杨晨霖 律师

这两天，有个当事人邀请我们办理其执行中以物抵债的案子，以物抵债大家平时生活中很多，但执行中以物抵债，很多人还是很陌生的，今天和大家分享一下。

案情这样：当事人是做建材生意的，给一个开发公司的项目送建材。

项目刚开始的时候，套路都是一样的，先和材料商搞的蜜月期，鼓励材料商送材料，按时结款；当事人很高兴，这一高兴，供货就不停了，到了一定阶段，开发商就开始让先送货，隔一段时间结算付款了。

当事人觉得前期付款很顺利，也就没有在意了，继续送货，大量的材料送过去后，结算时间拖得很长了，项目竣工了，材料款一直还没有付。

当事人要了很多次，开发商就是以各种理由不给，没办法，材料成本资金周期成本太大，当事人拖不起了，就把开发商起诉了。

起诉的结果，那当然是没有悬念的，当事人官司打赢了，开发商没钱付，法院裁定以物抵债，开发商几套房子给当事人，当事人拿到法院的裁定后，觉得是商品房，应该由开发商给你自己办理产权证，就开始催促开发商办理产权证，并给自己交房，开发商也对当事人不理不睬，当事人不知道怎么办了，找到我来帮忙解决这个问题。

这个案子涉及到以下几个法律问题。

1、物权的取得方式有哪些？

2、本案法院裁定以物抵债，当事人的物权取得方式是那种类型？

3、本案如何处理？

先来说说第一个问题，物权的取得方式有哪些？

物权的取得，按照“传统民法理论”以及《民法典

》规定，以取得物权是否基于他人权利，物权取得分为原始取得和继受取得两种方式。

第一种取得方式，即原始取得。

原始取得，是取得权利时不根据原所有权人的意思或原来客体物上根本就不存在所有权，在特定法律事实发生时，只依法律规定即可取得所有权。

原始取得的前提是客体物之上不存在所有权；这也就意味着所有权的取得不需要与任何人相关，而仅依取得人满足法律规定的条件的行为即可。所以一般而言，基于事实行为而取得的物权，即属于物权的原始取得。在原始取得的物权上不存在他人的意志关系，或者说是该物权不因他人的意志关系而受影响。

原始取得方式包
括：劳动和生产、先占、发现、
拾得、时效取得、善意取得
、添附、加工、孳息、国家强制取得（征税、国有化、没收、征收）等。

原始取得的要件通常为：特定事实+法律规定。在这里，没有当事人意思表示或合意。在不动产原始取得中，传统物权法规则认为，登记只是取得物权人处分的要件，而不是取得物权生效条件。而且原始取得通常具有溯及力，尽管是在条件成就时取得物权，但一旦取得其效力溯及至占有那一时刻。原始取得一旦完成，此前物上的一切权利负担即告消灭，原物权人或其他人不能对该物主张任何权利。

第二种取得方式，即继受取得。

继受取得也称派生取得或传来取得，它指基于他人既存的权利而取得物权。从取得人角度是取得权利，从相对人角度则是权利的丧失，故对照原始的绝对取得继受取得又称相对取得。在继受取得中，物权权利是从他人那里移转而来，主要是原所有权人对其所有物处分行为的结果。一般而而，基于法律行为的取得大都属于继受取得。依继受的方法不同，继受取得又分为移转取得和设定取得。

移转继受取得最典型的方式是买卖、赠与和互易；其取得方式的要件为：当事人合意+交付或登记行为。

设定继受取得的领域主要是在用益物权和抵押权两类。

第二个问题，本案法院裁定以物抵债，当事人的物权取得方式是那种类型？

按照原始取得的定义，“取得权利时不根据原所有权人的意思或原来客体物上根本就不存在所有权，在特定法律事实发生时，只依法律规定即可取得所有权。”其取得方式的要件“特定事实+法律规定”。

原始取得是一种事实行为，一般只须有占为已有的意思或满足法律规定的条件即能取得所有权。

根据继受取得的其取得方式的要件“当事人合意+交付或登记行为”

通过对比两种取得方式，本案法院裁定以物抵债没有当事人之间的合意只是依据特定事实以及国家法律的规定，裁定当事人取得物权，明显是符合原始取得的物权取得方式。

第三个问题，本案如何处理？

本案中，当事人买卖合同纠纷诉讼是请了律师的，在执行中间，当事人对于自己取得几套房子抵债，对于物权的认识，认为自己与商品房买卖取得的方式是一致的，觉得自己是从开发商手上取得的房产，虽然是法院裁定的以物抵债，但还认为与商品房买卖取得商品房的方式一致，故而法院裁定后，仍然等待同时催促开发商交房。

这说明当事人对于自己取得房产的方式即物权的取得方式认识是错误的，当事人取得方式是原始取得，既然是原始取得，房屋已经修好竣工验收，当事人要做的就是房屋换锁，行使占有权，而不是等待开发商交房。

和当事人交谈中，当事人说开发商3年了都没有给她交房，我明确说明了，当事人取得物权的方式与买卖取得的不一样，这是原始取得，有了法院的裁定，就要马上去换锁，而不是等待开发商交房了，交谈中也和当事人开玩笑，我的这一个咨询意见，至少值10万元律师费，当事人不以为然，认为我们说几句话就要值10万元。