活，切实提升保障财产权利及市场交易安全与效率的法治化程度。

热点

近年来，有关船舶、航空器和机动车等特殊动产引发的纠纷呈逐年上升趋势。尤其是随着人们物质生活水平的提高，机动车逐步走入普通百姓的日常生活，据统计，截至2015年5月，全国机动车总保有量达2.69亿辆。机动车的二手交易也大量增加，实践中机动车名实不符的情况也并不鲜见。

针对机动车转让中债权人对于已经转让但没有过户的车辆主张债权的问题，最高法院民一庭庭长程新文介绍，根据《物权法》第23条、第24条的规定，机动车等特殊动产物权变动，是交付即发生物权变动的效力。在物权与债权的关系上，在一物之上既有物权又有债权时，一般而

言，物权优先于债权。基于此，《解释》第六条规定，转让人转移船舶、航空器和机动车等所有权，受让人已经支付对价并取得占有，虽未经登记，但转让人的债权人主张其为物权法第二十四条所称的“善意第三人”的，不予支持，法律另有规定的除外。

对“善意第三人”作出具体规定

不动产物权归属是民事诉讼还是行政诉讼？

《物权法》第十四条规定，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。实践中，有观点认为，除非法律另有规定，未经不动产登记机构登记就不能取得及享有不动产物权，不动产物权争议涉及到登记就应通过行政诉了解决。这种观点受众颇广，在很大程度上导致实践中出现了民事、

行政审判部门互相推诿以及民事裁判与行政裁判冲突的现象，这不仅徒增当事人讼累，也有损司法的权威和公信。针对这一情况，《解释》从两个方面作出规定：一是在案件的受理上，规定因不动产物权的归属，以及作为不动产物权登记基础的买卖、赠予、抵押等产生争议而提起诉讼的，属于人民法院民事訴訟受案范围，人民法院

应依法予以受理，民事审判部门应依法予以审理。二是从诉讼中不动产登记簿证明力的角度，规定对发生争议的不动产物权归属的最终判断，应当依赖于对原因行为或基础关系的审查，故在当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人的情况下，应当支持其诉讼请求。

明确了按份共有人的优先购买权

《物权法》第一百零一条确立了按份共有人优先购买权制度，但该条表述较为简单，远远不能解决优先购买权行使的前提条件、方法及法律效果等实践中亟须明确的重要问题，这还导致按份共有人优先购买权的实践运用及司法判断标准不一、尺度各异，严重影响按份共有人优先购买权制度功能的发挥。

对此，《解释》根据《物权法》第一百零一条的立法精神和目的，对按份共有人优先购买权

制度进行了细化，通过第九条至第十四条共计六个条文，分别从按份共有人优先购买权行使的起始条件、同等条件的认定、行使期间、主体范围以及裁判保护等方面进行了规定。

其中第九条规定，共有份额的权利主体因继承、遗赠等原因发生变化时，其他按份共有人主张优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。第十二条规定：按份共有人向共有人之外的人转让其份额，其他

何为善意取得有了明确规定

《物权法》第一百零六条规定了善意取得制度。从司法实践看，与善意取得相关的纠纷非常常见，它不仅存在于物权确认纠纷、执行异议之诉等纠纷中，而且更为广泛地遍布在为数众多的合同、侵权乃至婚姻家庭继承纠纷中。而《物权法》第一百零六条在理解上存在诸多争议之处，如何正确适用善意取得制度是《物权法》适用中的一个重点、难点和热点。

对此，《解释》第十五条规定了“善意”认定的基本标准，即《物权法》第一百零六条规定

的善意取得中的“善意”具体指什么，以及在诉讼中由谁承担举证责任；第十六条、第十七条则分别就不动产善意取得中受让人非善意的认定、动产善意取得中受让人重大过失的认定作出具体规定；这三条规定与第十八条关于善意的判断时间的规定，共同构成了对《物权法》第一百零六条第一款第一项“受让人受让该不动产或者动产时是善意的”的具体解释。

第十九条则针对《物权法》第一百零六条第一款第二项“以合理的价格转让”，指出应严循

个人网店不强制工商登记

2月22日下午3时，国务院新闻办公室举行新闻发布会，国家工商总局局长张茅介绍，今年年底前，将在全国范围内推广完善国家企业信用信息公示系统，建立“全国一张网”；并在对企业信用抽查时通过电脑摇号，抽检企业、抽检人员“双随机”，每年的比例不低于3%。

同时，张茅表示，不强制要求个人网店进行工商登记，不具备工商登记条件的网店，应向其所在的第三方平台登记相关信息。

企业信用抽检电脑摇号
每年比例不低于3%

张茅介绍，全国企业信用信息公示系统一天的访问量已将近1600万。该系统可以把企业的法人代表、出资规模等基本信息，以及行政许可、行政处罚等信息，归集到每一个企业的名下，使社会各方面都能够随时查询。同时，工商部门还和其他部门建立了信息共享、联合惩戒机制，包括安全生产、金融部门、法院对企业的处罚等。

目前，企业信用信息的公示率都达到了85%以上。去年被纳入了经营异常名录的企业有275万户，占企业总数的12.8%，多半是由于没有公示年报信息，或者公示信息弄虚作假。张茅介绍，企业纳入经营异常名录之后，如果在三年内不改正，就会被纳入严重违法企业的

名单，就是所谓的“黑名单”。

张茅介绍，今年，将对企业的信用抽查“双随机”抽查，被抽查的企业是随机的电脑摇号，每年不低于3%的比例；检查人员也是随机产生的，并不一定是由平常主管的工商分局来查。随机抽查的时候，对有些企业还要聘请会计师事务所、审计师事务所等专业机构，深入调查企业年报和信用情况，抽查结果在网上公示。而非像现在对企业的巡查，只是简单看一看营业执照，看一看商品是否过期等。今年年底前，国家企业信用信息公示系统将形成全国“一张网”，使这个体系跟各省份衔接、在全国推广完善。

有条件网商可以注册企业

张茅表示，目前正在完善网络平台企业注册的办法，还没有严格的政策。不强制要求个人网店进行工商登记。对于有注册条件的网络市场主体，将要求其注册个体企业和个体工商户；对于没有注册资格的主体，就要在第三方平台上注明经营主体的真实情况。

电商平台上网络购物过程中存在的企业信用问题，首先第三方平台要首要负责。例如有消费者投诉，第三方平台就要承担责任，帮助7天内无条件退货或赔偿。

据国家工商总局网

欢腾元宵夜 欢乐开源城



□见习记者 姚 肖

群羊辞旧岁，金猴闹新春。2月22日，是农历正月十五元宵佳节。开源景区元宵庆典精彩纷呈，第二届中原河上街民俗庙会、首届中原河上街彩灯节进入高潮。观民俗、赏花灯、猜灯谜、品特色小吃，开源景区人山人海、车马骈阗，变成了欢乐的海洋。据统计，开源景区当天游客量突破八万人次。

一大清早，河上街张灯结彩，锣鼓喧天，山西塔狮、高跷、肘阁、戏曲联唱、舞龙舞狮、大鼓书、武术绝技等民俗展演轮番上演，一些艺人还走到台下与观众近距离互动，现场热情高涨，喝彩连连；捏泥人、塑面人、铁画、现场制陶、糖画等非物质文化遗产展示独具特色、生动丰富，吸引了大批游客驻足观赏；除了品尝地道汤圆，河上街

特色小吃街——布衣巷的汉中热米皮、陕西油泼面、洛阳羊肉汤、云南过桥米线等24家地道美食，也让游客在元宵节大饱口福。除此之外，妙趣横生的灯谜竞猜，各式各样紧张刺激的大型机械项目嗨爆全场，欢腾热闹，其乐融融。

夜幕初临，首届中原河上街彩灯节亮灯，万盏彩灯齐亮。火树银花，五彩缤纷，开源景区化身一片灯海。这些彩灯格调高雅、形式新颖，赢得众多市民啧啧称赞。驻足神州鸟园北门广场，大型花灯《盛世中原》华光四射，展现盛世升平。步入园内，以说文解字为设计元素的灯组《汉字密码》，再现漯河的历史文化，《舌尖上的中原》灯组展示了漯河食品名城的独特魅力……据了解，2016年，开源集团耗资300多万，重金聘请国内知名彩灯设计公司，为河上街灯会引入了新材质、新光源、新技术，更节能环保，同时也让花灯比往年更具观赏性。来自市区的游客刘先生说，他们全家每年都会来开源逛庙会、看灯展，“这里年味很浓，不仅可以看到盘鼓、高跷等各种民俗表演，欣赏璀璨夺目的花灯，同时还领略到河上街文化的魅力”。

据悉，本次中原河上街彩灯节举办时间为腊月二十三至正月十九，还没有观看的朋友，可以尽快邀请亲朋好友一同前去观赏。