



第3讲 物权法律制度

本章可以视为2022年教材全新增加的章节：

(1) “担保物权”部分：2021年教材根据《民法典》进行了重新编写，2022年教材根据《最高人民法院关于适用〈民法典〉有关担保制度的解释》新增了诸多细化解释；

(2) 除“担保物权”的相关内容外，本章其他内容均为2022年教材全新增加。

预计本章在每套考卷中的分值为15-20分，简答题、综合题均可涉及。

【考点01】物

1、物的界定

作为物权客体的物，是指人们能够支配和利用的物质实体和自然力：

(1) 物须具有客观物质性，系属**有体物**，且**可为人们支配和使用**。

(2) 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

分类标准	分类	典型例子	区分的主要意义
物能否移动且是否因移动而损害其价值	动产	桌子、手机、书本、汽车、船舶、航空器等	动产物权与不动产物权，在公示方法、物权变动要件不同
	不动产	土地，建筑物、构筑物、在建房屋、纪念碑、 林木 、 矿藏 、 海域 、水库、贮水池、停车位、停车库等	
两个 独立存在 的物在用途上客观存在的 主从关系	主物	如机器与维修工具、电视机与遥控等	除非法律有特别规定或当事人另有约定，对于主物的处分，及于从物
	从物		
两物之间 存在的原有物产生新物的关	原物	(1) 天然孳息，如果实、鸡蛋、幼畜 (2) 法定孳息，如利息、股利、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，按照其约定 (2) 法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得
	孳息物		

【考点02】物权

1、物权的属性

物权的属性	合同债权的属性
物权是主体 直接支配 标的物的权利	合同债权作为请求权，其实现需要债务人的履行行为予以配合
物权是 排他性的财产权 ，同一标的物上不得存在两个或两个以上不相容的物权	合同债权是相对性权利，原则上不具有对抗第三人的效力
物权的 客体具有特定性	合同债权的客体是行为，不具有特定性
物权是 对世权 ，权利人特定而义务人不特定	合同债权是对人权，权利人和义务人特定

2、物权法定主义

物权法定主义，是指物权的类型以及各类型的内容，均以民法或其他法律所规定的为限，而不许当事人任意创设：

(1) 类型法定，即当事人不得创设民法或其他法律所不承认的物权类型。

(2) 内容法定，即当事人不得创设与物权法定内容相异的内容。



3、物权的种类



4、物权的效力

效力		具体阐述
物权的 优先效力	物权相互间的优先效力	例如，限制物权优先于所有权、留置权最优先等
	物权优先于债权的效力	物权存在于某标的物上，而债权请求的内容也指向该物而与物权发生冲突时，无论物权成立于债权之前或之后，物权均具有优先于债权的效力
物权的 追及效力		物权的追及效力，是指物权设立后，其标的物不论辗转至何人之手，物权人都有权追及标的物之所在而直接支配该物的效力
物权的 妨害排除效力		物权是直接且排他地支配物的权利，该权利受到侵害时可以行使物权请求权

【考点03】物权的保护

类型	权利	具体阐述
确认物权请求权		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
债法层面的保护	替代救济	造成不动产或者动产毁损的，权利人可以依法请求修理、重作、更换或者恢复原状
	损害赔偿	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
物权请求权	标的物返还请求权	请求人向相对人主张标的物返还请求权，须举证证明自己是物权人或依法可以行使标的物返还请求权的人。占有人可以举证证明请求人欠缺物权或者自己对物的占有存在正当权源
	妨害排除请求权 消除危险请求权	妨害VS损害VS危险： (1) 妨害是构成对物支配的障碍；损害是造成标的物的毁损、灭失；危险是将来可能发生的危害 (2) 排除妨害、消除危险请求权均以妨害、危险的客观存在为前提

【考点04】占有

1、占有的分类

分类标准	分类	典型例子
占有是否具有法律上的原因	有权占有	基于各种物权或债权的占有
	无权占有	抢夺人对于赃物的占有



无权占有人是否误信为有占有的权源	善意占有	继承误以为是遗产的财产而占有该财产
	恶意占有	对盗窃物的占有
占有人对物的占有是否具有所有的意思	自主占有	(1) 买卖中对动产标的物的移转占有 (2) 盗窃者对于所盗赃物的占有
	他主占有	承租人、借用人、保管人、质权人等对标的物的占有
占有人在事实上是否直接占有其物	直接占有	质权人、保管人、承租人等对物的占有
	间接占有	出质人、出租人等基于一定法律关系对物的占有

2、恶意占有人

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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、占有保护请求权

(1) 种类

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；(占有物返还请求权)

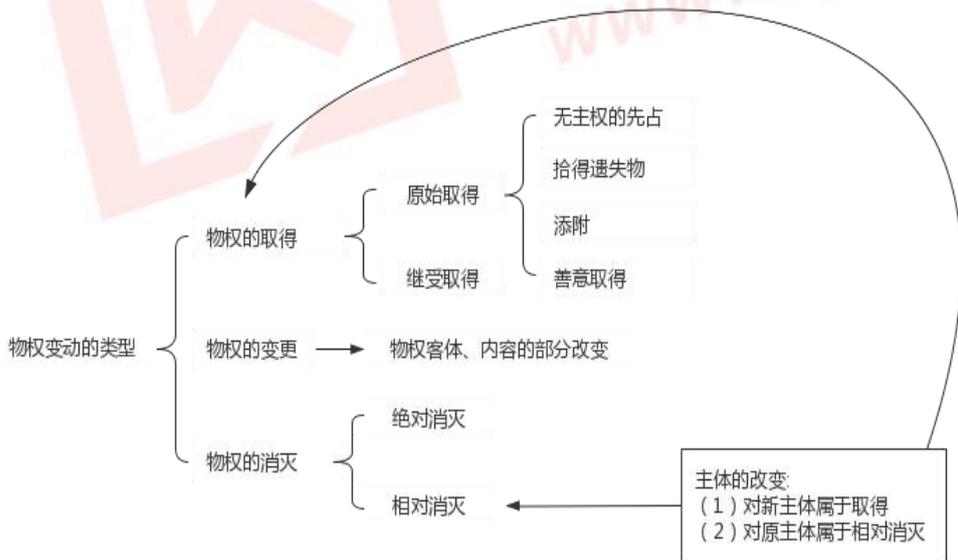
② 对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害或者消除危险；(占有妨害排除请求权、占有妨害防止请求权)

③ 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。(占有损害赔偿请求权)

(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。

【考点05】物权变动概述

1、物权变动的类型



2、物权变动的公示与公信原则

(1) 物权变动行为须以法定公示方式进行才能生效。

(2) 物权变动既以登记、交付为公示方法，即使此表征与真实的权利不符，对于信赖此公示方法而为交易的善意第三人，法律应对其信赖予以保护。

【考点06】不动产物权的变动



1、基于法律行为的不动产物权变动

(1) 以登记生效为原则

①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，不发生效力，但是法律另有规定的除外。

②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。

(2) 土地承包经营权、地役权的设定，以登记为对抗要件。

(3) 依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

2、非基于法律行为的不动产物权变动

(1) 不以登记为生效要件

①非基于法律行为而取得不动产物权的，不以登记为生效要件（即尚未完成不动产登记的权利人，属于法律确认保护的物权人）。

②若其拟进一步处分上述不动产物权，则需要依照法律的一般规定处理，法律规定需要办理登记的，未经登记，不生物权变动效力。

(2) 情形

①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。

②因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力。

③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。

【考点07】不动产登记制度

1、不动产权属证书与不动产登记簿

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。

2、转移登记与变更登记

(1) 转移登记，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。

(2) 变更登记，是指不动产物权的分割、合并、设立和增减时所办的登记。

3、更正登记与异议登记

(1) 经申请更正

① 申请人

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。

② 更正条件

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) 依职权更正

不动产登记机构发现不动产登记簿记载的事项错误，应当通知当事人在30个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的，不动产登记机构应当在公告15个工作日后，依法予以更正；但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

(3) 异议登记

①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。

②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。

③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。

4、预告登记

(1) 当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。

(2) 预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产（包括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、抵押权等物权）的，不生物权效力。

(3) 预告登记后，债权消灭（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)或者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。

【考点08】基于法律行为的动产物权变动

1、动产抵押: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、动产所有权、质权

(1)普通动产:交付生效、占有对抗动产物权的设立和转让,自交付时发生效力,但法律另有规定的除外。

(2)特殊动产:交付生效、登记对抗

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

【考点09】动产交付制度

交付的类型及物权变动时点

类型		概念	物权变动时点
现实交付		当事人双方形成合意后,物的出让人将出让之物实际交受让人占有	交付时
观念交付	简易交付	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效力	民事法律行为生效时
	指示交付	动产物权设立和转让前,第三人占有该动产的,负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付	受让人取得返还原物请求权时
	占有改定	动产物权转让时,当事人又约定由出让人继续占有该动产的,物权自该约定生效时发生效力	占有改定约定生效时

【考点10】非基于法律行为的动产物权变动

1、先占

所谓先占,就是以所有权人的意思占有无主动产,先占人基于先占行为取得无主动产的所有权。

2、拾得遗失物

(1)拾得遗失物,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。

(2)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。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)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。

(4)必要费用与报酬

①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(eg.支付报酬)。

③拾得人侵占遗失物的,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、添附

(1)概念

添附,是指不同所有权人的物因结合或因加工而形成不可分割的物或具有新质的物,由于恢复原状之不可能或不合理而由一所有人取得或数所有人共同取得该物所有权,并由取得人对于他方因此所受的损失予以补偿。

(2)形态

形态	典型举例
附和	错拿邻居家的砖块砌墙、错拿他人油漆粉刷家具
混合	不同所有人的同品质大米被倒在一个来缸里
加工	雕刻他人木材为木雕、在他人的画布上作画



(3) 法律效果

- ①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。
- ②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。

【考点11】所有权概述

1、所有权具有全面支配性、统一性（整体性）、恒久性（法律不限制所有权的存续期限）和弹力性。

2、所有权的权能

- (1) 积极权能: 占有、使用、收益、处分（包括事实处分与法律处分）。
- (2) 消极权能: 排除他人不法侵夺、干扰或妨害。

【考点12】善意取得所有权

1、基本规定

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（依法完成不动产物权转移登记或者动产交付时不知道转让人无处分权，且无重大过失）；
- (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、法律效果

- (1) 受让人取得动产或不动产的所有权。
- (2) 原所有权人可向让与人主张损害赔偿。

3、遗失物的善意取得

- (1) 所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。
- (2) 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。

【考点13】共有

1、共有形态的界定

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、对外关系

因共有的不动产或者动产（不论按份共有，还是共同共有）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、共有物的管理

- (1) 按份共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。
- (2) 共同共有人的权利，及于共有物全部。对于共有物的使用与管理，除法律另有规定或合同另有约定外，应经全体共有人同意。

4、管理费用等的内部分担

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。

5、处分共有物

(1)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。

(2)在共同共有中，只有依全体共有人的共同意思，对共有物的处分行为才能发生对外效力。

6、按份共有人转让共有份额

(1)按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额，其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

(2)优先购买权的行使期间

优先购买权的行使期间，除按份共有人之间另有约定外，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(≥15日)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。

(3)优先购买权不具有排他的物权性质

按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额时，其他按份共有人不得以其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。

(4)两个以上其他共有人主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。

【考点14】建设用地使用权

1、划拨取得建设用地使用权

(1)具有公益目的性(通常国家机关、国防等公益事业用地才有可能获得划拨建设用地使用权)；

(2)无偿性；

(3)取得的土地使用权的转让受到限制(转让应依法办理相关手续并缴足土地出让金)；

(4)无期限性；

(5)行政性(须经严格的行政审批程序)。

2、出让取得建设用地使用权

(1)期限

①居住用地为70年；

②工业用地和教育、科技、文化、卫生、体育用地为50年；

③商业、旅游、娱乐用地为40年；

④综合或者其他用地为50年。

(2)期满的处理

①住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律，行政法规的规定办理。

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。

(3)工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

(4)土地使用权出让，依法须订立书面出让合同，应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。

3、受让取得建设用地使用权

(1)建设用地使用权转让，同样须订立书面转让合同，并办理过户的登记，登记是建设用地使用权转让的生效条件。

(2)受让人得依法行使剩余年限内的建设用地使用权。



【考点15】宅基地使用权

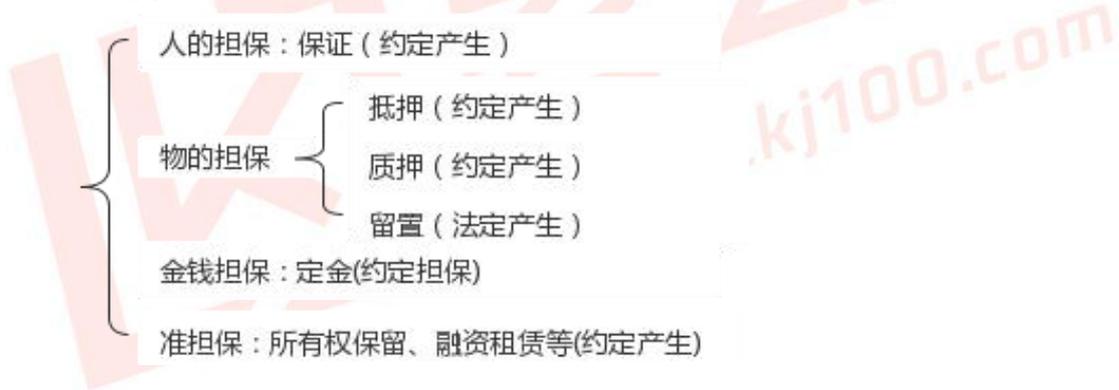
- 1、农村宅基地使用权是无偿取得的、永久性的权利。
- 2、宅基地使用权原则上禁止流转，即不得买卖、赠与、投资入股、抵押等。作为例外，承认宅基地使用权可以继承，以及随宅基地上的房屋所有权的转让而流转。
- 3、宅基地使用权随地上房屋所有权的转让而流转的限制
 - (1) 受让人只能是本集体经济组织的成员；
 - (2) 根据“一户一宅”原则，农村村民出卖住房后，再申请宅基地的，不予批准；
 - (3) 受让人的宅基地面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准，否则，不得受让。

【考点16】地役权

- 1、什么是地役权
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。
- 2、地役权的设立
 - (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。
 - (2) 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。
- 3、期限
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。

【考点17】担保方式

1、担保方式概览



- 2、反担保
 - (1) 为了换取担保人提供保证、抵押或质押等担保方式，由债务人或第三人向该担保人新设担保，以担保该担保人承担担保责任后实现其追偿权的制度。
 - (2) 反担保方式可以是债务人提供的抵押或者质押，也可以是其他人提供的保证、抵押或者质押。

【考点18】担保物权的特性

- 1、从属性
 - (1) 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) 独立保函
当事人在担保合同中约定担保合同的效力独立于主合同，或者约定担保人对主合同无效的法律后果承担担保责任，该有关担保独立性的约定无效。主合同有效的，有关担保独立性的约定无效不影响担保合同的效力；主合同无效的，人民法院应当认定担保合同无效，但是法律另有规定的除外。
- 2、不可分性
 - (1) 主债权被分割



被担保的债权即使被分割、部分清偿或消灭，担保物权仍为担保各部分的债权或余存的债权而存在。

(2) 主债务被分割

主债务被分割或者部分转移：

- ①债务人自己提供物的担保，债权人请求以该担保财产担保全部债务履行的，人民法院应予支持；
- ②第三人提供物的担保，主张对未经其书面同意转移的债务不再承担担保责任的，人民法院应予支持。

(3) 担保标的物被分割

担保标的物即使被分割或部分灭失，分割后各部分或余存的部分担保物，仍为担保全部债权而存在。

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、赔偿金或者补偿金等。

4、补充性

只有在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，担保物权补充性的担保功能才会发动，保障债权的实现。

【考点19】担保合同的无效

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，但是依法代行村集体经济组织职能的村民委员会，依照规定的讨论决定程序对外提供担保的除外。

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，但是有下列情形之一的除外：

- (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。

4、担保合同无效的法律后果

(1) 主合同有效而第三人提供的担保合同无效：

- ①债权人与担保人均有过错的，担保人承担的赔偿责任不应超过债务人不能清偿部分的1/2；
- ②担保人有过错而债权人无过错的，担保人对债务人不能清偿的部分承担赔偿责任；
- ③债权人有过错而担保人无过错的，担保人不承担赔偿责任。

(2) 主合同无效导致第三人提供的担保合同无效：

- ①担保人无过错的，不承担赔偿责任；
- ②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1/3。

【考点20】抵押权的设立

1、什么是抵押权

抵押权是指为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产作为债权的担保，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，债权人有权就该财产优先受偿的权利。

2、抵押合同

(1) 设立抵押权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同。

(2) 抵押合同对被担保的主债权种类、抵押财产没有约定或者约定不明，根据主合同和抵押合同不能补正或者无法推定的，抵押不成立。(2022年新增)



(3) 流押条款(2016年综合题)

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。

3、抵押登记

(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、正在建造的建筑物设定抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记时起设立。(2016年综合题)

(2) 登记对抗

当事人以生产设备、原材料、半成品、产品、交通运输工具和正在建造的船舶、航空器抵押或其他动产设定抵押，抵押权自抵押合同生效时设立；抵押权未经登记，不得对抗善意第三人。(2020年综合题)

(3) “存货抵押” “浮动抵押”

动产抵押即使登记，亦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。

【考点21】抵押财产

1、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；
- (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。

2、不得设立抵押权的财产

- (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，但法律规定可以抵押的除外。
- (3) 学校、幼儿园、医院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。
- (6) 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

3、其他特殊规定

(1) 房地一体原则

①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。

②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。(2022年新增)

(2) 涉及违法建筑物(2022年新增)

①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。

②当事人以建设用地使用权依法设立抵押，抵押人以土地上存在违法的建筑物为由主张抵押合同无效的，人民法院不予支持。

(3) 涉及划拨建设用地(2022年新增)

①抵押人以划拨建设用地上的建筑物抵押，当事人不得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。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。

②当事人以划拨方式取得的建设用地使用权抵押，抵押人不得以未办理批准手续为由主张抵押合同无效或者不生效。已经依法办理抵押登记，抵押权人可以主张行使抵押权。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。

(4) 乡镇、村企业的建设用地使用权

①乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。



②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。

(5) 以集体所有土地的使用权依法抵押的，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22】抵押权及其所及标的物的范围

1、抵押权担保的范围

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。

2、抵押物所生孳息(2018年简答题)

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。

3、从物

(1) 从物产生于抵押权依法设立前，抵押权人有权主张抵押权的效力及于从物，但当事人另有约定的除外；

(2) 从物产生于抵押权依法设立后，抵押权人无权主张抵押权的效力及于从物，但是在抵押权实现时可以一并处分。

4、代位物

(1) 抵押权依法设立后，抵押财产毁损、灭失或者被征收等，抵押人可以请求按照原抵押权的顺位就保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。

(2) 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，抵押人不得请求给付义务人向其给付保险金、赔偿金或者补偿金，但是给付义务人接到抵押人要求向其给付的通知后仍然向抵押人给付的除外。

5、添附物(2022年新增)

(1) 抵押权依法设立后，抵押财产被添附，添附物归第三人所有的，抵押权效力及于抵押人应获得的补偿金。

(2) 抵押权依法设立后，抵押财产被添附，抵押人对添附物享有所有权的，抵押权的效力及于添附物，但是添附导致抵押财产价值增加的，抵押权的效力不及于增加的价值部分。

(3) 抵押权依法设立后，抵押人与第三人因添附成为添附物的共有人，抵押权的效力及于抵押人对共有物享有的份额。

6、抵押权设立后新增的建筑物

(1) 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，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。(2016年综合题)

(2) 当事人仅以建设用地使用权抵押，债权人有权主张抵押权的效力及于土地上已有的建筑物以及正在建造的建筑物已完成部分。债权人不得主张抵押权的效力及于正在建造的建筑物的续建部分以及新增建筑物。(2022年新增)

(3) 当事人以正在建造的建筑物抵押，抵押权的效力范围限于已办理抵押登记的部分。当事人按照担保合同的约定，主张抵押权的效力及于续建部分、新增建筑物以及规划中尚未建造的建筑物的，人民法院不予支持。(2022年新增)

【考点23】抵押人的权利

1、抵押物出租

(1) 先出租后抵押:抵押不破租赁

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

①抵押权未登记

抵押人将抵押财产出租给他人并移转占有，抵押人行使抵押权的，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。(2022年新增)

②抵押权已登记

所谓租赁权不得对抗已登记的抵押权，是指因租赁关系的存在致使抵押权行使时无人购买抵押物或售价降低导致不利于被担保债权实现等情况下，抵押权人有权主张租赁关系终止。相反，若租赁关系的存在不影响被担保债权的受偿实现，则应确认租赁关系的存续，且在抵押物（租赁物）变卖关系中，应有“买卖不破租赁”规则的适用。

2、抵押期间转让抵押物

(1) 规则

除当事人另有约定外，抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。

(2) 效果

①抵押财产转让的，抵押权不受影响。

②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。

【考点24】抵押权人的权利

1、抵押权的顺位

(1) 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。

(2) 变更顺位

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。

2、抵押权的处分

(1) 抵押权的从属性

抵押权不得与所担保的债权分离而单独转让，债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

(2) 抵押权的抛弃

债务人以自己的财产设定抵押，抵押权人放弃该抵押权的，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。

3、抵押权的保全

抵押权人应当容忍抵押财产正常使用中的合理损耗，但抵押人不合理实施减少抵押财产价值的行为时：

(1) 抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求抵押人停止其行为；

(2) 抵押人的行为使抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。抵押人不恢复抵押财产的价值也不提供担保的，抵押权人有权请求债务人提前清偿债务。

【考点25】动产抵押的特别规定

1、动产抵押未办理抵押登记

(1) 动产抵押未办理抵押登记，抵押人与抵押权人之间又不存在“禁止转让”约定的，抵押人转让抵押财产，受让人占有抵押财产后，抵押权人不得向受让人请求行使抵押权，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。(2022年新增)

(2) 动产抵押未办理抵押登记，抵押人破产，抵押权人不得主张对抵押财产优先受偿。(2022年新增)

2、“存货抵押”

(1) 动产抵押即使登记，亦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。



(2) 正常经营活动(2022年新增)

所谓“出卖人正常经营活动”，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。

(3) 不属于正常买受人的情形(2022年新增)

- 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。

3、同一动产上留置权、抵押权、质权并存

(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) 同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。

4、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10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。

【考点26】浮动抵押

1、什么是浮动抵押

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，债权人有权就抵押财产确定时的动产优先受偿。

2、登记能否对抗

(1) 设立浮动抵押权，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) 浮动抵押权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。(2019年综合题、2012年简答题)

3、抵押财产的确定

浮动抵押，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27】动产质权

1、什么是动产质权

动产质权是指为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，债权人有权就该动产优先受偿的担保物权。

2、质押合同

(1) 当事人应当采取书面形式订立质押合同。

(2) 流质条款

质权人在债务履行期届满前，不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有。

3、动产质权的设立

(1) 质押合同自成立时生效，但动产质权自出质人交付质押财产时设立。

(2) 债权人、出质人与监管人订立三方协议，出质人以通过一定数量、品种等概括描述能够确定范围的货物为债务的履行提供担保，当事人有证据证明监管人系受债权人的委托监管并实际控制该货物的，人民法院应当认定质权于监管人实际控制货物之日起设立。



4、质权人对质物的权利

- (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。
- (2) 因不能归责于质权人的事由可能使质押财产毁损或者价值明显减少，足以危害质权人权利的，质权人有权要求出质人提供相应的担保；出质人不提供的，质权人可以拍卖、变卖质押财产，并与出质人通过协议将拍卖、变卖所得的价款提前清偿债务或者提存。

5、质权人对质物的责任

- (1) 无权处分
质权人在质权存续期间，未经出质人同意，擅自使用、处分质押财产，给出质人造成损害的，应当承担赔偿责任。
- (2) 妥善保管质物
①质权人负有妥善保管质押财产的义务；因保管不善致使质押财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。
②质权人的行为可能使质押财产毁损、灭失的，出质人可以请求质权人将质押财产提存，或者请求提前清偿债务并返还质押财产。

6、质权的实现

- (1) 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，质权人可以就质押财产折价，也可以就拍卖、变卖质押财产所得的价款优先受偿。
- (2) 出质人可以请求质权人在债务履行期届满后及时行使质权；质权人不行使的，出质人可以请求人民法院拍卖、变卖质押财产。出质人请求质权人及时行使质权，因质权人怠于行使权利造成损害的，由质权人承担赔偿责任。

【考点28】权利质权

1、基本规定

可用于质押的权利	质权的设立时间
汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单	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
可以转让的基金份额、股权	自办理出质登记时设立
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	
现有的以及将有的应收账款	

2. 若干细节(2022年新增)

- (1) 汇票质押
以汇票出质，当事人以背书记载“质押”字样并在汇票上签章，汇票已经交付质权人的，质权自汇票交付质权人时设立。
- (2) 仓单质押
①存货人或者仓单持有人在仓单上以背书记载“质押”字样，并经保管人签章，仓单已经交付质权人的，质权自仓单交付质权人时设立。没有权利凭证的仓单，依法可以办理出质登记的，仓单质权自办理出质登记时设立。
②出质人既以仓单出质，又以仓储物设立担保，按照公示的先后确定清偿顺序；难以确定先后的，按照债权比例清偿。
- (3) 应收账款质押
①以现有的应收账款出质，应收账款债务人向质权人确认应收账款的真实性后，不得又以应收账款不存在或者已经消灭为由主张不承担责任。
②以现有的应收账款出质，应收账款债务人已经向应收账款债权人履行了债务，质权人不得请求应收账款债务人履行债务，但是应收账款债务人接到质权人要求向其履行的通知后，仍然向应收账款债权人履行的除外。
③以基础设施和公用事业项目收益权、提供服务或者劳务产生的债权以及其他将有的应收账款出质，当事人为应收账款设立特定账户，发生法定或者约定的质权实现事由时，质权人有权请求就



该特定账户内的款项优先受偿；特定账户内的款项不足以清偿债务或者未设立特定账户，质权人有权请求折价或者拍卖、变卖项目收益权等将有的应收账款，并以所得的价款优先受偿。

【考点29】留置权

1、能否留置——基本规定

留置权，是指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的动产，并有权就该动产优先受偿的担保权利。(2021年简答题)

2、能否留置——有关“同一法律关系”

(1) 债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，但企业之间留置的除外。(2018年综合题)

(2) 企业之间留置的动产与债权并非同一法律关系，债务人有权以该债权不属于企业持续经营中发生的债权为由请求债权人返还留置财产。(2022年新增)

(3) 债务人不履行到期债务，债权人因同一法律关系留置合法占有的第三人的动产，并主张就该留置财产优先受偿的，人民法院应予支持。(2022年新增)

(4) 企业之间留置的动产与债权并非同一法律关系，债权人留置第三人的财产，第三人有权请求债权人返还留置财产。(2022年新增)

3、法定产生而约定排除

当事人可以在合同中约定不得留置的物。

4、留置权担保的范围

留置担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金、留置物保管费用和实现留置权的费用。

5、留置财产

(1) 留置权人在债权未受全部清偿前，留置物为不可分物的，留置权人可以就其留置物的全部行使留置权。

(2) 留置的财产为可分物的，留置物的价值应当相当于债务的金额。

6、留置权的实现

(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。(2019年、2018年综合题，2012年简答题)

(2) 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。

(3) 债务人可以请求留置权人在债务履行期届满后行使留置权；留置权人不行使的，债务人可以请求人民法院拍卖、变卖留置财产。留置财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归债务人所有，不足部分由债务人清偿。



【直播习题】

【例题1·单选题】根据物权法律制度的规定，下列各项中，属于物权法上的“物”的是()。

- A. 太阳
- B. 海域
- C. 月亮
- D. 星星

【答案】B

【解析】(1) 选项ACD:不可为人们支配和使用，不属于物权法上的物；(2) 选项B:属于不动产。

【例题2·单选题】下列各项中，属于天然孳息的是()。

- A. 母牛腹中的小牛
- B. 母鸡下的鸡蛋
- C. 绵羊身上的羊毛
- D. 储蓄存款的利息

【答案】B

【解析】(1) 选项AC:此两选项中的“小牛”“羊毛”因未与原物分离，尚不属于独立物，不界定为孳息物；(2) 选项D:属于法定孳息。

【例题3·多选题】下列各项当事人提出的返还请求权中，符合物权法律制度规定的有()。

- A. 刘某侵占孙某的电脑，曹某偷走该电脑，刘某有权向曹某主张返还
- B. 刘某侵占孙某的电脑，曹某偷走该电脑，孙某有权向曹某主张返还
- C. 刘某租用孙某的手机，曹某偷走该手机，刘某有权向曹某主张返还
- D. 刘某租用孙某的手机，曹某偷走该手机，孙某有权向曹某主张返还

【答案】BCD

【解析】(1) 选项AB:刘某对电脑的占有属于无权占有，不享有标的物返还请求权，该电脑应由所有权人孙某行使标的物返还请求权；(2) 选项CD:刘某可以证明自己是有权占有该手机，依法可以行使标的物的返还请求权，而孙某可以证明自己是所有权人而行使标的物的返还请求权。

【例题4·单选题】王某发现邻居家的院墙受地震影响倾斜严重，估计很快倒塌并很可能砸坏王某家的院墙。根据物权法律制度的规定，王某可以行使的物权保护方法是()。

- A. 妨害排除请求权
- B. 损害赔偿请求权
- C. 消除危险请求权
- D. 恢复原状请求权

【答案】C

【解析】妨害尚未发生，损害更无从谈起，只是客观存在危险，因此，王某可以行使消除危险请求权。

【例题5·多选题】刘某侵占孙某的电脑据为己有，曹某偷走该电脑并将其出售给不知情的周某。根据物权法律制度的规定，有关占有类型的下列说法中，不正确的有()。

- A. 刘某对电脑的占有属于无权占有、恶意占有、自主占有
- B. 孙某对电脑的占有属于有权占有、善意占有、自主占有
- C. 曹某对电脑的占有属于无权占有、恶意占有、自主占有
- D. 周某对电脑的占有属于有权占有、善意占有、自主占有

【答案】BD

【解析】(1) 有权占有还是无权占有:由于刘某是侵占，曹某是盗窃，周某是购买赃物，均为无权占有，只有孙某的占有属于所有权人对自己所有物的有权占有。(2) 善意占有还是恶意占有:由于孙某是有权占有，不谈善恶意;作为侵占人、盗窃人，刘某和曹某为恶意占有;作为不知情的赃物购买方，周某的占有为善意占有。(3) 自主占有还是他主占有:所有权人孙某、侵占人刘某、赃物出售人曹某和赃物购买人周某均以自己所有的意思而占有，属于自主占有。

【例题6·单选题】蔡永父母在共同遗嘱中表示，二人共有的某处房产由蔡永继承。蔡永父母去世



前，该房由蔡永之姐蔡花借用，借用期未明确。2018年5月，蔡永父母先后去世，蔡永一直未办理该房屋所有权转移登记，也未要求蔡花腾退房屋。2021年下半年，蔡永因结婚要求蔡花腾退，蔡花拒绝搬出。有关本案的下列说法中，正确的是（）。

- A. 蔡永因未办理房屋所有权转移登记，无权要求蔡花搬出
- B. 因诉讼时效期间届满，蔡永的房屋腾退请求不受法律保护
- C. 蔡永已于2018年5月取得房屋所有权，有权要求蔡花腾退
- D. 蔡永应当先办理所有权转移登记，凭其产权登记要求蔡花腾退

【答案】C

【解析】(1)选项ACD:蔡永因继承取得房产所有权，自继承开始时(2018年5月)房产归蔡永所有，不必公示(不必办理房屋所有权转移登记)；(2)选项B:不动产物权的权利人请求返还财产，不适用诉讼时效抗辩。

【例题7·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

【例题8·单选题】甲公司进行房屋预售，3月1日将一套房屋预售给乙，双方签订了预售合同并办理了预告登记；5月1日，甲公司又与丙签订了预售合同，将同一套房屋预售给丙；交房时间届至，乙、丙同时向甲公司提出交付房屋的请求。有关本案的下列说法中，正确的是（）。

- A. 甲公司应当将房屋交付给乙，并为其办理房产登记
- B. 甲公司应当将房屋交付给丙，并为其办理房产登记
- C. 甲公司应当将房屋交付给乙和丙，并将乙、丙登记为房屋共有人
- D. 由甲公司自行选择向谁交付房屋，为谁办理房产登记

【答案】A

【解析】乙是预告登记的权利人，在预告登记有效期内，未经乙同意，甲公司与丙之间的房屋预售行为不生物权效力。

【例题9·多选题】刘某因出国工作将自己的房屋售予孙某，双方签订了《房屋买卖合同》但尚未办理转移登记。清理物品时，刘某又将屋内的家电、家具及车库里的小汽车售予孙某并交付，孙某当场付清款项，双方约定待办理房屋转移登记之日一并办理小汽车转移登记。根据物权法律制度的规定，下列说法正确的有（）。

- A. 孙某已经取得房屋的所有权
- B. 孙某已经取得家电的所有权
- C. 孙某已经取得家具的所有权
- D. 孙某已经取得小汽车的所有权

【答案】BCD

【解析】(1)不论普通动产还是特殊动产，所有权均于交付时转移；(2)房屋所有权于转移登记时转移。

【例题10·单选题】甲购买乙的相机，买卖合同订立后，乙表示相机已归甲，但要求甲让自己再用一个月，甲同意。根据物权法律制度的规定，本案甲、乙买卖相机采用的交付方式是（）。

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

【答案】C

【例题11·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，双方钱物两清，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. 经乙和丙其中一人追认，丁即可取得该画的所有权

【答案】C

【解析】（1）由于甲、乙、丙三人为兄弟关系，三人对该画的共有应推定为共同共有，甲处分该画未经全体共同共有人同意，属于无权处分。（2）丁对该画的共有权属关系并不知情也不应当知情，属于善意第三人，该画以市场价格出卖并钱物两清，丁有权主张善意取得该画的所有权（符合法定要件即可，与乙、丙追认与否无关）。

【例题12·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：乙不能取得手机的所有权，乙将手机出让给丙的行为构成无权处分。（2）选项B：甲是否有权请求丙返还手机，取决于是否在“知道或者应当知道丙之日起2年内”；甲要求返还时是否需要向丙支付500元，取决于丙是否“通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得”。（3）选项D：乙的行为侵害了甲对手机的所有权，甲有权要求乙承担侵权损害赔偿责任。

【例题13·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。现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，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

【解析】（1）“未约定共有形式”，出资人之间为“朋友”关系，应推定为按份共有；（2）共有人之间对转让决议没有特别约定，应当经占份额2/3以上的按份共有人同意；（3）由于没有约定份额，也无法确定出资额，视为等额享有， $2/3$ 份额= $6 \times 2/3=4$ （人）。

【例题14·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 $2/3$ ，其余五人的份额各为 $1/15$ 。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

【解析】共有人没有特别约定，甲一人的份额已为 $2/3$ ，必须取得甲的同意，共有物的转让方有效。

【例题15·多选题】甲、乙、丙、丁按份共有一艘货船，份额分别为10%、20%、30%、40%。甲欲将其共有份额转让，戊愿意以50万元的价格购买，价款一次付清。有关甲的共有份额转让，下列说法错误的有（）。

- A. 甲向戊转让其共有份额，须经乙、丙、丁同意
- B. 如乙、丙、丁均以同等条件主张优先购买权，则丁的主张应得到支持
- C. 如丙在法定期限内以50万元分期付款的方式要求购买该共有份额，应予支持
- D. 如甲改由向乙转让其共有份额，丙、丁在同等条件下享有优先购买权

【答案】ABCD



【解析】(1)选项A:按份共有人转让财产份额是自由的,无须经其他共有人同意;(2)选项B:乙、丙、丁应协商,协商不成的,可以请求按照转让时各自份额比例行使优先购买权;(3)选项C:虽然都是50万元,但一次性付款和分期付款不属于同等条件;(4)选项D:内部转让份额时,除非按份共有人之间另有约定,否则其他共有人不得主张优先购买权。

【例题16·多选题】甲房地产开发公司(以下简称“甲公司”)在与己印刷公司(以下简称“乙公司”)相邻30米处建造一座大厦,因甲公司基础工程建设期间大量抽排地下水,乙公司厂区地面下沉、墙体开裂,并导致印刷机基础部件移位致印刷质量下降,直接经济损失达100万元。乙公司提起诉讼要求甲公司停止抽排地下水并赔偿损失。根据物权法律制度的规定,下列说法正确的有()。

A. 甲公司和乙公司的纠纷属于地役权纠纷
B. 甲公司和乙公司的纠纷属于相邻权纠纷
C. 乙公司要求甲公司停止抽排地下水,属于物权请求权的行使
D. 乙公司要求甲公司赔偿损失,属于物权请求权的行使

【答案】BC

【解析】(1)选项AB:本案不存在甲公司“奴役”乙公司不动产的问题,是甲公司利用自己的不动产时对邻居造成侵害,属于相邻关系纠纷;(2)选项CD:停止侵害属于物权请求权,赔偿损失属于债权请求权。

【例题17·单选题】根据物权法律制度的规定,以有偿出让方式取得的工业用地的建设用地使用权,出让最高年限是()。

- A. 50年
B. 40年
C. 70年
D. 30年

【答案】A

【例题18·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
C. 未加工的钢管
D. 挖掘机

【答案】A

【解析】选项BCD:均为动产,动产抵押权自抵押合同生效时设立,登记产生对抗效力。

【例题19·单选题】下列财产中,可用于设立抵押权的是()。

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

【答案】D

【例题20·单选题】根据物权法律制度的规定,下列各项中,属于禁止抵押的财产的是()。

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

【答案】A

【例题21·多选题】甲公司向乙公司借款,以自有货车设定抵押,签订了抵押合同但未办理抵押登记。抵押期间,该货车在经营使用过程中遭遇事故全部毁损,获得责任人赔款20万元。有关乙公司的抵押权,下列说法不正确的有()。

- A. 由于未办理抵押登记,乙公司不享有抵押权
B. 由于抵押物已经全部毁损,乙公司的抵押权消灭



- C. 20万元的责任人赔款继续担保乙公司的债权
- D. 乙公司不能就该20万元的责任人赔款主张任何权利

【答案】ABD

【解析】(1)选项A:货车属于动产,乙公司的动产抵押权自抵押合同生效时设立;(2)选项BCD:虽然抵押物已经全部毁损,但赔款20万元继续担保乙公司债权的实现,乙公司可以就该赔款优先受偿。

【例题22·多选题】以下列各项权利出质,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:质权自办理出质登记时设立。

【例题23·单选题】李某向陈某借款10万元,将一辆卡车抵押给陈某。抵押期间,卡车因车祸严重受损,李某将卡车送到某修理厂大修。后李某无力支付2万元修理费,修理厂遂将卡车留置。经催告,李某在约定的合理期限内仍未支付修理费。此时,李某亦无法偿还欠陈某的到期借款,陈某要求修理厂将卡车交给自己依法进行拍卖,修理厂拒绝。有关本案的下列说法中,正确的是()。

- A. 修理厂应将卡车交给陈某依法拍卖,修理费只能向李某主张
- B. 陈某应当向修理厂支付修理费,其后修理厂应向陈某交付卡车
- C. 修理厂应将卡车交给陈某依法拍卖,拍卖所得资金优先偿付借款,剩余部分修理厂有优先受偿权
- D. 修理厂可将卡车依法拍卖,所得资金优先偿付修理费,剩余部分陈某有优先受偿权

【答案】D

【解析】(1)选项A:该表述实质为抵押权优于留置权,错误;(2)选项B:陈某“可以”(而非应当)向修理厂支付修理费,消灭留置权后实现自己的抵押权;(3)选项CD:修理厂“可以”(而非应当)将卡车交给陈某拍卖,即使将卡车交给陈某拍卖,修理厂的留置权也依然优于陈某的抵押权。

【例题24·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. 在生产设备上设定抵押权
- C. 在土地上设定地役权
- D. 在已建成房屋上设定抵押权

【答案】AD

【例题25·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. 质押权
- D. 留置权

【答案】ABCD

【解析】(1)抵押权、所有权既可成立于不动产之上,也可成立于动产之上;(2)质押权、留置权,仅成立于动产之上。



请关注公众号、听更多免费直播

老会计
www.lkj100.com