

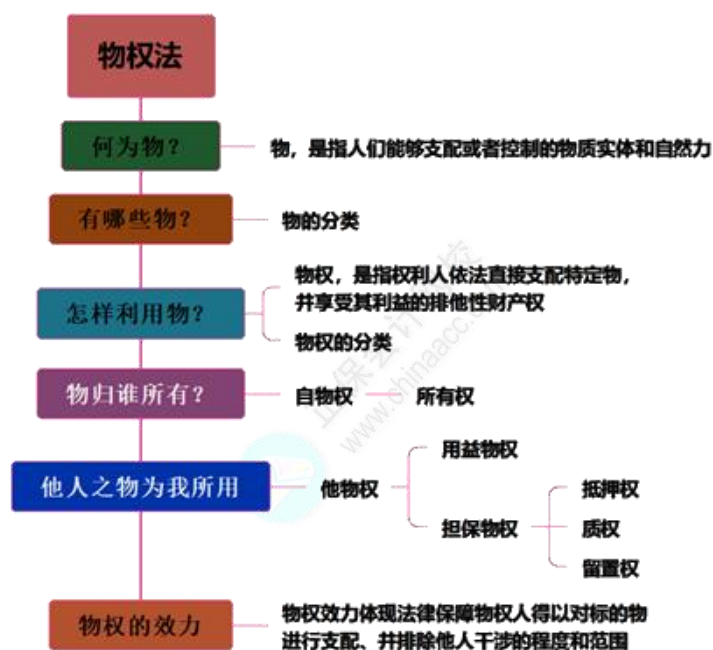


第八章 物权法

【考情提示】

本章为重点章节，单选题、多选题、综合分析题均有涉及，学习难度大，考试相对较为集中，历年分值为 15 分左右。

章节	考点	考频：近 6 年考核次数
第八章	物权的客体——物	1
	物权的变动	12
	所有权的取得和消灭	6
	共有	2
	建筑物区分所有权	2
	用益物权	3
	抵押权	12
	质权	3
	留置权	1
	担保物权的竞合	1
	占有	5
	新增权利物权分类、物权排他力增加部分内容；混同增加描述；地役权新增描述；新增担保物权的分类；抵押权的优先效力中新增法律限制；数种担保并存的效力规则中新增“同一债务之两个以上第三人提供担保并存的效力规则”	2022 年新增



第一节 物权总论

知识点一 物的分类

能否移动或者移动后是否损害其价值	动产	电脑、汽车、家用电器
	不动产	土地、附着于土地上的建筑物、建筑物的固定附属设备
是否可以流通、可以在何范围流通	流通物	自由流通
	限制流通物	法律对流通范围和程度有一定限制；黄金、白银、外币、文物、麻醉药品、毒品、运动枪支
	禁止流通物	法律明令禁止流通；国家专有的物资、土地、矿藏、水流、淫秽出版物
是否具有独立特征或者是否被权利人指定而特定化	特定物	不能以其他物替代的物；如齐白石的一幅画
	种类物	具有共同特征和同样经济意义并可以用度量衡计算的可替代之物；如五常大米
两个独立存在的物在用途上客观存在的主从关系	主物	独立存在，在与同属一人所有的其他独立物结合使用中起主要作用；如电视机
	从物	独立存在，在与同属一人所有的其他独立物结合使用中处于附属地位、起辅助和配合作用；如电视机的遥控器
能否分割	可分物	可以分割且分割后不损害其经济用途或者改变其性质的物；如面粉、汽油
	不可分物	一部手机、一辆汽车
两物之间存在的产出与被产出的关系	原物	产生新物的物，如生蛋的母鸡、产生利息的存款本金
	孳息物	原物产生的新物，如母牛生的小牛（天然孳息物）、本金产生的利息（法定孳息物）
能否反复使用	消耗物	仅能供权利人一次性使用的物，如食品
	不消耗物	能够供权利人反复使用的物，如房屋、汽车
在一定期限内是否所有人	有主物	所有权人明确
	无主物	在一定期限内没有所有权人或者所有权人不明
由一个或者多个独立物构成	单一物	独立成一体
	合成物	数个单一物结合为一体
	集合物	多个单一物或者合成物集合在一起构成的聚合体，在交易上和法律上当作一物对待的物
		其所有权仍然存在于构成集合物的每一个物之上
对其他物的粘连程度	定着物	固定于地上或者地下、不能移动的物；如房屋等建筑物 不是它所定着之物的一部分，也不是从物，而是独立的物
	附着物	附着于其他物之上、可以与所附着之物分离，但分离之后不能正常发挥其用途的物，如室内安装的吊灯
特殊种类的物		货币、证券

知识点二 物权的特征

物权是对物的 <u>直接支配权</u>	依权利人的意思，对标的物加以管领和处分，即实施取得利益的各种行为
	物权人所支配的可能是物的使用价值，也可能是物的交换价值。
物权是 <u>排他性</u> 财产权	①物权具有直接排除不法妨碍的效力；②一物之上不能同时存在两个以上互不相容的物权
物权是 <u>对世权</u>	物权人可以要求世间一切他人对其标的物的支配状态予以尊重，一切他人均负有不得妨碍该直接支配状态的义务
物权是 <u>绝对权</u>	物权的实现，无须义务人以积极行为予以协助，仅由权利人对标的物进行直接支配即可

【靖点考察】

物权的排他性并不排除下列情况：

- ①多人共享同一物权，如共有。
- ②一物之上所有权和他物权同时存在，如甲以自有房屋为乙设定抵押权。
- ③一物之上有互不影响的数个他物权同时存在，如一个抵押物上同时存在数个抵押权。
- ④法律针对物权所规定的限制，如相邻权的发生。

知识点三 物权法的基本原则

物权客体特定原则（一物一权原则）	一个物上只能有一个所有权，不允许同时存在两个以上互不相容的物权的原理
	不排除在同一标的物上同时存在所有权和他物权
	不排除在同一标的物上同时存在二个以上不相冲突的他物权，如甲以自有房屋先后为乙和丙各设立一项抵押权
物权法定原则	物权的 <u>种类、内容</u> 均由法律规定，不允许当事人自由创设的原理
公示、公信原则	公示原则，是指物权的存在与变动均应当具备法定公示方式的原理
	公信原则，是指物权的存在与变动因公示而取得法律上的可信赖性
	<u>动产物权的法定公示方式为占有和交付；</u> <u>不动产物权的法定公示方式为登记</u>

【靖点考察】

即使公示的物权名义人不是真正的物权人，善意受让人基于对公示的信赖，仍能取得物权。善意取得制度即是公信原则的具体体现。

知识点四 物权的分类

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	权利人依法对自有物享有的物权，即所有权
	他物权	权利人根据法律的规定或合同的约定，对他人所有之物享有的物权；所有权之外的一切物权均为他物权
物权客体是动产还是不动产	动产物权	享有和变动的公示方法是占有和交付
	不动产物权	享有和变动的公示方法为登记
	权利物权	以权利为客体的物权，如权利质权、权利抵押权。权利作为物权客体须有法律的特别规定。
物权是否具有独立性	主物权	不依赖其他权利而可以独立存在；如建设用地使用权
	从物权	不能独立存在、须以其所从属的权利的存在为前提。从物权具

		有从属性，随所依赖权利的移转而移转，随所依赖权利的消灭而消灭。如担保物权
物权的变动是否须经登记方能生效	登记物权	如不动产物权
	非登记物权	绝大多数动产物权均为非登记物权。非登记物权以物之占有为公示方法，其变动无须登记，只需交付即生效力
他物权设立的目的	用益物权	以实现对标的物的使用和收益为目的而设立，意在支配标的物的使用价值；如居住权、地役权
	担保物权	为担保债务履行而在债务人或者第三人的特定物之上设立，意在支配标的物的交换价值，如抵押权、质权

【靖点考察】

用益物权人仅可以对标的物进行使用和收益，不得处分标的物。担保物权人仅于债务人不履行债务时，可以就担保物折价抵债或者变卖担保物从价款中优先受偿。

知识点五 物权的效力

物权的排他支配力	法律赋予物权的、保障物权人对标的物直接为一定行为并享受其利益的排他性作用力	
	自物权具有完全的排他支配力	
	他物权具有不完全的排他支配力，他物权人只能在法律规定或者合同约定的时空范围内，对他人之物享有一定的排他支配权	

物权的优先力	物权之于债权的优先力	同一标的物上，物权和债权并存时，无论物权设立先后，其效力通常优于债权
		例外：买卖不得击破租赁；预告登记请求权
	物权间的优先力	当同一物上两个以上物权并存时，成立在先的物权通常优于成立在后的物权（时间在先，效力优先）
		限制：用益物权或者担保物权优于在先存在的所有权；留置权优于在先存在的抵押权和质权；购置款超级优先权
物权的妨害排除力	法律赋予物权的、排除他人妨害以恢复物权人对物正常支配的圆满状态的效力；可称为“物权请求权”	
物权的追及效力	物权的追及效力，是指物权的标的物无论辗转落入何人之手，物权人皆可追及物的所在并对物的占有人主张物权、请求返还的效力。	
	限制	第三人的善意取得可以阻断物权的追及效力
		未按法定方式公示的物权、错误登记的物权不得对抗善意第三人
		正常经营买受人特别保护规则

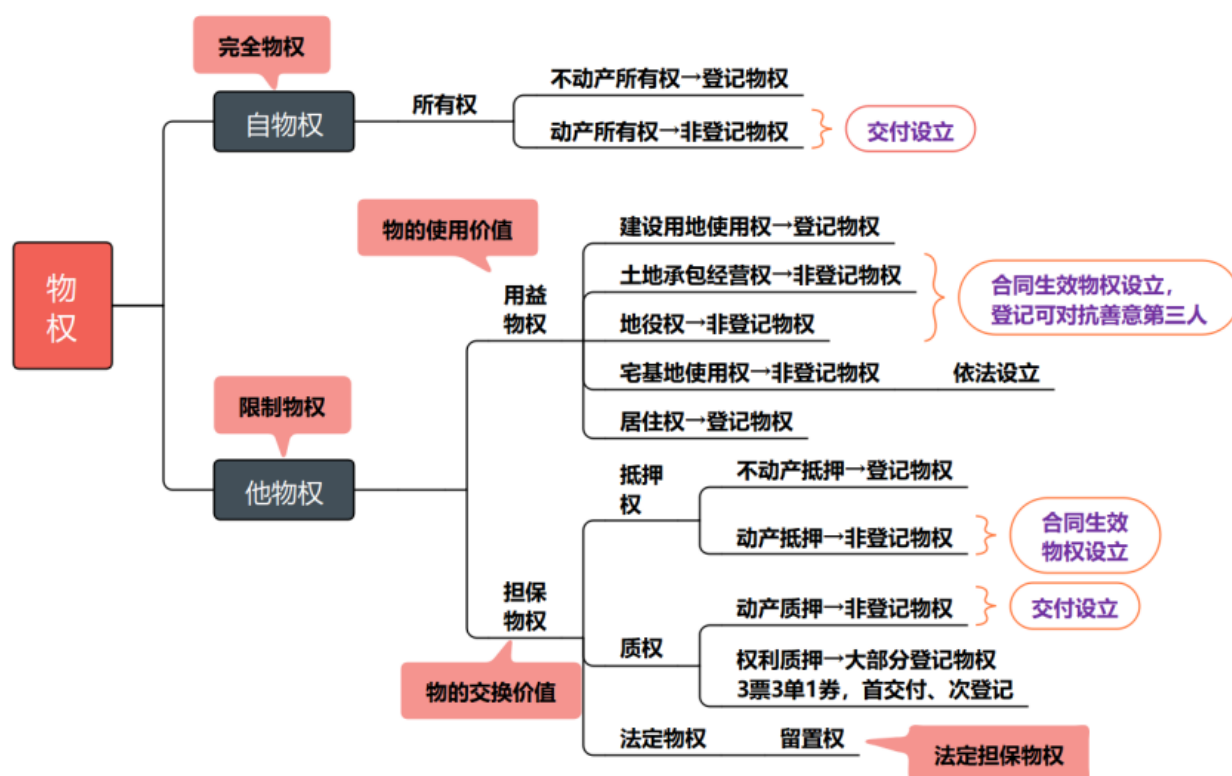
知识点六 物权变动

物权变动，是指物权的设立、变更和终止的变化状态。

变动原因	法律行为	买卖、互易、赠与、遗赠
	法律行为之外的法律事实	房屋建造、先占、添附、继承、无主物的法定取得、标的物消费、标的物灭失及混同

	公法上的原因	公用征收、没收、罚款
变动原则	公示原则	物权变动公示的，产生权利变动的效力，并受法律保护；不公示的，不能发生物权变动的效力
	公信原则	物权变动公示的，即取得法律上的公信力，即使标的物出让人事实上无处分权，善意受让人基于对公示的信赖，仍能取得物权的权利
我国物权变动立法	不动产物权的变动，以 <u>登记为生效</u> 要件，但是法律另有规定的除外	
	动产物权的变动，以 <u>交付为生效</u> 要件，但是法律另有规定的除外	
	依法属于国家所有的 <u>自然资源</u> ，所有权 <u>可以不登记</u>	
	船舶、航空器和机动车等的物权的变动， <u>未经登记，不得对抗</u> 善意第三人	
不动产登记	变动登记	不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力；未经登记，不发生效力
	更正登记	为了消除登记内容的错误或者遗漏而对既有的登记内容进行订正和补充的一种登记。对原登记权利的涂销登记，同时是对真正权利的初始登记
	异议登记	在利害关系人认为登记簿对某一不动产权利的记载与真实的权利状态 <u>不相一致且登记名义人不同意更正</u> 的情况下，由登记机关依法将该利害关系人对登记内容的正确性提出的异议记载入登记簿之中的一种登记
		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
		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	异议登记是一种 <u>临时性</u> 保护措施，其并 <u>不限制</u> 登记簿记载的 <u>名义权利人对不动产的处分权</u> 。
		旨在保全一项将来发生的不动产物权变动（防止一房二卖）
		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 <u>90 日内</u> 未申请登记的，预告登记失效
动产交付	移转标的物占有的行为	
	现实交付	由出让人将其直接管理支配下的动产现实地移转给受让人，使受让人取得对动产的直接占有。是实践中最常见的交付方式
观念交付	简易交付	在设立和转让动产物权之前，受让人已经占有该动产的，则物权变动自出让人和受让人之间所订立的、以物权变动为内容的法律行为生效时发生效力（两方，先用后买）
	指示交付	在设立和转让动产物权之前，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。（三方，买方取得返还所有权的时候物权转移）
	占有改定	在动产物权转让时，出让人与受让人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。占有改定使受让人基于占有媒介关系取得对该动产的间接占有，以代替现实交付。（两方，先卖后用，用的合同生效物权转移）

【靖点考察】



1. 未办理物权登记的，不影响合同效力；

2. 更正登记是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，异议登记是不动产登记簿记载的权利人不同意更正。

第二节 所有权

知识点一 所有权的取得

所有权，是指所有人对自己的不动产或者动产，依法享有的占有、使用、收益和处分的权利。

1. 取得方式：根据是否以他人既存所有权为前提

原始取得	非依他人既存的权利和意志，而是基于法律规定直接取得所有权，包括先占、生产、收取孳息、添附物的归属、无主物和罚没物的法定归属、善意取得、没收等
继受取得	基于他人既存的权利和意志而取得所有权，如买卖

2. 动产所有权取得的法律原因

依法律行为而取得	双方法律行为	基于买卖合同、赠与合同、互易合同而为之权利让与“交付”
	单方法律行为	受遗赠
依法律行为以外的法律事实而取得	①继承	遗嘱继承、法定继承
	②法院判决、强制执行	
	③公用征收、没收、罚款等行政行为	
	④收取孳息	

依法律行为以外的法律事实而取得	⑤无主物的法定归属	遗失物、漂流物、埋藏物、隐藏物自发布招领公告之日起 1 年内无人认领的，归国家所有 无人继承又无人受遗赠的遗产，归国家所有，用于公益事业；死者生前是集体所有制组织成员的，归所在集体所有制组织所有
	⑥先占	以所有的意思，占有无主动产而取得其所有权的法律事实
	⑦添附	不同所有人的物因附合、混合或者加工而形成不可分割的物或者具有新质的物，从而引起所有权变动的法律事实
	⑧善意取得	善意+合理的转让价格+依法已交付

【靖点提示】

知识点二 所有权的消灭

种类	绝对消灭	所有权与其主体分离，而他人亦未取得该权利	
	相对消灭	所有权与其主体分离，而由他人取得该权利	
原因	因法律行为而消灭	单方法律行为	抛弃
		双方法律行为	所有权出让，如赠与、买卖、互易等
	因法律行为以外的法律事实而消灭	①作为所有权人的自然人死亡或者法人终止	
		②标的物灭失	
		③判决、强制执行、罚款、没收、纳税等	
		④添附	动产因添附于他人的不动产或者动产，而依法由他人取得所有权，原所有权即消灭。 (甲的瓷砖被乙拿去铺地面)

知识点三 共有

共有，是指两个以上的人对同一物共同享有一个所有权的法律状态；是所有权的联合，而不是一种独立的所有权类型；每个共有人的权利均及于共有物的全部。

按份共有	共有人按各自 <u>确定的份额</u> 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（约定→出资→等额）	
按份共有效力	效	对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权
		对共有的不动产或动产进行处分、作重大修缮、变更性质或用途的，应当经占 <u>份额 2/3 以上</u> 的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外
		按份共有人对共有物享有 <u>分割请求权</u>
		按份共有人转让其份额时，在同等条件下，其他共有人享有 <u>优先购买权</u>
		按份共有人可以在其 <u>份额上</u> 设定 <u>担保物权</u>
		按份共有人享有 <u>物上请求权</u>
按份特有	特	按份共有人对外享有 <u>连带债权</u> 、承担 <u>连带债务</u>
		共有份额的权利主体因 <u>继承、遗赠</u> 等原因发生变化时，其他按份共有人 <u>不得主张</u>

共有	别	<u>优先购买</u> ，但按份共有人之间另有约定的除外
	规	按份共有人向共有人 <u>之外的人</u> 转让其份额，其他按份共有人享有 <u>同等条件优先购买权</u>
	则	按份共有人 <u>之间转让</u> 共有份额，其他按份共有人主张优先购买的， <u>不予支持</u> ，但按份共有人之间另有约定的除外
		两个以上其他共有人主张行使优先购买的， <u>协商</u> 确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的 <u>共有份额比例</u> 行使优先购买权
共同共有		数人对同一物 <u>平等</u> 和 <u>不分份额</u> 地共同享有所有权的共有形态
		以共同关系的存在为前提。如家庭关系、夫妻关系
	效力	共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权
		对共有的不动产或者动产进行处分、作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经 <u>全体共同共有人同意</u> ，但是共有人之间另有约定的除外
		在共同共有关系存续期间，共同共有人 <u>原则上无分割请求权，也无优先购买权。</u> 仅在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割
		共同共有关系终止时，对共有财产的分割与按份共有相同
		共同共有人对外享有 <u>连带债权</u> 、承担 <u>连带债务</u>
共有物的分割	实物分割	适用于可分物的分割
	变价分割	共有物不能分割或者分割有损其价值并且各共有人都不愿意取得共有物的情形。将共有物变卖，分割其价金
	作价分割	不可分之共有物归属于共有人中的一人或者数人的情形。取得共有物的共有人对其他共有人应得之份额，用货币给予补偿

【靖点提示】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。



知识点四 业主的建筑物区分所有权

建筑物区分所有权，是指由区分所有建筑物的专有部分所有权、共有部分共有权以及对建筑物进行共同管理的成员权三者构成的特别不动产所有权。

1. 特征

复合性	三权合一
专有部分所有权的 主导性	只登记专有部分所有权，而共有权及成员权并不单独登记
一体性	不可分离，一体变动。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让
主体身份多重性	集所有权人、共有人、成员三重身份于一身
客体是兼有独立用途部分和必要共同设施的建筑物	

1. 专有部分所有权

专有部分，指具有构造上的独立性，能明确区分，具有利用上的独立性，可以排他使用的建筑物部分，包括房屋、车位、摊位等特定空间。该部分能够登记成为特定业主所有权的客体。

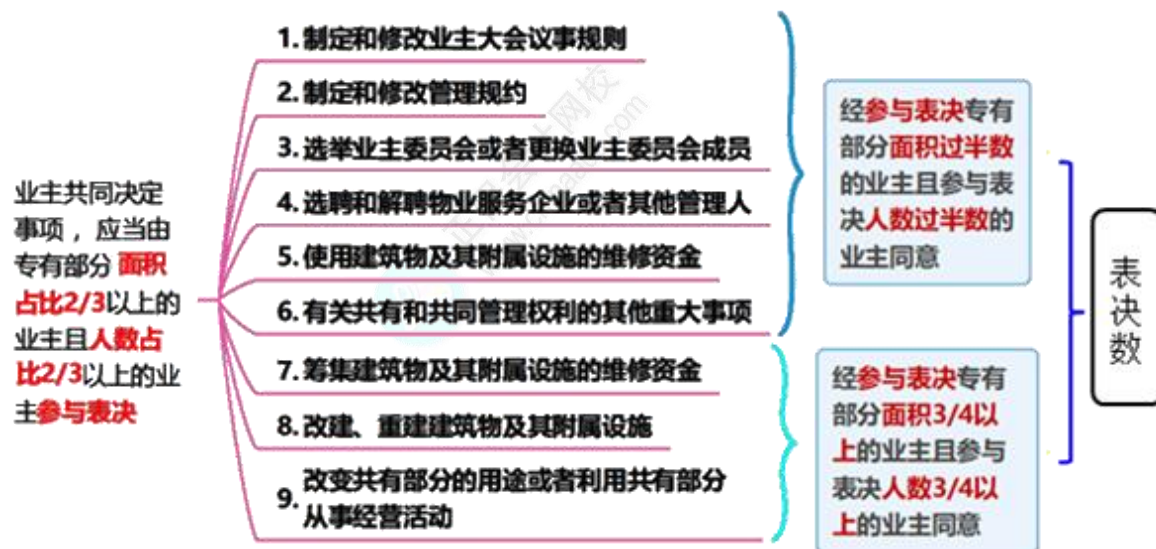
专有部分所有权属于空间所有权，是指区分所有权人对专有部分的占有、使用、收益及处分的权利。

2. 共有部分共有权

- (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. 成员权

成员权，是指建筑物区分所有权人（业主）基于一栋建筑物的构造、权利归属及使用上的密切关系而形成的、作为建筑物管理团体之一成员所享有的权利。成员权通过业主大会行使，包括表决权（出席数）、参与订定规约权、选聘和解聘管理者的权利等。



【磨眼睛口诀】筹改营，四分三

知识点五 相邻权

土地的相邻权	邻地通行权、邻地管线安设权、邻地使用权、邻地环境保护权、邻地安全保护权
水流的相邻权	相邻水流使用权、相邻水流排放权
建筑物的相邻权	相邻通风、采光权，相邻通行权，相邻环境保护权

第三节 用益物权

用益物权，是指对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。（不能处分）

主要包括建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、居住权、地役权。

知识点一 用益物权的特征

1. 用益物权是限定物权
2. 用益物权是以使用收益为目的的限定物权
3. 用益物权的享有和行使通常以对物之占有为前提（地役权不占有）
4. 用益物权是一种独立的物权，即独立于所有权（地役权是从物权）
5. 用益物权的客体包括不动产和动产

知识点二 用益物权的类型

建设用地使用权（登记设立）	自登记时设立	
	主体	自然人、法人和非法人组织
	客体	国家所有的土地、集体所有的土地
	内容	建设用地的占有、使用和收益权
		在建设用地上建造建筑物、构筑物及其附属设施的权利
	取得	对建设用地使用权的处分权（使用权转让、互换、出资、赠与或抵押）、房地一体原则
	消灭的特殊原因	出让、划拨、转让、继承等方式
		建设用地使用权期限届满未续期 建设用地使用权被依法收回 建设用地使用权被抛弃 建设用地使用权被依法撤销 建设用地使用权发生混同 建设用地使用权的客体——土地灭失

宅基地使用权（依法设立）	主体	农村集体经济组织成员
	客体	集体所有的土地
	内容	在宅基地上建造住宅且为保有住宅而长期使用宅基地的权利
		在宅基地空闲处修建其他建筑物及其附属设施的权利
		在宅基地空闲处从事种植以获取收益的权利
		依法转让宅基地使用权的权利

土地承包经营权（合同生效物权设立，登记对抗）	取得	遵循“一户一宅”原则，基于集体经济组织依法无偿分配而取得宅基地使用权的 <u>存续无期限限制</u> ；对失去宅基地的村民，应当依法重新分配
	主体	1. 通过家庭经营方式承包的，限于本集体经济组织的农户 2. 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，主体可以是本集体经济组织成员，也可以是本集体经济组织以外的单位或者自然人。
	客体	农民集体所有或者国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地
	内容	根据土地承包经营权合同取得的对耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地予以占有、使用和收益的权利
土地承包经营权（合同生效物权设立，登记对抗）	设立	自土地承包经营权合同生效时设立
	流转	土地承包经营权人依法有权将土地承包经营权互换、转让
		未经依法批准， <u>不得将承包地用于非农建设</u>
		土地承包经营权互换、转让未经登记的，不得对抗善意第三人
	原则上，承包期内发包人不得调整承包地，亦不得收回承包地	

居住权（登记设立）	按照合同约定或遗嘱，对他人的住宅及其附属设施享有的占有、使用的权利	
	主体	特定的自然人
	客体	他人所有的住宅
	内容	为满足生活居住需要而占有、使用他人住宅的权利
	期限性	在居住权合同中约定或在遗嘱中确定；未明确，则推定为居住权人的终生
	无偿性	<u>居住权通常具有无偿性</u> ，但是当事人另有约定的除外
	专属性	只能由权利人本人享有和行使，不能与权利人分离， <u>不得转让、继承</u>
		设立居住权的住宅 <u>不得出租</u> ，但是当事人另有约定的除外
	取得	基于居住权合同或者遗嘱的设立而取得
		应当采用 <u>书面形式</u> 订立居住权合同
		应当向登记机构申请居住权登记， <u>居住权自登记时设立</u>
地役权（合同生效物权设立，登记对抗）	消灭	因居住权期限届满或者居住权人死亡而消灭
	不动产的所有权人或者使用权人 <u>为自己不动产使用的便利</u> ，根据合同约定使用他人不动产的一种用益物权	
	特征	是存在于他人不动产上的物权；是从物权；具有不可分性；是为需役地的便利而设定的物权；享有和行使通常以对不动产的占有为要件

	取得	基于设立、让与、法律直接规定、继承等原因而取得
		应当采用书面形式订立地役权合同
		自地役权合同生效时设立。未经登记，不得对抗善意第三人

【链接】（1）地役权是存在与他人不动产上的物权。

（2）地役权是从物权，具有从属性。以需役地的所有权或者使用权的存在为前提的，不能离开需役地而存在。

①地役权不得与需役地分离而单独让与。土地承包经营权、建设用地使用权等转让的，地役权一并转让。

②地役权不得与需役地分离而成为其他权利的客体，如地役权不得单独抵押。

（3）地役权具有不可分性。

①在需役地被分割时，地役权在分割后的各部分仍然存在。但地役权的行使按其性质只涉及需役地一部分的，则分割后地役权仅在该部分存在。

②在供役地被分割时，地役权就分割后的各部分仍然有效。但地役权的行使按其性质只涉及供役地一部分的，则分割后地役权仅在该部分有效。

（4）地役权是为需役地的便利而设定的物权。

（5）地役权的享有和行使通常以对不动产的占有为要件，但有例外。如眺望地役权，其享有和行使即无须占有供役地。

地役权和相邻权：

	地役权（用益物权）	相邻权（所有权）
权利产生的方式	当事人之间的约定（不一定毗邻）	法律的直接规定（一定毗邻）
权利性质	为自己不动产的利益而使用他人不动产的权利，是独立的物权	对相邻不动产所有权或者使用权的限制或扩张，不是独立的物权
对不动产权利限制或者扩张的程度	较大：是当事人双方超越相邻权限度而约定的权利	较少：是法律对不动产相邻关系进行最低限度调节的结果
权利取得的对价	通常是有偿的	通常是无偿的
权利的存续期限	通常约定有期限限制	无期限限制，与相毗邻不动产所有权或者使用权相伴存在

第四节 担保物权

知识点一 担保物权

分类	意定担保物权	抵押权、质权
	法定担保物权	留置权
担保范围	可由当事人约定。若无约定，则应当包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。（约定→全部）	

围		
担保合同	抵押合同、质押合同和其他具有担保功能的合同	
	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	
特征	从属性和附随性	以债权的存在为前提，随债权转移和消灭
	不可分性	担保物的分割、部分灭失或者转让，被担保债权的分割或者部分转让，均不影响担保物权，担保物权人 <u>仍然能够完整地行使其担保物权</u>
	物上代位性	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 <u>优先受偿</u>

知识点二 抵押权

1. 概念和特征

抵押	债务人或者第三人以担保债务清偿为目的，不转移占有地就自己的财产为债权人设定担保物权的法律行为
抵押权行使的前提	是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
特征	以对抵押财产 <u>变价处分权</u> 和 <u>优先受偿权</u> 为内容的、 <u>不转移抵押财产占有</u> 的、 <u>意定、担保</u> 物权

2. 设立

抵押合同	书面合同、要式合同
	既可以是单独存在的抵押合同，也可以是债权合同中附设的抵押条款
绝押条款	是指当事人在抵押合同中约定，当主债权已届清偿期而未获清偿时，抵押财产的所有权即转归债权人所有的条款 <u>只发生担保物权效力</u> ，而不发生抵押财产所有权移转效力
可以抵押的财产	建筑物和其他土地附着物
	建设用地使用权
	海域使用权
	生产设备、原材料、半成品、产品
	正在建造的建筑物、船舶、航空器
	交通运输工具
	法律、行政法规未禁止抵押的其他财产
不得抵押的财产	土地所有权
	宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定可以抵押的除

	外
	学校、幼儿园、医疗机构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
	所有权、使用权不明或者有争议的财产
	依法被查封、扣押、监管的财产
	法律、行政法规规定不得抵押的其他财产
抵押登记	不动产：登记设立
	动产：合同生效时设立，登记对抗

【磨眼睛口诀】

公家公益有争议

【靖点提示】房地一体：

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。

【靖点提示】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。

3. 效力

标的物范围	抵押财产本身及其从物、从权利、孳息、添附物、代位物		
抵押权人的权利	变价处分权	债权届期而未获清偿时，抵押权人可依法定程序拍卖、变卖抵押财产，实现抵押财产的交换价值	
	优先受偿权	抵押权人就抵押财产卖得的 <u>价金，优先于无担保物权</u> 的债权人受领清偿	
	保全抵押财产价值权	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	
		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	
		抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位	
		抵押权的变更 <u>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</u>	
抵押权的处分权	关于建筑物和建设用地使用权	{ 城市：房地一起押（房随地走，地随房走） 乡镇村：地不可单押，随房押	
	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, <u>其他担保人</u> 在抵押权人 <u>丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任</u> , 但是其他担保人承诺仍然提供担保的除外
--	---

抵押人的权利	用益权	
	处分权	抵押权设立后, 抵押人作为抵押财产的所有权人, 仍可以对抵押财产进行处分。如转让抵押财产、在抵押财产上为他人再行设立抵押权或者质权等
抵押权的优先效力	抵押财产拍卖、变卖所得的价款应当优先清偿抵押权人的债权, 清偿后有剩余的, 才能清偿债务人的其他债权人的债权	
	重复抵押时	<u>已经登记的先于未登记的</u> 受偿
		已经登记的, 按照 <u>登记的时间先后</u> 确定清偿顺序
		抵押权未登记的, 按照 <u>债权比例</u> 清偿
抵押权的追及效力	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	
	限制	善意取得制度; 抵押权未按法定方式公示; <u>正常经营买受人</u> 规则

【链接】正常经营买受人规则的限制。

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。

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 (不是正常经营):

- 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。

4. 消灭

- (1) 主债权消灭。作为从权利的抵押权随之而消灭。
- (2) 抵押权实现。即抵押权人在债务履行期届满而未获清偿时, 经法定程序以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得价款优先受偿。
- (3) 抵押财产因不可归责于任何人的事由而灭失。抵押权因客体灭失且无替代物而消灭。
- (4) 抵押权人放弃抵押权。

5. 特殊抵押

最高额抵押	抵押人与抵押权人约定, 在 <u>预定的最高债权额限度内</u> , 以抵押财产对 <u>一定期间内将要</u> 连续发生的债权所作的抵押担保
	经当事人同意, 最高额抵押权设定前已经存在的债权, 可以转入最高额抵押担保的债权范围
	最高额抵押权并不随部分债权的移转而发生移转。即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。除非当事人另有约定
浮动	抵押人与抵押权人约定, 以抵押人 <u>现有的</u> 和 <u>将有的</u> 财产为债权所作的抵押担保



抵押	抵押人	限于企业、个体工商户、农业生产经营者
	抵押财产	限于生产设备、原材料、半成品、产品等动产
	抵押财产不固定	抵押权实行前一直处于不断增减变化的浮动状态，直到抵押权实现时才固定下来

知识点三 质权

质权，是指债权人于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时，可以就债务人或者第三人移转占有而供担保的特定动产或者权利卖得的价款优先受偿的权利。

抵押 vs 质押：

	抵押	质押
对象	动产或不动产	动产或权利
是否转移	不需要转移占有	必须移转占有
权利生效	动产：合同生效时设立，登记对抗	动产：交付时生效
	不动产登记生效	权利：一般是登记时生效

1. 动产质权

设立	应当采用书面形式订立质押合同
	自出质人交付质押财产时设立
流质条款	只发生担保物权效力，而不发生质押财产所有权移转效力
标的物范围	质押财产本身、从物、孳息物、添附物
	质押财产因侵权行为、保险事故、征收、添附等原因毁损、灭失所获得的赔偿金、补偿金、保险金

2. 权利质权

设立	应当采用书面形式订立权利质押合同	
客 体	汇票、本票、支票	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 <u>办理出质登记</u> 时设立；先于主债权到期，可以兑现或者提货，将兑现的价款或者提取的货物提前清偿 <u>债务或者提存</u>
	债券	
	存款单、仓单、提单	
	可以转让的基金份额、股权	质权自办理 <u>出质登记</u> 时设立；出质后不得转让，除非双方协商同意。转让所得价款应当提前清偿或提存
	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	
法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利		

【磨眼睛口诀】三票三单一券，首交付次登记

知识点四 留置权

留置权，是指债权人已经合法占有债务人的动产，当债务人逾期不履行与该动产有关的债务时，可以留置该动产并就该动产优先受偿的担保物权。

留置权人	债权人	
留置财产	债权人合法占有的动产	
	留置财产应当与债权属于同一法律关系，但是企业之间留置的除外	
	法律规定或者当事人约定不得留置的动产，不得留置	
	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	
标的物范围	留置财产本身、从物、孳息、添附物	
	留置财产因侵权行为、保险事故、征收、添附等原因毁损、灭失所得之赔偿金、保险金、补偿金	
留置权人的义务	妥善保管留置财产	
	催告义务	留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期限
		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限，但是鲜活易腐等不易保管的动产除外
		留置权人变价处分权的行使须先行催告，未经催告，不得径行变卖留置财产
		债务人在催告期内仍不履行债务，债权人方可行使变价处分权
	留置财产返还义务	留置权人于债权消灭或者留置权消灭后，须将留置财产返还于债务人

知识点五 数种担保并存时的效力规则

1. 抵押、质押、留置：

留置权 > 已登记抵押权和质权（时间先 > 后） > 未登记抵押权

2. 意定担保物权、保证担保：

约定 → 债务人的物保 → 第三人的物保或保证

3. 购置款超级优先权

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。

担保人在设立动产浮动抵押并办理抵押登记后又购入或者以融资租赁方式承租新的动产，下列权利人为担保价款债权或者租金的实现而订立担保合同，并在该动产交付后 10 日内办理登记，主张其权利优先于在先设立的浮动抵押权的，人民法院应予支持：

- ①在该动产上设立抵押权或者保留所有权的出卖人；
- ②为价款支付提供融资而在该动产上设立抵押权的债权人；
- ③以融资租赁方式出租该动产的出租人。

第五节 占有

占有，是指人对物为管领与控制的事实。（占有不是物权）

知识点一 占有的分类

有无占有的权源	有 权 占有	又称正权源占有；基于法律上的原因而为的占有
	无 权 占有	又称无权源占有；欠缺法律上原因的占有
无权占有人是否知其无占有的权源	善 意 占有	占有人不知无占有的权源，而误信有正当权源且无怀疑地占有
	恶 意 占有	占有人明知无占有的权源，或对是否有权源虽怀疑而仍为占有
	自 主 占有	以所有的意思为占有，如买受人对标的物的占有



	他 主 占有	不以所有的意思为占有，如借用人对借用物的占有
占有人在事实上是否直接占有其物	直 接 占有	占有人事实上占有其物，即直接对物有事实上的管领力，如质权人、保管人对质物、保管物的占有
	间 接 占有	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的占有，如出质人、寄存人对质物、保管物的占有

知识点二 占有的取得、变更和消灭

取得	分类	原始取得	非基于他人既存的占有而取得，如先占
		继受取得	基于他人既存的占有而取得，如买受人自出卖人处受让标的物

	取得的法律原因	法律行为，如保管合同、租赁合同
		事实行为，如房屋建造、先占、侵权行为等
		自然事件，如树上果实落人邻人院内
		占有推定
变更	自主占有变为他主占有；他主占有变为自主占有；善意占有变为恶意占有	
消灭	法律行为	抛弃、让与
	事实行为	占有物被窃、被抢或者遗失
	占有物毁损、灭失	

知识点三 占有的效力

权利推定效力	占有，且其在占有物上所行使的权利，则推定有权利
事实推定效力	有占有事实则推定有占有状态， <u>无须占有人举证</u>
权利取得效力	善意取得制度
保护效力	占有保护请求权、自力救济权、损害赔偿请求权、善意占有人的必要费用偿还请求权