



专题二 物权法律制度

本专题大多数考点都要求准确理解，学习难度其实并不大，在 2022 年的考试中，预估分值是 15 分左右，重点关注简答题或综合题。

1、（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. 提起更正登记之前，须先提起异议登记
- B. 更正登记的申请人可以是权利人，也可以是利害关系人
- 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】 B

【知识点回顾】

（1）更正登记

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。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。

（2）异议登记

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。登记机构予以异议登记，申请人自异议登记之日起 **15 日内不提起诉讼的，异议登记失效**。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。

2、（多选题）乙拾得甲丢失的手机，以市场价 500 元转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，甲即丧失了手机的所有权
- B. 乙将手机转让给丙的行为属于无权处分
- C. 甲有权请求乙给予损害赔偿
- D. 甲有权请求丙返还手机，但应向丙支付 500 元

【答案】 BC

【解析】（1）选项 AB：乙不能取得遗失物的所有权，乙将手机转让给丙的行为属于无权处分；

（2）选项 CD：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（乙）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（丙）请求无偿返还原物；但是，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。

【知识点回顾】

1. 拾得遗失物，应当返还权利人。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。

2. 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。

3. 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。

4. 所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。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，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；但是，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



老会计，用心传递温度

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。

3、（多选题）甲、乙、丙、丁、戊、庚六人对一台挖掘机按份共有，甲的份额是 $\frac{2}{3}$ ，其余五人的份额各为 $\frac{1}{15}$ 。根据物权法律制度的规定，没有特别约定时，下列转让挖掘机的行为中，有效的有（ ）。

- A. 甲将挖掘机转让给辛，乙、丙、丁、戊、庚均表示反对
- B. 甲、乙将挖掘机转让给辛，丙、丁、戊、庚均表示反对
- C. 乙、丙、丁、戊、庚将挖掘机转让给辛，甲表示反对
- D. 丙、丁、戊、庚将挖掘机转让给辛，甲、乙均表示反对

【答案】 AB

【知识点回顾】

(1) 对内效力

管理权有约定按约定；没有约定或者约定不明确的，共享。共有人对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按约定；没有约定或者约定不明确的，按照其份额负担。

(2) 对外效力

因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但是法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外。

(3) 共有物的处分

处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经占 **份额 $\frac{2}{3}$ 以上** 的按份共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。

4、（多选题）甲、乙、丙、丁按份共有某商铺，各自份额均为 25%。因经营理念发生分歧，甲与丙商定将其份额以 100 万元转让给丙，并通知了乙、丁。乙与戊约定将其份额以 120 万元转让给戊，但未通知甲、丙、丁。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 乙、丁对甲的份额享有优先购买权。
- B. 甲、丙、丁在同等条件下对乙的份额享有优先购买权
- C. 如果甲、丙、丁均对乙的份额主张优先购买权，三人可协商确定各自购买的份额
- D. 甲、丙、丁可以其优先购买权受到侵害为由，仅请求人民法院认定乙与戊之间的份额转让合同无效

【答案】 BC

【知识点回顾】

1、按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或动产份额，其他共有人在同等条件下有优先购买权。

2、按份共有人转让其共享的共有的不动产或动产份额，应当及时通知其他共有人，让其在合理期限内（通知送达或应当知道之日起 15 日）行使优先购买权。

3、以优先购买权受到分割为由起诉，人民法院不支持的情况包括：

- （1）未在规定的期限内；
- （2）仅请求撤销转让合同或认定合同无效；

5、（多选题）根据物权法律制度的规定，下列用益物权中，自登记时设立的有（ ）。



老会计，用心传递温度

- A. 建设用地使用权
- B. 土地承包经营权
- C. 居住权
- D. 地役权

【答案】 AC

【知识点回顾】

- 1、用益物权是对他人所有之物享有占有、使用、收益为内容的限制物权。
- 2、用益物权包括：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权和地役权。
- 3、土地承包经营权、地役权自合同生效时设立；

6、（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（ ）。(2020年)

- 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

【知识点回顾】

下列财产不得抵押：

- (1) 土地所有权；
- (2) 宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是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；

7、（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（ ）。(2021年)

- 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

【知识点回顾】

1. 设立抵押权，当事人应当采用书面形式订立抵押合同。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。
3. 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。



8、（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（ ）。
（2021 年）

- 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

【知识点回顾】

1. 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。

9、（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（ ）。
（2018 年）

- 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）。

【知识点回顾】

- 1. 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，债权人有权就抵押财产确定时的动产**优先受偿**。
- 2. 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。
- 3. 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。
- 4. 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。

10、（判断题）留置权人无权收取留置财产的孳息。（ ）（2021 年）

【答案】 ×

【知识点回顾】

- 1、质权人有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定的除外。所收取的孳息应当首先充抵收取孳息的费用。
- 2、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。



老会计，用心传递温度

11、(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。() (2020年)

【答案】√

【知识点回顾】

1. 当事人应当采用书面形式订立质押合同。动产质权自出质人交付质押财产时设立。
2. 不动产、建设用地使用权可以抵押，但不能质押。股权、应收账款等权利可以质押，但不能抵押。

12、(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

【知识点回顾】

1. 以汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单出质的，质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自办理出质登记时设立。

13、(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()。(2018年)

- 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。

【知识点回顾】

1. 不动产、建设用地使用权可以抵押，但不能质押。股权、应收账款等权利可以质押，但不能抵押。
2. 债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质：
 - (1) 汇票、本票、支票；
 - (2) 债券、存款单；
 - (3) 仓单、提单；
 - (4) 可以转让的基金份额、股权；
 - (5) 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；
 - (6) 现有的以及将有的应收账款；

14、(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



老会计，用心传递温度

- 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。

【知识点回顾】

动产	一般动产的所有权	交付生效
	船舶、航空器、机动车的所有权	交付生效，登记对抗
	动产的抵押权	登记对抗
	动产的质权	交付生效
不动产	房屋的转让、抵押	登记生效
	建设用地使用权的设立、转让、抵押	
	海域使用权的抵押	
	居住权的设立	
	土地承包经营权的设立	登记对抗
	地役权的设立	
权利质押	可以转让的基金份额、股权	登记生效
	可以转让的知识产权中的财产权	
	现有的以及将有的应收账款	
	票据、债券、存款单、仓单、提单	交付（登记）生效

15、（多选题）根据物权法律制度的规定，下列权利中，可以设定在动产之上的有（ ）。

- A. 抵押权
- B. 所有权
- C. 质权
- D. 留置权

【答案】 ABCD

【知识点回顾】

1、留置权的行使对象**仅限于动产**，而且必须是债权人已经合法占有的债务人的动产。

16、（多选题）2021 年 4 月 1 日，赵某向钱某借款，双方签订了借款合同。赵某请李某和孙某为该笔债务提供担保。4 月 4 日，钱某与李某签订抵押合同，以李某所有的一套房屋为抵押物，双方办理了抵押登记。4 月 5 日，孙某为该笔借款提供连带责任保证。借款期限届满，因赵某拒绝还款，钱某向李某提出行使抵押权，并请求孙某承担保证责任。根据担保法律制度的规定，下列关于当事人权利义务的表述中，正确的有（ ）。（2021 年）

- A. 钱某必须先行使抵押权，再要求孙某承担保证责任
- B. 孙某享有先诉抗辩权
- C. 孙某承担保证责任后，有权向赵某进行追偿
- D. 李某承担担保责任后，有权向赵某进行追偿

【答案】 CD



老会计，用心传递温度

【解析】(1) 选项 A: 当事人未约定担保物权实现的顺序且物的担保由第三人提供，债权人可以选择先就物的担保实现债权，也可以选择直接请求保证人承担保证责任；(2) 选项 B: 孙某为该笔借款提供的是连带责任保证，不享有先诉抗辩权；(3) 选项 CD: 在共同担保中，提供担保的第三人(孙某、李某)承担担保责任后，有权向债务人(赵某)追偿。

【知识点回顾】

被担保的债权有物的担保又有人的担保，债权人实现债权是有约定按约定，没约定按下面方法处理：

1. 债务人自己提供物的担保的，债权人应当先就该物的担保实现债权。
2. 第三人提供物的担保的，债权人可以就物的担保实现债权，也可以请求保证人承担保证责任。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。

17、(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。

【知识点回顾】

占有的分类：

- 1、有权和无权；2、善意和恶意；3、自主和他主（承租人、借用人、保管人、质权人）；4、直接和间接（不直接占有，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）

18、(单选题) 李某在自家院子紧挨邻居赵某房屋的一角开挖地窖，因地窖很深，极可能危及赵某房屋的安全。根据物权法律制度的规定，赵某可行使的物权保护方法是()。

- A. 确认物权
- B. 赔偿损失
- C. 消除危险
- D. 排除妨害

【答案】 C

【知识点回顾】

物权的保护：

- 1、标的物返还请求权；2、妨害排除请求权（妨害包括不限于停车于他人车库，占用他人的房子等）；3、消除危险请求权；



请关注公众号、听更多免费直播

老会计
www.lkj100.com