

第四章 物权法律制度

考点 1：物的分类

- 1、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。
 - 2、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。
 - (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。
 - 3、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）。
 - 4、可分物与不可分物（2024 年新增）
 - (1) 可分物（牛肉、大米、酒）
 - (2) 不可分物（1 头牛、1 辆车）
- 共有物分割时，可分共有物可采用实物分割；不可分共有物只能采用变价分割或作价补偿等方法。

考点 2：物权的类型

	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。

考点 3：物权变动

- 1、基于法律行为（动产：交付、不动产：登记）
- 2、**非**基于法律行为
 - (1) 基于事实行为：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效力。
 - (2) 基于法律规定：因继承取得物权的，继承开始时发生效力。
 - (3) 基于公法行为：因人民法院、仲裁机构的法律文书（直接改变原有物权关系的）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效力。
- 3、特殊情况

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

考点 4：按份共有 VS 共同共有

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。

1、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	共有人享有连带债权、承担连带债务。

2、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。

考点 5：拾得遗失物

- 1、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**，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。
- 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。

考点 6：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) 以合理的价格转让

该要件要求交易行为有偿，且具有合理的交易价格。

- (3) 受让人为善意

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。

3、善意取得的法律效果

- (1) 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) 真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。

考点 7：抵押权

1、可以设立抵押权的财产

- (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、医院等以公益为目的的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、抵押合同

(1) 应当采取**书面形式**。

(2) 流押条款无效。

(3) 债务履行期**届满后**抵押权人未受清偿时，抵押权人和抵押人可以**协议**以抵押物折价取得抵押物。

【解释】折价是履行期限届满后，按照公平价格处置抵押物；而“流押条款”是履行期限届满前。

4、动产抵押（合同）

(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。

(2) 以动产抵押的（无论办理登记与否），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。

【解释】下列情形**不属于**“正常经营活动”：

(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。

5、不动产抵押（登记）

以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权以及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。

6、抵押物转让

(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**。

7、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**。

8、物上代位性

担保期间，抵押财产毁损、灭失或者被征收等，抵押权人可以按照原抵押权顺位就获得的**保险金、赔偿金或者补偿金**等优先受偿。

9、以**划拨方式**取得的建设用地使用权

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，不予支持，已经依法办理抵押登记的，抵押权人有权行使抵押权，抵押权实现所得价款，应当**优先用于补缴建设用地使用权出让金**。

10、**同一抵押财产**为数个债权设定担保权：

(1) 抵押权已登记的，按照**登记的先后顺序**清偿；

(2) 抵押权**已登记**的先于**未登记**的受偿；

(3) 抵押权均未登记的，按照债权**比例**清偿。

【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

【解释】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。

11、物保+人保

(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。（先主后次）

(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。（自由选择）

12、房地一体原则

(1) 城市：地随房走，房随地走

(2) 农村：地随房走，房不随地走

【注意】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**。

考点 8：质押

1、权利质押、动产质押。（**不动产不能质押**）

2、当事人应当采取**书面形式**订立质押合同，质押合同自依法**成立时生效**，质权自出质人**交付**质押财产时**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）

考点 9：留置

1、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。

2、留置权属于**法定担保物权**。

【注意】质权和留置权**不适用不动产**。

3、留置权的成立要件

（1）债权人**占有**债务人的动产。

（2）占有的动产应与债权属于**同一法律关系**，但企业之间留置的除外。

（3）债权**已届清偿期**且债务人**未按规定的期限履行义务**。

4、留置权的效力

留置权的效力还及于从物、孳息和代位物。

【总结】

（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，自扣押之日起抵押权人才有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息。

5、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。

【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） 不动产（登记）	动产（交付） 权利（交付或登记）	动产（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