



第四章 物权法律制度

【考情分析】

本章为 2022 年新增章节，难度较高，属于重点章节。考试中客观题、主观题均可以考核。可以单独考核，也可以和《合同法》相结合考核主观题。

预计 2022 年考核分值在 15 分以上。需要关注“所有权”、“用益物权”、“担保物权”等内容。

目录

第一节 物权法通则

第二节 所有权

第三节 用益物权

第四节 担保物权

第五节 占有

第一节 物权法通则

考点 1：物的分类（★）

1、动产与不动产

种类	内容	备注
动产与不动产	1、动产是指不动产以外的物； 2、不动产是指不可移动，或如移动将损害其价值的物，包括土地、海域以及房屋、林木等地上定着物。	1、动产以交付为原则； 2、不动产须登记，不动产纠纷由不动产所在地法院管辖。

2、主物与从物

种类	内容	备注
主物与从物	1、主物是指独立存在，与他物结合使用中有主要效用的物。如：机器 2、从物，指在两个独立物结合使用中处于附属地位、起辅助配合作用的物。 如：维修工具	在无法律特别规定或当事人特别约定时，从物的权利归属于主物权利人。从物随着主物走。

3、原物与孳息物

种类	内容	备注
----	----	----



老会计，用心传递温度

原物与孳息物	1、原物是指依其自然属性或法律规定产生新物的物，如产生幼畜的母畜、带来利息的存款等。 2、孳息物是指原物产生的物，包括天然孳息和法定孳息（租金）。	1、天然孳息由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。当事人另有约定的按约定。 2、法定孳息有约定的按约定；没有约定或者约定不明确的，按交易习惯取得。
---------------	--	---

【例-多选题】据物权法律制度的规定，下列各项中，属于主从物的有（ ）。

- A. 母牛及其幼崽
- B. 树木及其果实
- C. 房屋及其钥匙
- D. 汽车及其备胎

【答案】CD

【解析】选项 AB，属于原物与孳息物。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列各项中，属于动产的是（ ）。

- A. 房屋
- B. 林木
- C. 海域
- D. 船舶

【答案】D

【解析】选项 ABC 属于不动产。

【例-多选题】根据物权法律制度的有关理论，下列选项中，属于民法意义上孳息的有（ ）。

- A. 母牛腹中的小牛
- B. 苹果树上长着的苹果
- C. 母鸡生的鸡蛋
- D. 每月出租房屋获得的租金

【答案】CD

【解析】孳息物与原物在物理上是相互独立的，选项 AB：孳息物还未独立于原物，选项 C：属于天然孳息，选项 D：属于法定孳息。

考点 2：物权的类型（★★）

物权是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

	类型	具体内容
自物权	所有权	国家所有、集体所有、私人所有。
他物权	用益物权	土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权、地役权。



	担保物权	抵押权、质权、留置权。
--	------	-------------

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列选项中，哪些属于担保物权（ ）。

- A. 抵押权
- B. 所有权
- C. 地役权
- D. 留置权

【答案】AD

【解析】担保物权包括：抵押权、质权、留置权。

考点 3：物权变动（★）

1、物权取得

	概念	举例
原始取得	非依据他人既存的权利而独立取得物权	先占、添附、善意取得
继受取得	基于他人既存的权利而取得物权	买卖、赠与

2、物权变动的原因

物权变动的原因，是指引起物权发生、变更、消灭的法律事实。

（1）引起物权变动的**法律行为**，主要有买卖、互易、赠与、遗赠等。

（2）法律行为之外的**法律事实**，主要有添附、法定继承、无主物的取得、善意取得以及征用、没收、罚款等。

3、物权法定原则

物权的**种类**和**内容**，由法律规定。

（1）行为人违反“种类法定”原则，在法定物权种类之外创设物权的，该行为无效；

（2）行为人违反“内容法定”原则，设定与法定物权相异的内容，该行为无效。

4、公示原则

公示原则，是指物权变动行为须以法定公示方式进行才能生效。

（1）动产物权变动中，是指“**交付**”，即动产占有的移转；变动之后，动产物权的公示方法则为“占有”。

（2）不动产物权变动中，是指“**登记**”，即在法定登记机构登记变动事项。

【注意】动产：交付。不动产：登记。

5、公信原则

物权变动以**登记、交付**为公示方法，即使其与真实的权利不符，对于信赖此公示方法而为交



老会计，用心传递温度

易的善意第三人，法律应对其信赖予以保护。（如：未登记不得对抗善意第三人）

考点 4：不动产物权变动（★★★）

1、基于法律行为的物权变动

登记生效	所有权 (原则)	不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。
	抵押权	不动产设定抵押的，应当办理抵押物登记，抵押权自登记之日起设立。
合同生效 设立， 登记仅对 抗	土地承包 经营权	土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人。
	地役权	地役权自地役权合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，须经登记方可生效的是（ ）。

- A. 设定地役权
- B. 转让土地承包经营权
- C. 在房屋上设定抵押权
- D. 设立建设用地使用权

【答案】CD

【解析】

- (1) 选项 AB：合同生效时设立，登记仅起到对抗善意第三人的作用；
- (2) 选项 CD：自登记时设立。

2、非基于法律行为的物权变动

物权变动的类型	具体
①事实行为	合法建造、拆除房屋等，事实行为成就时发生效力。
②继承或受遗赠	继承开始时。
③法律文书/征收决定	自法院或仲裁委的法律文书或政府的征收决定生效时。

【注意】不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。



【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，以登记为变动要件的有（ ）。

- A. 甲公司将一处土地的建设用地使用权转让给乙公司
- B. 甲公司与乙公司之间订立合同，在甲的土地上设定地役权
- C. 甲公司将一架飞机的所有权转让给乙公司
- D. 自然人丙将其继承的房屋转让给丁，该房屋尚登记在其去世的父亲名下

【答案】AD

【解析】

(1) 选项A：登记是建设用地使用权的生效条件；

(2) 选项B：地役权自地役权合同生效时设立，未经登记的，不得对抗善意第三人；

(3) 选项C：对于船舶、航空器和机动车等动产，其所有权的移转仍以“交付”为要件，没有办理登记，不能对抗善意第三人；

(4) 选项D：因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生法律效力，物权变动不以登记为生效要件，但事后处分时仍要登记。

考点5：动产物权变动（★★★）

1、动产物权变动——交付

动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，法律另有规定的除外。

【解释】船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

【注意】对于船舶、航空器和机动车等动产，其所有权的移转仍以交付为生效要件，而不以登记为生效要件。但登记具有对抗效力，如果交付后没有办理过户登记，不得对抗善意第三人。

2、动产的特殊的交付方式

具体情况			何时取得物权？
交付替代	简易交付	权利人事先占有标的物。 例如：买方先租后买。	物权自法律行为生效时发生变动
	指示交付	动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。 例如：卖方先租后卖于第三人。	受让人取得第三人返还原物的权利时物权生效
	占有改定	动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的。 例如：卖方先卖后借。	占有改定约定生效时物权生效

【例-单选题】物权法律制度规定：“动产物权转让时，当事人又约定由出让人继续占有该



老会计，用心传递温度

动产的，物权自该约定生效时发生效力。”本条规定的交付形式是（ ）。

- A. 现实交付
- B. 简易交付
- C. 占有改定
- D. 指示交付

【答案】C

【解析】动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，属于占有改定。

考点 6：不动产登记制度（★★）

1、首次登记

未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，但法律、行政法规另有规定的除外。

2、移转登记

俗称过户登记，是指不动产物权从转让人移转至受让人所办理的登记。移转登记是不动产物权移转的生效要件。

3、更正登记与异议登记

更正 登记	主体	权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，可以申请更正登记。
	更正	不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。
异议 登记	条件	不动产登记簿记载的权利人不同意更正，利害关系人可以申请异议登记。
	失效	申请人在异议登记之日起 15 日内不起诉，异议登记失效。
	赔偿	异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

【注意】异议登记一经完成，即中止不动产登记权利的推定效力和公信力，第三人因此不得依据登记的公信力主张善意取得登记的不动产物权。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于更正登记与异议登记的表述中，正确的是（ ）。

- A. 更正登记的申请人可以是权利人，也可以是利害关系人
- B. 提起更正登记之前，须先提起异议登记
- C. 异议登记之日起 10 日内申请人不起诉的，异议登记失效
- D. 异议登记不当造成权利人损害的，登记机关应承担损害赔偿责任

【答案】A

【解析】权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记（选项 A 正确）。不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记；即先更正登记，而后才是异议登记（选项 B 错误）。登记机构予以异议登记的，申请人在异议



老会计，用心传递温度

登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效（选项 C 错误）。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿（选项 D 错误）。

4、预告登记

效力	预告登记后，未经预告登记的权利人同意，转让不动产所有权等物权，或者设立建设用地使用权、居住权、地役权、抵押权等其他物权的，应当认定其不发生物权效力。
失效	债权消灭或自能够进行不动产登记之日起 90 日内 未申请登记的，预告登记失效。

【解释】买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销，或者预告登记的权利人放弃债权的，应当认定为“债权消灭”。

【例-判断题】债权消灭或自能够进行不动产登记之日起 60 日内未申请登记的，预告登记失效。（ ）

【答案】×

【解析】债权消灭或自能够进行不动产登记之日起 90 日内未申请登记的，预告登记失效。

第二节 所有权

考点 1：所有权的概念（★）

所有权，是指所有权人对自己的不动产或动产，依法享有**占有、使用、收益、处分**的权利。

占有	人对物的事实上管领，即 实际控制 的权能。
使用	依照物的性质和用途加于 利用 权能。
收益	获取物的 孳息 的权能
处分	所有权人变更、消灭其物或对物的权利的权能。

考点 2：善意取得制度（★★★）

1、善意取得的构成条件

无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

- （1）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；
- （2）以合理的价格转让；
- （3）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。

2、“善意取得制度”适用前提条件

- （1）转让人**无处分权**



老会计，用心传递温度

(2) 物权已经转移(动产交付、不动产登记)

①不动产的转让应当登记。

②动产转让不需要登记,但需要交付给受让人。

【解释】船舶、航空器和机动车等特殊动产交付给受让人的,符合善意取得的交付条件。

(3) 以合理的价格转让。

该要件要求交易行为有偿,且具有合理的交易价格。

(4) 受让人为善意

受让人受让不动产或者动产时,不知道转让人无处分权,且无重大过失的,应当认定受让人为善意。

【注意】**真实权利人**主张受让人不构成善意的,应当承担**举证证明责任**。

【解释】善意的判断时点以“**受让动产时**”为准。

3、善意取得的法律效果

(1) 直接法律效果——**所有权发生转移**

善意受让人取得标的物的所有权,真权利人的所有权随之失去。

(2) 间接法律效果——**赔偿请求权**

真权利人有权向无权处分之转让人请求损害赔偿。

【注意】善意取得制度不仅适用于所有权,抵押权、质权也可以善意取得。

【解释】遗失物、赃物不适用于善意取得制度。

【例-单选题】甲、乙、丙三兄弟共同继承一幅古董字画,由甲保管。甲擅自将该画以市场价出卖给丁并已交付,丁对该画的共有权属关系并不知情。根据物权法律制度的规定,下列表述中,正确的是()。

- A. 丁取得该画的所有权,但须以乙和丙均追认为前提
- B. 无论乙和丙追认与否,丁均不能取得该画的所有权
- C. 无论乙和丙追认与否,丁均可取得该画的所有权
- D. 经乙和丙中一人追认,丁即可取得该画的所有权

【答案】C

【解析】甲对该画为无权处分,丁为善意,已支付相应对价,且已完成交付;丁可依据善意取得制度,取得该画的所有权;而无论乙、丙是否对甲的擅自处分行为进行追认。

【例-单选题】1月1日,甲将摄像机出租给乙,租期为1年。6月1日,乙将摄像机以市场价20 000元卖给了不知情的第三人丙,乙向丙交付了摄像机,但丙尚未支付款项。下列说法不正确的有()。

- A. 丙未付款,所以不满足善意取得制度
- B. 丙可基于善意取得制度,取得该摄像机
- C. 如果摄像机尚未交付,丙就不满足善意取得条件
- D. 主张买受人丙不构成善意的,甲承担举证责任

【答案】A

【解析】善意取得的构成要件:

- (1) 受让人受让该不动产或者动产时是善意的;
- (2) 以合理的价格转让;



老会计，用心传递温度

(3) 转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。

本题中 3 个条件均满足，属于善意取得，故选项 A 错误。

考点 3：拾得遗失物（★★★）

1、拾得遗失物后，拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门，有关部门收到遗失物，知道权利人的，应当及时通知其领取，不知道的，应当及时发布招领公告。

2、遗失物自发布招领公告之日起 **1 年内** 无人认领的，归国家所有。

3、权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的 **必要费用**，权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照 **承诺** 履行义务。拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。

【注意】“拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物”参照拾得遗失物适用。

诉求	具体步骤
要赔偿	该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权 向无处分权人请求损害赔偿 。
要原物	①原所有权人自知道或者应当知道受让人之日起 2 年内，可以向受让人请求返还原物。 ②受让人通过 拍卖 或者向 具有经营资格的经营者 购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。 ③权利人向受让人支付所付费用后，有权 向无处分权人追偿。

【例-多选题】乙拾得甲丢失的手机，以市场价 500 元出让给不知情的旧手机经销商丙。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 乙拾得手机后，甲即失去手机所有权
- B. 甲有权请求丙返还手机，但应向丙支付 500 元
- C. 乙将手机出让给丙的行为属于无权处分
- D. 甲有权请求乙给予损害赔偿

【答案】CD

【解析】

(1) 选项 AC：拾得人不能取得遗失物的所有权。

(2) 选项 BD：如果遗失物通过转让为他人所占有时，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起 2 年内向受让人请求返还原物。如果受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。

【例-单选题】甲在上班途中遗失手机一部，被乙拾得。甲发布悬赏广告称，愿向归还手机者支付现金 1 000 元作为酬谢。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 返还手机是乙的法定义务，故甲虽承诺向归还手机的拾得人支付 1 000 元酬金，乙仍无权请求甲支付该酬金，仅有权要求甲支付因返还手机而发生的必要费用



老会计，用心传递温度

- B. 若乙将手机以 3 000 元的市场价格卖给不知情的丙，则甲除非向丙支付 3 000 元，否则无权请求丙返还手机
- C. 若乙将手机送交公安机关，而甲未于公安机关发出招领公告之日起 6 个月内认领，则乙取得该手机的所有权
- D. 若乙欲将手机据为己有，则甲有权请求乙归还，乙既无权请求甲支付 1 000 元酬金，亦无权要求甲支付必要的返还费用

【答案】D

【解析】

(1) 选项 A: 拾得人享有费用返还请求权，在遗失人发出悬赏广告时，归还失物的拾得人还享有悬赏广告所允诺的报酬请求权。

(2) 选项 B: 遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起 2 年内向受让人请求返还原物，但受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用；在本题中，丙直接从乙手中购买手机（而非通过拍卖或向具有经营资格的经营者购得），无权要求甲支付购买手机所付的费用。

(3) 选项 C: 遗失物自发布招领公告之日起 1 年内无人认领的，归国家所有。

(4) 选项 D: 拾得人拒不返还遗失物，按侵权行为处理；拾得人不得要求支付必要费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。

考点 4: 添附 (★)

添附是**附合、混合与加工**的总称。原物经过添附而成新物，所有权仍为一个，因而 需要确定添附之后物的所有权归属。

【解释】因加工、附合、混合而产生的物的归属，有约定的，按照**约定**；没有约定或者约定不明确的，依照**法律规定**；法律没有规定的，按照充分发挥物的效用以及**保护无过错当事人的原则**确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿。（约定—法定—谁有错）

【例—多选题】添附是所有权取得的特殊方式。根据物权法律制度的规定，下列各项中，属于添附的有（ ）。

- A. 先占
- B. 加工
- C. 混合
- D. 附合

【答案】BCD

【解析】添附是附合、混合与加工的总称。

考点 5: 共有 (★★★)

共有，是指两个以上的人对于同一物的**共同所有**。

【注意】共有的产生或基于**法律规定**，如夫妻共有财产，或基于**当事人的约定**。

1、共有形态

共有人对共有的不动产或者动产没有约定为**按份共有**或**共同共有**。

【注意】共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明



老会计，用心传递温度

确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。

2、按份共有

份额确定	约定→出资额确定→等额
份额处分	自由转让，其他共有人在同等条件下享有优先购买权。
重大修缮、转让	约定→“占份额 2/3 以上”。
管理费用	约定→按其份额负担
共有物分割	约定→随时请求分割
	因分割对其他共有人造成损害的，应予赔偿。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。

【注意】共有人的优先购买权：

(1) 优先购买权以**交易**为前提。

共有份额的权利主体因继承、遗赠等原因发生变化时，其他按份共有人主张优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。

(2) 优先购买权需在**同等条件**下行使。

判断是否构成“同等条件”时，应当**综合考虑**共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。非同等条件下，按份共有人并没有优先购买权。

(3) 优先购买权需在期限内行使

按份共有人之间有约定的，按照**约定**处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：

①转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件内容的通知中载明行使期间的，以该期间为准；

②通知中未载明行使期间，或者载明的期间短于通知送达之日起 15 日的，为 15 日；

③转让人未通知的，为其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件之日起 **15 日**；

④转让人未通知，且无法确定其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件的，为**共有份额权属转移之日起 6 个月**。

(4) 数人主张优先购买的处理

两个以上按份共有人主张优先购买且协商不成时，按照**转让时**各自共有**份额比例**行使优先购买权。

(5) 优先购买权不具有排他的物权效力

其他按份共有人以优先购买权受到侵害为由，**仅请求撤销共有份额转让合同**或者**认定该合同无效**的，不予支持。



3、共同共有

情形	夫妻共有、家庭共有。
重大修缮、转让	约定→全体共有人同意
管理费用	约定→共同负担
共有物分割	原则上 禁止分割 ，共有基础丧失或重大理由需要分割时可以分割。
	原共有人出卖自己分得的财产时，如果该财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用，其他原共有人享有优先购买权。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。

【总结】

	按份共有	共同共有
重大修缮、转让	约定→份额 2/3 以上	约定→全体共有人同意
分割情形	约定→随时	禁止→基础丧失或有重大理由
内部负担	约定→份额负担	约定→共同负担
对外债权债务	连带债权、连带债务	连带债权、连带债务

【例-单选题】甲、乙、丙、丁按份共有一栋房屋，份额相同。为提高该房屋使用价值，甲向乙、丙、丁提议拆旧翻新。在共有人之间未就该事项做出明确约定的情况下，下列表述中，符合物权法律制度规定的是（ ）。

- A. 即使乙、丙、丁不同意，甲仍可以拆旧翻新
- B. 只要乙、丙、丁中有一人同意，甲就可以拆旧翻新
- C. 只要乙、丙、丁中有二人同意，甲就可以拆旧翻新
- D. 只有乙、丙、丁均同意，甲才可以拆旧翻新

【答案】C

【解析】对共有的不动产进行重大修缮（拆旧翻新）的，应当经占份额 2/3 以上的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

【例-单选题】朋友 6 人共同出资购买一辆小汽车，未约定共有形式，且每人的出资额也不能确定。部分共有人欲对外转让该车。为避免该转让成为无权处分，在没有其他约定的情况下，根据物权法律制度的规定，同意转让的共有人至少应当达到的人数是（ ）。



老会计，用心传递温度

- A. 4 人
- B. 3 人
- C. 6 人
- D. 5 人

【答案】A

【解析】（1）共有人对共有的不动产没有约定为按份共有或者共同共有，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有；按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，可以约定；没有约定或者约定不明确的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有；

（2）按份共有中，处分共有的不动产或者动产，当经占份额 $2/3$ 以上（ $\geq 2/3$ ）的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。本题中，朋友 6 人等额享有该汽车，故同意转让的共有人至少应当达到的人数是 $6 \times 2/3 = 4$ 人。

【例-单选题】甲、乙系多年同窗，二人共同购买了一套住房。甲出资 90 万元，乙出资 60 万元，双方未约定共有事项。一年后，甲利用乙出差之机，请丙装修公司对房屋重新装修，并告知丙，该房屋由自己与乙共有，但装修费用由乙一人承担。乙获悉装修事宜后，表示反对，并拒绝向丙付款。后乙欲将（整个）房屋所有权（全部）转让给丁。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 甲、乙对该套房屋形成共同共有关系
- B. 甲对房屋重新装修，不必征得乙的同意
- C. 对于丙公司的付款请求，乙无权拒绝
- D. 乙转让房屋所有权，须征得甲的同意

【答案】D

【解析】

（1）选项 A：共有人对共有的不动产没有约定为按份共有或者共同共有，除共有人具有家庭关系等外，视为“按份共有”；

（2）选项 BC：对共有的不动产作重大修缮的，应当经占份额 $2/3$ 以上的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外；在本题中，甲、乙按份共有该房屋，但未约定各自享有的份额，应按照各自的出资额确定，即甲享有 60% （ $90 \div 150$ ）的份额。因此，甲重新装修房屋应当取得乙的同意，未取得乙的同意且乙事后亦未追认的，甲、丙之间的装修合同对乙不具有约束力，对于丙公司的付款请求，乙有权予以拒绝；

（3）选项 D：处分共有物的，应当经占份额 $2/3$ 以上的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

考点 6：建筑物区分所有权（★）

1、业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

2、共有权

- （1）建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。
- （2）建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。
- （3）建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。
- （4）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。



老会计，用心传递温度

3、建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主**专有部分面积**所占比例确定。

考点 7：相邻关系（★）

1、相邻关系，又称不动产相邻关系，是指相邻各方在对各自所有或者使用的不动产行使所有权或者使用权时，因相互间依法应当给予对方方便或者接受限制而发生的权利义务关系。

2、不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

3、相邻关系具体包括：

- (1) 避免邻地地基动摇或者其他危险的相邻关系；
- (2) 相邻用水与排水关系；
- (3) 相邻必要通行关系；
- (4) 相邻管线铺设关系；
- (5) 因建造建筑物利用邻地的关系；
- (6) 不得影响相邻方通风、采光、日照的关系；
- (7) 固体污染物、不可量物不得侵入的相邻关系等。

第三节 用益物权

考点 1：用益物权概述（★）

用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有**占有、使用**和**收益**的权利。用益物权仅涉及物的使用价值，不包含处分权能。

用益物权包括：

- (1) 土地承包经营权；
- (2) 建设用地使用权；
- (3) 宅基地使用权；
- (4) 居住权；
- (5) 地役权。

考点 2：土地承包经营权（★）

1、主体

土地承包经营权的主体只能是**农业经营者**，土地承包经营权的客体是耕地、林地、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等不动产。

2、承包期：

- (1) 耕地的承包期为 30 年；
- (2) 草地的承包期为 30 年至 50 年；
- (3) 林地的承包期为 30 年至 70 年。

3、生效

土地承包经营权自土地承包经营权**合同生效时**设立。

4、流转



老会计，用心传递温度

(1) 土地承包经营权人依照法律规定，有权将土地承包经营权**互换、转让**。

(2) 土地承包经营权人可以自主决定依法采取**出租、入股**或者**其他方式**向他人流转土地经营权。

【注意】流转期限为5年以上的土地经营权，自流转**合同生效时**设立。当事人可以向登记机构申请土地经营权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

(3) 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得**权属证书**的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。

【解释】以这种方式取得土地承包经营权，其客体主要限于“四荒”，即荒山、荒沟、荒丘、荒滩。承包人不限于本集体经济组织成员，集体经济组织以外的自然人、法人或其他组织均可取得此类土地的承包经营权。

考点3：建设用地使用权（★★★）

1、土地使用权出让，应当订立书面出让合同，向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自**登记**时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放权属证书。

2、建设用地使用权转让，应当订立书面转让合同，并办理过户登记。登记是建设用地使用权转让的生效条件。

3、有偿出让

方式	①土地使用权出让，可采取拍卖、招标或双方协议。 ②工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。
期限	①居住用地70年（期间届满的，自动续期）。 ②工业用地50年。 ③教育、科技、文化、卫生、体育用地50年。 ④商业、旅游、娱乐用地40年。 ⑤综合或其他用地50年。

4、到期续期：

(1) **住宅建设用地**使用权期限届满的，**自动续期**。

(2) **非住宅建设用地**使用权期限届满后的续期，依照**法律规定**办理。该土地上的**房屋以及其他不动产**的归属，有约定的，按照**约定**；没有约定或者约定不明确的，依照**法律、行政法规的规定**办理。

【注意】建设用地使用权期限届满前，因公共利益需要提前收回土地的，出让人应当依法对该土地上的房屋以及其他不动产**给予补偿**，并**退还相应的出让金**。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于住宅建设用地使用权期间届满后续期问题的表述中，正确的是（ ）。

A. 自动续期

B. 建设用地使用权收归国有，不得续期



老会计，用心传递温度

- C. 经县级以上人民政府批准，可以续期
- D. 经不动产登记机构批准，可以续期

【答案】A

【解析】根据规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，以有偿出让方式取得居住用地的建设用地使用权，出让的最高年限是（ ）。

- A. 50 年
- B. 60 年
- C. 30 年
- D. 70 年

【答案】D

【解析】根据规定，以有偿出让方式取得的建设用地使用权、出让最高年限按下列用途确定：

- ①居住用地 70 年；
- ②工业用地 50 年；
- ③教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；
- ④商业、旅游、娱乐用地 40 年；
- ⑤综合或者其他用地 50 年。

考点 4：宅基地使用权（★）

1、永久性

农村宅基地使用权是无偿取得的、永久性的权利，目的是供农村村民建设住宅及其他附属设施。宅基地使用权的分配，坚持“一户一宅”原则。

2、禁止流转，可以继承

宅基地使用权原则上禁止流转，即不得买卖、赠与、投资入股、抵押等。作为例外，承认宅基地使用权可以继承，以及随宅基地上的房屋所有权的转让而流转。

考点 5：居住权（★★★）

居住权是指按照合同约定，为了满足生活居住的需要，对他人所有的住宅得以占有、使用并排除房屋所有权人干涉的用益物权。

1、当事人设立居住权，应当采用书面形式订立居住权合同，也可以以遗嘱方式设立居住权。但是，居住权不得转让、继承。

2、设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。

3、居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。

4、设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

【解释】当事人可以约定有偿设立居住权，也可以约定设立居住权的房屋可以出租。

5、居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。

考点 6：地役权（★★）

地役权是指为实现自己土地的利益而使用他人土地的权利。

1、设立地役权，当事人应当采用书面形式订立地役权合同。地役权自地役权合同生效时设



老会计，用心传递温度

立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

2、地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。

3、地役权人不得违反法律规定或者合同约定，滥用地役权，否则，供役地权利人有权解除地役权合同。

第四节 担保物权

考点 1：担保的类型（★）

1、担保方式

- (1) 保证（以人的担保）
- (2) 抵押、质押、留置（以物的担保）
- (3) 定金（以钱担保）

2、反担保

为了换取担保人提供保证、抵押或质押等担保方式，担保人可以要求债务人为担保人的担保提供担保。这种由债务人或第三人向该担保人提供的担保，相对于原担保而言被称为反担保。

【注意】反担保方式：

- (1) 债务人：抵押或者质押。
- (2) 债务人之外的第三人：保证、抵押或者质押。

【解释】留置和定金不能作为反担保方式。

考点 2：担保物权的特征（★★★★）

1、从属性

担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效的，担保合同无效，但是法律另有规定的除外。

2、不可分性

(1) 主债权未受全部清偿的，担保物权人可以就担保财产的全部行使其担保物权，但是留置权人行使留置权的，如果留置财产为可分物，留置财产的价值应当相当于债务的金额。

(2) 担保财产被分割或者部分转让时，担保物权人可以就分割或者转让后的担保物行使担保物权。

(3) 主债权被分割或者部分转让的，各债权人可以就其享有的债权份额行使全部担保物权。

(4) 主债务被分割或者部分转移时，债务人自己提供物的担保的，债权人仍有权以担保物担保全部债务履行，但是，如果物的担保由第三人提供，担保人对未经其书面同意转移的债务不再承担担保责任。

3、物上代位性

(1) 担保期间，担保财产毁损、灭失或者被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期限未届满的，也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。

(2) 抵押权依法设立后，抵押财产毁损、灭失或者被征收等，抵押权人请求按照原抵押权



老会计，用心传递温度

的顺位就保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿的，人民法院应予支持。

【注意】给付义务人已经向**抵押人**给付了保险金、赔偿金或者补偿金，抵押权人请求给付义务人向其给付保险金、赔偿金或者补偿金的，人民法院不予支持，但是给付义务人接到抵押权人要求向其给付的通知后仍然向抵押人给付的除外。抵押权人请求给付义务人向其给付保险金、赔偿金或者补偿金的，人民法院可以通知抵押人作为第三人参加诉讼。

考点 3：担保合同的效力及法律责任（★★）

1、担保合同无效的情形

担保合同无效的情形不仅包括违反法律、行政法规的强制性规定或者违背公序良俗的情形，还包括以下情形：以**公益为目的**的非营利性学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等提供担保的，原则上担保合同无效；但是有下列情形之一的除外：（非公益行为）

（1）在**购入**或者以**融资租赁方式承租**教育设施、医疗卫生设施、养老服务设施和其他公益设施时，出卖人、出租人为担保价款或者租金实现而在该公益设施上保留所有权；

（2）以教育设施、医疗卫生设施、养老服务设施和其他公益设施**以外**的不动产、动产或者财产权利设立担保物权。

【注意】登记为**营利法人**的学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等提供担保，当事人不得以其不具有担保资格为由主张担保合同无效。

2、担保合同无效的法律责任

主合同	担保合同	具体情况	“担保人”的责任承担
有效	无效	债权人与担保人均有过错	担保人承担的赔偿责任不应超过债务人不能清偿部分的二分之一
		担保人有过错而债权人无过错	担保人对债务人不能清偿的部分承担赔偿责任
		债权人有过错而担保人无过错	担保人不承担赔偿责任
无效	无效	担保人无过错的	不承担赔偿责任
		担保人有过错的	其承担的赔偿责任不应超过债务人不能清偿部分的三分之一

考点 4：抵押财产（★★★）

抵押的财产范围	①建筑物和其他土地附着物。 ②建设用地使用权。 ③海域使用权。
---------	---------------------------------------



老会计，用心传递温度

	④生产设备、原材料、半成品、产品。 ⑤正在建造的建筑物、船舶、航空器。 ⑥交通运输工具。 ⑦法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。
--	--

禁止抵押财产	①土地所有权。 ②宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，法律规定可以抵押的除外。 ③学校、医院、幼儿园等非营利法人的教育设施、医疗卫生设施。 ④所有权、使用权不明或有争议的财产。 ⑤依法被查封、扣押、监管的财产。 ⑥法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。
--------	---

【注意】以违法的建筑物抵押的，抵押合同无效，但是一审法庭辩论终结前已经办理合法手续的除外。

【例-单选题】根据《民法典》的规定，下列财产中，可用于设立抵押权的是（ ）。

- A. 土地所有权
- B. 被人民法院查封的车辆
- C. 所有权有争议的房屋
- D. 正在建造的船舶

【答案】D

【解析】禁止抵押财产：

- (1) 土地所有权。
- (2) 宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，法律规定可以抵押的除外。
- (3) 学校、医院、幼儿园等非营利法人的教育设施、医疗卫生设施。
- (4) 所有权、使用权不明或有争议的财产。
- (5) 依法被查封、扣押、监管的财产。
- (6) 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

【例-单选题】根据物权法律制度规定，下列选项中属于禁止抵押的财产的是（ ）。

- A. 土地所有权
- B. 正在建造的建筑物
- C. 海域使用权
- D. 生产设备

【答案】A

【解析】下列财产不得抵押：

- (1) 土地所有权；
- (2) 宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；
- (3) 学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施



老会计，用心传递温度

和其他公益设施；

- (4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产；
- (5) 依法被查封、扣押、监管的财产；
- (6) 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

【例-多选题】根据规定，下列财产中，可以作为抵押物的有（ ）。

- A. 机动车
- B. 建筑物
- C. 正在建造的船舶
- D. 海域使用权

【答案】ABCD

【解析】选项 C：当事人以生产设备、原材料、半成品、产品，正在建造的船舶、航空器，交通运输工具设定抵押，抵押权自抵押合同生效时设立；

【注意】房地一体原则

房地一体原则	①城市以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押；以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。（地随房走，房随地走） ②乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押，以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。（地随房走，房不随地走） 【注意】实现抵押权后，未经法定程序，不得改变土地所有权的性质和土地用途。
--------	---

考点 5：抵押合同（★★★）

1、设立抵押权，当事人应当采用**书面形式**订立抵押合同。

【注意】抵押合同属于双方民事法律行为、要式合同、诺成合同、从合同。

2、抵押担保责任

抵押担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。抵押合同另有约定的，按照约定。（有约定按约定，无约定承担全部费用）

3、流押条款

抵押权人在债务履行期限届满前，与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有的，只能依法就抵押财产优先受偿。

【例-单选题】王某和赵某为担保借款签订了一份抵押合同。根据法律行为的分类，该抵押合同属于（ ）。

- A. 单方法律行为
- B. 非要式法律行为
- C. 从法律行为
- D. 实践法律行为

【答案】C

【解析】抵押合同属于双方民事法律行为、要式合同、诺成合同、从合同。



考点 6：不动产的抵押（★★★）

1、登记生效

以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权和正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自**登记**时设立。

2、合同与登记不一致

抵押登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的，以**登记**记载的内容为准。

3、新增的建筑物

建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物**不属于抵押财产**。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分。但是，新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

【解释】抵押人将建设用地使用权、土地上的建筑物或者正在建造的建筑物**分别抵押**给不同债权人的，人民法院应当根据抵押登记的时间先后确定清偿顺序。

4、以**划拨方式**取得的建设用地使用权

（1）当事人以划拨方式取得的建设用地使用权抵押，抵押人以未办理批准手续为由主张抵押合同无效或者不生效的，人民法院不予支持。已经依法办理抵押登记，抵押权人主张行使抵押权的，人民法院应予支持。抵押权依法实现时所得的价款，应当**优先用于补缴建设用地使用权出让金**。

（2）抵押人以划拨建设用地上的建筑物抵押，当事人以该建设用地使用权不能抵押或者未办理批准手续为由主张抵押合同无效或者不生效的，人民法院不予支持。抵押权依法实现时，拍卖、变卖建筑物所得的价款，应当**优先用于补缴建设用地使用权出让金**。

考点 7：动产的抵押（★★★）

1、合同生效设立，登记对抗

以动产抵押的，抵押权自抵押合同**生效时**设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

2、动产抵押合同订立后**未办理抵押登记**，动产抵押权的效力按照下列情形分别处理：

（1）转让抵押物

抵押人**转让抵押财产**，受让人占有抵押财产后，抵押权人向受让人请求行使抵押权的，人民法院不予支持，但是抵押权人能够举证证明受让人知道或者应当知道已经订立抵押合同的除外；

（2）出租抵押物

抵押人将抵押财产**出租给他人并移转占有**，抵押权人行使抵押权的，租赁关系不受影响，但是抵押权人能够举证证明承租人知道或者应当知道已经订立抵押合同的除外；

（3）财产保全或执行措施

抵押人的其他债权人向人民法院申请保全或者执行抵押财产，人民法院已经作出财产保全裁定或者采取执行措施，抵押权人主张对抵押财产优先受偿的，人民法院不予支持；

（4）抵押权破产



老会计，用心传递温度

抵押人破产，抵押权人主张对抵押财产优先受偿的，人民法院不予支持。

3、以动产抵押的，不得对抗**正常经营活动中**已经支付**合理价款**并取得**抵押财产**的买受人。

【解释】“正常经营活动”，是指出卖人的经营活动属于其营业执照明确记载的**经营范围**，且出卖人**持续销售**同类商品。

【注意】买受人在出卖人正常经营活动中通过支付合理对价取得已被设立担保物权的动产，担保物权人请求就该动产优先受偿的，人民法院不予支持，但是有下列情形之一的除外：

- (1) 购买商品的数量明显超过一般买受人；
- (2) 购买出卖人的生产设备；
- (3) 订立买卖合同的目的在于担保出卖人或者第三人履行债务；
- (4) 买受人与出卖人存在直接或者间接的控制关系；
- (5) 买受人应当查询抵押登记而未查询的其他情形。

【例-单选题】根据《民法典》的规定，以下列财产设定抵押的，抵押权自登记时设立的是（ ）。

- A. 正在建造的厂房
- B. 远洋运输船舶
- C. 未加工的钢管
- D. 挖掘机

【答案】A

【解析】以不动产抵押的，抵押权自办理抵押登记时设立。只有选项 A 是不动产，选项 BCD 均是动产。

考点 8：动产的浮动抵押（★★★）

企业、个体工商户、农业生产经营者可以将**现有的**以及**将有的**生产设备、原材料、半成品、产品抵押，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就实现抵押权时的动产优先受偿。

- 1、抵押权人应当向抵押人住所地的市场监督管理部门办理登记。
- 2、抵押权自**抵押合同生效时**设立；未经登记，不得对抗善意第三人。
- 3、动产浮动抵押无论是否办理抵押登记，均不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人。

【解释】浮动抵押中的抵押物的价值一直处于变动状态，即抵押权并未特定化，因而不能对抗正常消费者。

4、抵押财产自下列情形之一发生时确定：

- (1) 债务履行期限届满，债权未实现；
- (2) 抵押人被宣告破产或者解散；
- (3) 当事人约定的实现抵押权的情形；
- (4) 严重影响债权实现的其他情形。

【例-单选题】甲企业将其现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品一并抵押给



老会计，用心传递温度

乙银行，但未办理抵押登记。抵押期间，甲企业未经乙银行同意以合理价格将一批产品出售给知情的丙公司，丙公司已支付价款并已交付。后甲企业不能向乙银行履行到期债务，乙银行拟行使抵押权。根据《民法典》的规定，下列关于该抵押权效力的表述中，正确的是（ ）。

- A. 该抵押权已成立且可以对抗知情的丙公司
- B. 该抵押权因未办理抵押登记而不能成立
- C. 该抵押权因抵押物不特定而不能成立
- D. 该抵押权已成立但不得对抗丙公司

【答案】D

【解析】

(1) 在浮动抵押中，抵押权自抵押合同生效时设立；

(2) 在浮动抵押中，无论是否办理了抵押登记，均不得对抗正常经营活动中已支付合理对价并取得抵押财产的买受人（无论丙公司是否知情）。

考点 9：抵押物的转让（★★★）

1、转让抵押物

(1) 抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。

(2) 抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。

【注意】抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

2、司法解释

(1) 未将约定登记

当事人约定禁止或者限制转让抵押财产但是未将约定登记，抵押人违反约定转让抵押财产：

- ①抵押权人请求确认转让合同无效的，人民法院不予支持；
- ②抵押财产已经交付或者登记，抵押权人请求确认转让不发生物权效力的，人民法院不予支持，但是抵押权人有证据证明受让人知道的除外；
- ③抵押权人请求抵押人承担违约责任的，人民法院依法予以支持。

(2) 已经将约定登记

当事人约定禁止或者限制转让抵押财产且已经将约定登记，抵押人违反约定转让抵押财产：

- ①抵押权人请求确认转让合同无效的，人民法院不予支持；
- ②抵押财产已经交付或者登记，抵押权人主张转让不发生物权效力的，人民法院应予支持，但是因受让人代替债务人清偿债务导致抵押权消灭的除外。

考点 10：抵押物的出租（★★★）

1、先出租后抵押（租赁权优先）

抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。

2、先抵押后出租

动产抵押合同订立后未办理抵押登记，抵押人将抵押财产出租给他人并移转占有，抵押权人行使抵押权的，租赁关系不受影响，但是抵押权人能够举证证明承租人知道或者应当知道已经订立抵押合同的除外。



考点 11：抵押权的效力（★★★）

1、抵押权的实现

（1）债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以**抵押财产折价**或者以**拍卖、变卖**该抵押财产所得的价款优先受偿。抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

（2）债权人以诉讼方式行使担保物权的，应当以**债务人**和**担保人**作为共同被告。

（3）抵押人与抵押权人之间的协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。

2、抵押价款范围

抵押物折价或者拍卖、变卖所得的价款，当事人没有约定的，按下列顺序清偿：

- （1）实现抵押权的费用；
- （2）主债权的利息；
- （3）主债权。

3、同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

- （1）抵押权已经登记的，按照登记的**时间先后**确定清偿顺序；
- （2）抵押权已经登记的先于未登记的受偿；
- （3）抵押权未登记的，按照债权**比例**清偿。

【注意】“超级优先权”

动产抵押担保的**主债权是抵押物的价款**，标的物**交付后十日内办理抵押登记**的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外。

【举例】2022 年 1 月 1 日，甲将一台设备以 100 万元的价格出售给乙且完成了交付，乙于当日付款 40 万，余款将在三个月内付清。为担保该价款的支付，乙将该设备抵押给甲，双方于 1 月 7 日办理了抵押登记。1 月 4 日，乙将该设备质押给丙，同日完成了交付。之后，由于设备出现损坏，交由丁维修。3 月 15 日，因丙未支付到期的维修费，丁留置了该设备。问题：甲、丙、丁的优先受偿顺位是什么？

【答案】丁（留置权）>甲（超级优先权）>丙（其他担保物权）

4、抵押权顺位的变更

抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容。但是，抵押权的变更未经其他抵押权人书面同意的，不得对其他抵押权人产生**不利影响**。

5、担保人免责

债务人以自己的财产设定抵押，抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的，其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但是其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

6、抵押权的行使期间

- （1）抵押权人应当在主债权**诉讼时效**期间行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护。



老会计，用心传递温度

(2) 主债权诉讼时效期间届满后，抵押权人主张行使抵押权的，人民法院不予支持；抵押人以主债权诉讼时效期间届满为由，主张不承担担保责任的，人民法院应予支持。

7、孳息

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自**扣押之日起**，抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但是抵押权人未通知应当清偿法定孳息义务人的除外。收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

【链接】质权人有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定的除外。

【链接】留置权人有权收取留置财产的孳息，所收取的孳息应当首先充抵收取孳息的费用。

【例-判断题】留置权人无权收取留置财产的孳息。（ ）

【答案】×

【解析】留置权人有权收取留置财产的孳息，所收取的孳息应当首先充抵收取孳息的费用。

8、从物

(1) 从物产生于抵押权依法**设立前**，抵押权人主张抵押权的效力及于从物的，人民法院**应予支持**，但是当事人另有约定的除外。

(2) 从物产生于抵押权依法**设立后**，抵押权人主张抵押权的效力及于从物的，人民法院**不予支持**，但是在抵押权实现时可以一并处分。

考点 12：最高额抵押权（★）

最高额抵押权，是指为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。

1、债权之确定

- (1) 约定的债权确定期间届满；
- (2) 没有约定债权确定期间或者约定不明确，抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设立之日起满 2 年后请求确定债权；
- (3) 新的债权不可能发生；
- (4) 抵押权人知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押；
- (5) 债务人、抵押人被宣告破产或者被解散。

2、债权转让的效力

最高额抵押担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权不得转让，但当事人另有约定的除外。

考点 13：质押（★★）

为担保债务的履行，债务人或者第三人将其**动产**或**权利**出质给债权人**占有**，当债务人不履行到期债务或发生当事人约定的实现质权的情形时，债权人有权就该动产或权利优先受偿。

【解释】不动产无法转移占有，所以不得设立质权。

1、质权的客体



老会计，用心传递温度

类别	质权客体
动产	原则上，所有动产均可。
权利	①汇票、本票、支票。
	②债券、存款单、仓单、提单。
	③可以转让的基金份额、股权。
	④可以转让的注册商标权、专利权、著作权等知识产权中的财产权。
	⑤现有的以及将有的应收账款。

2、质权的设定

(1) 设立质权，当事人应当采取**书面形式**订立质权合同。

(2) 交付或登记生效

动产或权利	质权的设定
动产	交付
汇票、支票、本票、 债券、存款单、仓单、提单	①有权利凭证：自交付权利凭证之日起设立。 ②没有权利凭证的：自有关部门办理出质登记时设立。

基金份额、股权	以基金份额、股权出质，质权自办理出质登记时设立。
知识产权中的财产权	自有关主管部门办理出质登记时设立
应收账款	自信贷征信机构（中国人民银行征信中心）办理出质登记时设立

3、质权效力

质权人	优先受偿权	禁止流质条款
	妥善保管	保管不当致使毁损、灭失，承担赔偿责任
	处分限制	未经同意，不得使用、处分、转质
	物上代位权	对质物毁损灭失所获得保险金、赔偿金、补偿金等优先受偿



	孳息收取权	有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定除外
出质人	处分限制	出质后，不得转让，除非经质权人同意（提存或提前清偿）

【例-判断题】以现有的以及将有的应收账款出质的，质权自办理出质登记时设立。（ ）

【答案】√

【解析】以现有的以及将有的应收账款出质的，质权自办理出质登记时设立。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列权利出质的，质权自交付权利凭证时设立的有（ ）。

- A. 可以转让的基金份额
- B. 可以转让的注册商标专用权
- C. 仓单
- D. 存款单

【答案】CD

【解析】选项 AB，均需办理出质登记。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，债务人有权处分的下列权利中，可以设定权利质押的有（ ）。

- A. 建设用地使用权
- B. 可以转让的基金份额
- C. 房屋所有权
- D. 现有的以及将有的应收账款

【答案】BD

【解析】选项 AC：可以设定抵押，但不能设定权利质押。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，债务人有权处分的下列权利中，可以设定权利质押的有（ ）。

- A. 仓单
- B. 现有的以及将有的应收账款
- C. 动产所有权
- D. 建设用地使用权

【答案】AB

【解析】

（1）选项 C：可以设立动产质押，但不能设立权利质押；

（2）选项 D：可以设定抵押，但不能设立权利质押。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，以登记为生效要件的是（ ）。

- A. 设定地役权
- B. 转让土地承包经营权
- C. 在生产设备上设定抵押权
- D. 设立建设用地使用权



【答案】D

【解析】

(1) 选项ABC：登记对抗；

(2) 选项D：建设用地使用权自登记时设立。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，以登记为生效要件的有（ ）。

A. 在在建房屋上设定抵押权

B. 在已建成房屋上设定抵押权

C. 在土地上设定地役权

D. 在生产设备上设定抵押权

【答案】AB

【解析】

(1) 选项C：地役权自地役权合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人；

(2) 选项D：以动产抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人。

考点 14：留置权（★★★）

1、留置权性质

债务人不履行到期债务，债权人可以留置已经合法占有的债务人或第三人的动产，并有权就该动产优先受偿。（法定担保物权）

【链接】抵押和质押是约定担保物权。

2、留置权成立的条件

(1) 债权人合法占有债务人或第三人动产。

(2) 债权已到期。

(3) 动产之占有与债权属同一法律关系。

【解释】债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系。企业之间留置的除外。

【例-多选题】根据担保法律制度的规定，下列情形中，债权人享有留置权的有（ ）。

A. 甲企业为乙修理汽车，乙拒付修理费，待乙前来提车时，甲将该汽车扣留

B. 甲企业为了迫使丙偿还欠款，强行将丙的一辆汽车拉走

C. 甲企业为丁建造房屋，丁未支付到期工程款，甲企业不向丁交付房屋

D. 甲企业因戊企业未支付到期货款而扣留其保管的设备

【答案】AD

【解析】

(1) 选项B：债权人非法占有（强行拉走，骗回）债务人的动产，不适用留置。

(2) 选项C：不动产不适用留置。

(3) 选项D：企业间留置权行使不受同一法律关系限制。

3、留置权的效力

(1) 留置权的效力还及于从物、孳息和代位物。

【链接】

①质权、留置权的效力及于孳息。



老会计，用心传递温度

②抵押权一般不及于孳息；只有债务人不履行到期债务致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人才有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息。

(2) 留置权实现

①留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期间；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人 **60 日** 以上履行债务的期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外。

②债务人逾期未履行的，留置人可以与债务人协议以留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。

(3) 抵押权、质权与留置权的效力等级

①同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，**留置权人优先受偿**；

②同一财产既设定抵押权又设定质权的，拍卖、变卖该财产所得价款按照**登记、交付的时间先后确定**清偿顺序。

【总结】留置权 > 超级优先权 > 已登记的抵押权、质权（登记、交付先后）> 未登记的抵押权

【总结】担保物权

	抵押	质押	留置
担保物	动产+不动产	动产+权利	动产
设立	动产（合同） 不动产（登记）	动产（交付） 权利（交付或登记）	动产（合法占有）
性质	约定	约定	法定
孳息	扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的孳息	有权收取孳息， 合同另有约定的除外	有权收取孳息

第五节 占有

考点 1：占有的分类（★★★）

1、有权占有与无权占有

根据占有是否具有法律上的原因为标准，可以将占有分为**有权占有**与**无权占有**。

(1) 有权占有

是指基于法律上的原因而为的占有，主要指基于各种物权或者债权的占有。

(2) 无权占有

是指欠缺法律上原因的占有，如抢夺人对于赃物的占有或者承租人在租赁关系消灭后占有租赁物等。



老会计，用心传递温度

【解释】有权占有与无权占有区分的意义，在于二者受法律保护的程度不同。有权占有因其有占有的权源，受法律保护，他人请求交付占有物时，占有人有权拒绝。而无权占有的占有人，因其占有不具有权源，无权拒绝有权源的人对其交还占有物的请求。此外，因侵权行为占有他人之物，无权占有人在占有物上无权主张留置权。

2、善意占有与恶意占有

根据无权占有人是否误信为有占有的权源为标准，可以将“无权占有”分为善意占有与恶意占有。

(1) 善意占有

是指占有人误信其有占有权源且无怀疑的占有，如继承误以为是遗产的财产而占有该财产。

【解释】不动产或者动产被占有人占有的，权利人可以请求返还原物及其孳息；但是，应当支付善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用。

【解释】占有人因使用占有的不动产或者动产，致使该不动产或者动产受到损害的，恶意占有人应当承担赔偿责任。

(2) 恶意占有

是指占有人对物明知其无占有的权源，或者对于是否有权占有虽有怀疑而仍为占有。

【注意】占有的不动产或者动产毁损、灭失，该不动产或者动产的权利人请求赔偿的，占有人应当将因毁损、灭失取得的保险金、赔偿金或者补偿金等返还给权利人；权利人的损害未得到足够弥补的，恶意占有人还应当赔偿损失。

3、自主占有与他主占有

根据占有人对物的占有是否具有所有的意思为标准，可以将占有分为自主占有与他主占有。

(1) 自主占有

是指以所有的意思对物为占有，如买卖中对动产标的物的移转占有。

(2) 他主占有

是指不以所有的意思而为占有，如承租人、借用人、保管人、质权人对标的物的占有。

【注意】所谓“所有的意思”，强调的是将物据为自己所有而排斥他人占有的意思，但不要物客观上确属自己所有。因此，虽非自己的物，但以所有的意思而占有的，仍属自主占有，如盗窃者对于所盗赃物的占有。

4、直接占有与间接占有

根据占有人在事实上是否直接占有其物为标准，可以将占有分为直接占有与间接占有。

(1) 直接占有

是指占有人事实上占有其物，即直接对物有事实上的控制，如质权人、保管人、承租人对物的占有。

(2) 间接占有

是指自己不直接占有其物，基于一定法律关系而对事实上占有其物之人有返还请求权，如出质人、出租人基于一定法律关系对物的占有。

【例-单选题】赵某遗失一块手表，钱某拾得后将其放在办公桌上，并张贴了招领公告。孙



老会计，用心传递温度

某盗走该手表，卖给了不知情的李某，李某取得该手表后将其出质于周某。根据物权法律制度的规定，下列表述中，不正确的是（ ）。

- A. 钱某对手表的占有属于无权占有
- B. 孙某对手表的占有属于他主占有
- C. 李某对手表的占有属于自主占有
- D. 周某对手表的占有属于直接占有

【答案】B

【解析】选项B：孙某对手表的占有属于自主占有，而非他主占有。

考点2：占有的保护（★★★）

1、占有的不动产或者动产被侵占的，占有人有权请求返还原物；对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害或者消除危险；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权依法请求损害赔偿。

2、占有人返还原物的请求权，自**侵占发生之日起1年内**未行使的，该请求权消灭。

【注意】占有保护请求权，包括占有物返还请求权、占有妨害排除请求权、占有妨害防止请求权、占有损害赔偿请求权。

考点3：物权的保护（★★）

1、因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

2、侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。

3、物权请求权

（1）标的物返还请求权

标的物返还请求权，是指物权人对于无权占有标的物之人，可以请求返还该物的权利。

（2）妨害排除请求权

妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

（3）消除危险请求权

消除危险请求权，是指物权人对于有妨害其物权的危险情形，可以请求予以消除的权利。

【注意】妨害行为表现形式多样，包括但不限于：

- （1）妨害他人所有权的行使，如停车于他人车库；
- （2）可量物或者不可量物的侵入，如丢弃废料于他人庭院；
- （3）未经授权使用他人之物，如在他人墙壁上悬挂广告牌；
- （4）对物之实体的侵害，如占用他人土地建房等。

【解释】妨害构成对物支配的障碍，但并非造成标的物的毁损、灭失。妨害排除旨在恢复物权支配的圆满状态，因此，妨害人无论是否有过错，均负有排除妨害的义务。而侵害他人之物造成损失的，构成损害，侵害人在满足侵权责任法定构成要件的情况下，承担损害赔偿责任。妨害排除请求权不是损害赔偿请求权，物权人只能请求除去妨害的因素。



请关注公众号、听更多免费直播

老会计
www.lkj100.com