

# 物权法的论文题目(大全8篇)

安全标语通过简洁明了的语言，提醒人们时刻保持警惕。如何设计一条有效的安全标语是需要一定技巧的。首先，安全标语应该简明扼要，通过简洁明了的语言表达出安全的要求和警示，让人一目了然。其次，安全标语应该具有针对性，针对具体的场合或危险因素进行设计，以达到针对性警示和提醒的效果。最后，安全标语还应该具备记忆性，采用简洁而富有韵律感的语言形式，易于被人们记住和遵守。安全标语展示九：红灯亮起勿闯，出行安全放心。

## 物权法的论文题目篇一

### 一、法治理论的历史演变

“法治”在《牛津法律大辞典》被看作“一个无比重要的、但未被定义，也不能随便就定义的概念”。“它意指所有的权威机构、立法、行政、司法及其它机构都要服从于某些原则。这些原则一般被看作表达了法律的各种特性。如：正义的基础原则、道德原则、公平和合理诉讼程序的观念，它含有对个人的至高无上的价值观念和尊严的尊重。”“在任何法律制度中，法治的内容是：对立法权的限制：反对滥用行政权力的保护措施：获得法律的忠告、帮助和保护的大量的平等的机会；对个人和团体各种权利和自由的正当保护；以及在法律目前人人平等……它不是强调政府要维护和执行法律及秩序，而是说政府本身要服从法律制度；而不能不顾法律或重新制定适应本身利益的法律。”

《布莱克法律辞典》对“法治”的解释是：“法治是由最高权威认可颁布的并且通常以准则或逻辑命题形式表现出来的、具有普遍适用性的法律原则。”“法治有时被称为法律的最高原则，它要求法官制定判决（决定）时，只能依据现有的原则或法律而不得受随意性的干扰或阻碍。”

德国《布洛克豪斯百科全书》第15卷认为：“法治国家的要素有如下内容：颁布在法律上限制国家权力（尤其是通过分权）的成文宪法；用基本法规来保障各种不容侵犯的民众权利；法院从法律上保护公民的公共与私人权利不受国家权力的干涉；在因征用、为公献身及渎职而造成损失的情况下，国家有赔偿的义务；法院独立，保障法官的法律地位，局长刑法有追溯效力，最后是行政机关的依法办事原则。”

我们认为关于法治的基本理念是强调平等，反对特权，注重公民权利的保障，反对政府滥用权利。由此，法治应有几个最基本的特征：第一，法治不只是一种制度化模式或社会组织模式，而且也是一种理性精神和文化意识。第二，法治作为特定社会人类的一种基本追求和向往，构成了工业化和民主化的秩序基础。第三，法治的最重要的含义，就是法律在最高的终极的意义上具有规限和裁决人们行为的力量，法律既是公民行为的最终导向，也是司法活动的唯一准绳。

现代意义的法治始源于西方，最早可追溯自古希腊。古希腊人把尊重法律和自由并论为实现他们的政治理想——城邦生活的和谐（“善”）的两个基本政治准则，主张自由就是人只受法律约束，法律比人还要有权力。毕达格拉斯最早提出“人治不如法治”之说。古希腊伟大思想家亚里士多德在其代表作《政治学》中明确主张：法律是有道德的文明的生活的一个必不可少的条件，是导致城邦“善”的一个条件。在此基础上，他认为法治的基本要素在于“法治”应包含两重含义：已成立的法律得到普遍的服从，而大家服从的法律有应该是本身制定得良好的法律。<sup>1</sup>他认为法治优越于人治，他说：“凡是不凭感情治事的统治者总是比凭感情治事的人们优良，法律正是没有感情的。”因此，“谁说应该由法律来遂行其统治，这就有如说，惟独神祇和理智可以行使统治；至于谁说应该让一个个人来统治，这就是在政治中混入了兽性的因素。”<sup>2</sup>亚里士多德的法治理论对西方法治传统产生过久远深刻的影响。

罗马人的法治观直接导源于希腊文明，他们不善于思辩，但却精于行动，辉煌的罗马法成为罗马人高耸的纪念碑。西塞罗所谓的“我们是法律的仆人，以便我们可以获得自由”成为一句不朽的名言。

[1][2]

## 物权法的论文题目篇二

### 物权法对债权的保护论文【1】

摘要：物权法不仅对物权进行了保护，而且对债权也进行了保护。

对债权的保护主要体现在预告登记制度、抵押权制度和留置权制度之中。

关键词：物权法；债权；债权的保护

物权法是民商法体系的重要组成部分，是我国社会主义市场经济的支撑性法律，是确认和调整财产关系的基础性法律，是构建和谐社会的法律。

物权法除了对物权归属问题进行规定外，还通过有关规定保障了债权的顺利实现。

本文主要从这几个方面来说明物权法保护债权实现。

#### 一、预告登记制度

《物权法》第二十条的相关规定，当事人签订房屋买卖或者其他不动产变动的协议，权利人即希望取得不动产物权的一方，可以对义务人即有义务帮助权利人取得该物权的另一方提出按照协议办理预告登记的要求，来保证将来能够实现对

该不动产的物权。

办理完预告登记的义务人，只有经过预告登记权利人的同意，才能处分不动产，从而使不动产发生物权效力。

预告登记条件实现时，权利人享有基于协议内容要求义务人办理物权变动登记的权利，而不是直接享有对该不动产的物权；义务人履行义务有瑕疵的，义务人对权利人承担违约责任。

一般情况下，一个物上可以设立多个不受时间先后和数额差别限制的债权。

这些债权都有平等的法律效力，债权人都享有平等的、不存在优先问题的受偿权。

物权是绝对权，具有对抗第三人的法律效力；债权是相对权，没有对抗第三人的效力。

但是经过预告登记的协议，就有了对抗第三人的效力，比其他债权请求权多了优先效力，从而保护了已经预告登记的请求权。

例如：商品房预售过程中，先购房人可以通过预告登记防止开发商违反协议约定将商品房出售给比先购房人出价更高的第三人。

并且预告登记制度在一定程度上防止一房数卖，保护了买房人的合法利益，维护了债权人的合法权益。

预告登记限制了债务人处分不动产的权利范围，使得债权人仍可以在债务人违反约定的义务进行处分后主张取得该不动产的物权，保障债权人的合法权益。

## 二、抵押权制度对债权的保护

## (一) 抵押财产转让的限制

除了受让人愿意代为清偿债务外，只有经过抵押权人同意的债务人转让行为才有效。

当然，抵押权既不能单独转让，也不能作为其他债权进行担保。

这说明抵押权除了具有从属性外，还具有相对独立性。

对抵押权相对独立性的承认，给抵押权的流通留有一定的空间，也为债权人提供了法律上的保障。

## (二) 抵押财产价值的保全

抵押财产价值的减少是由于抵押人的行为造成的，抵押权人既可以对债务人提出恢复抵押财产价值的要求，也有权要求债务人提供与已经减少的财产价值差不多的担保。

如果债务人不履行有关恢复或提供担保义务的，那么抵押权人有权要求债务人提前偿还债务。

对于其他不是由于抵押人的行为造成的财产损毁问题，抵押权人有权对所获得的保险金、赔偿金、补偿金等物上代位金主张优先受偿。

即使担保的实现期限没有到，也有权主张对保险金等的提存。

这样给予了抵押权人对因担保财产毁损而获得的保险金、赔偿金、补偿金等享有优先受偿或者提存的权利，能够更加有效地保护抵押权人的合法利益。

当然，此时原抵押财产仍应当作为债权的担保。

## (三) 抵押权的实现

抵押权的实现不得损害其他债权人利益。

根据物权法的规定，抵押权人既有权利对抵押权、抵押权的顺位进行变更，也有权利对抵押权进行放弃，也就是说抵押权人可以通过协议的方式变更抵押权的顺位以及被担保的债权数额等内容。

但是变更了抵押权顺位的债权人，在经过其他抵押权人书面同意后，就可以对其他抵押权人产生效力。

如果债务人用来设立抵押权的财产是债务人自己的，那么除非担保人单方允诺仍然提供担保的，其他担保人可以在抵押权人变更抵押权、抵押权顺位或者放弃抵押权等丧失了优先受偿的范围内免除担保责任。

根据物权法第一百九十五条的规定，如果协议侵害了其他债权人的合法权益，那么其他债权人就有了可以自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内向法院提出撤销该协议的权利。

债权人在通过协议的方式实现抵押权时，应当注意协议内容中有关交易对手的选定、抵押物的价值认定、处置程序等不存在损害其他债权人利益的情形，否则可能面临被其他债权人撤销的风险。

同时，债权人也应关注，在其他债权人与债务人协议处置抵押物时，是否存在损害债权人利益的，以便及时主张撤销权。

#### (四) 买卖不破租赁。

在租赁关系存续期间，即使所有权人将租赁物抵押给他人，对于原租赁关系也不产生任何影响，买受人不能以其已成为租赁物的所有权人为由否认原租赁关系的存在且要求实现抵押权。

在民法中，承租权是债权，所有权、抵押权是物权。

买卖不破租赁保障承租人的合法权益，换句话说就是保障了债权。

### (五) 人的担保与物的担保竞合

根据《物权法》第一百七十六条的相关规定，在同一债权关系中债务人既提供了保证人又提供了担保物，基于意思自治，债务人履行到期债务有瑕疵或者发生当事人协议约定的实现担保物权的情形，债务人有义务按照约定实现债权，从而保障债权人的合法利益；如果约定的内容有重大瑕疵，那么就需要对担保物是债务人自己提供的，还是第三人提供的进行区分。

如果担保物是债务人自己提供的，那么债权人应当对该物享有优先实现债权的权利；如果是第三人提供的担保物，债权人既可以要求对该物实现债权，也可以要求保证人承担保证责任。

这就给了债权人要求代偿的选择权，有利于保障债权的实现。

### 三、留置权制度对债权的保护

根据物权法对于留置权的规定，债权人应当留置与债权属于同一法律关系的动产，企业间的留置除外。

其中，同一法律关系要求债务人请求返还标的物的权利与债权人有要求债务人履行债务的权利是同一的，即要求被留置的动产和债权属于同一法律关系。

基于同一法律关系是为了严格限制可以留置的动产范围，预防债权人滥用法律赋予的权利而任意处分该动产，也可以达到督促债务人积极履行债务的目的。

企业之间留置不需要在同一法律关系中，是出于对商事活动交往的考虑。

企业间的交易之所以很频繁，很大一部分原因是由于交易需要依靠商业信用来维持。

如果严格按照留置必须与债权属同一法律关系的话，就会减少交易效率，损害债权人的合法利益，阻碍经济的快速发展。

所以企业之间留置的可以不是与债权属于同一法律关系的财产，这样有利的提高交易效率，保障债权人的权益。

可以说行使留置权是为了督促债务人履行债务，保障债权的实现。

## 参考文献

[1]戴杨，魏海平，吕茂春. 解读《物权法》对银行债权担保的影响[j].现代金融.. 6.

[2]阮小青. 我国物权法中对担保法的补充、修改和完善. 法制在线.

[4]杨梓. 物权法对担保物权制度的补充与完善[j].福建政法管理干部学院学报. 2007. 12.

[5]陈上海，陈皓，朱建山. 论物权优先力和债权优先权制度之间的关系[j].法制与社会.. 10.

## 占有的物权法保护【2】

[摘要] 占有的保护制度是占有的重要内容之一。

本文引入对占有保护的私力救济和公力救济，对占有人的私



力防御、私力取回、占有物返还请求权、占有妨害排除请求权、和占有妨害防止请求权以及请求权的除斥期间作了较为全面的说明与分析，勾画出占有物权法保护具体规定的大致轮廓。

[关键词] 占有自力救济占有保护请求权

占有保护是占有制度的核心问题。

按照近代各国的民法，占有的保护，可分为物权法上的保护，和债权法上的保护两种。

前者包括占有人自力救济与占有保护请求权，后者包括不当得利与侵权行为损害赔偿请求权。

本文仅就占有的物权法保护的相关问题进行说明和分析，力求勾勒出物权法保护的大致轮廓。

## 一、占有人的自力救济

自力救济，指由权利人自己或其辅助人，以强制力保护其权利，而排除现实权利障碍的行为。

通常情况下，权利的实现或回复必须依照法律程序，不得诉诸私力。

但当权利人的权利受到他人侵害而来不及寻求国家有关机关的帮助，并且此后权利将不能实现或者实现有困难时，法律允许权利人以私力救济。

占有虽然不是权利，但是也应当适用这个原则。

占有制度以保护现有的占有状态为宗旨。

在占有被他人妨害或有被妨害的危险时，占有人虽然可以请

求国家有关机关的帮助，但是在他人对占有人仅仅造成一时的妨害情形，通过诉讼程序并不经济；而在占有有被妨害的急迫的危险时，寻求公力救济可能为时以晚。

因此允许占有人以自力进行防御更为妥当。

而且占有人一旦失去占有，尤其是无权占有人，常因证明的困难而不能获得公力保护手段的的救济。

这也不利于对占有人利益的保护。

在近代各国的法制上，德国、瑞士及我国台民法就自力救济都有明文规定。

可是在《物权法(草案中)》却没有关于自力救济的规定。

我认为，其他法律和民法典的类似措施都不能代替一定程度内，以自己的力量，实现对占有的救济。

从占有作为一种需要保护的事实来看，私力救济和公力救济一样是必须的，只有这样保护才是完整的。

对于民事权利，当没有完善的正当防卫和自助行为规定提供救济时，占有私力救济可以作为保护的补充办法。

这种救济权包括两种，即占有防御权与占有物取回权。

占有防御权，指占有人对于侵夺或者妨害其占有的行为，可以以己力防御。

应当注意的是恶意及其他有瑕疵的占有的占有人，虽然也有占有防御权，但是其占有如果是通过侵夺原占有人的占有而取得，那么对于原占有人或者他的辅助人的就地或者追踪取回，就不能够行使占有防御权，从而保证社会秩序的稳定。

占有物取回权，指占有物被侵夺后，占有人可以即时排除加害人予以取回，或就地或追踪向加害人取回的权利。

在行使占有物取回权时，一定要注意时间上的限制：对于动产，占有人得就地或追踪向加害人取回；对于不动产，则应在占有物被侵夺时立即排除加害人，而被害人何时知之，有无过失，在所不问。

超过了时间限制，占有人被侵犯的占有状态就会趋于稳定而形成新的社会秩序。

## 二、占有保护请求权

### (一) 占有保护请求权与物权保护请求权的关系

占有保护请求权与物权保护请求权都有保护物权的功能。

但两者并不是同一性质的请求权，其主要区别在以下几个方面：

其一，占有保护请求权旨在保护占有，以占有人为请求权主体；而物权请求权，旨在保护所有权，以所有权人为请求权主体。

其二，占有物返还请求权以占有物被侵夺为要件，而物权请求权以无权占有为要件。

其三，占有之保护贵在迅速，其程序力求简便，故其大都适用简易程序；而物权请求权，于诉讼上行使时，原则上以一般诉讼程序为之。

其四，占有保护请求权与所有人之物上请求权的目的与效力不同。

就举证责任而言，主张占有保护请求权较为有利。

# 物权法的论文题目篇三

## 一、何谓交易安全的保护

在商品经济中，商品交换内在地包含着物权变动的过程。市场主体通过频繁的物权变动建立经济联系，体现平等关系，实现经济目的。满足生活需求，得到各自在财产上的归属利益或利用利益。在物权变动的过程中，出卖人、买受人和第三人之间客观上不可避免地会出现利益上的冲突，也就是说交易很可能会出现风险。

从实践中看。这种交易中的利益冲突很常见：如甲将土地使用权转让给乙，乙又为丙设定抵押权，然后甲与乙的转让合同出现问题，丙的利益如何保护？又如乙将一部电脑卖给丙，但电脑是甲所有，乙没有对电脑的处分权，乙将电脑交付给丙的行为是否有效或者说丙能否取得电脑的所有权，丙的利益能否受到保护，如何保护？出卖人在商品交易中总是希望不丧失其权利归属的利益。要求静的安全，而买受人和第三人则总是希望法律保护其基于交易行为所取得的利益，要求动的安全。静的安全以保护所有权人的利益为宗旨，力图维护社会秩序的平和稳定；动的安全则以保护善意的交易者的利益为使命，意在促进财产流通和交易便捷，谋求社会的整体利益。如果法律不保护乙的利益，那么交易存在风险，如果法律保护乙的利益，交易安全得以实现。在市场经济中，交易秩序是否稳定和安全，主要看第三人的交易利益能否得到妥当的保护。

交易安全主要是为保护第三人的利益而设计的法律制度，即保护动态的安全。各国法律设立很多制度模式为防止或减少风险，以确保交易安全，如代理制度、权利人对无权处分行为的追认制度等。但法律对交易安全的保护中物权法的保护是不可替代的。

## 二、古代法律对交易安全的保护

当今世界，具有世界性影响的法系有两个：英美法系、大陆法系，均诞生在欧洲，并受两个时期不同社会结构的法律影响，这两个法律是罗马法和日耳曼法研究物权制度中交易安全的保护一定要从这两个社会的法律开始罗马法泛指罗马国家的法律罗马法创立和发展出个人主义所有权制度。并建立起绝对保护个人所有权制度的法律体系罗马法开创了个人本位主义立法之先河在个人主义的观念支配下，罗马社会开始只承认罗马人享有所有权并受法律保护。而其他人，依照其他方式获得物。不被认为拥有完全的所有权，这就是罗马法的“物在呼叫主人”的原则，强调“任何人不得将大于自己的权利让与他人”。因此，在古罗马，基于一个有瑕疵的买卖合同而进行的交易。不管其如何流转，所有权人都可行使物上追及权，要求财产受让人返还财产。这种模式过分注重对所有权人利益的保护，忽视了对第三人利益的保护。即使第三人在交易中毫无过错。也避免不了最后遭受取得了的财产被剥夺、不能实现交易目的的危险所以。该种模式不利于稳定的交易秩序的建立，不利于交易安全的保护。

随着日尔曼民族的入侵。西罗马帝国的灭亡。整个欧洲逐渐控制在日耳曼民族之下日耳曼民族逐渐将自己的法律带到整个欧洲，与原有法相融合而形成日耳曼法。日耳曼法反映日耳曼民族特有的生活方式和理念。即集体生活方式和团体本位思想日耳曼法中“所有与占有无明确区别。对于物有事实支配者。因而受保护。”这就是著名的“以手护手”的原则。即前手的交易瑕疵不及于后手。一旦直接占有人将动产让于第三人。即使是无权让与。所有权人也无权对第三人请求返还。而只能向转让人要求赔偿损失这种模式客观上保护了动态交易安全，满足了商品经济发展的需要。但对所有权人过于苛刻，而且其不区分第三人主观上是善意还是恶意。有违交易公正。

### 三、物权行为理论对交易安全的'保护

物权行为，是指以物权的设立、变更和消灭为目的。与登记

交付相结合的法律行为它最早由德国学者萨维尼在其1840年出版的《现代罗马法体系》一书中提出物权行为抽象原则(即无因性原则)与分离原则、形式主义原则一起共同构成了物权行为理论的基本框架抽象原则是指物权变动效力不受原因行为影响。发生物权变动法律效果的法律行为。即便以清偿因债权行为所生债务为目的。其本身也是一种独立的法律行为或者说物权行为独立于作为其基础的债权行为：分离原则是指物权行为与其原因相分离。二者是两个不同的法律事实；形式主义原则又称公示要件主义原则。是指物权契约必须有其外在的表现形式实质上。物权行为是形式与意思的两面一体。换句话说。物权行为是转移物权的意思表示与交付和登记等公示方式的直接融合基于物权行为的抽象原则。标的物的原权利人，仅对让与人行使权利。而不得向自让与人处取得标的物的第三人行使。这样。第三人就受到了保护所以物权行为有良好的保护交易安全的效果。交易安全保护功能成为支撑物权行为理论存在的重要理由之一。物权行为理论自创立以来。在世界各国就引起了较大争论法国、日本民法采用了债权合意主义，否定了物权行为：瑞士、奥地利民法采用了债权形式主义。对物权行为采取了折衷态度：德国民法无疑肯定了物权行为的理论。但在其法学界对此仍争论不休在我国法学界也有不同的声音中国社会科学院法学研究所物权法研究课题组在《制定中国物权法的基本思路》一文中指出：“物权行为无因性理论及立法的最大缺点。在于严重损害出卖人利益，违背交易活动中的公平正义”课题组的见解代表了法学界大部分学者的意见。该论断也成为否定物权行为抽象原则的重要理由有观点认为，物权行为理论虽然有利于维护买受人和第三人的利益但这种保护是以损害民法的公平和诚信原则为代价的在现代民法普遍建立起善意取得及公示、公信制度后。物权行为交易保护机能已被这些制度所抽空。

#### 四、善意取得制度对交易安全的保护

善意取得。亦称即时取得，是指动产占有人无权处分其占有

动产。但其将该动产转让给第三人。受让人取得该动产时出于善意。则受让人将依法取得该动产的所有权或其他物权。旨在保护交易安全的善意取得制度起源于日尔曼法的“以手护手”原则，以后的《法国民法典》第2279条、第2280条，《德国民法典》第932条、第933条，《日本民法典》第192条等都规定了这一制度。善意取得是基于占有的公信力来维护交易安全的信赖基础。在我国最早承认善意取得是在1965年12月1日最高人民法院、最高检察院及公安部联合下发的《关于没收和处理赃款赃物若干暂行规定》第6条中规定后在1988年最高法院《关于贯彻执行中华人民共和国民法通则若干问题的意见》第89条进一步明确“在共同共有关系存续期间。部分共有人擅自处分共有财产的。一般认定无效。但第三人善意、有偿取得该项财产的。应当维护第三人的合法权益。对其他共有人的损失。由擅自处分共有财产的人赔偿”这一规定与传统的善意取得有两点明显的区别：一是不仅限于动产范围，对部分不动产也可适用善意取得；二是只限于共有人非法处分共有财产。

善意取得要点有三：一是让与人对标的物不享有所有权或没有处分权，但是具有所有权的外观，如因租赁、借用而占有标的物；二是存在一个合法正当交易或买卖。即存在让与人与受让人之间符合法律规则的交易行为；三是受让人不知道让与人没有处分权。但善意的信赖所有权外观受让标的物善意取得制度适用的客体广泛，既包括动产也包括不动产，原因在于现实中不动产的权利登记并非绝对正确。有可能存在权利虚像的情形。同时也是为了维护民法的公平诚信原则善意取得即可以基于债权关系也可以基于物权关系。充分考虑到善意第三人和原所有权人的利益。使两者之间利益的一种平衡安排。尽管善意的举证有些困难。但是对于善意与恶意的区分就体现出相对物权行为理论较优的地位。善意取得制度属于法律对动的交易安全的保护。该制度保护了市场交易中不特定多数市场主体的利益。促进了财产的流通和交易的便捷，实现了社会的整体效益。

## 物权的论文题目篇四

物权法是民商法体系的重要组成部分，是我国社会主义市场经济的支撑性法律，是确认和调整财产关系的基础性法律，是构建和谐社会的法律。

物权法除了对物权归属问题进行规定外，还通过有关规定保障了债权的顺利实现。

本文主要从这几个方面来说明物权法保护债权实现。

### 一、预告登记制度

《物权法》第二十条的相关规定，当事人签订房屋买卖或者其他不动产变动的协议，权利人即希望取得不动产物权的一方，可以对义务人即有义务帮助权利人取得该物权的另一方提出按照协议办理预告登记的要求，来保证将来能够实现对该不动产的物权。

办理完预告登记的义务人，只有经过预告登记权利人的同意，才能处分不动产，从而使不动产发生物权效力。

预告登记条件实现时，权利人享有基于协议内容要求义务人办理物权变动登记的权利，而不是直接享有对该不动产的物权；义务人履行义务有瑕疵的，义务人对权利人承担违约责任。

一般情况下，一个物上可以设立多个不受时间先后和数额差别限制的债权。

这些债权都有平等的法律效力，债权人都享有平等的、不存在优先问题的受偿权。

物权是绝对权，具有对抗第三人的法律效力；债权是相对权，没有对抗第三人的效力。



但是经过预告登记的协议，就有了对抗第三人的效力，比其他债权请求权多了优先效力，从而保护了已经预告登记的请求权。

例如：商品房预售过程中，先购房人可以通过预告登记防止开发商违反协议约定将商品房出售给比先购房人出价更高的第三人。

并且预告登记制度在一定程度上防止一房数卖，保护了买房人的合法利益，维护了债权人的合法权益。

预告登记限制了债务人处分不动产的权利范围，使得债权人仍可以在债务人违反约定的义务进行处分后主张取得该不动产的物权，保障债权人的合法权益。

## 二、抵押权制度对债权的保护

### (一) 抵押财产转让的限制

除了受让人愿意代为清偿债务外，只有经过抵押权人同意的债务人转让行为才有效。

当然，抵押权既不能单独转让，也不能作为其他债权进行担保。

这说明抵押权除了具有从属性外，还具有相对独立性。

对抵押权相对独立性的承认，给抵押权的流通留有一定的空间，也为债权人提供了法律上的保障。

### (二) 抵押财产价值的保全

抵押财产价值的减少是由于抵押人的行为造成的，抵押权人既可以对债务人提出恢复抵押财产价值的要求，也有权要求债务人提供与已经减少的财产价值差不多的担保。

如果债务人不履行有关恢复或提供担保义务的，那么抵押权人就有权利要求债务人提前偿还债务。

对于其他不是由于抵押人的行为造成的财产损毁问题，抵押权人有权对所获得的保险金、赔偿金、补偿金等物上代位金主张优先受偿。

即使担保的实现期限没有到，也有权主张对保险金等的提存。

这样给予了抵押权人对因担保财产毁损而获得的保险金、赔偿金、补偿金等享有优先受偿或者提存的权利，能够更加有效地保护抵押权人的合法利益。

当然，此时原抵押财产仍应当作为债权的担保。

### (三) 抵押权的实现

抵押权的实现不得损害其他债权人利益。

根据物权法的规定，抵押权人既有权利对抵押权、抵押权的顺位进行变更，也有权利对抵押权进行放弃，也就是说抵押权人可以通过协议的方式变更抵押权的顺位以及被担保的债权数额等内容。

但是变更了抵押权顺位的债权人，在经过其他抵押权人书面同意后，就可以对其他抵押权人产生效力。

如果债务人用来设立抵押权的财产是债务人自己的，那么除非担保人单方允诺仍然提供担保的，其他担保人可以在抵押权人变更抵押权、抵押权顺位或者放弃抵押权等丧失了优先受偿的范围内免除担保责任。

根据物权法第一百九十五条的规定，如果协议侵害了其他债权人的合法权益，那么其他债权人就有了可以自知道或者应

当知道撤销事由之日起一年内向法院提出撤销该协议的权利。

债权人在通过协议的方式实现抵押权时，应当注意协议内容中有关交易对手的选定、抵押物的价值认定、处置程序等不存在损害其他债权人利益的情形，否则可能面临被其他债权人撤销的风险。

同时，债权人也应关注，在其他债权人与债务人协议处置抵押物时，是否存在损害债权人利益的，以便及时主张撤销权。

#### (四) 买卖不破租赁。

在租赁关系存续期间，即使所有权人将租赁物抵押给他人，对于原租赁关系也不产生任何影响，买受人不能以其已成为租赁物的所有权人为由否认原租赁关系的存在且要求实现抵押权。

在民法中，承租权是债权，所有权、抵押权是物权。

买卖不破租赁保障承租人的合法权益，换句话说就是保障了债权。

#### (五) 人的担保与物的担保竞合

根据《物权法》第一百七十六条的相关规定，在同一债权关系中债务人既提供了保证人又提供了担保物，基于意思自治，债务人履行到期债务有瑕疵或者发生当事人协议约定的实现担保物权的情形，债务人有义务按照约定实现债权，从而保障债权人的合法利益；如果约定的内容有重大瑕疵，那么就需要对担保物是债务人自己提供的，还是第三人提供的进行区分。

如果担保物是债务人自己提供的，那么债权人应当对该物享有优先实现债权的权利；如果是第三人提供的担保物，债权人

既可以要求对该物实现债权，也可以要求保证人承担保证责任。

这就给了债权人要求代偿的选择权，有利于保障债权的实现。

### 三、留置权制度对债权的保护

根据物权法对于留置权的规定，债权人应当留置与债权属于同一法律关系的动产，企业间的留置除外。

其中，同一法律关系要求债务人请求返还标的物的权利与债权人要求债务人履行债务的权利是同一的，即要求被留置的动产和债权属于同一法律关系。

基于同一法律关系是为了严格限制可以留置的动产范围，预防债权人滥用法律赋予的权利而任意处分该动产，也可以达到督促债务人积极履行债务的目的。

企业之间留置不需要在同一法律关系中，是出于对商事活动交往的考虑。

企业间的交易之所以很频繁，很大一部分原因是由于交易需要依靠商业信用来维持。

如果严格按照留置必须与债权属同一法律关系的话，就会减少交易效率，损害债权人的合法利益，阻碍经济的快速发展。

所以企业之间留置的可以不是与债权属于同一法律关系的财产，这样有利的提高交易效率，保障债权人的权益。

可以说行使留置权是为了督促债务人履行债务，保障债权的实现。

参考文献

[1]戴杨, 魏海平, 吕茂春. 解读《物权法》对银行债权担保的影响[j].现代金融.. 6.

[2]阮小青. 我国物权法中对担保法的补充、修改和完善. 法制在线.

[4]杨梓. 物权法对担保物权制度的补充与完善[j].福建政法管理干部学院学报. 2007. 12.

[5]陈上海, 陈皓, 朱建山. 论物权优先力和债权优先权制度之间的关系[j].法制与社会.. 10.

## 物权法的论文题目篇五

同时也体现着一个国家法制性程度, 在现阶段的我国, 更倾向于对继承者的利益保护, 而对债权人的保护仅仅停留在纸面上, 在实际问题中, 债权人很难利用现行的法律保护自己的合法权益, 其频发的法律问题体现着这类事件在继承法中还有待于改善。

本文主要针对这一现象提出自己的一些观点, 寄希望有关部门能够吸收合理建议, 及时修正相应的法律文献。

随着国家经济能力的不断增强, 人民生活水平提高, 个人所拥有的财富也成递增趋势, 生死之间人与人打交道的机会更多, 所带来的摩擦也会频繁, 这其中继承者与债权人之间的矛盾十分明显。

对债权人的保护是每个国家都考虑到的问题, 是继承法中的一个重要组成部分。

但是由于我国的国情以及法律建设的完善程度来看, 国家更多的关于继承者之间财产的分配问题, 对债权人财产清偿问题没有给予足够的重视, 使得在发生问题的时候, 不管是利

益损失的债权人还是有关的司法部门，都不能拿出足够的有法可循的规章制度，这是一个十分重要的问题。

## 一、对债权人的界定

债权人是指在债务关系中承担着债权债务关系，有能力要求对方做出一定法定行为，而遗产债权人是指对法定继承者享有债权债务关系的人，可以在继承之后，要求继承者行使一定行为的人。

根据社会中的认知中，债权人主要是指过世者生前产生的债务纠纷已经在继承者开始继承后产生的一系列债务情况。

## 二、债权人维护自身合法权益的方法

在国际上对债权人的法律支持主要在于直接继承制度和间接继承制度，虽然在具体操作上有不同，但是在根本上都是为了维护债权人的利益，将债权人的保护放在重要地位给予考虑，梳理好债权人与继承者之间的管理，保证利益分配的和平合理。

对于直接继承机制来说，指得是被继承者过世之后，所有的权利与义务都转移到继承者身上，及被继承者的债务也完全转嫁到继承者。

为了能够顺利的继承财产，保证继承者财产的完整性。

通常会首先利用被继承者的财产偿还债务，之后再再进行遗产的分割。

但是在现实生活中很难严格的区分，同时又利用有限继承为理由拒绝支付被继承者所遗留下来的债务。

在国内中，无论是利用有限继承或者是利用无限继承都是为

了重点保护债权者的合法权益。

同时国家还规定对债权人可以对被继承者的遗产进行管理请求，这些规定都是为了维护债权人的合法利益，给予了他们更为有利的法律保障。

### 三、债权人利益受到侵害的表现

在现阶段的继承法中，对债权人的保护范围主要体现在被继承人生前以及继承人继承财产之后，但是很多国家都将这个范围扩大，将被继承人生前和继承人的债务问题也都包括进来，这样才能更为广泛的保护债权人的合法权益，但是受到侵害的事件还是屡见不鲜。

#### (一) 生前侵权

这种方式指得是被继承着生前人为逃避债务，减弱自己偿还债务的能力，企图拖垮债权人。

这样的做法是死者过意而为之的，手段也非常隐蔽，比如将自己的财产无偿的赠送给别人，或者以低于市场价格的价格出售等，通常都是要等到被继承人过世，在清点遗产时才能表现出来，这样使得债权人无法在死者生前得到应有的债务利益，陷入死无对证的尴尬境地。

#### (二) 普通侵权行为

作为最普遍的侵权行为，是指在被继承人死亡之后，继承者为了保护自己的既得利益，非法的侵害债权人的合法权益。

普通侵权的行为主体很繁多，可能是某个继承者，也可能是利益集团。

其侵害的手段与生前侵害很相似，但是知道财产的清算偿还

完毕之前都有可能存在侵害情况，其持续时间长，侵害手段多样化。

普通侵害的普遍性是与我国的现行继承法制度相关，继承者经常利用其中的漏洞去侵害债权人的利益，如被继承者死亡之后，财产可以直接划归到继承者名下，使得债权人无法清楚的知道遗产的详细情况。

并且当继承者本身存在问题，资信方面经常入不敷出，或者濒临财政危机，他就会将被继承人的财产去偿还自己的债务问题，使得原先的债权人无法得到死者生前的债务偿还。

### (三) 规避侵权行为

这种行为主要是继承者有意逃避自己的债权责任，这里既包括法定继承者，也包括遗产赠予者，他们或者单独或者集体采取手段逃避本该属于自己的债务责任，通过财产的转嫁，使得债权人无法从法定继承者那里得到应有的债务利益，而继承者通过转嫁，逃避债权责任，获得非法不合理的经济利益。

## 四、债权人利益受到侵害的原因

债权人经济利益得到侵害，这是我国经济方面不健全的一个主要表现，也体现着我国法律体系不完善，其主要包括：

### (一) 公民法律意识淡薄

自国以来我国都是人治大于法治的一个社会，当公民的自身利益受到侵害时，无法通过法律渠道争取自身的利益，债权人的经济利益得到保护等法律条文无法得到广大群众的支持，使得有些人可以有机可图，造成他人经济利益的损失。



## (二) 相关部门的不作为

社会或者政府并不愿意插手他人的继承活动，这使得债权人缺少重要的法律权威部门作依托，面对继承者以及家族的干扰，常常力不从心，陷入旷日持久的拉锯战，导致损失得更多。

## 五、保护债权人利益的措施

针对目前越来越发达的经济水平，债务问题也常为一种常态。

国家应该及时修正陈旧的继承法，明确规定遗产以及遗产债务的范围，严格遵守权利与义务相统一的原则，在得到遗产的同时也应该主动承担被继承者的债务问题，在对被继承者遗产划分的时候，将财产进行合理划分，优先保护债权人的经济利益。

## 六、结语

我们在强化债权人的经济利益的时候，也要知道是由于现行的法律制度存在明显的欠缺，应该将债权人的利益摆放在一个合适的地位上，保证继承者与债权人地位的平等，这要是现代继承体系的标准要求。

## 参考文献：

[1]张玉敏. 财产继承中债权人利益的保护[j].现代法学, . 2.

[2]杨立新, 朱呈义. 继承法专论[m].北京: 高等教育出版社,

.

[3]陈苇, 宋豫. 中国大陆与港、澳、台继承法比较研究[m].北京: 群众出版社, .

## 物权的论文题目篇六

在物业管理活动中,业主、业主委员会与物业管理公司三者的定位一直是一个悬而未决的问题,借《中华人民共和国物权法》颁布实施之机,本文主要探讨了物业管理活动的权利基础、新法律对物业管理活动的主要影响以及业主和物业管理企业应采取的对策。

摘要:《物权法》对物业管理市场的发展会产生深远的影响。规范了物业管理,保护了业主和物业管理企业的权益,解决了物业管理活动中许多亟待解决的问题,同时有些内容需要进一步完善。

关键词:物权法车库归属土地使用期业主管理

《物权法》完善了物业管理市场和物业管理制度,明确了业主的权益,部分解决了物业管理活动中有关财产归属和管理权限方面的问题,有利于物业管理市场的进一步发展。

### 一、促进物业管理矛盾纠纷的防范化解

《物权法》关于专有部分所有权、共有部分共有权以及共同管理权力的规定,为物业管理活动中的各方主体的权利、义务和责任界定奠定了法律基础;建筑区划内的道路、绿地、车位、车库及其他公共场所和设施的产权明晰,从根本上减少了业主、开发企业、物业管理企业之间因产权不清等造成的矛盾纠纷;不动产相邻权利人相邻关系的规定,有助于避免业主之间的矛盾纠纷转嫁于物业管理活动。

《物权法》全面确认了业主的基本权利,规定了物权法定原则,而业主的建筑物区分所有权又是重要的物权,其客体范围也比较宽泛,所以,必须要通过物权法予以明确界定。一旦物权法明确了业主的基本权利以后,也就规范了业主与物业管理之间的关系,物业管理公司在管理物业时必须尊重

业主的基本权利，不得妨碍业主权利的行使。《物权法》规定业主的专有部分的所有权，业主的共有权的范围，以及管理权的行使方式，这不仅对于解决各种纠纷而且对于保护公民的私有财产非常重要。物业管理公司应当尊重业主的上述权利。例如，涉及有关修缮、改建、重建建筑物及其附属设施，就必须由业主依法共同决定，而不能由物业管理公司单方面决定。

物业管理公司根据合同机制选任的，物业管理公司是受业主的委托来行使管理权，其所有的权利都来源于法律规定和业主的授予。物业管理公司在从事管理活动中，应当有义务接受业主监督。

物业管理公司违反合同，侵害业主权利时，应当对业主承担责任。这实际上首先确定了物业管理公司和业主之间的合同关系。因此，双方都应当按照合同履行各自的义务，任何一方违约都应当承担相应的违约责任。

## 二、《物权法》关于车库等归属的界定及其对物业管理的影响

一些媒体报道，广州、北京等地开发商开始突击出售车位，主要有两个担心；一是担心《物权法》实施后，小区车位将优先满足本小区业主的需要，影响外卖或出租，减少收益；二是担心产权属于开发商的车位在《物权法》实施后必须接受业主的共同管理，而使车位定价不能自己说了算。既有《物权法》相关规定过于原则过于笼统、内容不够明确的因素，也有开发商和业主对法律相关内容存在误解误读的因素。实际上《物权法》是通过约定来解决车库归属的。

首先，《物权法》通过约定来解决车库归属充分体现私法自治原则。私法领域中奉行的基本原理是自治。物权法作为私法的重要组成部分，作为财产归属于利用的基本法，也应遵循自治的内在要求。其次，通过约定来解决车库归属有利于

对车库有效利用和管理。再次，通过约定来解决车库归属有利于鼓励开发商修建车库。

### 三、空间权以及土地使用权到期后的归属

空间利用权是指公民、法人或其他组织利用土地地表上下一定范围内的空间，并排斥他人干涉的权利。我国《物权法》第141条规定：“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权人的权利。”

土地使用权以及地上建筑物的归属应该区分住宅用地和非住宅用地。住宅用地期限自动延长，对公民财产保护无疑是一种促进和加强，符合物权法的立法初衷和原则。对非住宅用地而言，其到期之后应当由土地使用权人提出延期的申请，建设用地使用权人需要继续使用土地的，应当在期限届满前一年申请续期。但对住宅用地而言，土地使用权到期之后，其自动延期，不需要经过任何手续。

住宅用地土地使用权到期以后，应当补交土地出让金。依据现行法律规定，无论是住宅用地还是非住宅用地，在土地使用权到期之后，都应该缴纳土地使用费。。

住宅用地使用权到期以后，收回土地使用权应当给予地上建筑物和附着物的处理，有约定的按照约定。没有约定的，则应当按照法律的规定来处理。

### 四、促进业主自我管理、自我约束机制的形成

《物权法》设立了业主大会和业主委员会制定、明确了业主大会或者业主委员会的决定对业主的约束作用、规定了业主应当遵守建筑物及其附属设施的管理规约，尤其是《物权法》第八十三条明确了要求损害他人合法权益的行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失的实施主体是业主大会也业

委会，从而为拒付物业管理费、侵占共有部分等损害他人合法权益的行为提供了业主内部自我管理约束机制，强化了业主在物业管理活动中得责任与义务，业主大会的法律地位得到明确。业主委员会是业主大会的执行机构，受业主大会委托来管理共有财产或者共同生活事务，并对外签订合同，有利于维护业主的共同利益。

参考文献：

[1]王家福. 物业管理条例解释. 中国物价出版社，版.

[2]王利明. 物权法论. 中国政法大学出版社，.

[3]三峡日报. 物权法. 203月20日1、4版

[4]廖生群、刘芷均著. 深港物业管理实务. 江西科学技术出版社，.

## 物权法的论文题目篇七

摘要合同法是市场经济的基本法律, 该法对于债权的保护具有一定的全面性和先进性, 值得我们整理和研究。

本文从债权的特性入手, 探寻该法采取保护债权的态度的原因。

接下来, 对于合同法的债权保护体系做一个综述和总评。

最后, 通过较全面地评述合同法的各种法律机制来详细阐述债权保护法律体系的运行和现状, 并对该制度进行展望。

关键词 合同法 债权债务关系 债权保护

### 一、债权保护的原因性

合同双方依据对于合同的完成情况, 建立债权债务关系。

合同双方互为权利义务人, 在合同的履行过程中, 如果有一方未能按照合同的约定完成自己的义务事项, 那么, 在该事项上, 该方就被称为合同法上的债务人, 而相对一方就被称为合同法上的债权人。

债权是一种请求权, 是请求债务人为一定行为的权利。

也是一种相对权, 即不得向与债权债务无关的第三人主张权利。

因此, 债权从本质来说, 就是一种较为弱势的权利, 需要借助法律精巧的设计去维护。

债权的实现究竟有哪些意义呢? 首先, 它彰显着合同法对于诚实信用原则的尊崇。

其次, 市场经济是由市场信用体系支撑起来的经济体制, 而债权的实现正是市场信用的实现, 这是维护市场经济的有效运行的基本要求。

从更广阔的层面来说, 债权的实现是确保交易安全和国家经济安全的要求。

在法律中设计确保债权实现的交易规则、救济机制和司法途径, 是极其必要的。

## 二、合同法债权保护制度综述

合同法从总体上来说, 就是一部关于保护合同顺利实现, 并保护合同双方合法利益的法律体系。

依上文所述, 债权保护在合同法中占据着十分重要的地位。

可见, 有关债权保护的条款应当分布于合同法的各处, 涉及合

同实现的方方面面。

因此, 本文对债权保护各制度的摘取和评判, 对于我们全面认识和贯彻其理念和规则是一场有意义的梳理工作。

根据对前人文献的研究和对合同法条文的整合, 笔者认为合同法中的债权保护原则主要存在于以下制度中: 所有权转移特别约定条款、试用买卖合同、分期付款制度、抗辩权制度、债务保全制度、严格责任制度、取消情事变更、缔约过失责任制度、解除合同制度、违约金、赔偿金、定金。

鉴于篇幅所限, 本文仅对其中有代表性意义的制度进行评述。

### 三、通过防止债务形成的方式保护债权的制度

#### (一) 所有权转移特别约定条款

合同法第一百三十四条对于所有权的转移进行了特殊规定, 当事人可以通过约定方式绝对未支付价款或者未履行相应义务的买受人不享有标的物的所有权。

这一条款可以防止买受人通过“拆东墙补西墙”的方式损害出卖人的债权, 也可以防止因为买受人遭受诉讼行为和破产清算而危害到出卖人债权的实现。

#### (二) 试用买卖合同

试用买卖合同制度规定在第一百七十条, 是一种以买受人的认可作为合同生效条件的合同。

这虽然不是直接回护债权的一种制度, 但是它人性化的购买方式使得双方的意思够能够得到最大程度上的表达, 这就为合同双方减少分歧、顺利实现合同打下了基础, 也在一定层面上减少了合同之债的产生。

### (三) 分期付款

这一制度规定在第一百六十七条之中, 买受人在分期付款的交易中未支付价款达到全部价款的五分之一的, 出卖人既可以要求买受人支付全部价款, 也可以要求解除合同并要求支付该标的物的使用费。

该制度对于保护债权的作用是显而易见的:

第一, 对于因为买受人经营不善或者不守信用的原因造成的价款拖欠, 出卖人可以利用法律武器维护自己的利益, 而买受人则要承担提前支付全部价款或者支付使用费的不利后果。

第二, 这一条款如果与上文所述的所有权转移特别约定条款结合使用, 则会产生多方面的效用。

对于出卖方来说, 既享受了分期付款形式促进销售的优势, 又能够最大程度地保护其利益不受损失。

因为未完成支付价款义务的买受人在此情况下并未取得标的物的所有权, 而未支付价款达到全部价款的五分之一时, 出卖人又享有了要求买受人支付全部价款或者解除合同的权利。

可以说两个制度的结合是一个全方位的保护债权的“大伞”。

### 四、抗辩权

抗辩权制度在我国合同法体系中具有非常重要的地位, 也是法学研究的重点。

抗辩权是指在双务合同中, 一方当事人在另一方当事人不履行或者履行不符合合同约定的情况下, 对抗对方的履行要求的一种制度, 是对不诚信一方的否定性评价制度, 也是对相对方利益的保障体制。



我国合同法中的抗辩权制度主要包括同时履行抗辩权、后履行抗辩权和先履行抗辩权。

### (一) 同时履行抗辩权

同时履行抗辩权规定在第六十六条,是指当事人双方互负债务,没有先后履行顺序,一方在对方履行之前或者对方履行不符合合同约定的情况下有权拒绝其履行要求。

### (二) 后履行抗辩权

后履行抗辩权规定于第六十七条,是指合同双方互负债务,有先后履行顺序,后履行一方在先履行一方未履行(下转第28页)(上接第21页)或者履行不符合约定的情况下有权拒绝其履行要求的制度。

### (三) 先履行抗辩权

先履行抗辩权规定在第六十八条,是指在双方互负债务的合同中,约定有先后履行顺序,先履行一方有确切证据证明后履行一方于合同成立后丧失或者可能丧失履行合同的能力,要求中止其履行合同的为的权利。

其中止履行合同的行为应当及时通知对方,在对方提供适当担保之后,应当恢复履行。

中止履行后,对方未在合理期限内恢复相应履行能力并且为提供担保的,该中止合同一方可以解除合同。

因为该权利基于先履行一方对于后履行一方能否履行合同的担忧的基础上,所以又被称为不安抗辩权。

### (四) 抗辩权对于保护债权的意义

第一,抗辩权制度实际上宣告了“双方违约”这一不合理的法

律制度的终结。

在合同法产生之前,中国的法律制度中对于抗辩权制度均未涉及,因此在司法实践中形成了以“双方违约”作为判定当事人责任的标准。

在一方不履行合同或者不按约定履行合同的前提下,依然要求对方继续履行合同,否则双方都构成违约。

这是一种十分不合理的做法,将守信者与失信者放在同样的地位上,极不利于保护诚信一方的合法利益,有碍于市场经济良好风气的建立。

抗辩权制度的建立解决了这一诟病,使得诚实守信大行其道。

第二,抗辩权制度减少了诉讼,有利于市场运行。

在抗辩权制度的保护下,守信方不必要借助诉讼来行使自己的权利,而是依靠自己的力量就可以完成,因为不履行或者中止履行均是操控在自己手中的行为,具有很好的操作性,也能够很好地发挥催促对方尽快履行合同的效果。

## 五、债务保全制度

### (一)代位权

代位权是指因为债务人怠于行使其到期债权而损害债权人的利益,而由债权人依法以自己名义行使债务人债权的一种制度。

代位权可以有效地弥补债务链条上的. 缝隙,使得债权人可以凭借自身的行为为自己谋求应有的利益,也可以有效地打击债务人通过兄弟企业、母子公司或者关系企业滞留财产、逃避债务的企图,有效的实现对债权的保护。

### (二)撤销权

撤销权是指因为债务人放弃其到期债权、无偿转移财产或者以不合理的低价转让财产的行为,造成债权人利益的损失,而由债权人请求人民法院撤销其行为的一种法律制度。

这一制度同样可以达到防止债务人通过暗地分立公司、利于关系企业转移财产、逃避债务的企图,对于保护债权意义重大。

参考文献:

[1]王中美. 合同相对性与债权保护的若干问题——兼评《合同法》相关条款. 漳州师范学院学报(哲学社会科学版). (3).

[2]王小昕, 谢春华. 论合同法对债权人利益的保护. 当代经理人. (15).

[3]戴新毅. 债权保护的原因性思考. 经济与法. (1).

[4]唐烈英. 论合同法保护债权人利益的特别规定. 现代法学. 2000(4).

[5]王利明. 论合同的相对性. 中国法学. (4).

## 物权法的论文题目篇八

摘要: 随着经济时代的发展,担保制度以及担保公司为市场经济的正常运转提供了前提保障和法律基础。出台的《物权法》在《担保法》的基础上进行了大幅度的补充和完善,这对我国现有的担保公司产生了巨大的影响,本文主要就产生的影响和面对这些影响时担保公司应对策略进行阐述,期待对担保公司业务开展起到一定的帮助。

关键词: 物权法;担保公司;影响;对策;

1995年6月30日通过并于当年10月1日予以实施的《中华人民

《中华人民共和国担保法》是我国市场经济中担保制度建设的法律基础,对于规范市场经济中的融资以及担保公司的正常运转具有极为重要的意义。

## 一、物权法对担保行业产生的影响

### (一)明确界定了产权,物的担保价值得到了有效地提高

我国经历了计划经济到市场经济的过渡后,经济高速发展,各种融资手段层出不穷,但是作为一种高风险的手段,必须要有相应的措施去降低这种风险。担保业就是这种能够减少融资风险的行业,近几年国内担保行业做担保业务时一般以不动产为担保物,但是由于各种原因,许多不动产的产权不清,归属不明确,这就导致一旦出现无法偿还贷款,需要用担保物进行拍卖等偿还款项时,担保公司因不动产产权问题无法顺利售出,导致这一步坏账只能由担保公司或担保人进行赔付,这对于担保公司及担保人来说都是极其不公平的。新的物权法对存在产权不明,归属不清的不动产的归属权做了明确的界定,这样在出现问题时,可以明确担保不动产的归属和权责,更好的降低担保公司风险,有利于其业务的开展。

### (二)物权登记制度进一步降低了担保公司风险

1. 新的物权法要求对不动产所有权进行登记,但是可能会有很多人会产生一个疑问,即不动产所有权登记后是否会对双方的不动产买卖或担保合同产生影响,在这一点上,我们大可消除这份疑虑,因为物权的登记和担保合同这两者的效力是分离的,即不动产所有权登记后并不会对担保合同产生任何影响,因为新的物权法明确指出不动产是否登记只会影响该不动产权的设定或变动,而不会对买卖或担保合同产生影响,担保或买卖合同在符合法律规定双方自愿的基础上,一旦订立则产生法律效力。由此看来,新的物权法仅对物权的转移产生影响,但并不会对担保合同产生影响。

2. 新的物权法给出了预告登记和登记异议, 这两条制度的设立在一定程度上对担保合同中不动产担保物的双方交易安全产生了一定的保护作用。所谓的预告登记即在买卖双方签订了相关的买卖合同后, 作为买方可以向房屋管理部门申请对该交易合同中的不动产进行预告登记, 以保证在房屋所有权正式变更到买方名下之前, 防止卖方对该不动产进行二次买卖, 保护了买方利益。而登记异议即, 在权利人或利害关系人对不动产登记中认为错误的可以提供相关资料证明错误的前提下, 向房屋管理部门提出申请更改。但当不动产登记的权利人对更正不赞成的可以由利害关系人提出进行登记异议, 在异议登记正式生效后利害关系人必须在15日内对该不动产的所有权登记所有人提起上诉, 15日内未上诉的该登记异议自动失效。这种登记异议制度一方面保护了与该动产确实存在利害关系的人或机构的关系, 另一方面对于担保公司来说, 对于产权变更后, 原产权人在所有权登记上故意制造的问题起到了有效地抵制, 保护了担保合同后续的顺利执行。

## 二、新物权法下影担保公司经营策略的应对

### (一) 反担保合同为独立合同, 减轻担保公司偿还压力

由于贷款行为主要风险是在还款时, 如果一旦无法偿还, 若抵押物在当时可以满足还款要求还好, 一旦无法满足则扣除抵押物后, 由担保人进行偿还剩余部分, 这就导致了担保人或担保公司的担保业务存在一定的风险性, 为了更好地减轻这种风险, 一般担保公司也会要求借款人提供一定的不动产或者股权等质押物作为担保, 即为反担保。这种经营策略在一定程度上能够减轻担保公司的业务风险, 即使借款人因各种原因失信无法偿还贷款, 担保公司也可以最大限度的减轻损失。

### (二) 适当利用“财保+人保”以减轻风险

担保公司要求客户进行反担保时, 一般不会让客户提供十成的反担保, 因为如果那样的话, 担保公司本身存在就没有任何意

义了。因为债务人完全可以通过与银行签订100%的反担保合同来完成借贷行为,而无需担保公司这种中介机构。所以,即使是反担保存在,也不能完全消除担保公司的业务风险,但是担保公司可以通过以债务人财产另外加上该债务人提供的担保人作为签订担保合同前提的方式,来进一步的降低业务风险,同时在新的物权法的规定下,利用合理的政策加快资本回收速率。

### 三、小结

综上所述,新的物权法的出台对担保公司的业务开展产生了一系列的影响,这些影像中有积极的影响,也有不利的因素。如何新的物权法下,更好的开展业务,减少融资风险,是当前的担保公司需要进一步实践和解决的问题。担保行业需要新的法律法规下,遵纪守法,进一步规范自己的业务行为,对于存在的现今无法解决的问题,等待国家相关法规解释的出台。