

家庭生活居住所需房屋 不适用善意取得制度研究

孙若军

(中国人民大学法学院,北京 100871)

摘要:目前,很多夫妻共有的住房登记在夫妻一方的名下。若适用我国《物权法》规定的善意取得制度,家庭成员的生存权就会受到损害。因此,最高人民法院公布的《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款规定对于家庭生活居住所需房屋不适用善意取得制度,具有重要意义。为实现立法目的,它需要精确界定。为充分保护家庭成员的居住权,最根本的方法是完善不动产善意取得制度。

关键词:物权公示公信原则;不动产善意取得制度;家庭生活居住需要的房屋

中图分类号:DF551 **文献标识码:**A **文章编号:**1005-9512(2011)04-0029-08

最高人民法院《关于适用〈婚姻法〉若干问题的解释(三)》(征求意见稿)(以下简称《婚姻法解释(三)》(征求意见稿))第12条第1款规定,“登记于一方名下的夫妻共同所有的房屋,一方未经另一方同意将该房屋出售,第三人善意购买、支付合理对价并办理登记手续,另一方主张追回该房屋的,人民法院不予支持,但该房屋属于家庭生活居住需要的除外。”简言之,该条规定属于“家庭生活居住”所需房屋,不适用善意取得制度。笔者认为,该规定一方面对保障原权利人的基本生存权具有重大的现实意义,另一方面也存在着问题需要加以完善。

一、物权法公示公信原则与夫妻法定财产制之间的衔接不畅

物权公示公信原则是物权法的一项基本原则。它主要包括以下两方面内容:(1)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。不动产物权的登记、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。(2)不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证

作者简介:孙若军,中国人民大学法学院副教授。

明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。也就是说,登记记载的不动产权利的权利人在法律上被推定为真正的权利人,对于信赖物权登记而从事交易的人,即使后来证明该登记有错误的,法律仍然承认其具有与真实的物权相同的法律效果。物权公示公信原则反映了物权法不仅有确认和保护权利人物权的功能,而且还承担着规范市场交易秩序,维护交易安全的任务。

在物权法中,善意取得制度是一项重要的物权变动规则,是保护交易安全的一项基本制度。所谓善意取得,是指财产占有人无权处分其占有的财产,如果他将该财产转让给第三人,受让人取得该财产时出于善意,则受让人将依法即时取得对该财产的所有权或其他物权。¹善意取得旨在表述和肯定基于第三人的善意转移的所有权,原所有权人只能向未经授权而实施财产转让的人进行追偿。善意取得制度意在解决原所有权人与善意第三人之间的利益冲突,是以牺牲公平为代价换取市场交易秩序、效率与安全的制度。立法者认为,在交易链条不断延长的情形下,除交易成本外,维护交易秩序比恢复原状更为重要,将权利归属于受让人比归属于原权利人更有效率。该制度被学者誉为对确认产权归属、规范物权变动、保护交易安全发挥了重要作用。²目前,除少数国家外³,各国都将善意取得制度限定在动产的范围内,如法国法秉承罗马法“任何人不得将大于其所有的权利让与他人”的原则,侧重对所有权利人的保护,虽在时效中规定,善意占有符合一定条件可取得所有权,但仅限于动产。德国法继承的是日耳曼法的传统,确认了最具典型意义的善意取得制度,但德国法上的善意取得也严格限于动产范围,不动产不适用善意取得制度。⁴我国物权法将善意取得的适用范围扩大到了不动产上,其立法理由是,我国正处在向市场经济过渡的转轨时期,许多不动产登记制度尚未完善,导致许多购房人的权利得不到保障,因此,将善意取得制度适用于不动产交易的领域,可最大限度的保护善意第三人的利益,从而促进社会主义市场经济有序地发展,这是我国物权法制度的一个特色。⁵

然而,以维护交易秩序为由建立的不动产善意取得制度,并没有充分考虑中国现阶段特有的国情。第一,不动产登记制度是物权公示公信原则及不动产善意取得制度适用的基础,而我国至今尚未制定不动产登记法,也没有建立完善的不动产登记制度,甚至不动产登记机构以及登记机构的审查职责等一系列基本问题都还未厘清,在此情形下实行不动产权利公示公信原则,且适用不动产善意取得制度,无疑将造成大量的原权利人的利益受损。第二,婚姻法规定的夫妻法定财产制与物权法的公示公信原则无法衔接。我国法定的夫妻财产制是婚后所得共同制,不同于大陆法系国家的分别所有联合管理或英美法系国家的分别所有分别管理的夫妻财产制,不存在房屋登记在夫妻一方名下,即产生为个人所有的法律后果。按照我国婚姻法的规定,夫妻在婚姻关系存续期间所得财产,除法律特别规定或夫妻另有约定外,为夫妻共同共有。所谓共同共有,是指共有人对共有的财产不分份额地共同享有所有权。共有人对共有财产的处理应协商一致,除日常生活需要外,任何一方都无权擅自处分共有财产。在中国,大多数家庭都选择婚后财产为夫妻共同共有,而且受传统的家庭文化和国家原有房屋分配政策的影响,很多家庭都将夫妻共有的房屋登记在了一方的名下。按照物权法的规定,当不动产登记簿上记载的权利与事实上的权利不一致时,承认不动产登记簿的推定效力。这一规定意味着,当登记在夫妻一方名下的房屋被该方擅自出售时,买方适用善意取得。笔者认为,善意取得制度应当是以完备的不动产登记制度为前提的,是借助物权登记的公信力来达到交易安全目的的,在我国尚未建立不动产登记体系,在很多家庭都将房屋登记在一方名下时,实行不动产善

意取得,不仅家庭居住的房屋随时都有被一方出售的危险,而且很可能因此威胁到另一方权利人的基本生存权。

二、《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款的现实意义

事实上,《物权法》对适用善意取得规定了一系列的对原权利人的救济措施,然而,这些措施对夫妻共有房屋而言,却存在适用上的困难。

首先,《物权法》第19条规定,权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,登记机关应当予以更正。不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的,申请人在异议登记之日起15日内不起诉,异议登记失效。更正登记和异议登记都是对真正权利人的保护性措施,但实施更正登记或异议登记,对有些家庭,尤其是对夫妻感情已经存在问题的家庭,申请更正或起诉要求确认房屋产权,无疑会导致夫妻感情的进一步恶化,甚至是无以挽回的破裂。为防止房屋被无权处分而采取的更正登记或异议登记措施,将置这些家庭的当事人于要房屋还是要婚姻的两难境地。

其次,《物权法》第21条规定,当事人提供虚假材料申请登记,给他人造成损害的,应当承担赔偿责任。因登记错误,给他人造成损害的,登记机构应当承担赔偿责任,登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿。在实践中,造成不动产登记错误主要是指两种情况,一是不动产登记当事人故意提供虚假材料,导致登记错误;二是不动产登记机构因工作人员过错,导致登记错误。然而,夫妻将共有房屋登记在一方名下的却不限于此,还包括,因生活习惯、购房上的便利、房屋改革政策等原因造成的夫妻共有房屋登记在一方名下。上述原因不应属于登记错误,但同样发生登记错误的法律后果。相对于错误登记,夫妻共有房屋在登记上存在瑕疵更为普遍。按照物权法的规定,除登记机构的错误外,因善意取得造成的损害,应由擅自处分房屋的当事人承担赔偿责任。然而,由于家庭财产的共同共有,出售房屋的一方可以生活消费、生产经营、偿还债务以及履行赡养、抚养义务等各种“正当”理由将获得的房款化解或“消耗”掉,导致另一方无法获得相应赔偿。

此外,《物权法》第28条规定,因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。该条是指基于公权力的行使而使物权发生变动的情形,为保护交易安全,《物权法》第31条规定,依照本法第28条至第30条规定享有不动产物权的,处分该物权时,依照法律规定需要办理登记的,未经登记,不生物权效力。这一规定意在强调非依法律行为享有物权的不动产物权变动规则,即依照第28条享有的物权,处分该不动产物权时,依照法律规定需要办理登记的,未经登记,不生物权效力。这意味着,如果人民法院在夫妻离婚时,依据婚姻法规定的房屋分配原则,将夫妻共有的房屋判决给女方、抚养子女的一方、生活困难或残疾的一方时,不动产登记簿上登记的权利人因担心对方无力支付房屋一半价值的补偿,而抢在法院判决前,或在法院判决后尚未依据判决变更不动产登记时,将房屋出售给第三人,仍然适用善意取得制度。但在此种情形下,以合理价格出售房屋的价款的一半,很可能无法保障另一方的基本居住条件。因此,如果法律没有对此类家庭的房屋规定特殊的保护措施,将严重影响到另一方当事人的基

本生活问题,尤其是弱势群体的居住问题。

物权法实施以来,鉴于夫妻一方未登记在不动产登记簿上而适用善意取得给家庭住房带来的安全隐患,为避免妇女、儿童等弱势群体因此居无定所,《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款特意规定家庭生活居住所需房屋不适用善意取得。这一规定并非是对物权法公示公信原则的否定,也不是要重新衡量权利人与买受人之间的利益冲突,而是从生存权的角度提出了给予“家庭生活居住需要”的房屋以特殊保护的思想。对一个家庭而言,房屋是最重要的生活资料,不仅价值大,而且是人生存的基本条件,如果夫妻共同生活居住的房屋被一方擅自处分,失去住房的家庭成员其正常生活一定会被破坏,甚至流离失所。尽管我国建立不动产善意取得制度是社会经济发展的客观要求,对静态财产安全的严格保护,会危害交易安全,但是,当房屋对原权利人来讲,已非单纯财产意义上的价值,而是与人的生存、安全密切相关时,该房屋就具有了与人身权有关的不可替代的特殊价值,在不返还无法弥补原权利人的损害时,从人身权高于财产权的角度,法律应当对该不动产做例外的规定。诚如日本有学者所指出的,不动产上的利用利益,可分为资本的利用利益和生存的利用利益。资本利益所依据的是市场原理,生存利益利用的是生活原理,如果将生存利益按照资本逻辑的竞争规则处理,势必将造成使社会弱者的生活处于困境。因此,在资本的利用利益与生存的利用利益发生冲突时,法律应当优先保护生存利益。⁶善意取得制度保护的是交易安全、效率、秩序等法律价值,而《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款对“家庭生活居住需要的房屋”不适用善意取得所做的例外规定,保护的是人的生存权:家庭居住的房屋,特别是家庭唯一的正在居住使用的房屋,涉及家庭成员的重大生活利益,相对于交易安全,具有更高的法律价值,法律应当给予特殊保护。《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款规定的意义在于,强调婚姻住所对婚姻家庭具有特殊意义,强调法律对弱势群体的特别保护,彰显的是法律对人终极关怀的理念。

三、《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款存在的问题

《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款包括以下两层含义:(1)夫妻一方未经对方同意擅自将夫妻共同所有的房屋卖给第三人时,适用善意取得制度,造成的损失,另一方有权在离婚时请求损害赔偿。(2)如果夫妻一方擅自处分的房屋是属于家庭生活居住需要的,则不适用善意取得制度。很显然,《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款首先强调的是夫妻一方的无权处分行为应当适用不动产善意取得制度,重申了婚姻法遵循物权法公示公信原则的基本精神,对“属于家庭生活居住需要”房屋的处理,仅做例外的规定。房屋是否为“家庭生活居住需要”在认定上是有弹性的,房屋的用途更是可以通过人为而改变的,因此,如果《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款付诸实践,将会对物权公示公信原则以及交易安全带来严重冲击,并给司法实践造成适用上的混乱。

笔者认为,《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款存在的最大问题,是对“除外”房屋的界定过于宽泛。何谓“家庭生活居住需要”?“家庭”的含义是指什么?单指夫妻,还是也包括不享有房屋产权但需要夫妻抚养、赡养的未成年子女、父母或其他家庭成员?“共同”的含义是什么?因分居导致一方居住的房屋是否排除在外?“需要”是指

什么?仅指居住的需要,还是也包括生活、工作便利上的需要?“需要”是指“现在”需要,还是也包括“未来”需要?可以断言,如果法律对“家庭共同生活居住需要”的房屋界定不严,实践中当事人就会为要回已出售的房屋而从各个角度主张已出售的房屋为“家庭共同生活居住需要”的房屋。由夫妻共同举证该房为“家庭共同生活居住需要”,买受人则无从抗辩。夫妻间有矛盾但也有共同利益,房屋的增值会促使夫妻双方恶意串通以各种方式将该房屋“制造”为“共同生活需要”的房屋。对此,夫妻不仅有条件,也有造就“共同生活需要”的事实的便利,即使是感情已经破裂的夫妻,为了共同的利益,也会制造“假象”,这不仅关系到不动产交易的安全,也是涉及整个社会的诚信问题。因此,对不适用善意取得的“房屋”应当做进一步的严格限定,在人的生存权能够保障的前提下,必须坚持不动产善意取得的适用,即使是夫妻一方处分了“家庭共同生活居住需要”的房屋,也应当限于在支付房屋合理价格后仍无法保障基本生活时才适用。这样,不仅可以避免因范围过宽而“鼓励”权利人损害第三人的利益,而且也可以避免夫妻离婚后,一方长期居住面积较大的房屋,另一方却永远拿不到补偿款的情形出现。

另外,由于《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款“除外”的规定,界定为“生活居住需要”的房屋,其一旦实施,法律向社会昭示的将是保护人生存权的基本理念,据此,社会很可能将该条进一步解读为所有权利人“居住需要的房屋”都应当受法律的特殊保护。在中国,大多数人购买的房屋都是用于生活居住,都与人的生存与安全密切相关,无权处分人限于夫妻一方,房屋也不限于“家庭共同”居住,如此,《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款规定的法律精神很可能被延伸到所有的不动产交易中。这种“除外”范围的扩大,意味着不动产善意取得制度将在一定程度上被废除,物权法的公示公信原则将被破坏,不仅第三人的信赖利益得不到保护,而且物权登记制度也将形同虚设,不动产交易安全与秩序将无法保障。因此,《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款对不适用善意取得的“房屋”不仅应当严格限定,而且应当强调该规定仅适用于夫妻共有的房屋。与婚姻房屋被一方无权处分,另一方只能获得房屋一半价值补偿不同的是,其他无权处分人处分他人房屋的,承担的是房屋合理价格的全部以及相应损失的赔偿,在正常情况下,足以保障权利人另外购置房屋。而且,较之婚姻关系,其他情形下发生的无权处分,双方由于没有过度信任的基础,更正登记或异议登记一般也不存在心理障碍,权利人控制风险的成本也远低于善意取得人,房屋未登记在自己名下的所有权人相对于善意第三人,更容易预测到房屋被无权处分的风险,预先做好防范措施也相对简单。因此,《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款“除外”的规定,应仅限于夫妻共有的住房被一方无权处分且严重危害到另一方基本生存问题时才可适用,并不解决其他“居住”的房屋被他人无权处分的问题,而现《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款对“除外”房屋的措辞,很容易被社会所误读,一旦实行,有可能在司法实践应用时被进一步的扩大解释。

四、从保护夫妻共有房屋的视角谈不动产善意取得制度的完善

不动产善意取得制度具有的特定的法律价值,决定了《婚姻法解释(三)》(征求意见稿)第12条第1款“除外”的规定仅为特定情形下采取的特殊的救济措施,而要在更大范围内防止夫妻共有房屋被一方无权处分,还是应从现有的善意取得制度上采取措施,即

针对家庭财产的特殊性,制定具体措施解决和纠正登记簿上权利人与真正权利人不一致的问题,并在第三人是否为“善意”以及交易价格是否合理上制定具体标准,从而减少不动产善意取得的适用。

首先,应当将审核出售的房屋是否为夫妻共有财产作为房屋登记的一项法定程序。对不动产而言,善意取得制度是建立在不动产物权公示公信基础上的,物权的排他性和对世效力决定了物权变动需要通过一定的形式表现出来,即物权公示,第三人通过公示确定权利的归属与性质,这对保护第三人的利益具有十分重要的意义。善意取得适用的前提是物权登记出现瑕疵,有学者提出,夫妻共同财产应当同样遵循物权法规定的基本原则,对夫妻一方无权处分的行为适用善意取得制度,这也能鼓励我国夫妻财产制度采取实名登记,促进物权法和婚姻法的衔接和统一。因此,只要受让人事先查阅了登记簿,信赖登记簿上记载的权利状况,则应当适用善意取得。为弥补相关缺陷,应当允许配偶双方积极到登记机关变更登记,促进产权登记与事实上的物权状态完全吻合。⁷可以肯定,避免夫妻一方擅自处分共有房屋的最有效方式就是夫妻双方共同登记,尚未登记的,应当更正登记。但是,物权法的规定不应无视中国家庭文化、传统习俗以及历史遗留下来的各种客观存在的问题;并且,只要婚姻法将婚后所得共同作为法定的夫妻财产制,夫妻将房屋登记在一方名下就不可避免,因此,仅靠适用善意取得制度达到警示的作用,督促权利人提高自我保护意识,自觉实现共同登记的目的并不现实。对于夫妻感情较好的家庭而言,基于信任和对婚姻的信心,往往意识不到可能存在的风险,主动更正登记的可能性不大;对于婚姻关系相对脆弱的家庭而言,更正登记势必加深夫妻矛盾,为维系婚姻而放弃更正,当事人别无选择。再者,很多夫妻将共有的房屋登记在一方名下是因房改政策等因素造成的,更正登记存在各种障碍,非当事人意愿可以解决。尽管不动产价值巨大,类型繁多、利益关系复杂,实行物权公示公信原则保护交易安全十分必要,但以牺牲婚姻关系的稳定以及人的基本生活条件来实现交易安全,代价过于昂贵。

由此可见,在夫妻共有房屋登记已经存在瑕疵的情况下,房屋权属登记机构严格房屋买卖登记程序,尽量在善意取得发生之前明确真正的权利归属,减少无权处分空间,避免善意取得的适用,才是解决这一问题的根本。我国《物权法》第12条规定,登记机构应当履行下列职责:(1)查验申请人提供的权属证明和其他必要材料;(2)就有关登记事项询问申请人;(3)如实、及时登记有关事项;(4)法律、行政法规规定的其他职责。申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的,登记机构可以要求申请人补充材料,必要时可以实地查看。该条是在我国登记制度尚不完善的情况下做出的原则性规定,事实上,我国法律对不动产登记审查,是实质审查还是形式审查的要求并不明确。如果登记制度实行形式审查,登记的内容必然缺乏公信力,适用不动产善意取得制度对原权利人的权利无法保障。也就是说,如果善意取得制度适用于不动产,就应当要求登记机构进行实质审查,只有这样才能保证登记的内容具有公信力。但是,登记机关没有权利对当事人的财产进行确权或变更财产关系,要求登记机关做实质性审查不仅效率低,而且也不能保证错误不发生。目前,有些省市实行的由中介机构或公证机关介入,承担登记资料的实质性审查,这对保证申请资料的真实性,避免登记错误的发生具有积极的意义。因登记错误造成的损失,由登记机关承担责任,因中介或公证机关造成的登记错误,由国家向中介或公证机关追偿。由公证机关(中介)和登记机构共同保证不动产登记的准确性和公信力不失为一项有效措施。虽然提高登记簿的公信力,确保登记机构登记公示的真实性、准确性十

分必要,但是,在夫妻共有房屋登记在一方名下极为普遍的情况下,法律采取的措施应重点放在房屋买卖申请登记的审核上,即应当将审查出售人的婚姻状况,确认房屋是否为夫妻共有作为房屋登记机关的一项法定程序。在通常情况下,只要登记机关严格按照程序审核出售房屋的权属状况,夫妻共同所有的房屋被一方擅自处分的情形就可以杜绝。因此,完善房屋过户登记制度是解决无权处分,减少善意取得的根本和关键,也是保护不动产权利人最直接有效的方法。

其次,应当明确第三人是否为“善意”的具体判断标准。善意取得制度的核心是保护受让人的合理信赖,维护交易安全。如学者指出,善意取得制度的理论意义在于它把第三人的善意作为权利取得是否受保护的标准,从第三人的主观方面解决了交易公正问题。⁸ 物权公示的公信效力,旨在维护第三人利益,倘若第三人主观上存在恶意,明知登记存在瑕疵仍进行交易,法律对其保护有违法律的精神和公示公信原则的立法目的。因此,在善意取得制度中,买受人能否取得不动产的所有权,重点考察的是买受人对出卖人的权利瑕疵是否知情,对出卖人的权利瑕疵知情的,买受人不得取得该房屋的所有权。买受人是否具有善意,应以其不知、不应知或无法知道为标准,因重大过失或疏忽大意导致的“不知情”不属于善意的范畴。不动产登记是以国家的信誉作支持的,具有很高的公信力,受让人有理由相信登记簿上记载的物权状态就是真实的权利状态。然而,以中国现有的国情,夫妻将不动产登记在一方名下十分普遍,单纯以受让人在交易前实施了查阅登记簿的积极行为,即推定为善意是不够的,买受人对登记的信赖不应作为善意的唯一判断标准,法律还应当规定购房人两项法定义务,一是应当向出售人进行是否为夫妻共同财产的询问;二是应当实地查看房屋。如果房屋的受让人除查阅登记簿外,没有向出售人进行必要的询问,也没有对房屋进行现场调查,则应当认定受让人没有尽到谨慎的注意义务。如果事实证明,第三人在交易时通过一般性的谨慎调查即可知悉不动产为无权处分的,那么,对不询问、不调查的第三人应当认定为具有重大过失,或未尽到谨慎的注意义务,不得适用善意取得制度。除此之外,在实践中,第三人是否为非善意,应由原权利人举证,但鉴于社会生活的复杂性,权利人举证具有一定难度,如果第三人为无权处分人关系密切的亲友,则应当推定第三人不具有“善意”,据此,购房人与出卖人的熟悉程度,也应当是第三人是否为“善意”的客观标准。

不动产登记是房屋善意取得的关键环节,《物权法》第106条规定的,转让的不动产依照法律规定应当登记的已经登记,是指实际支付房款或交付房屋,并不产生善意取得的法律后果,但法律并未明确买受人的已经登记是指申请登记还是完成登记时为“善意”。如果房屋的受让人在履行了权利取得的所有义务后,仍承担登记过程的风险,难免有些苛刻,但笔者认为,法律应当明确善意是以完成登记为界点。在办理变更登记的过程中,如果权利人提出异议,或登记机构知悉出卖人为无权处分人时,登记机构仍有权终止房屋登记。这是因为,只有在完成物权登记后,买受人才是真正的物权人。交易过程大致分为意思表示——履行行为——权利实现三个阶段,申请登记仍为合同履行阶段,并没有完全实现物权的变动,在申请登记过程中,第三人只享有物权期待权,尚未获得所有权。从物权优于债权的角度讲,法律应当首先保护的是房屋的所有权人;房屋非一般性财产,与人的基本生活息息相关,登记申请的过程,是登记机关核查出售人是否为真正权利人的过程,如果有权利人主张权利的,登记机关应当终止登记,只有这样才能最大限度地保护真正权利人的利益。但要说明的是,在申请登记期间,如果权利人只向第三人主张权

利,并未对登记机关申请终止登记的,买受人不应当承担自行撤销申请登记的义务,已经完成登记的第三人应受法律的保护。

最后,应当明确第三人是否以合理价格转让的具体衡量标准。善意取得是为保护交易安全而设置的制度,因此,要件之一是对方支付了合理对价,未支付对价的无偿转让不适用善意取得制度。虽然交易价格是否合理,房屋是按购买价还是以市场价出售,是交易双方博弈的结果,不能一概而论,但如果涉及无权处分,则应当参考市场价格等因素衡量。在夫妻共有房屋的交易中,由于无权处分与离婚时一方获得的损害赔偿有直接关联,因此,如果出售价格明显高于市场价格的,即使出售的是“家庭共同生活居住需要”的惟一一套房屋,一般也不宜再考虑房屋的返还问题。

在不动产善意取得制度中,完成登记的同时是否还要以交付为要件,物权法第106条的规定并不明确,一般理解物权法对不动产的善意取得应当没有作实际交付的硬性规定。在实践中,不动产的价值较大,分期付款是交易惯例,但是,如果是善意取得,则应当以实际支付一定的价款为前提,具体的比例可根据不动产的情况来判断,但法律应当对无权处分房屋的交付状况相对严格,尤其对买方的支付能力要予以特别注意,如果买卖双方仅在合同中约定了合理价款,或仅仅支付部分购房款,而没有签订履行期限或签订的履行期限过长的,则应当认定为变相的无偿取得,不宜适用善意取得制度。夫妻一方将婚姻住所出卖,特别是将家庭唯一的一套住房出卖的,一般与夫妻感情破裂及离婚有关,因此,第三人尚未支付房屋价款,或仅支付很少部分价款的,不宜作为善意第三人予以保护。未支付价款或支付价款过少的,对离婚的权利人而言,失去房屋又无法获得及时赔偿,将难以继续生活,而对买房人而言,因没有支付价款或仅支付少量价款而被收回房屋的,其所受到的损害也相对较小。从这个意义上讲,合理价格是否已经支付也应当成为善意取得制度适用的条件,由此,可以缓解部分夫妻共有房屋被一方无权处分而面临生活困境的问题。

注:

¹ 黄松有主编:《〈中华人民共和国物权法〉条文理解与适用》,人民法院出版社2007年版,第327页。

² 王利明:《不动产善意取得的构成要件研究》,《政治与法律》2008年第10期。

³ 如《瑞士民法典》第973条规定,出于善意而信赖不动产登记簿的登记,因而取得所有权或其他权利的人,均受保护。

⁴ 全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会民法室编著:《物权法立法背景与观点全集》,法律出版社2007年版,第449-450页。

⁵ 黄松有主编:《〈中华人民共和国物权法〉条文理解与适用》,人民法院出版社2007年版,第327页。

⁶ 段匡:《日本的民法解释学》,复旦大学出版社2005年版,第284-285页。

⁷ 王利明:《不动产善意取得的构成要件研究》,《政治与法律》2008年第10期。

⁸ 孙宪忠:《中国物权法总论》,法律出版社2003年版,第301页。

(责任编辑:陈历幸)