

王文光,中共党员,1954年11月出生,现任鄂尔多斯市鄂托克前旗警司联调人民调解委员会调解员,先后任基层法庭助审员、审判员、庭长,一直从事基层民事调解工作,于2005年离岗退养。离岗后,被鄂托克前旗司法局聘为警司联调办调解员,凭借30余年的司法工作经验和敬业守业精神,他把“警司联调”工作干得有声有色,充分发挥了一名老干警在司法调解工作中的引领作用。2011年获得鄂尔多斯市“十佳卫士”、自治区“全区社会治安综合治理先进工作者”荣誉称号;2013年,被评为“全国模范人民调解员”荣誉称号。

# 彰显“警”的威严 守护“司”的公正

## ——记“全国模范人民调解员”王文光

### 身处矛盾源头的“解铃人”

老百姓有个习惯,不管大事、小事都请求派出所民警解决。因此,日积月累,这样大量的矛盾纠纷和民间案件聚集到当地派出所,已明显形成了一股社会矛盾纠纷的“源头之水”。

从老百姓的便利上来讲,在人民群众的心目中,也有出现纠纷找当地组织、政府解决的习惯,所以从村委、社区居委汇聚到司法所的各类民间纠纷也不断增多,比如相邻纠纷、土地纠纷、草场纠纷,期间既包含着当地的有关政策界限,也存在着违法侵权行为,甚至还掺杂着一些经济纠纷。老百姓到司法所解决这些纠纷,是想凭借组织和政府的行政行为得到解决,所以各类民间纠纷汇聚到司法所已形成了民间纠纷的又一股“源头之水”。

王文光负责的鄂托克前旗警司联调人民调解委员会正是这两股矛盾纠纷交会之处的一项“警与司”的联合调解工作,此项工作是鄂托克前旗政法委创办的一项创新型调解机制——“警司联调”机制,可以说他所调解的纠纷是最初的,萌芽状态的,纠纷源头的调解,所以也是社会各类矛盾初发源头的“解铃人”。

### 善做调解工作的“热心人”

鄂托克前旗“警司联调”从2005年10月份成立以来,王文光组织参与调解各类矛盾纠纷2000多件,所办案件调解成功率达到98%。涉案标的额近亿元,所调解的案件无一



例上访或提出诉讼。免费接待咨询达22000多人次,代写各种法律文书达12000余份。这些纠纷的化解,极大地缓解了社会治安压力,对地方经济发展、社会稳定起到了重要作用。在王文光调解的案件中,90%是当天结案、当场履行,平均办案时间不到一天,为案件当事人节约诉讼成本360余万元。

在“警司联调”调解工作中,王文光使“警”的威严和“司”的公正得到了最佳发

挥,一些很棘手的案件一个个得到了解决,收到了良好的社会效果。截至目前,已调解的矛盾纠纷无一例反复,无一例投诉,无一例上访,做到了案结事了,息事宁人。

### 发挥独特作用的“带头人”

在调解过程中,出现了一些“四不象”纠纷,即一些事实不清、证据不足、当事人不明、赔偿数额不准确的一些案件。例如:

2014年10月,王文光配合旗公安局经侦大队调处一起因销售伪劣地膜造成30户瓜农的6000多亩西瓜受损赔偿案件,由于6000多亩西瓜损失300多万元得不到赔偿,警司联调人民调解委员会受理该案后,与旗警方积极配合协调,让销售地膜的经营店主和生产厂家共同承担赔偿责任。最终,销售店主和厂家共同向30户瓜农赔偿90余万元。30户瓜农获得了赔偿后,同时也谅解销售店主和生产厂家,使加害方免于追究刑事责任。王文光的努力调解,使30户瓜农的损失得到了一定补偿,使一起可能由民转刑的案件得到了妥善解决。

### 履行神圣职责的“敬业人”

30多年来,王文光一直身处基层一线的调解工作之中,从基层法庭的民事调解,又到警司联调的司法调解,他把基层调解工作视为自己一生中最高尚的职责,不分白天黑夜,不分节假日,哪里有纠纷,哪里有群众需要法律的求助,他就出现在哪里。在自治区司法厅领导先后对“警司联调”机制进行调研中,王文光的调解工作曾多次得到了上级领导的肯定,他调解的案例曾被内蒙古卫视经济与法频道百姓热线栏目、鄂尔多斯电视台多次报道。

王文光,一个普普通通的退休干警,一个在司法战线一干就是三十余年的基层人民调解员,用无私奉献的精神书写着他的壮美人生!

(自治区司法厅供稿)

# 无权处分不动产案件中合同效力及财产归属研究

## ——以物权行为理论统一合同效力与不动产归属问题

●云志宏 ●张炳青

在司法实践中,无权处分不动产引发争议的案件(主要是“一房二卖”案件)多发而且复杂,而司法实践中对无权处分中的合同效力及财产的归属认识不同,导致司法审判中裁决结果的不同。本文分析了这种认识不一的原因,建议用物权行为理论统一认识,统一裁判标准。

### 一、无权处分不动产案件同案不同判现象的原因

“一房二卖”案件同案不同判现象的根源在于对判断合同效力的依据——《合同法》第51条理论上的理解不一致,还有合同效力对被无权处分的不动产归属有无直接影响理论上存在不同认识。

目前理论上对《合同法》第51条的理解主要有“买卖合同效力待定说”和“物权行为效力待定说”两种。针对“一房二卖”案件,有的法院采用“买卖合同效力待定说”,有的法院采用“物权行为效力待定说”,造成了司法实践中的同案不同判现象。采用“买卖合同效力待定说”的法院将房屋买卖合同认定为效力待定的合同,因不动产所有人未授权或追认,所以最终确认房屋买卖合同无效,买受人只可请求出卖人承担缔约过失责任。采用“物权行为效力待定说”的法院将房屋买卖合同认定为债权行为,因房屋买卖合同符合民事行为的生效要件,该房屋买卖合同就应被认定为有效,据此买受人就可以请求出卖人承担违约责

任。比较这两种不同判决造成的不同法律效果和社会效果,笔者认为“物权行为效力待定说”更为合理。

无权处分合同效力对财产的归属有无直接影响,存在不同认识,其根源在于理论上是否区分债权行为和物权行为。我国民法理论上对是否区分债权行为与物权行为争论颇大。但物权行为独立存在的观点,正在逐渐被我国的司法解释所接受。《买卖合同解释》第3条,实际上就是基于对物权行为和债权行为区分原则的选择和肯定。

### 二、解决问题的理论依据——物权行为理论

为了统一认识,统一裁判标准,笔者认为,解决无权处分案件中的合同效力及财产归属问题,采取德国民法的物权行为理论更为妥当。因为物权行为理论可以更好地保护买受人的利益,从而维护社会主义市场经济体系,可以使我国将来的民法典中的《合同编》和《物权编》的规定能够统一在一个理论体系下,且减少民法规范间的冲突。

德国法学家萨维尼创立的“物权行为”概念,认为“买卖行为分为两部分:第一个行为,买卖合同即债权合同,它的效力是出卖人负担交付标的物之债务,而买受人负担支付对价之债务,在这一阶段,很明显买受人只是债权人而未成为所有权人;第二个行为,双方当事人达成合意,并完成了移

转所有权之行为,即完成了动产的交付或不动产的登记,之后买受人按约定向出卖人支付价款。”萨维尼将第二部分的所有权移转行为称之为“处分行为”,我国习惯将之翻译为“物权行为”。萨维尼之所以将所有权移转行为命名为处分行为,其意在说明处分行为与债权行为本质上不同。

简而言之,交付行为或登记行为本身具有物权合同性质,故他们本身就是独立的物权行为、处分行为。如果必须下个定义,那么“负担行为是增加义务之法律行为,处分行为是减少权利之法律行为”。而“产生债权法上效果的是债权行为,产生物权法效果的是物权行为。”

物权行为理论也是有法律依据的,《物权法》的第15条和《买卖合同解释》的第3条背后的理论基础就是物权行为理论,即当事人间的债权债务由债权行为产生,而物权法效果由独立的物权行为产生,与债权合同的效力无关。

### 三、解决问题的方法:物权行为理论下的合同效力及财产归属

(一) 无权处分不动产的债权合同有效。

判断“一房二卖”合同的效力,需要先分析无权处分不动产的交易过程。处分不动产的交易分为两部分,第一个行为是债权行为,例如出卖人承担将房屋交付于买受人并转移房屋所有权之债务而买受人承

担支付对价之债务的合同,只要符合民事行为的生效要件,该买卖合同即有效;第二个行为是处分行为,例如不动产登记行为,其法律效果是产生物权的变动。

(二) 不动产权归属的判断依据为是否有登记行为和是否构成不动产善意取得。

判断不动产权的归属需要考虑两个因素:

1. 是否有生效的不动产权登记行为。

不动产权登记就是将不动产的物权状态记载于登记机关的登记簿的行为,登记行为的性质是民事法律行为。因为登记行为具备表示行为、表示意思、行为意思和效果意思,法律依据是《物权法》第9条。

2. 是否构成不动产善意取得。

根据《物权法》第106条和物权行为理论,不动产权善意取得应具备五个构成要件:①双方转让物权的意思表示一致,②出让人无处分权,③不动产变动已完成登记,④以合理的价格有偿转让,⑤买受人善意。由于登记的公示力要大大高于占有的公示力,对不动产的善意要求不如对动产的善意要求那么严格,只要买受人在申请登记时不知道处分人系无权处分即为善意。

不动产善意取得的法律效果是,由善意弥补了无权处分人的处分权缺失,无权处分人处分不动产的行为发生物权变动的效果,买受人取得不动产权。

(作者单位:呼和浩特市赛罕区人民法院)