

第三章 物权法律制度

序号	考点	考频
考点一	物的种类	★★★★
考点二	物权变动的原因与公示方式	★★★★
考点三	共有制度	★★★
考点四	善意取得制度	★★★★★
考点五	建设使用地权	★★★
考点六	抵押权	★★★★★
考点七	质押权	★★★
考点八	留置权	★★★

2019《经济法》高频考点：物的种类

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：原物与孳息。本考点属于《经济法》第三章物权法律制度第一节物权法律制度概述的内容。

【内容导航】：

- 1.流通物、限制流通物与禁止流通物
- 2.消费（耗）物与非消费（耗）物
- 3.可分物与不可分物
- 4.原物与孳息

【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：熟悉本考点。本考点属于客观题的常设考点。

【高频考点】：原物与孳息

- 1.流通物、限制流通物与禁止流通物

- （1）流通物是指可自由进入市场流通之物，绝大多数动产以及不动产中的房屋均属流通物；
- （2）限制流通物是被法律限制市场流通之物，如文物、黄金、药品等；
- （3）禁止流通物则是法律禁止流通之物。

- 2.消费（耗）物与非消费（耗）物

消费物是指依其性质只能一次性使用或让与之物，如粮食、金钱等，非消费物则相反。

- 3.可分物与不可分物

可分物是不因分割而变更其性质或减损其价值的物，如米、酒等。反之，如牛、汽车等则属不可分物。

- 4.原物与孳息

（1）孳息是指物或权益而产生的收益，包括天然孳息和法定孳息。天然孳息是原物根据自然规律产生的物，法定孳息是原物根据法律规定由一定法律关系产生的物。

【解释】原物与孳息是两个独立的物。

(2) 孳息的权利归属

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。

2019《经济法》高频考点：物权变动的原因与公示方式

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：物权变动的原因与公示方式。本考点属于《经济法》第三章物权法律制度第二节物权变动的内容。

【内容导航】：

1. 物权变动的原因
2. 物权变动的公示方式

【考频分析】：

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

【高频考点】：物权变动的原因与公示方式

1. 物权变动的原因

(1) 基于法律行为——物权行为

(2) 非基于法律行为

①因人民法院、仲裁委员会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，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。

②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效力。

【解释】上述 3 项中，物权变动不以公示为前提。

2. 物权变动的公示方式

(1) 动产物权的设立和转让

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。

【解释】船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

(2) 不动产的物权变动

不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。

【解释 1】前面“非基于法律行为”的物权变动，就属于该规定中“法律另有规定除外”的情形。

【解释 2】预告登记：有下列情形之一的，当事人可以申请预告登记：(1) 预购商品房；(2) 以预购商品房设定抵押；(3) 房屋所有权转让、抵押；(4) 法律、法规规定的其他情形。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。

【解释 3】更正登记与异议登记：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不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记；因此更正登记是异议登记的前提，即更正不成才异议。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起

15 日内不起诉，异议登记失效。

2019《经济法》高频考点：共有制度

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：共有制度。本考点属于《经济法》第三章物权法律制度第三节所有权的内容。

【内容导航】：

1. 共有的一般效力
2. 按份共有
3. 共同共有

【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：熟悉本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

【高频考点】：共有制度

1. 共有的一般效力

(1) 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) 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，但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。

2. 按份共有

(1) 按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，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) 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。

(3) 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的，应当经占份额 2/3 以上的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

(4) 按份共有人向共有人之外的人转让其份额，其他按份共有人有权依同等条件优先购买该共有份额。关于优先购买权，需注意如下问题：

- ① 优先购买权以交易为前提。
- ② 优先购买权需在同等条件下行使。
- ③ 优先购买权需在期限内行使。
- ④ 数人主张优先购买的处理。
- ⑤ 优先购买权不具有排他的物权效力。

3. 共同共有

(1) 除共有人另有约定外，共同共有人共同享有债权、承担债务。对外偿债后，共有人之间不存在分担的问题。

(2) 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的，应当经全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

【解释】共同共有人未征得其他共有人同意，擅自将共有物所有权转让给第三人，其转让行为为无权处分，买卖合同原则上有效，第三人可依据善意取得制度取得所有权。按份共有中，未满 2/3 份

额却转让共有物者，亦构成无权处分，与共同共有情形中的无权处分原理一致。

2019《经济法》高频考点：善意取得制度

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：善意取得制度。本考点属于《经济法》第三章物权法律制度第三节所有权的内容。

【内容导航】：

- 1.善意取得的内容
- 2.善意取得的构成要件
- 3.善意取得的法律效果与适用

【考频分析】：

考频：★★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

【高频考点】：善意取得制度

1.善意取得的内容

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.善意取得的构成要件

- (1) 依法律行为转让所有权。

【解释】基于事实行为、公法行为或直接基于法律规定而变动，不存在善意取得。

- (2) 转让人无处分权。

- (3) 受让人为善意。

【解释】所谓善意，指的是不知道转让人无处分权且对此不知无重大过失。善意的判断时点，以“受让动产时”为准。

- (4) 以合理的价格转让。无偿取得，不适用善意取得制度。

- (5) 物已交付。动产以交付为所有权转移的标志。不动产的所有权转移，以登记为要件。

- (6) 转让人基于真权利人意思合法占有标的物。

【解释】①基于真权利人意思而合法占有之物，称委托物，如保管物、承租物，适用善意取得制度；②非基于真权利人意思而占有之物称脱手物，如遗失物、盗窃物（赃物）等，不适用善意取得制度。

- (7) 转让合同有效。

转让合同无论是因违反《合同法》第 52 条而无效，还是因受让人存在欺诈、胁迫或乘人之危的法定事由而被撤销，标的物受让人均不得主张善意取得。

3.善意取得的法律效果

原权利人丧失标的物所有权，而受让人则基于善意取得制度而获得标的物所有权。因此原权利人无权要求让与人返还原物，但有权向无权处分的转让人请求损害赔偿。

【解释】善意取得不但适用于“所有权”的取得，也适用于“限制物权（他物权）”（如抵押权）。

2019《经济法》高频考点：建设用地使用权

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：建设用地使用权。本考点属于《经济法》第三章物权法律制度第四节用益物权的内容。

【内容导航】：

- 1.建设用地使用权的取得
- 2.建设用地使用权的期限

【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题的常设考点。

【高频考点】：建设用地使用权

- 1.建设用地使用权的取得

（1）创设取得（一级市场）。

①无偿划拨。

下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：国家机关用地和军事用地；城市基础设施用地和公益事业用地；国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；法律、行政法规规定的其他用地。

【解释】用于商业开发的建设用地，不得以划拨方式取得建设用地使用权。

②有偿出让。

【解释 1】建设用地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式，其中，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，没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

【解释 2】住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

（2）移转取得（二级市场）。

以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：①按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；②按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25%以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件；③转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

（3）登记——设立要件。

建设用地使用权自登记时设立。

- 2.建设用地使用权的期限

（1）以无偿划拨方式取得的建设用地使用权，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

(2) 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。

【解释】土地使用者通过转让方式取得的土地使用权, 其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

2019《经济法》高频考点: 抵押权

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点: 抵押权。本考点属于《经济法》第三章物权法律制度第五节担保物权的内容。

【内容导航】:

1. 抵押财产
2. 抵押权的设定
3. 抵押权的实现

【考频分析】:

考频: ★★★★★

复习程度: 掌握本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

【高频考点】: 抵押权

1. 抵押财产

(1) 《物权法》规定可以用于抵押的财产范围:

- ①建筑物和其他土地附着物;
- ②建设用地使用权;
- ③以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权;
- 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) 《物权法》规定不得用于抵押的财产范围:

- ①土地所有权;
- ②耕地、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事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施;
- 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。

【解释】以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权, 可以抵押; 家庭承包的土地承包经营权不能抵押。

2. 抵押权的设定

(1) 设立抵押权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同。

【解释】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合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。因此，无论抵押合同是否登记，都不影响其效力，抵押合同是依法成立时生效。

(2) 流押条款。

抵押权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人未履行到期债务时抵押财产归债权人所有。如果合同中有这样的条款，则该条款无效，即“流押条款无效”。

【解释】流押条款无效不影响抵押合同其他条款的效力。

(3) 抵押登记。

抵押登记分为法定登记和自愿登记。

①法定登记。以建筑物和其他土地附着物，建设用地使用权，以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权，正在建造的建筑物四种财产设定抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记之日起设立。(登记生效主义)

【解释】如果当事人未办理登记，虽然抵押权没有设立，但是抵押合同已经生效。

②自愿登记。以除法定登记财产以外的其他财产设定抵押的，当事人可以自愿办理登记。无论当事人是否办理登记，抵押权均自抵押合同生效时设立。但未经登记，不得对抗善意第三人。(登记对抗主义)

3. 抵押权的实现

(1) 优先受偿权：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。不足清偿债权的部分由债务人按普通债权清偿。

(2) 抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款，当事人没有约定的，清偿程序如下：实现抵押权的费用；主债权的利息；主债权。

(3) 多个抵押权并存时的清偿顺序。

①抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿。

②抵押权已登记的先于未登记的受偿。

③顺序在后的抵押权所担保的债权先到期的，抵押权人只能就抵押物价值超出顺位在先的抵押担保债权的部分受偿。

④顺序在先的抵押权所担保的债权先到期的，抵押权实现后的剩余价款应予提存，留待清偿顺位在后的抵押担保债权。

⑤抵押权均未登记的，按照债权比例清偿。

⑥抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位，同时，抵押权人与抵押人也可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容，但抵押权的变更，未经其他抵押权人书面同意，不得对其他抵押权人产生不利影响。

2019《经济法》高频考点：质押权

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：质押权。本考点属于《经济法》第三章物权法律制

度第五节担保物权的内容。

【内容导航】：

1.动产质权

2.权利质权

【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题的常设考点。

【高频考点】：质押权

1. 动产质权

质权自出质人交付质押财产时设立。

2. 权利质权

(1) 以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的，当事人应当订立书面合同。质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自有关部门办理出质登记时设立。

(2) 以基金份额、股权出质的，当事人应当订立书面合同。以基金份额、证券登记结算机构登记的股权出质的，质权自证券登记结算机构办理出质登记时设立；以其他股权出质的，质权自工商行政管理部门办理出质登记时设立。

(3) 以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，当事人应当订立书面合同。质权自有关主管部门办理出质登记时设立。

(4) 以应收账款出质的，当事人应当订立书面合同。质权自信贷征信机构办理出质登记时设立。

【解释1】设立抵押权与质权，当事人应当采取书面形式订立抵押权合同或质权合同。

【解释2】流质条款无效：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。

【解释3】质物的孳息：质权人有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定的除外。收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

2019《经济法》高频考点：留置权

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：留置权。本考点属于《经济法》第三章物权法律制度第五节担保物权的内容。

【内容导航】：

1.留置权的设立

2.留置权的范围

3.留置权的实现

【考频分析】：

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题的常设考点。

【高频考点】：留置权

1.留置权的设立

(1) 留置权属于法定担保物权，无需当事人合同约定。但当事人可以约定排除留置权。

(2) 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。

2. 留置权的范围

【解释】留置财产为可分物的，留置财产的价值应当相当于债务的金额。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。

3. 留置权的实现

债权人留置财产后，应与债务人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 2 个月以上履行债务的期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外。债务人逾期未履行的，留置权人可以就留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。

【解释】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；同一财产法定登记的抵押权与质权并存时，抵押权人优先于质权人受偿；质权与未登记抵押权并存时，质权人优先于抵押权人受偿。