



第四章 物权法律制度

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
- （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。未经登记，不得对抗善意第三人。

- （3）以合理的价格转让

受让人无偿或者以明显不合理的价格取得财产时，不适用善意取得制度。

- （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。

【注意】当事人以简易交付方式交付动产的，转让动产民事法律行为生效时为动产交付之时；当事人以指示交付方式交付动产的，转让人与受让人之间有关转让返还原物请求权的协议生效时为动产交付之时。（2023 年新增）

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



老会计，用心传递温度

原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。

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。

4、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。

5、拾得人在遗失物送交有关部门前，有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物。因 **故意** 或者 **重大过失** 致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任。

6、遗失物通过转让被他人占有的：

诉求	具体步骤
要赔偿	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】根据物权法律制度的规定，下列关于拾得遗失物法律效果的表述中，正确的有（ ）。

- A. 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



老会计，用心传递温度

- B. 拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用
- C. 遗失物自有关部门发布招领公告之日起 6 个月内无人认领的，归国家所有
- D. 拾得人因重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任

【答案】ABD

【解析】（1）选项 A 正确，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。

（2）选项 B 正确，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。

（3）选项 C 错误，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 正确，拾得人在遗失物送交有关部门前，有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任。

【例-多选题】李某捡到陈某的电脑，以 5000 元的价格卖给了甲，甲是一个有资质的二手店店主，丁支付了 5500 元从甲店购买了该电脑。则下列说法中正确的有（ ）。

- A. 陈某可以要求李某赔偿损失
- B. 陈某可以要求甲赔偿损失
- C. 陈某自知道丁购买该电脑之日起 2 年内可以要求丁返还
- D. 陈某要求丁返还电脑，应当向丁支付 5500 元的电脑购买价款

【答案】ACD

【解析】《民法典》第三百一十二条规定：“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（选项 A 正确），或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物（选项 C 正确）；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（选项 D 正确）。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。”

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。

（1）附合

附合包括：动产附合于动产以及动产附合于不动产。

【举例】错用他人油漆粉刷桌子。

（2）混合

【举例】不同所有人的不同大米被倒入同一仓库里，难以识别分离。

（3）加工

【举例】在他人画布上作画。

【注意】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（ ）。



老会计，用心传递温度

- 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**。

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	（1）对外：共有人享有 连带 债权、承担 连带 债务。 （2）对内：约定→按其 份额 负担。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿。

【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；

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：

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。



老会计，用心传递温度

(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-多选题】赵某、钱某和孙某共有一套四合院，份额分别为 30%、30%和 40%。三人约定轮流使用该房屋。对其他事项未作约定。在赵某居住期间，该四合院屋顶瓦片脱落砸伤路人李某，李某请求赔偿，下列关于赔偿责任承担的表述中，正确的（ ）。

- A. 若赵某承担了全部赔偿责任，可向钱某和孙某追偿超过其应当承担份额部分的赔偿款
- B. 李某只能请求赵某、钱某和孙某按各自份额承担赔偿责任
- C. 李某只能请求赵某承担全部赔偿责任，无权请求钱某和孙某承担赔偿责任
- D. 赵某、钱某和孙某应对李某所受损害承担连带责任

【答案】AD

【解析】根据《民法典》第三百零七条的规定，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（选项 D 正确），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。在共有人内部关系上，除共有人另有约定外，按份共有人按照份额享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿（选项 A 正确）。

【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（ ）。

- A. 4 人
- B. 3 人
- C. 6 人
- D. 5 人

【答案】A



老会计，用心传递温度

【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。

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。

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：用益物权的概念与分类（★）

1、用益物权的概念

用益物权，是指用益物权人对他人所有之物享有以**占有、使用**和**收益**为内容的限制物权。

2、用益物权的类型

- (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。

【注意】用益物权是**不动产物权**，其标的物只限于不动产，或土地或房屋。

考点 2：土地承包经营权（★）

1、土地承包经营权的特征

- (1) 土地承包经营权的主体只能是**农业经营者**。
- (2) 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。
- (3) 土地承包经营权的内容是权利人在他人土地上为农业性质的**耕作、养殖、畜牧**等用益。
- (4) 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**。

2、土地承包经营权的取得

- (1) 合同设定而取得

土地承包经营权自土地承包经营权**合同生效时**设立。

- (2) **互换、转让**取得

- 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互换、转让的对象只能是**本集体经济组织成员**。
- ③土地承包经营权互换、转让的，当事人**可以**向登记机构申请登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

- (3) “**招标、拍卖、公开协商**”土地

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。

【注意】以这种方式取得土地承包经营权，其客体主要限于“**四荒**”土地，即荒山、荒沟、荒丘、荒滩。

【解释】承包人**不限于本集体经济组织成员**。

【例-单选题】陈某与其所属的甲集体经济组织拟就该集体所有的一块林地签订土地承包经营权合同，拟定的下列条款中，符合法律规定的是（ ）

- A. 陈某可以将该林地用于旅游度假村的建设



老会计，用心传递温度

- B. 陈某可以向甲集体经济组织以外的人员转让土地承包经营权
- C. 该林地的承包期为 70 年
- D. 该林地的土地承包经营权自登记时生效

【答案】C

【解析】土地承包经营权，是指以种植、养殖、畜牧等农业目的，选项 A 错误，根据《民法典》第三百三十四条的规定，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。互换、转让的对象只能是本集体经济组织成员，选项 B 错误，土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立，选项 D 错误。

【例-多选题】下列关于土地承包经营权的说法中正确的有（ ）。

- A. 土地承包经营权人有权将土地承包经营权互换，互换的对象只能是本集体经济组织成员
- B. 本集体经济组织之外的人可以通过招标的方式承包本集体经济组织的荒山
- C. 通过招标方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以采取出租方式流转土地承包经营权
- D. 土地承包经营权可以向本集体经济组织之外的人转让

【答案】ABC

【解析】根据《民法典》第三百三十四条的规定，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。互换、转让的对象只能是本集体经济组织成员。选项 D 错误。

考点 3：建设用地使用权（★★★）

1、出让 VS 转让

（1）出让

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）转让

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。

2、无偿划拨

主要是国家机关、国防等公益事业用地采用“无偿划拨”。

【解释】取得的土地使用权的转让受到限制。只有依法办理相关手续并缴足土地出让金后，才可转让。

【注意】除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制

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。



老会计，用心传递温度

4、“房随地、地随房”规则

(1) **建设用地使用权**转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。

(2) **建筑物、构筑物及其附属设施**转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。

(3) 建设用地使用权抵押时，其地上建筑物、构筑物及其附属设施随之抵押；而若以地上建筑物、构筑物及其附属设施抵押时，其占用范围内的建设用地使用权亦随之抵押。

5、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，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。



老会计，用心传递温度

但是，居住权**不得转让、继承**。（法定禁止）

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。

【例-判断题】居住权自登记时设立。（ ）

【答案】√

【解析】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。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列关于居住权的表述中，正确的有（ ）

- A. 居住权合同可以采用口头形式订立
- B. 居住权期限届满的，居住权消灭
- C. 居住权自登记时设立
- D. 居住权合同可以约定有偿设立居住权

【答案】BCD

【解析】当事人设立居住权，应当采用书面形式订立居住权合同，选项 A 错误。

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。



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。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列权利中，属于担保物权的是（ ）

- A. 居住权
- B. 地役权
- C. 留置权
- D. 土地承包经营权

【答案】C

【解析】ABD 属于用益物权。担保物权包括抵押权、质权、留置权。

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

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



老会计，用心传递温度

补偿金等。

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

（1）**机关法人**提供担保的，担保合同无效，但是经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的除外。

（2）**居民委员会、村民委员会**提供担保的，担保合同无效，但是法律另有规定的除外。

（3）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，担保合同无效，但是司法解释另有规定的除外。

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 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-多选题】根据物权法律制度的规定，下列财产中，可以设立抵押权的有（ ）。

A. 船舶



老会计，用心传递温度

- B. 正在建造的房屋
- C. 海域使用权
- D. 集体土地所有权

【答案】ABC

【解析】债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：

- (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（选项C）；
- (4) 生产设备、原材料、半成品、产品；
- (5) 正在建造的建筑物（选项B）、船舶（选项A）、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。

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、房地一体原则



老会计，用心传递温度

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。
--------	---

4、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。

5、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、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：



老会计，用心传递温度

- (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。

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。

【注意】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。

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



老会计，用心传递温度

抵押权设立后，抵押人出租抵押物，在抵押权实现时，可能发生抵押权与租赁权的效力冲突。对此，若抵押权**已登记**，其具有对抗第三人的效力，且**抵押权设立在先**，则租赁权不得对抗抵押权。

考点 11：抵押权的效力（★★★）

1、抵押权的实现

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、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。

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。
- （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。



老会计，用心传递温度

【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-单选题】甲向乙、丙、丁三家银行借款，均以自己的一套房屋抵押。乙的债权为 100 万元，丙的债权为 300 万元，丁的债权为 500 万元，登记的顺序为乙、丙、丁。后未经丙的同意，乙和丁协议变更抵押权顺位。甲到期不能偿还债务，房屋拍卖所得价款 400 万元，下列关于乙、丙、丁三家银行的抵押权顺位表述正确的是（ ）。

- A. 丁 400 万元， 丙 0， 乙 0
- B. 丁 100 万元， 丙 300 万元， 乙 0
- C. 乙 100 万元， 丙 300 万元， 丁 0
- D. 乙 100 万元， 丁 300 万元， 丙 0

【答案】B

【解析】根据《民法典》第四百零九条的规定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。本题中，抵押权顺位变更未经丙同意，所以丙的利益不得受影响，400 万中丙要先留下 300 万，剩下 100 万按照变更后的顺位行使抵押权，即丁优先。

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，债务人或者第三人就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

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。



老会计，用心传递温度

	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-单选题】吴某拟将其对赵某的应收账款出质给林某，吴某于 2022 年 1 月 10 日将拟出质事项以电子邮件方式通知赵某，赵某于 1 月 11 日表示无异议。吴某与林某于 1 月 16 日签订质押合同，于 1 月 18 日办理了出质登记，该项质权生效的时间（ ）。

A. 2022 年 1 月 10 日

B. 2022 年 1 月 11 日

C. 2022 年 1 月 16 日

D. 2022 年 1 月 18 日

【答案】D

【解析】一般而言，动产质权自出质人交付质押财产时设立，即动产质权的设立以质物的交付为生效要件。但是一些法定的权利质权以登记为生效要件，即知识产权的财产权、基金份额、股权、应收账款。

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



老会计，用心传递温度

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。

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）	动产（交付）	动产



老会计，用心传递温度

	不动产（登记）	权利（交付或登记）	（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

【例-多选题】2022年3月1日，周某以其所有的一辆轿车设立抵押权，向吴某借款10万元，双方签订抵押合同但未办理抵押登记。3月23日，周某为获得李某20万元的借款，又将该轿车抵押给李某，双方签订抵押合同并办理了抵押登记，4月10日。该轿车因故障需要维修，周某将其送至王某处进行维修，周某一直未支付维修费用，上述债务均已到期，因周某无力偿还，该轿车被拍卖，吴某、李某、王某均主张就轿车拍卖价款优先受偿，下列关于债权人受偿顺序的表述中，正确的有（ ）

- A. 王某优先于李某受偿 B. 李某优先于吴某受偿
C. 吴某优先于李某受偿 D. 李某优先于王某受偿

【答案】AB

【解析】根据规定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”。

本题中吴某未办理抵押登记，李某办理了抵押登记，因此李某优先于吴某受偿；

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，因此王某优先于李某、吴某受偿。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，以下财产既可以抵押又可以留置的是（ ）。

- A. 建设用地使用权
B. 建筑物
C. 船舶
D. 仓单

【答案】C

【解析】不动产和动产都可以成为抵押财产，但留置物必须为债权人占有债务人的动产，两者的交集就是动产，本题只有C选项是动产符合要求。



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。

【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，但不要求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**。



老会计，用心传递温度

(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】孙某将其所有的一辆小汽车出质给钱某。钱某经孙某同意，驾驶该辆小汽车与林某、赵某一起出游。林某驾驶的小汽车是其从甲公司租赁而来。赵某驾驶的小汽车为其同宿舍好友陈某所有，赵某未经陈某同意私自开走，赵某准备在陈某考试结束以后电话告知陈某。下列关于各主体占有类型的表述中，不正确的是（ ）

- A. 赵某对小汽车的占有属于恶意占有
- B. 孙某对小汽车的占有属于间接占有
- C. 林某对小汽车的占有属于自主占有
- D. 钱某对小汽车的占有属于有权占有

【答案】C

【解析】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、质权人等对标的物的占有，林某对小汽车属于租借而来，因此属于他主占有，而非自主占有。

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。

【例-判断题】占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。（ ）

【答案】√

【解析】占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。

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



老会计，用心传递温度

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招牌；
- （4）对物之实体的侵害，如占用他人土地建房等。



请关注公众号、听更多免费直播