



专题三 入门物权法

一、物的概念与分类

(一) 概念

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。物须具有客观物质性，系属**有体物**，且可为人们支配和使用。（**不能是无形资产，但可能是权利**）
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**。

(二) 分类

分类标准	分类	举例
物能否移动且是否因移动而损害其价值	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
	动产	不动产之外的物，如桌子、手机、 机器设备、原材料、产成品、汽车、船舶、航空器 等
两个独立存在的物在用途上客观存在的主从关系	主物	有主要效用的物，如机器设备、电视机
	从物	处于附属地位、起辅助和配合作用的物， 如与机器配套的维修工具、与电视机配套的遥控器
两物之间存在的原有物产生新物的关系	原物	香蕉杈、母鸡、存款、贷款等
	孳息	天然孳息 ：香蕉、鸡蛋等 法定孳息 ：利息、股利、租金等

【单选题】下列各项中，属于天然孳息的是（ ）

- A. 山羊身上的羊毛
- B. 母鸡生下的鸡蛋
- C. 出租柜台所得的租金
- D. 鸡蛋孵出的小鸡

【答案】B

【解析】（1）选项A：羊毛没有与山羊分离，不构成孳息。（2）选项C：属于法定孳息。（3）选项D：鸡蛋孵出小鸡，鸡蛋本身不复存在，不符合原物出产新物的关系，所以小鸡并非鸡蛋的孳息。

二、物权的分类

分类标准	分类	举例
权利人是对自有物享有物权还是对他人所有之物享有物权	自物权	所有权
	他物权	用益物权、担保物权
以其所支配的内容为标准	用益物权 (支配使用价值)	建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、地役权、居住权等
	担保物权	抵押权、质权、留置权等



老会计，用心传递温度

	(支配交换价值)	
物权的标的是动产或不动产	动产物权	抵押权、质权、留置权等
	不动产物权	所有权、抵押权等

三、不动产物权变动

1. 物权变动的概念

物权变动，是指物权的**发生、变更、消灭**；自物权主体角度可言，对应为物权的取得、变更、丧失。

2. 物权变动的原因

(1) 引起物权变动的**法律行为**，主要有买卖、互易、赠与、遗赠，以及设定、变更、终止他物权的各种法律行为。

(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。

(一) 基于法律行为而生的不动产物权变动

1. 原则上以**登记**为**生效**要件

(1) 不动产登记簿

	概念	记载的一致性
不动产登记簿	由不动产登记机构依法制作，对其辖区内的不动产物权及其变动情况予以记载的 官方记录簿	不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致，如不一致，除有证据证明不协产登记簿错误外，以不动产登记簿为准
不动产权属证书	权利人 享有该不动产物权的 证明	

(2) 不动产物权登记的具体类型

类型	重要关注点
首次登记	未经办理不动产首次登记，不得办理不动产其他类型的登记，法律、行政法规另有规定的除外
移转登记	俗称 过户登记 ，不动产物权移转的生效要件
变更登记	不动产物权的分割、合并、设立和增减时所作的登记
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	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（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）
	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
	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
	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 （临时性的保护措施）；15日内提起诉讼，异议登记将维持效力直至法



老会计，用心传递温度

	院作出生效判决 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
预告登记	预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的， 不发生物权效力
	预告登记后， 债权消灭 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

【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

(二) 非基于法律行为而生的不动产物权变动

【提示】**不以登记为生效要件**

物权变动原因	生效要件
因法律文书或征收决定等	自 法律文书或征收决定等生效时 发生法律效力（彰显生效法律文书与政府命令、决定的权威与效力确定性）
继承	继承开始时 发生法律效力（为加速物权变动进程，也避免存在权利真空期）
因合法建造、拆除房屋等事实行为	自 事实行为成就时 发生法律效力（因不涉及交易安全问题）

四、动产物权变动

(一) 基于法律行为而生的动产物权变动

1. 生效要件

	生效要件
一般动产	以 交付 为生效要件（法律另有规定除外）
特殊动产（船、航空器和机动等）	以 交付 为生效要件（法律另有规定除外）；未经 登记 ，不得 对抗善意第三人

2. 动产交付制度

交付类型	释义（从理解的角度）	动产物权变动时点
现实交付	实物完成交接	交付时
观念交付	简易交付	动产先在手，后买卖 民事法律行为生效时 (如合同订立时)
	指示交付	动产在别人手里，你有权去管别人要 受让人取得返还原物请求权时
	占有改定	物权给你了，动产先留下 占有改定约定生效时

【单选题】某酒店为在 4 月 4 日举办开业庆典，于 4 月 3 日向甲公司租赁一台高清摄像机。4 月 4 日开业典礼中，酒店工作人员不慎摔坏该摄像机，酒店决定将其买下，于 4 月 5 日与甲公司达成买卖该摄像机的合意，4 月 6 日，酒店依约向甲公司支付了价款，摄像机所有权的转移时间是（ ）



老会计，用心传递温度

- A. 4月3日
- B. 4月4日
- C. 4月5日
- D. 4月6日

【答案】C

（二）非基于法律行为而生的动产物权变动

【说明】从应试角度考虑，我们主要因遗失物拾得、埋藏物发现、添附、先占等事实行为引发的动产物权变动，相关内容，我们将在后面精讲部分详细讲解。

五、物权请求权

（一）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**或依法律规定可以行使标的物的返还请求权的人，如**破产管理人、遗嘱执行人**等。（**不仅仅是所有权人**）

【多选题】下列情形中，当事人可以主张标的物返还请求权的有（ ）

- A. 张某侵占了李某的电脑，因办公室失火电脑被烧毁，李某请求张某返还电脑
- B. 蔡某偷了王某的戒指，王某请求蔡某返还戒指
- C. 郑某借给孙某一台摄像机，借期过后，孙某谎称丢失，郑某请求孙某返还摄像机
- D. 赵某向刘某购买钢材一吨，赵某取得钢材后即将钢材转卖给陈某，并已交付，但赵某一直未向刘某支付价款，刘某请求赵某返还钢材

【答案】BC

【解析】选项A，标的物已损毁，无法再主张标的物返还；选项D，赵某已取得钢材所有权并转让给了陈某，陈某已取得钢材所有权，所以刘某已丧失钢材所有权，无法主张所有物返还。

（二）妨害排除请求权

妨害行为的表现形式	举例	特点
妨害他人所有权的行使	停车于他人车库	1、妨害构成对物的支配障碍， 并非造成标的物的毁损灭失 。2、妨害人无论是否有过错，均负有排除妨害的义务。
可量物/不可量物的侵入	丢弃废料于他人庭院	
未经授权使用他人之物	在他人墙壁上悬挂广告招牌	
对物之实体的侵害	占用他人土地建房	

（三）消除危险请求权

消除危险请求权，旨在阻却**将来可能发生的**对物的危险。所以，消除危险请求权以危险的**客观存在**为前提。

【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，对此，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



老会计，用心传递温度

【学习技巧】

整体上理清框架

具体上从名称入手、抓特点、做对比

【学习建议】

理解为主，记忆为辅

打好基础，考试必得分



请关注公众号、听更多免费直播