|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **최고인민법원의 <중화인민공화국 물권법> 적용의 몇가지 문제에 관한 해석 (1)**  법석[2015]5호  <최고인민법원의 <중화인민공화국 물권법> 적용의 몇가지 문제에 관한 해석 (1)>이 2015년 12월 10일 최고인민법원 심판위원회 제1670차 회의에서 통과되어 공표하는 바이며 2016년 3월 1일부터 시행한다.  최고인민법원  2016년 2월 22일  물권법 분쟁 사건을 정확하게 심리하기 위한 목적으로 <중화인민공화국 물권법>의 관련 규정에 근거하여 민사심판 실천과 결부시켜 이 해석을 제정한다.  제1조 부동산 물권의 귀속 및 부동산 물권 등기의 기초가 되는 매매, 증여, 저당 등으로 인한 분쟁이 발생하여 당사자가 민사소송을 제기하는 경우 법에 의거하여 접수하여야 한다. 당사자가 행정소송에서 상기 민사분쟁의 일괄 해결을 신청하였고 인민법원이 일괄 심리한 경우는 제외된다.  제2조 당사자가 부동산등기부의 기재 내용이 진실한 권리 상태에 부합하지 않고 본인이 당해 부동산 물권의 진실한 권리자임을 증명하는 증거를 제출하여 본인의 물권에 대한 확인을 청구하는 경우 그 청구를 지지하여야 한다.  제3조 물권법 제19조 제2항에 규정한 사유로 인하여 이의등기의 효력이 상실된 후 당사자가 민사소송을 제기하여 물권 귀속에 대한 확인을 청구하는 경우 법에 의거하여 접수하여야 한다. 이의등기 효력의 상실은 인민법원의 사건 실체에 대한 심리에 영향을 미치지 아니한다.  제4조 예고등기 권리자의 동의를 거치지 아니하고 부동산 소유권을 이전하거나 건설용지사용권, 지역권, 저당권 등 기타 물권을 설정하는 경우 물권법 제20조 제1항의 규정에 따라 물권 효력이 발생하지 아니한 것으로 인정하여야 한다.  제5조 부동산 물권 매매계약이 무효로 인정되었거나 취소, 해제되었거나 예고등기 권리자가 채권을 포기한 경우 물권법 제20조 제2항에 규정한 '채권 소멸'로 인정하여야 한다.  제6조 양도인이 선박, 항공기 및 자동차 등의 소유권을 이전함에 있어 양수인이 이미 대금을 지급하였고 목적물을 취득 및 점유하고 있으나 아직 등기가 이뤄지지 아니한 상태에서 양도인의 채권자가 본인이 물권법 제24조의 '선의 제3자'임을 주장하는 경우 법률에 별도의 규정이 있지 않는 한 그 주장을 지지하지 아니한다.  제7조 인민법원, 중재위원회가 공동소유의 부동산 또는 동산의 분할 등 사건에 대하여 내린 법에 의거하여 효력이 발생한 기존 물권관계 변경 판결서•중재판정서•조정서 및 인민법원이 집행 절차에서 내린 경매거래 성립 판정서, 현물변제 판정서는 물권법 제28조에 규정한 물권의 설정, 변경, 양도 또는 소멸을 초래하는 인민법원, 중재위원회의 법률문서로 인정하여야 한다.  제8조 물권법 제28조~제30조에 따라 물권을 보유하고 있으나 동산의 인도 또는 부동산 등기가 아직 완성되지 못한 물권자가 물권법 제34조~제37조의 규정에 근거하여 그 물권에 대한 보호를 청구하는 경우 그 청구를 지지하여야 한다.  제9조 상속, 유증 등 원인으로 인하여 공유지분의 권리주체에 변화가 발생함에 따라 기타 공유지분 소유자가 우선구매권을 주장하는 경우 공유지분 소유자간에 별도의 약정이 있지 않는 한 그 주장을 지지하지 아니한다.  제10조 물권법 제101조에 규정한 '동등한 조건'은 공유지분의 양도가격, 대금 지급방식 및 지급기한 등 요인을 종합적으로 고려하여 확정하여야 한다.  제11조 우선구매권의 행사기간에 대하여 공유지분 소유자간에 약정이 있을 경우 그 약정에 따라 처리하며 약정이 없거나 약정이 명확하지 아니한 경우 다음 각 호의 상황에 따라 확정한다.  (1) 양도인이 기타 공유지분 소유자들에게 발송한 동등 조건을 내용으로 한 통보서에 행사기간이 명시된 경우 당해 기간을 기준으로 한다.  (2) 통보서에 행사기간이 명시되어 있지 아니거나 명시된 기간이 통보 송달일로부터 15일 미만인 경우 15일로 한다.  (3) 양도인이 통보를 하지 아니한 경우 기타 공유지분 소유자들이 최종적으로 확정된 동등한 조건을 인지하게 되었거나 응당히 응당히 인지하여야 하는 날로부터 15일로 한다.  (4) 양도인이 통보를 하지 아니하였고 기타 공유지분 소유자들이 최종적으로 확정된 동등한 조건을 인지하게 되었거나 응당히 인지하여야 함을 확정할 수 없을 경우 공유지분의 권리귀속이 이전된 날로부터 6개월로 한다.  제12조 공유지분 소유자가 공동소유자 이외의 제3자에게 그 지분을 양도하는 것에 대하여 기타 공유지분 소유자가 법률•사법해석의 규정에 근거하여 동등한 조건으로 당해 공유지분을 매입할 것을 청구하는 경우 그 청구를 지지하여야 한다.  기타 공유지분 소유자의 청구가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 그 청구를 지지하지 아니한다.  (1) 이 해석 제11조에 규정한 기간 내에 우선구매권을 주장하지 아니하였거나 우선구매권을 주장하였지만 양도대금의 감액, 양도인의 부담 증가 등 실질적인 변경을 요구한 경우;  (2) 본인의 우선구매권이 침해당했다는 이유로 오로지 공유지분 양도계약서의 취소 또는 당해 계약서의 무효 인정만을 청구한 경우.  제13조 공유지분 소유자간에 공유지분을 양수도함에 있어 기타 공유지분 소유자가 물권법 제101조의 규정에 근거하여 우선구매권을 주장하는 경우 공유지분 소유자간에 별도의 약정이 있지 않는 한 그 주장을 지지하지 아니한다.  제14조 두명 이상의 공유지분 소유자가 우선구매를 주장하고 협상을 통한 해결에 실패함에 따라 양도 시점 각 자의 지분비율에 따라 우선구매권을 행사할 것을 청구하는 경우 그 청구를 지지하여야 한다.  제15조 양수인이 부동산 또는 동산을 양수함에 있어 양도인이 무처분권자임을 인지하고 있지 않음과 더불어 중대한 과실이 없는 경우 양수인이 선의인 것으로 인정하여야 한다.  진실한 권리자가 양수인의 선의에 대한 부인을 주장하는 경우 증명책임을 부담하여야 한다.  제16조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 양도인이 무처분권자인 사실을 부동산 양수인이 인지하고 있는 것으로 인정하여야 한다.  (1) 등기부상에 유효한 이의등기가 존재하는 경우;  (2) 예고등기 유효기간 내에 예고등기 권리자의 동의를 거치지 아니한 경우;  (3) 등기부상에 사법기관 또는 행정기관이 법에 의거하여 내린 압류 판정•결정 또는 기타 형식의 부동산 권리 제한 사항이 기재되어 있는 경우;  (4) 양수인이 등기부상에 권리주체가 잘못 기재되었다는 사실을 인지하고 있는 경우;  (5) 타인이 이미 법에 의거하여 부동산 물권을 보유하고 있다는 사실을 양수인이 인지하고 있는 경우.  진실한 권리자가 증거를 제출하여 양도인이 무처분권자인 사실을 부동산 양수인이 인지하고 있었음을 증명하는 경우 양수인에게 중대한 과실이 있는 것으로 인정하여야 한다.  제17조 양수인이 부동산을 양수함에 있어 거래대상, 거래장소 또는 거래시기 등이 거래관습에 부합하지 아니하는 경우 양수인에게 중대한 과실이 있는 것으로 인정하여야 한다.  제18조 물권법 제106조 제1항 제(1)호에서 '양수인이 당해 부동산 또는 동산을 양수하는 시점'이라 함은 법에 의거하여 부동산 물권의 이전 등기 또는 동산의 인도가 완성되는 시점을 지칭한다.  당사자가 물권법 제25조에 규정한 방식으로 동산을 인도하는 경우 동산을 양도하는 법률행위의 효력이 발생되는 시점을 동산이 인도되는 시점으로 한다. 당사자가 물권법 제26조에 규정한 방식으로 동산으로 인도하는 경우 양도인과 양수인의 원물반환청구권양수도계약이 효력을 발생하는 시점을 동산이 인도되는 시점으로 한다.  부동산•동산 물권의 설정에 대하여 법률에 별도의 규정이 있을 경우 법률에 규정한 시간에 따라 권리자의 선의 여부를 인정하여야 한다.  제19조 물권법 제106조 제1항 제(2)호에 규정한 '합리적인 가격'은 양도 목적물의 성격, 수량 및 대금 지급방식 등 구체적인 상황을 근거로 양도 시점 거래지의 시장가격 및 거래관습 등 요인을 참고하여 종합적으로 인정하여야 한다.  제20조 양도인이 물권법 제24조에 규정한 선박, 항공기 및 자동차 등을 양수인에게 인도한 경우 물권법 제106조 제1항 제(3)호에 규정한 선의취득 조건에 부합하는 것으로 인정하여야 한다.  제21조 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 상황이 발생한 경우 물권법 제106조 규정에 근거한 양수인의 소유권 취득 주장을 지지하지 아니한다.  (1) 양수도계약이 계약법 제52조 규정 위반으로 인하여 무효로 인정된 경우;  (2) 양수도계약이 양수인의 사기, 협박 또는 승인지위(乘人之危) 등 법정(法定) 사유로 인하여 취소된 경우.  제22조 이 해석은 2016년 3월 1일부터 시행한다.  이 해석이 시행된 후 인민법원이 접수하는 제1심 사건은 본 해석을 적용받는다.  이 해석이 시행되기 전에 인민법원이 이미 접수하였고 시행된 후 아직 심리가 종결되지 아니한 제1심, 제2심 사건과 이 해석이 시행되기 전에 이미 심리가 종료되었지만 시행된 후 당사자가 재심을 신청하거나 심판감독절차에 따라 재심이 결정된 사건은 이 해석을 적용받지 아니한다. |  | **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）**  法释〔2016〕5号  《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）》已于2015年12月10日由最高人民法院审判委员会第1670次会议通过，现予公布，自2016年3月1日起施行。  最高人民法院  2016年2月22日  为正确审理物权纠纷案件，根据《中华人民共和国物权法》的相关规定，结合民事审判实践，制定本解释。  第一条 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、赠与、抵押等产生争议，当事人提起民事诉讼的，应当依法受理。当事人已经在行政诉讼中申请一并解决上述民事争议，且人民法院一并审理的除外。  第二条 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，请求确认其享有物权的，应予支持。  第三条 异议登记因物权法第十九条第二款规定的事由失效后，当事人提起民事诉讼，请求确认物权归属的，应当依法受理。异议登记失效不影响人民法院对案件的实体审理。  第四条 未经预告登记的权利人同意，转移不动产所有权，或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权的，应当依照物权法第二十条第一款的规定，认定其不发生物权效力。  第五条 买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销、被解除，或者预告登记的权利人放弃债权的，应当认定为物权法第二十条第二款所称的“债权消灭”。  第六条 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。  第七条 人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书，应当认定为物权法第二十八条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。  第八条 依照物权法第二十八条至第三十条规定享有物权，但尚未完成动产交付或者不动产登记的物权人，根据物权法第三十四条至第三十七条的规定，请求保护其物权的，应予支持。  第九条 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。  第十条 物权法第一百零一条所称的“同等条件”，应当综合共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。  第十一条 优先购买权的行使期间，按份共有人之间有约定的，按照约定处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：  （一）转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件内容的通知中载明行使期间的，以该期间为准；  （二）通知中未载明行使期间，或者载明的期间短于通知送达之日起十五日的，为十五日；  （三）转让人未通知的，为其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件之日起十五日；  （四）转让人未通知，且无法确定其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件的，为共有份额权属转移之日起六个月。  第十二条 按份共有人向共有人之外的人转让其份额，其他按份共有人根据法律、司法解释规定，请求按照同等条件购买该共有份额的，应予支持。  其他按份共有人的请求具有下列情形之一的，不予支持：  （一）未在本解释第十一条规定的期间内主张优先购买，或者虽主张优先购买，但提出减少转让价款、增加转让人负担等实质性变更要求；  （二）以其优先购买权受到侵害为由，仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效。  第十三条 按份共有人之间转让共有份额，其他按份共有人主张根据物权法第一百零一条规定优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。  第十四条 两个以上按份共有人主张优先购买且协商不成时，请求按照转让时各自份额比例行使优先购买权的，应予支持。  第十五条 受让人受让不动产或者动产时，不知道转让人无处分权，且无重大过失的，应当认定受让人为善意。  真实权利人主张受让人不构成善意的，应当承担举证证明责任。  第十六条 具有下列情形之一的，应当认定不动产受让人知道转让人无处分权：  （一）登记簿上存在有效的异议登记；  （二）预告登记有效期内，未经预告登记的权利人同意；  （三）登记簿上已经记载司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制不动产权利的有关事项；  （四）受让人知道登记簿上记载的权利主体错误；  （五）受让人知道他人已经依法享有不动产物权。  真实权利人有证据证明不动产受让人应当知道转让人无处分权的，应当认定受让人具有重大过失。  第十七条 受让人受让动产时，交易的对象、场所或者时机等不符合交易习惯的，应当认定受让人具有重大过失。  第十八条 物权法第一百零六条第一款第一项所称的“受让人受让该不动产或者动产时”，是指依法完成不动产物权转移登记或者动产交付之时。  当事人以物权法第二十五条规定的方式交付动产的，转让动产法律行为生效时为动产交付之时；当事人以物权法第二十六条规定的方式交付动产的，转让人与受让人之间有关转让返还原物请求权的协议生效时为动产交付之时。  法律对不动产、动产物权的设立另有规定的，应当按照法律规定的时间认定权利人是否为善意。  第十九条 物权法第一百零六条第一款第二项所称“合理的价格”，应当根据转让标的物的性质、数量以及付款方式等具体情况，参考转让时交易地市场价格以及交易习惯等因素综合认定。  第二十条 转让人将物权法第二十四条规定的船舶、航空器和机动车等交付给受让人的，应当认定符合物权法第一百零六条第一款第三项规定的善意取得的条件。  第二十一条 具有下列情形之一，受让人主张根据物权法第一百零六条规定取得所有权的，不予支持：  （一）转让合同因违反合同法第五十二条规定被认定无效；  （二）转让合同因受让人存在欺诈、胁迫或者乘人之危等法定事由被撤销。  第二十二条 本解释自2016年3月1日起施行。  本解释施行后人民法院新受理的一审案件，适用本解释。  本解释施行前人民法院已经受理、施行后尚未审结的一审、二审案件，以及本解释施行前已经终审、施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。 |