

课程负责人签名:

刘萍

教师手册

落袋为安的财产 “我来做法官”

时长：45 分钟

一、 课前学习资料

要求学生课前完成以下资料的预习，并做好学习笔记（见学生手册）。

1、中国大学 MOOC 《物权法》-不动产物权变动

[https://www.icourse163.org/learn/HQU-](https://www.icourse163.org/learn/HQU-1205822827?tid=1206117259#/learn/content?type=detail&id=1210723108)

[1205822827?tid=1206117259#/learn/content?type=detail&id=1210723108](https://www.icourse163.org/learn/HQU-1205822827?tid=1206117259#/learn/content?type=detail&id=1210723108)

2、360 百科 《合同法》-善意取得

<https://baike.so.com/doc/2596517-2741767.html>

3、360 百科 《物权法》-涤除权

<https://baike.so.com/doc/9905776-10253010.html>

4、中国大学 MOOC 《合同法》-无效的合同

[https://www.icourse163.org/learn/SWU-](https://www.icourse163.org/learn/SWU-1003432002?tid=1206006216#/learn/content?type=detail&id=1210389448)

[1003432002?tid=1206006216#/learn/content?type=detail&id=1210389448](https://www.icourse163.org/learn/SWU-1003432002?tid=1206006216#/learn/content?type=detail&id=1210389448)

5、中国裁判文书网-案例资料（电子版资料）

《成都市自来水有限责任公司与袁仲光、成都市新华房地产开发公司、成都银行股份有限公司成华支行房屋买卖合同纠纷二审民事判决书》

备注：本讲 45 分钟，所有的教学活动和内容都需要在学生观看和预习“课前学习资料”后进行，资料至少提前一周发放给学生，预习时间需要 45 分钟及以上。

二、 课堂教学目标

知识目标：

- 1、明确并牢记不动产物权变动以登记作为生效要件；
- 2、明确善意取得制度的含义以及三个条件，并学会应用；
- 3、明确涤除抵押权的含义；
- 4、能准确判定对合同无效的五个情形；

能力目标：

- 1、对标“两性一度”，学生能综合运用以上知识，对案件结果做出预判；
- 2、通过案例分析、情景模拟、分组讨论等方法，培养学生阅读理解能力、口头表达能

力、团队协作能力。

素质目标：

1. 帮助学生理解民法典构建了完整的民事权利体系
2. 其中关于物权变动的规则为人民群众追求美好生活提供制度保障，在制度设计上体现以人民为中心的发展思想。

三、教学模块安排

教学模块	时间 (分钟)	达成效果	活动形式	学生状态	方法
课程导入	5	暖场 引发兴趣	引导式提问 自由回答	好奇、思考	设问
Activity1: 寻找当事人	5	聚焦案件当事人	抽签 快速回答	主动参与 注意力集中	设问
Activity2: 原来是这样	10	梳理案情 寻找争议焦点	绘制案件关 系图	主动参与 团队合作	画图法
Activity3: 我来做法官	20	综合能力锻炼	个人发言 群体讨论	主动参与 展示自我	发现式教学 归纳、演绎
练习与思考	5	知识点巩固、延 展	自我测试	拓展思考	完成练习 教师讲解

四、具体活动安排

1、课程导入：预热-案情回顾（5分钟）

【概述】：一房二卖在房屋买卖中时有发生，是卖房人的恶意之举，会损害买房人的合法权益，给买房人带来房屋产权、经济损失等问题。

从课前预习资料5入手，引导学生回忆案情，梳理要点。

【活动形式】：提问、快速回答

【教师提问】：

- (1) 案件标的物是什么？（参考答案：房屋）
- (2) 属于什么类型的物？（参考答案：不动产）
- (3) 请一位同学用一句话概括案件起因。（参考答案：房屋被一房二卖，前买受人请求法院认定后买受人房屋买卖无效。）

2、Activity 1：寻找当事人（5分钟）

【概述】：该活动考察课前学习资料5的学习情况。

【活动形式】：抽签、快速回答

【具体方法】:

- (1) 根据学习资料 5 的内容，课程团队提前准备装有案件当事人名称的信封；
- (2) 学生以小组为单位轮流派人抽签，抽中什么当事人，抽签同学就以该当事人身份参加 Activity 1 和 Activity 3；
- (3) 抽签同学当即打开信封念出抽中当事人的名称并快速回答该当事人在案件中的角色。回答正确即可获得翻转校园评学板块加分 1 分；
- (4) 信封里学生还会拿到由课程团队提前准备的卡片，卡片内容是对 Activity3 活动思路的提示和帮助。

【参考答案】: 详见 PPT

3、Activity 2: 原来是这样（10 分钟）

【概述】: 该活动分为两个环节，通过引导学生对关系图的绘制，总结出争议的焦点。

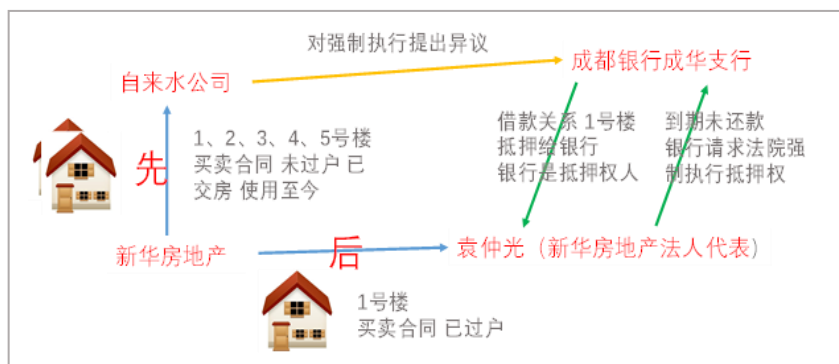
环节一：引导学生画关系图

【活动形式】: 提问、小组讨论、绘图

【教师提问】: 在案件中究竟发生了什么事情？争议焦点在哪里？

学生以小组为单位进行讨论，并一起完成一幅案情关系图，清楚反映各方当事人之间关系的来龙去脉¹。

无标准答案，参考关系图如下：

**环节二：总结争议焦点**

争议焦点：1 号楼的所有权到底应该判给谁？作为抵押权人成都银行成华支行的抵押权应该如何实现？

4、Activity 3: 我来做法官（20 分钟）

【概述】: 该活动围绕应该如何裁决展开，共分为三个环节。

环节一：学生以当事人身份发言、现场辩论

【活动形式】: 抽签、角色扮演、辩论

【具体方法】:

¹ 需要准备白板纸和水彩笔。

- (1) 学生抽签确定当事人身份，以当事人身份轮流发言，进行现场辩论；
- (2) 教师引导学生群体讨论，围绕以下要点展开：
 - 1) 自来水公司方面：取得房屋所有权了吗？愿意代为清偿袁仲光的债务属于什么法律行为？该行为能带来什么效果？
 - 2) 袁仲光方面：取得房屋所有权了吗？与新华房地产公司之间的合同是否有效？
 - 3) 成都银行成华支行方面：是否取得房屋抵押权？是否成善意取得？如何实现抵押权？

环节二：学生扮演法官，宣布判决结果

【活动形式】：角色扮演

【具体方法】：

现场选择一名同学，以法官身份对案件进行裁判，发表自己的判决观点²。

法院判决结果，参考 PPT。

环节三：总结

【活动形式】：教师点评

【具体方法】：

- (1) 点评发言同学表现，并评选一名本次案例课的优秀之星，颁发经管系荣誉证书；
- (2) 大千世界永远比书本更精彩，多看多听，加强法律知识在实际案件中的应用能力。
- (3) 2021 年民法典正式实施，它构建了完整的民事权利体系。其中关于物权变动的规则为人民群众追求美好生活提供制度保障，在制度设计上体现以人民为中心的发展思想。

五、练习与思考（5 分钟）

1、甲自行合法建造了一套房屋，依照我国法律，该房屋建造完成后归甲所有，该行为属于（ ）。

- A、基于法律行为的物权变动 B、基于公法行为的物权变动
C、基于法律规定的物权变动 D、基于事实行为的物权变动

正确答案：D

答案解析：基于事实行为。《物权法》第三十条规定：“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。”

2、请结合上述选择题思考，除了买卖行为和合法建造，还有哪些原因可以带来不动产物权变动呢？

参考答案：买卖、合法建造、继承、赠与、法院判决、善意取得等原因都可以带来不动产物权变动³。

² 注意引导学生将自己的判决与法院判决进行对比，有哪些异同？

³ 老师可以适当拓展，这些内容后续会详细讲解，此处仅做一个铺垫。

学生手册

落袋为安的财产 “我来做法官”

一、 课前学习资料

课堂所有的教学活动和内容都将基于以下学习资料，请认真预习及做好笔记。

1、 中国大学 MOOC 《物权法》-不动产物权变动

[https://www.icourse163.org/learn/HQU-](https://www.icourse163.org/learn/HQU-1205822827?tid=1206117259#/learn/content?type=detail&id=1210723108)

[1205822827?tid=1206117259#/learn/content?type=detail&id=1210723108](https://www.icourse163.org/learn/HQU-1205822827?tid=1206117259#/learn/content?type=detail&id=1210723108)

一句话概括视频内容：

2、 360 百科 《合同法》-善意取得

<https://baike.so.com/doc/2596517-2741767.html>

一句话概括资料内容：

3、 360 百科 《物权法》-涤除权

<https://baike.so.com/doc/9905776-10253010.html>

一句话概括资料内容：

4、 中国大学 MOOC 《合同法》-无效的合同

[https://www.icourse163.org/learn/SWU-](https://www.icourse163.org/learn/SWU-1003432002?tid=1206006216#/learn/content?type=detail&id=1210389448)

[1003432002?tid=1206006216#/learn/content?type=detail&id=1210389448](https://www.icourse163.org/learn/SWU-1003432002?tid=1206006216#/learn/content?type=detail&id=1210389448)

一句话概括视频内容：

5、 中国裁判文书网-案例资料（电子版资料）

《成都市自来水有限责任公司与袁仲光、成都市新华房地产开发公司、成都银行股份有限公司成华支行房屋买卖合同纠纷二审民事判决书》 =

一句话概括案件判决要点：

二、 课堂学习目标

知识目标：

1、 明确并牢记不动产物权变动以登记作为生效要件；

2、明确善意取得制度的含义以及三个条件，并学会应用；

3、明确涤除抵押权的含义；

4、能准确判定对合同无效的五个情形；

能力目标：

1、要求能综合运用以上知识，对案件结果做出预判，团队合作完成挑战；

2、通过案例分析、情景模拟、分组讨论等方法，培养阅读理解能力、口头表达能力、团队协作能力。

素质目标：

1、需要理解民法典构建了完整的民事权利体系，物权法属于私法部分，是调整人对于财产支配关系的全部法律规范。

2、其中关于物权变动的规则为人民群众追求美好生活提供制度保障，在制度设计上体现以人民为中心的发展思想。

三、课堂学习笔记

1、活动预热：案情回顾

(1) 案件标的物是什么？

(2) 属于什么类型的物？

(3) 同学们能用一句话概括案件起因吗？

2、活动 1：寻找当事人

案件中出现了哪些当事人？他们在案件中分别是什么角色？

3、活动 2：原来是这样

讨论并画出案情关系图



4、活动 3：我来做法官

(1) 自来水公司方面：取得房屋所有权了吗？愿意代为清偿袁仲光的债务属于什么法律行为？该行为能带来什么效果？

(2) 袁仲光方面：取得房屋所有权了吗？与新华房地产公司之间的合同是否有效？

(3) 成都银行成华支行方面：是否取得房屋抵押权？是否构成善意取得？成华支行如何实现抵押权？

(4) 你对案件的判决观点是什么？法院的判决结果是什么？请谈一谈你对法院判决结

果的想法。

四、练习与思考

1、甲自行合法建造了一套房屋，依照我国法律，该房屋建造完成后归甲所有，该行为属于（ ）。

- A、基于法律行为的物权变动
- B、基于公法行为的物权变动
- C、基于法律规定的物权变动
- D、基于事实行为的物权变动

2、根据上题思考，除了买卖行为和合法建造，还有哪些原因可以带来不动产物权变动呢？

附判决书原文：

四川省成都市中级人民法院

民事判决书

(2011)成民终字第4395号

成都市自来水有限责任公司与袁仲光、成都市新华房地产开发公司、成都银行股份有限公司成华支行房屋买卖合同纠纷二审民事判决书

上诉人（原审原告）成都自来水有限责任公司。住所地：成都市蜀都大道十二桥路。

法定代表人谭建明，董事长。

委托代理人于建辉，四川四方达律师事务所律师。

委托代理人张茜，四川四方达律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）成都市新华房地产开发公司。住所地：成都市新鸿路*号。

法定代表人袁仲光。

被上诉人（原审被告）袁仲光。

原审第三人成都银行股份有限公司成华支行。营业场所：成都市猛追湾南街27号。

负责人张德彪，行长。

委托代理人富强，北京天铎律师事务所律师。

委托代理人徐渤海，北京天铎律师事务所律师。

上诉人成都自来水有限责任公司与被上诉人成都市新华房地产开发公司（以下简称新华公司）、袁仲光、原审第三人成都银行股份有限公司成华支行（以下简称成华支行）房屋买卖合同纠纷一案，不服成都市成华区人民法院（2009）成华民初字第192号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭，于2011年12月26日公开开庭进行了审理。上诉人成都自来水有限责任公司的委托代理人于建辉、原审第三人成华支行的委托代理人富强、徐渤海到庭参加诉讼。被上诉人新华公司、袁仲光经本院传唤未到庭参加诉讼，本院依法进行缺席审理。本案现已审理终结。

原审法院经审理查明，成都市自来水公总公司于2005年6月更名为成都自来水有限责任公司（以下简称自来水公司）。成都市自来水总公司第一给水工程安装处为成都市自来水总公司下属的不具备法人资格的分支机构，其已不存在，其债权债务由成都市自来水总公司承担。

1995年，成都市自来水总公司第一给水工程安装处与新华公司签订《成都新华房屋开发公司房屋购销合同》。合同约定：新华公司将其所有的位于成都市二环路东三段27号（2000年3月变更为成都市二环路东三段29号）房屋1号楼底层1、2、3、4、5、号房产（建筑面积210平方米）以总价款987000元出售给成都市自来水总公司第一给水工程安装处。1995年12月25日、1996年2月13日、同年9月16日，成都市自来水总公司第一给水工程安装处分三次将987000元购房款支付给新华公司。1996年8月，新华公司依约向成都市自来水总公司第一给水工程安装处交房。同年11月1日，新华公司为成都市自来水总公司第一给水工程安装处开具四川省成都市建筑安装修缮装璜统一发票。上述房屋由自来水公司使用

至今，但未办理产权登记手续。

1998年12月9日，新华公司与袁仲光签订《成都市成华区新华房地产开发公司房屋购销协议》。约定：新华公司将其所有的位于成都市二环路东三段29号1幢1层1号营业房（建筑面积为43.99平方米）以总价款153000元出售给袁仲光。同日，袁仲光向新华公司支付购房款153000元。2003年8月4日，袁仲光办理了权字第0914584号的房屋所有权证。2005年5月11日，袁仲光与成华支行（原成都市商业银行牛市口支行）签订商牛总字第0016号《成都市商业银行个人（住房）消费借款合同》、《成都市商业银行个人（住房）消费借款抵押合同》。约定：袁仲光向成华支行贷款350000元，借款到期日为2006年3月12日，并以袁仲光、袁波、蔡秀英分别位于成都市二环路东三段29号1号楼底层1号、2号和3号的商业用房为成华支行对袁仲光享有的上述贷款债权提供抵押担保。上述合同签订后，成华支行向袁仲光发放贷款350000元，并共同向成都市房屋产权监理处申请办理了房屋抵押登记手续，成都市房屋产权监理处于同年5月17日签发了成房他权他字第149286、149285、149283号的《房屋他项权证》，成华支行为抵押权人。

因袁仲光未按约还款，成华支行依据（2006）成证内经字第28356号《执行证书》向成都市成华区人民法院申请强制执行。在执行过程中，因自来水公司提出执行异议，成都市成华区人民法院以（2008）成华执裁字第8号民事裁定书，裁定中止对成都市二环路东三段29号1号楼底层1、2、3号房屋的执行。

2008年12月17日，自来水公司向成都市成华区人民法院提起诉讼，其诉讼请求为：一、确认新华公司与袁仲光签订的商品房买卖合同无效；二、判令新华公司与自来水公司签订的《房屋购销合同》，将房屋产权证办理到自来水公司名下；三、诉讼费由新华公司、袁仲光承担。

原审法院认为，自来水公司与新华公司签订《成都新华房屋开发公司房屋购销合同》系双方当事人的真实意思表示，合法有效。双方均应按合同约定履行相关义务。自来水公司向新华公司支付全部购房款项，虽实际占用该房屋，但未办理房屋所有权转移手续，该债权债务关系明确，在新华公司明知其将诉争房屋出卖给他人的情况下，新华公司仍与袁仲光签订《成都市成华区新华房地产开发公司房屋购销协议》，并将该房屋所有权转移登记至袁仲光名下，办理了房屋所有权证书。袁仲光又以其房屋所有权证作为抵押，为其向成华支行的借款设置了抵押，且依法办理了抵押权登记，成华支行善意取得了抵押权。《中华人民共和国合同法》第一百一十条规定：当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以要求履行，但有下列情形之一的除外：（一）法律上或者事实上不能履行；（二）……。本案中，新华公司在未解除其与自来水公司房屋买卖合同前，将作为标的物的诉争房屋销售给袁仲光，并为袁仲光办理房屋所有权转移登记，袁仲光取得了房屋所有权证书。自来水公司请求新华公司履行与自来水公司签订的《房屋购销合同》，将房屋产权证办理到自来水公司名下，属法律上不能履行。自来水公司可以依法请求债不履行而产生的损害赔偿，而不是合同无效的责任。本案在审理过程中，原审法院依法向自来水公司进行释明，自来水公司不变更诉讼请求，故自来水公司请求“确认新华公司与袁仲光订立的商品房买卖合同无效；判令新华公司履行与自来水公司签订的《房屋购销合同》，将房屋产权证办理到自来水公司名下”的诉讼请求，无法律依据，原审法院不予支持。据此，依照《中华人民共和国国民

事诉讼法》第六十四条之规定，判决：驳回自来水公司的诉讼请求。

宣判后，自来水公司不服，向本院提起上诉，其主要上诉理由是：一、袁仲光是新华公司的法定代表人，其在知道新华公司已将诉争房屋卖给自来水公司的情形下又与新华公司就诉争房屋订立买卖合同属恶意串通，应当认定为无效，原审法院对此未作认定；二、因袁仲光与新华公司所签的房屋买卖合同无效，故袁仲光应当将诉争房屋返还给新华公司，因此新华公司可以履行将诉争房屋过户至自来水公司名下的义务，并不存在法律履行不能。请求撤销成都市成华区人民法院（2009）成华民初字第 192 号民事判决，改判为支持自来水公司的全部诉讼请求。

袁仲光与新华公司未作答辩。

成华支行辩称，成华支行对诉争房屋享有抵押权，根据物权优先债权的原则，成华支行享有的抵押权优于自来水公司的债权。如果自来水公司愿意行使涤除权，成华支行同意诉争房屋过户至自来水公司。

当事人在二审中均未提交新证据。本院经审理查明的事实与原审法院审理查明的案件事实一致，本院对此予以确认。

本院另查明，2005 年 5 月 11 日，袁仲光与成华支行（原成都市商业银行牛市口支行）签订商牛总字第 0016 号《成都市商业银行个人（住房）消费借款合同》、《成都市商业银行个人（住房）消费借款抵押合同》。约定：袁仲光向成华支行贷款 350000 元，借款到期日为 2006 年 3 月 12 日，并以袁仲光、袁波、蔡秀英分别位于成都市二环路东三段 29 号 1 号楼底层 1 号、2 号和 3 号的商业用房为成华支行对袁仲光享有的上述贷款债权提供抵押担保。上述抵押担保财产于合同签订后在成都市房管局办理了他项权登记，其中，在本案所涉之登记于袁仲光名下的房屋（成都市成华区二环路东三段 29 号 1 幢 1 楼 1 号商业用房，建筑面积 43.99 平方米）上所设立的抵押权权利价值登记为 130000 元，在袁波及蔡秀英所有的房屋上设立的抵押权权利价值均为 110000 元。

在二审诉讼中，自来水公司表示愿意按照《中华人民共和国物权法》第一百九十一条的规定代袁仲光清偿债务以消灭设置于案涉房屋之上的抵押权。经计算，成华支行与自来水公司确定案涉房屋抵押担保的债务金额为 242821.01 元，其具体构成为：贷款本金 130000 元，逾期利息 5552.92，逾期罚息 102749.09 元、实现债权的费用 4519 元。成华支行同意在自来水公司代为清偿上述债务后消灭设置在案涉房屋上的抵押权。

本院认为，本案二审争议的焦点是：一、新华公司与袁仲光就成华区二环路东三段 29 号 1 幢 1 楼 1 号商业用房所订立的房屋买卖合同（以下简称后买卖合同）是否有效；二、如后买卖合同无效，新华公司与自来水公司签订的买卖合同（以下简称前买卖合同）是否能够履行以实现房屋的所有权变动。关于第一个问题，袁仲光作为新华公司的法定代表人应当明知新华公司已将诉争房屋出卖给自来水公司的事实，其在明知的情形下又与新华公司以诉争房屋为标的物订立后买卖合同并完成物权变动属双方恶意串通损害自来水公司权益的行为，根据《中华人民共和国合同法》第五十二条“有下列情形之一的，合同无效：（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”之规定，袁仲光与新华公司于 1998 年 12 月 9 日以成都市成华区二环路东三段 29 号 1 幢 1 楼 1 号商业用房为标的物签订的《成都市成华区新华房地产开发公司房屋购销协议》为无效合同，自来水公司要求确认该合同无效的诉请具有事实和法

律依据，原审法院不应驳回其该项诉请，本院予以纠正。关于第二个问题，首先，由于后买卖合同无效，袁仲光应向新华公司返还其基于后买卖合同的履行而取得的案涉房屋这一财产，故新华公司在袁仲光的协助下已有能力完成案涉房屋的所有权变动，前买卖合同已不存在事实上无法履行的可能。其次，虽然案涉房屋现设有以成华支行为权利人的抵押权，但前买卖合同的买受人自来水公司明确表示愿意代袁仲光清偿债务以消除案涉房屋上的抵押权并取得了抵押权人成华支行的同意，根据《中华人民共和国物权法》第一百九十一条“抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外”之规定，在自来水公司代袁仲光向成华支行清偿有抵押权担保的债务后，设置于案涉房屋上的抵押权即归于消灭，新华公司可以在袁仲光的协助下完成案涉房屋的所有权变动，前买卖合同将不存在法律上无法履行的可能。原审法院对前买卖合同的效力未作出明确评价并认为该合同无法履行的判决与本案查明的事实不符，本院予以纠正。综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款（二）项、《中华人民共和国合同法》第五十二条（二）项、第六十条之规定，判决如下：

一、撤销成都市成华区人民法院（2009）成华民初字第 192 号民事判决；

二、新华房地产开发公司与袁仲光于 1998 年 12 月 9 日签订的《成都市成华区新华房地产开发公司房屋购销协议》为无效合同；

三、新华房地产开发公司与袁仲光、成都银行股份有限公司成华支行在成都自来水有限责任公司向成都银行股份有限公司成华支行清偿债务 242821.01 元（由成都自来水有限责任公司在判决生效后五日内付清）后十五日内协助将成都市成华区二环路东三段 29 号 1 幢 1 楼 1 号商业用房过户至成都自来水有限责任公司名下。

一审案件受理费 50 元，二审案件受理费 50 元，由新华房地产开发公司与袁仲光负担。本判决为终审判决。

审 判 长 李泽颖
代理审判员 雷 鹏
代理审判员 王 果

二〇一二年四月十六日
书记员 代超

《经济法》PBL 教学活动——现场活动资料

活动评分表

我来做法官（他评部分：请同学们认真为当事人和法官的表现打分）

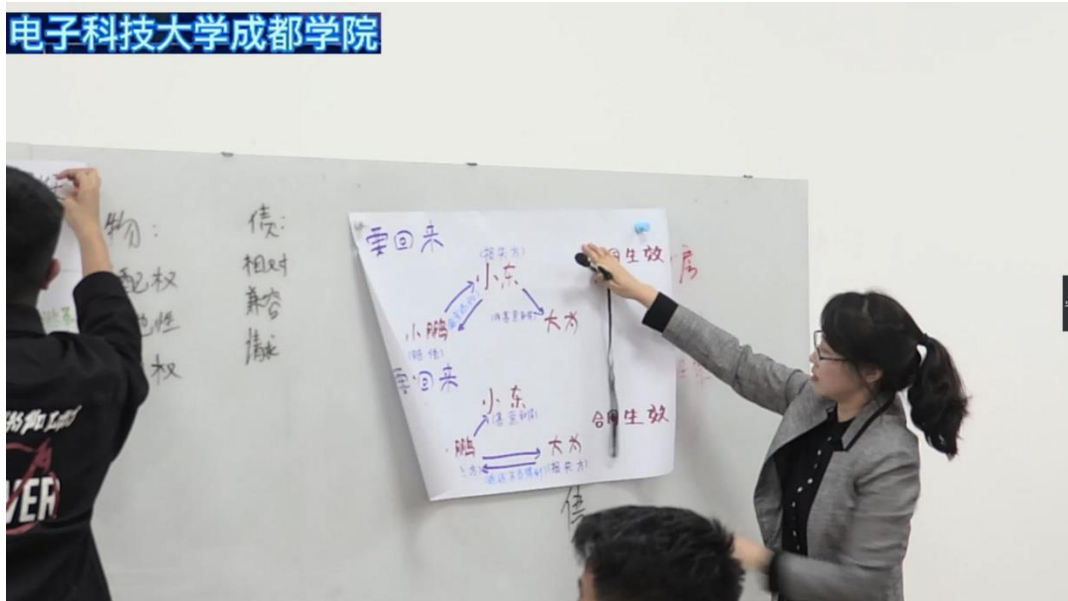
评判标准	1分	2分	3分	4分	5分
口头表达能力					
仪表仪态					
逻辑思维					
评判准确度 (法官) 案情阐释清晰度 (原、被告)					
总分					

我来做法官（自评部分：请同学们为自己的表现打分）

评判标准	1分	2分	3分	4分	5分
口头表达能力					
仪表仪态					
逻辑思维					
评判准确度 (法官) 案情阐释清晰度 (原、被告)					
总分					

教学活动照片





《经济法》-物权法PBL教学活动

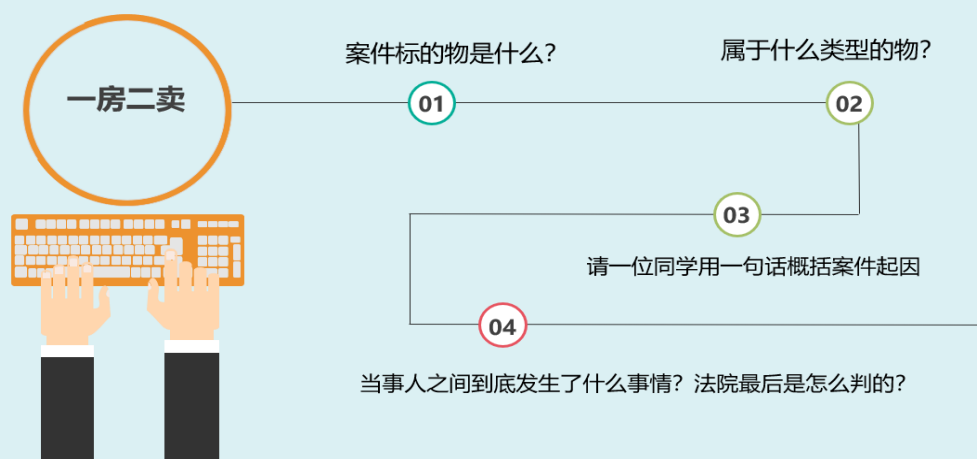
5.2 落袋为安的财产

我来做法官

刘萍

商学院 经济法教研组
电子科技大学成都学院

预热-案情回顾





活动1：寻找当事人

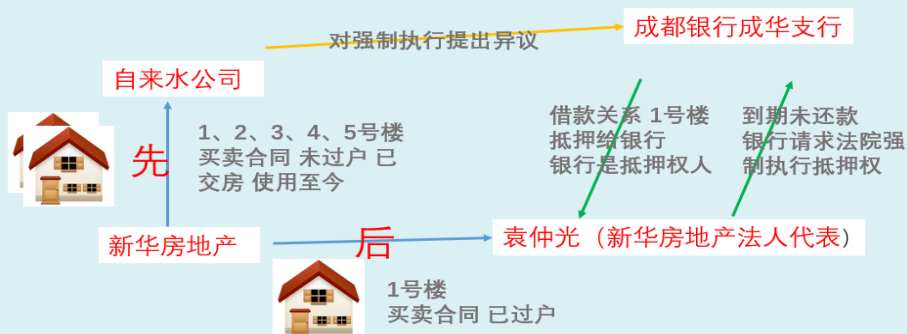
活动指南：

- ① 我们为大家准备了4个信封
- ② 同学们以小组为单位轮流派人抽签，抽中什么当事人，抽签同学就以该当事人身份参加**活动1**和**活动3**
- ③ 请抽签同学当即打开信封念出抽中当事人的名称并快速回答该当事人在案件中的角色。回答正确即可获得翻转校园**评学板块加分1分**。
- ④ 友情提示：信封里还有一张我们为你精心准备的卡片，卡片内容一定是你需要的。

活动2：原来是这样



发生了什么事情？（画出关系图）



活动3：我来做法官

请当事人轮流发言，进行现场辩论

活动3： 我来做法官

讨论要点如下表：

自来水公司	袁仲光	成都银行成华支行
取得房屋所有权了吗？	取得房屋所有权了吗？	是否取得房屋抵押权？
愿意代为清偿债务属于什么行为？	与新华房地产的合同是否有效？	是否构成善意取得？
该行为有什么效果？		如何实现抵押权？

练习与思考

1. 甲自行合法建造了一套房屋，依照我国法律，该房屋建造完成后归甲所有，该行为属于（ ）。

- A、基于法律行为的物权变动 B、基于公法行为的物权变动
C、基于法律规定的物权变动 D、基于事实行为的物权变动

【正确答案】 D

