

物权与担保纠纷法律风险防范

主讲：李令秀律师

课程背景：市场经济就是法治经济，市场主体无时不在跟法律打交道，企业经常比在物权和担保法律方面出现问题，导致企业损失惨重。为了保护企业依法经营，防范企业经营风险，在本课程中将引用企业经营过程中数十个真实案例，以案例引出知识点，同时分享实用策略，为企业家经营企业保驾护航！

课程收益：

- 1、让学员系统了解企业经营中在物权、担保方面的法律风险；
- 2、让学员思考、探索法律风险形成原因；
- 3、通过案例教学，让学员掌握风险化解策略；
- 4、培养学员经营企业具备法商思维。

课程时间：1天，6小时/天

授课对象：创业者、企业老板、董事长、总裁、总经理、企业中高层，法务人员

授课方式：讲解+工具+方法+训练+点评

课程大纲

第一部分：不动产登记与权属确认之诉最新实务

一、关于不动产登记与物权确认或基础关系争议

- 1、审查基础关系或确认权属属于民事诉讼受案范围
- 2、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。
- 3、如当事人对房屋登记的基础法律关系效力存在争议如何处理？

二、关于不动产物权预告登记法律效果的规定。

1、预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

2、对外：在涉及第三人的交易之时，登记具有公信力，不以实际权利状态为准而以登记为准。

3、对内：在处理不涉及第三人的内部关系时，登记的公信力不发生作用，实事求是，要用证据说话。

三、不动产登记

1、不动产登记簿的性质与效力

2、不动产权属确认之诉裁判思路

3、不动产权属确认之诉程序实务

4、解决不动产登记错误的司法救济实务

四、异议登记失效后对当事人诉请确认物权归属的处理。

登记机关“三不”-----不审查、不确认、不赔偿。

第二部分：物权变动规则在疑难案件中的适用

1、借名购房中的物权归属实务及其风险防范

2、一物（动产、不动产）多卖纠纷实务及其风险防范

3、房地关系及其对不动产权属确认的影响

4、婚姻法上的物权变动规则及其适用

5、继承法上的物权变动规则及其适用

6、关于按份共有人优先购买权的司法保护

第三部分、关于善意取得制度的适用

1、善意取得中的善意为“不知情且无重大过失”，否认这一消极事实的原权利人须承担举证责任。

2、第三人善意有偿取得抵押物，可认定其取得所有权

- 3、签约付款购房入住多年，亦不能对抗善意抵押权人
- 4、购买已设定抵押房未尽注意义务，不构成善意取得
- 5、抵押权人不负有对抵押物产权证进行实质审查义务
- 6、抵押权人可依善意取得抵押人以欺骗手段所得房产
- 7、未经共同共有人同意设定抵押，适用善意取得规则。

第四部分、建筑物区分所有与物业服务纠纷最新实务

- 1、车位权属争议纠纷裁判思路
- 2、业主委员会的法律地位
- 3、物业服务纠纷裁判思路

第六部分：担保物权的新发展及其对实践的影响

- 1、人保与物保的关系及其适用
- 2、保证金账户性质、地位及司法实践
- 3、未办理抵押登记时债权人如何寻求救济
- 4、最高额担保的最新实务
- 5、独立担保的法律适用
 - 1) 担保制度与具有担保功能的制度
 - 2) 名为买卖实为担保的处理
 - 3) 签订抵押合同但未办理抵押登记时债权人的保护
 - 4) 经预告登记抵押合同的法律地位
 - 5) 无效担保的认定及法律后果
- 6、担保责任的免除与存续
 - 1) “借新还旧”中的担保责任
 - 2) 保证人变更的认定

3) 主合同解除对担保对担保责任的影响

4) 担保的期间与诉讼时效