



第四章 物权法律制度

本章考情分析

本章上年分值为 16 分，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。
本章需要关注“物权变动、共有、善意取得制度、担保物权”等内容。2023 年少量文字调整，无实质性变动。

第一节 物权法通则

考点 1：物的概述与分类（★）

1、物的概述（2023 年调整）

物权的客体是物，是指人们能够支配和利用的物质实体和自然力。物须具有客观物质性，系有体物，且可为人们支配和使用。

【解释】在法律特别规定情形中，权利可以成为物权的客体。（如：债权之上可以设立质权）

【解释】人体虽具物理属性，但基于人性尊严的考量，活人的身体并不属于物。

2、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。

（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。



老会计-用心传递温度

【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：物权法律制度的基本原则（★★）

1、物权法定原则

物权的**类型**和**内容**，由法律规定。

（1）类型法定

当事人不得创设民法或其他法律所不承认的物权类型。

【举例】在动产上不得设立用益物权。

（2）内容法定

当事人不得创设与物权法定内容相异的内容。

【举例】不得设定不转移占有的动产质权。

2、物权客体特定原则

物权的客体必须是特定的，物权只存在于确定的一物之上，物尚不存在固然不可能存在物权。

一物之上只能有一个所有权，但是一物之上成立数个互不冲突的物权。

3、物权变动的**公示、公信**原则

（1）在**动产**物权变动，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）在**不动产**物权变动，是指**登记**，即在国家主管机关登记变动事项。

【注意】动产：交付。不动产：登记。

【解释】依法定公示方式转让物权的，**善意受让人**出于对公示的信赖，法律应保障其取得物权。

考点 4：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、拾得遗失物、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

原因	具体内容
基于 法律行为 (公示)	法律行为如买卖、赠与、互换、抵押、质押等 动产→交付；不动产→登记；法律另有规定的除外



老会计-用心传递温度

非基于法律行为 (无须公示)	①因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或消灭物权的，自 事实行为成就时 发生法律效力
	②因继承取得物权的， 继承开始时 发生法律效力
	③因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的， 自法律文书或者征收决定等生效时 发生法律效力

3、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**。

(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-多选题】根据物权法律制度的规定，下列关于物权变动效力的表述中，正确的有（ ）。

- A. 因人民政府的征收决定导致物权消灭的，自征收决定生效时发生法律效力
- B. 因合法建造房屋设立物权的，自登记时发生法律效力
- C. 因人民法院的法律文书导致物权转让的，自法律文书生效时发生法律效力
- D. 动产物权转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生法律效力

【答案】ACD

【解析】(1) 人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等生效时发生法律效力，AC 正确；

(2) 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法律效力，B 错误；

(3) 动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生法律效力，D 正确。

4、不动产物权变动

(1) 基于**法律行为**的物权变动



老会计-用心传递温度

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 ，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，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。

【注意】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者当事人另有约定外，自**合同成立时**生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。（2023年新增）

【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：不动产登记制度（★★）

不动产物权登记包括总登记、首次登记、转移登记、变更登记、更正登记、异议登记、预告登记、注销登记等。

【解释】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。

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、他项权利登记（2023年新增）

他项权利登记，又称他物权登记，如在不动产上创设建设用地使用权、地役权、抵押权等。

3、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



老会计-用心传递温度

权移转的生效要件。

4、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）。

5、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。



请关注公众号、听更多免费直播

老会计
www.lkj100.com