

注册会计师  
经济法  
串讲班

授课教师：章珩

第二编 民事法律制度

第三章 物权法律制度

第三章 物权法律制度

一、考情分析

近年本章分值有所降低，预计分值在 10 分左右。各种题型均可出现，注意《物权法》与《合同法》结合考案例分析题。

学习注重理解掌握重点法条。重点关注物权变动、善意取得制度，建设用地使用权、担保物权内容。

第三章 物权法律制度

专题概要

专题一 物权法律制度概述

专题二 物权变动

专题三 所有权

专题四 用益物权

专题五 担保物权

第三章 物权法律制度

专题一 物权法律制度概述

知识点概要

专题一	要点	考试频率
物权法律制度概述	物的特征	★
	物的种类	★★
	物权的种类	
	物权法的基本原则	★★

第三章 物权法律制度

知识点一 物的特征

特征	内容（示例）	不属于物权法上的物
（1）有体性	仅指有体物。 权利在特殊情况下经法律规定可成为物权客体，如权利质权。	权利、行为、智力成果（包括电脑程序）等
（2）可支配性	能为人力所支配并满足人需要的有体物	不人为力所支配：太阳、月亮等 不为人所需：汽车尾气等
（3）人的身体之外	与人体分离的毛发、假牙、义肢、捐献器官、尸体等	人，包括人身体内的血液等

--	--	--

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点二 物的种类

##### 1. 动产与不动产

- (1) 不动产须登记，包括土地、海域以及房屋、林木等地上定着物。
- (2) 动产以交付为原则。

### 第三章 物权法律制度

#### 2. 主物与从物

- (1) 主物和从物在物理实体上都独立存在，从物不是主物的组成部分。

例：旅馆设置的家具、房间的钥匙、汽车后箱中的备用胎等属于从物。

- (2) 在无法律特别规定或当事人特别约定时，从物的权利归属与主物一致。

### 第三章 物权法律制度

#### 3. 原物与孳息

- (1) 原物 VS 孳息：孳息必须与原物分离，为独立物。

例：母牛肚子里的小牛不是孳息，只有母牛生出来的小牛才是孳息。

- (2) 天然孳息 VS 法定孳息

	示例	权利归属
天然孳息	母鸡下的蛋	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 (约定→用益物权人→所有权人)
法定孳息	租金、利息	有约定，按约定；没约定，按交易习惯 (约定→习惯)

#### 习题演练

【例题·多选题】属于主物与从物关系的有（ ）。

- A. 两支筷子
- B. 甲的杯子和杯盖
- C. 甲的电视机和遥控器
- D. 甲的拖拉机和乙的拖犁

#### 习题演练

【正确答案】BC

【答案解析】本题考核物的种类。主物是指独立存在，在与同属一人所有的其他独立物结合使用中起主要作用的物。从物，是指独立存在，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、起辅助和配合作用的物。

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点三 物权的种类

【概念解析】物权 VS 债权

物权	债权
支配权	请求权
排他性	兼容性

客体为物，特定	客体为行为，不特定
绝对权（对世权）	相对权（对人权）
法定	约定
需要公示	无须公示

### 第三章 物权法律制度

#### 1. 自物权与他物权

(1) 自物权	所有权：国家所有、集体所有、私人所有
(2) 他物权	①用益物权：建设用地、土地承包、地役权、宅基地使用权 ②担保物权：抵押、质押、留置
物权：包括所有权、用益物权和担保物权	

### 第三章 物权法律制度

#### 2. 动产物权与不动产物权

- (1) 动产物权：动产所有权、动产抵押权、动产质权、留置权。
- (2) 不动产物权：不动产所有权、土地使用权、不动产抵押权。

### 第三章 物权法律制度

#### 3. 独立物权与从物权

(1) 独立物权	所有权、除地役权外的用益物权
(2) 从物权	担保物权、地役权

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点四 物权法的基本原则

##### (一) 物权（种类和内容）法定原则

【法条解读】《物权法》第五条所称的“法律”，不限于《物权法》，包括一切由全国人大及其常委会制定的“法律”。

【提示】不包括行政法规与地方性法规，亦不包括司法解释与司法判例。

### 第三章 物权法律制度

(1) 行为人违反“种类法定”原则，在法定物权种类之外创设物权，该物权创设行为无效。

例：将优先购买权规定为法定物权种类因违反物权种类法定原则而无效。

(2) 行为人设定与法定物权相异的内容，该设定行为无效。

例：法律规定动产质押必须移转占有，当事人就不能创设不移转占有的动产质押。

### 第三章 物权法律制度

#### (二) 物权客体特定原则（一物一权原则）

(1) 一物之上可以存在多个物权人，但物权（所有权）只有一个。（如共有）

(2) 一物之上成立数个互不冲突的物权；

如所有权与他物权的相容、用益物权与担保物权的相容等。

【提示】同一物上两个所有权不行；同一物上既有所有权又有抵押权是可以的。

第三章 物权法律制度

(三) 物权公示原则

1. 公示的含义

- (1) 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定“登记”。
- (2) 动产物权的设立和转让，应当依照法律规定“交付”。

第三章 物权法律制度

2. 公示的效力

(1) 公示生效主义

例：房屋买卖、建设用地使用权的取得和不动产的抵押“必须登记”，登记生效。

例：动产质权自出质人“交付”质押财产时设立。

第三章 物权法律制度

(2) 公示对抗主义

例：船舶、航空器和机动车等（特定）动产物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

解析：汽车买卖合同自依法成立时生效，汽车所有权自汽车交付时发生转移，但是未经登记被不知情的第三人取得（登记）抵押权，第三人取得汽车的抵押权优于所有权人享有权利。

第三章 物权法律制度

3. 物权推定效力

不动产权属证书记载的事项与不动产登记簿记载不一致的，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。

【解释】当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。

第三章 物权法律制度

【物权效力归纳表】

不动产	登记生效主义	(1) 房屋买卖； (2) 建设用地使用权的取得 (3) 不动产的抵押
动产	交付生效主义	(1) 普通动产所有权变更 (2) 动产质押 (3) 汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单（权利质押）
	登记对抗主义	(1) 特殊动产（船舶、航空器和机动车）所有权变更 (2) 动产抵押

第三章 物权法律制度

专题二 物权变动

知识点概要

专题二	要点	考试频率
-----	----	------

物权变动	物权取得	
	物权变动的原因	★★
	物权行为	★
	物权变动的公示方式	★★★

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点一 物权取得

【解释】判断物权取得属于原始取得或继受取得，关键在于所取得的权利是否源自权利前手。

【例1】原始取得：先占、生产、收益、孳息、添附。

【例2】继受取得：买卖、赠与、互易、继承。

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点二 物权变动的原因

类型	内容
基于法律行为的物权变动	买卖、赠与、互易等。一般情况下，动产看交付；不动产看登记
非基于法律行为的物权变动	(1) 事实行为：合法建造、拆除房屋等，事实行为成就时发生效力
	(2) 继承或受遗赠：继承或受遗赠开始时
	(3) 法律文书/征收：自法院或仲裁委员会的法律文书或政府的征收决定生效时

### 第三章 物权法律制度

【解释】“法院、仲裁委员会的法律文书”包括：判决书、裁定书、调解书。

法律文书必须具有直接改变原有物权关系（如共有物分割），不必由当事人履行（给付判决）形成的效力。

【注意】非基于法律行为的物权变动不必以公示为前提，但处分前要登记公示。

### 第三章 物权法律制度

例：甲妻因车祸去世，甲继承两居室房屋一套，甲在未办理产权变更登记的情况下，是否取得了亡妻房屋的所有权？『解析』甲在未办理产权变更登记的情况下，仍取得了亡妻房屋的所有权。根据物权法律制度的规定，因继承取得物权的，自继承开始时发生效力。

#### 习题演练

【例题·多选题】根据《物权法》，关于非依法律行为的物权变动的说法，正确的有（ ）。

- A. 某人民法院对离婚诉讼作出的分割不动产的判决书生效时即发生物权变动效力
- B. 某市人民政府征收集体土地的决定生效即发生物权变动效力
- C. 张某自继承开始时即取得遗产的所有权
- D. 赵某在分配的宅基地上建造住房，房屋建成之日即取得房屋的所有权

#### 习题演练

『正确答案』ABCD

『答案解析』本题考核非依法律行为的物权变动。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（选项AB）。因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗

赠开始时发生法律效力（选项C）。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（选项D）。

第三章 物权法律制度

知识点三 物权行为

1. 债权行为 VS 物权行为

【法律依据】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（物权行为），不影响合同的效力（债权行为）。

第三章 物权法律制度

例：房屋买卖合同只是债权行为，并不足以导致房屋所有权转让。房屋所有权的转让依赖于出卖人向买受人为了履行买卖合同而转让所有权的行为（在消灭合同之债的意义上称合同的履行行为），在转让物权的意义上则称物权行为。

2. 当事人一方不得以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效。

第三章 物权法律制度

3. 多重合同（一物多卖）

【解释】出卖人就同一标的物订立多重合同，合同均不具有合同法的无效情形的，买受人因不能按照合同约定取得标的物所有权，请求追究出卖人违约责任的，人民法院应予支持。

提示：《买卖合同司法解释》的规定（见第四章）

第三章 物权法律制度

普普通通动产一物多卖	<p>出卖人就同一普通动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：</p> <p>（1）先行受领交付的买受人请求确认所有权已经转移的，人民法院应予支持；</p> <p>（2）均未受领交付，先行支付价款的买受人请求出卖人履行交付标的物等合同义务的，人民法院应予支持；</p> <p>（3）均未受领交付，也未支付价款，依法成立在先合同的买受人请求出卖人履行交付标的物等合同义务的，人民法院应予支持。</p> <p>【关键词】顺序：交付→付款→合同成立先后</p>
------------	--

第三章 物权法律制度

特特殊动产一物多卖	<p>出卖人就同一船舶、航空器、机动车等特殊动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效时，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：</p> <p>（1）先行受领交付的买受人请求出卖人履行办理所有权转移登记手续等合同义务的，人民法院应予支持；</p> <p>（2）均未受领交付，先行办理所有权转移登记手续的买受人请求出卖人履行交付标的物等合同义务的，人民法院应予支持；</p> <p>（3）均未受领交付，也未办理所有权转移登记手续，依法成立在先合同的买受人请求出卖人履行交付标的物和办理所有权转移登记手续等合同义务的，人民法院应予支持；</p>
-----------	--

	<p>(4) 出卖人将标的物交付给买受人之一，又为其他买受人办理所有权转移登记，已受领交付的买受人请求将标的物所有权登记在自己名下，人民法院应予支持。</p> <p>【关键词】顺序：交付→登记→合同成立先后；交付与登记冲突时，以交付为准。</p>
--	---

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点四 物权变动的公示方式

##### (一) 动产物权变动的公示方式：交付

###### 1. 现实交付

###### 2. 交付替代

###### (1) 简易交付：如“买方先租（借）后买”

动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生效力。

【提示】风险也于此时发生转移。

### 第三章 物权法律制度

例：甲公司依据租赁合同交付给乙公司工程设备一套，乙公司使用后表示满意，向甲公司提出购买该套设备，甲公司表示满意，买卖合同订立时该套设备的所有权转移。『解析』属于简易交付。

### 第三章 物权法律制度

##### (2) 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，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。

如果让与人的动产由第三人占有，让与人可以将其享有的对第三人的返还请求权让与给受让人，以代替现实交付。

### 第三章 物权法律制度

例：甲企业将一套生产设备租给乙企业使用，租期未满，甲企业将该设备卖给了丙企业，并在买卖合同中约定将甲企业对乙企业享有的返还该设备的请求权转让给丙企业『解析』属于指示交付。

### 第三章 物权法律制度

##### (3) 占有改定：如“卖方先卖后借（租）”

所谓占有改定，是指动产物权的让与人与受让人之间特别约定，标的物仍然由出让人继续占有，而受让人则取得对标的物的间接占有以代替标的物的实际交付。

例：甲在乙的画展上看中一幅画，并提出购买，双方以 5 万元成交。甲同意待画展结束后，再将属于自己的画取走。

『解析』属于占有改定。

### 第三章 物权法律制度

##### (二) 不动产物权变动的公示方式：登记

1. 登记类型：首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记与查封登记。

首次登记	未办理首次登记，不得办理其他类型登记
变更登记	不涉及权利转移的变更
转移登记	不同主体之间发生转移
注销登记	不动产权利的消灭时

### 第三章 物权法律制度

#### 2. 更正登记 VS 异议登记

更正登记	主体：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误 处理：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
异议登记	主体：不动产登记簿记载的权利人不同意更正，利害关系人申请 失效：申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效 提示：异议登记并不能阻碍权利人行使其对于不动产的处分权 责任：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

### 第三章 物权法律制度

#### 3. 预告登记

(1) 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”。

(2) 预告登记后，债权消灭或自能够进行不动产登记之日起 3 个月内未申请登记的，预告登记失效。

【解释】债权消灭包括：债权因清偿而消灭，买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销、被解除，或预告登记的权利人放弃债权。

### 第三章 物权法律制度

【提示】具体有下列情形之一的，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、抵押等。

#### 习题演练

【例题·多选题】某房屋登记的所有人为甲，乙认为自己是共有人，于是向登记机构申请更正登记。甲不同意，乙又于 3 月 15 日进行了异议登记。3 月 20 日，丙打算买甲的房屋，但是到登记机构查询发现甲的房屋存有异议登记，遂放弃购买。乙申请异议登记后，发现自己的证据不足，遂对此事置之不理。下列选项正确的有（ ）。

#### 习题演练

- A. 异议登记后，未经乙同意，处分该房屋的，不生物权效力
- B. 异议登记于 3 月 31 日失效
- C. 甲有权向乙请求赔偿损失
- D. 甲有权向登记机构请求赔偿损失

### 第三章 物权法律制度

『正确答案』BC

『答案解析』本题考核不动产登记。(1) 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者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。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的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。

### 第三章 物权法律制度

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；选项 BC 正确，选项 D 错误。（2）异议登记并不能阻碍权利人行使其对于不动产的处分权；选项 A 错误。

#### 习题演练

【例题·多选题】甲向乙出售房屋并订立买卖合同。双方约定：乙应在一年内分期支付完毕价款；甲先将房屋交付乙使用，一年后转移所有权。房屋交付后，双方前往房屋登记机构办理了预告登记。下列表述中，正确的有（ ）。

#### 习题演练

- A. 乙已取得房屋所有权
- B. 若甲未经乙同意，将房屋另行出卖给丙，则甲、丙的买卖合同无效
- C. 若甲未经乙同意，将房屋抵押给丁，该抵押行为不能发生物权效力
- D. 若甲因为乙没有按期支付价款而依法解除合同，则预告登记失效

#### 习题演练

『正确答案』CD

『答案解析』本题考核不动产登记。（1）当事人签订买卖房屋或者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。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。

#### 习题演练

本题中，由于双方没有办理正式的登记，因此乙并没有取得房屋所有权，选项 A 错误；（2）预告登记的作用在于使得权利人擅自处分不动产时不发生物权变动效力，而对合同的效力没有影响，因此甲丙签订的买卖合同还是有效的，选项 B 错误，选项 C 正确；（3）预告登记后，债权消灭的，预告登记失效，选项 D 正确。

### 第三章 物权法律制度

#### 专题三 所有权

##### 知识点概要

专题三	要点	考试频率
所有权	所有权法定分类	★
	善意取得制度	★★★★
	共有	★★
	动产所有权的特殊取得方式	★

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点一 所有权法定分类

##### 1. 国家所有权

（1）专属国家所有权客体是：

①城市土地、矿藏、水流、海域；②无线电频谱资源；③国防资产。

（2）未被规定为集体所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源；野生动植物资源、文物、农村和城市郊区的土地，根据法律规定属于国家所有的，归国家所有。

### 第三章 物权法律制度

#### 2. 集体所有权

提示：集体土地使用权一般不可抵押，公开协商方式取得荒地等土地承包经营权例外。

3. 私人所有权：并不局限于自然人，民法上的法人尤其是企业法人亦包括在内。

#### 习题演练

【例题·多选题】我国《物权法》中规定的所有权有（ ）。

- A. 国家所有权
- B. 集体所有权
- C. 个人所有权
- D. 法人所有权

#### 习题演练

『正确答案』AB

『答案解析』本题考核所有权类型。《物权法》中规定的所有权的类型：（1）国家所有权；（2）集体所有权；（3）私人所有权。

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点二 善意取得制度

##### （一）善意取得要件

例：张三有一手表，委托李四保管，李四将手表卖给王二麻子，王二麻子又赠与女友刘某，刘某戴上一月后在街头被关某抢走，关某后又遗失于街头，为张某拾得。谁对该手表依善意取得制度享有所有权？

### 第三章 物权法律制度

解析：

（1）王二麻子基于善意取得制度取得该手表的所有权，原权利人张三丧失了对该手表的所有权。

法律推理：

- ①转让人（李四）基于真权利人（张三）意思合法占有（委托保管）标的物。
- ②转让人（李四保管人）无处分权；
- ③依法律行为（合同卖给王二麻子）转让所有权；

### 第三章 物权法律制度

- ④受让人（王二麻子）为善意；
- ⑤以合理的价格转让；
- ⑥物已交付（动产交付、不动产登记）；
- ⑦转让合同有效。

### 第三章 物权法律制度

（2）刘某基于赠与取得该手表的所有权。

（3）赃物、拾得遗失物不适用善意取得制度，关某、张某不得取得表的所有权。

提示：《物权法》规定

要件	①善意：受让人受让该“不动产或动产”时主观上为善意； ②有偿：以“合理的价格”有偿受让； ③公示：转让财产应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。
----	--

不适用	①赃物、遗失物； ②无偿受让； ③明显低价购入； ④在受让时知道或者应当知道。
-----	--

### 第三章 物权法律制度

#### 【司法解释】善意取得认定

善意	受让人受让不动产或者动产时，“不知道”转让人无处分权，且“无重大过失”的，应当认定受让人为善意。
举证责任	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。
重大过失认定	（1）真实权利人有证据证明不动产受让人“应当知道”转让人无处分权的，应当认定受让人具有重大过失。 （2）受让人受让动产时，交易的对象、场所或者时机等不符合交易习惯的，应当认定受让人具有重大过失。
善意的判断时点	（1）简易交付：转让动产法律行为“生效时”为动产交付之时； （2）指示交付：转让人与受让人之间有关转让返还原物请求权的“协议生效时”为动产交付之时。

### 第三章 物权法律制度

合理价格	根据转让标的物的性质、数量以及付款方式等具体情况，参考转让时交易地市场价格及交易习惯等因素综合认定。
知情认定	应当认定不动产受让人知道转让人无处分权情形： （1）登记簿上存在有效的异议登记； （2）预告登记有效期内，未经预告登记的权利人同意； （3）登记簿上已经记载司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制不动产权利的有关事项； （4）受让人知道登记簿上记载的权利主体错误； （5）受让人知道他人已经依法享有不动产物权。

### 第三章 物权法律制度

#### 【注意】物权法：两个特殊问题的处理

船舶、航空器和机动车等特殊动产的善意取得	交付就取得
善意取得的排除	转让合同无效或被撤销的

### 第三章 物权法律制度

#### （二）法律效果

##### 1. 权利人追回权

提示：如果遗失物通过转让为他人所占有时，权利人有权要求占有人返还原物或者赔偿损失。

①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。

### 第三章 物权法律制度

②如果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。

### 第三章 物权法律制度

#### 2. 原权利人 VS 受让人 VS 让与人

(1) 在原权利人与受让人之间，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。

(2) 在原权利人与让与人之间，由于善意取得的法律效果是所有权发生转移，因此原权利人无权要求让与人返还原物，只能要求无权处分人承担赔偿责任，也可以要求让与人返还不当得利。

### 第三章 物权法律制度

【例题·单选题】下列情况下，善意第三人不能依据善意取得制度取得相应物权的是（ ）。

- A. 保留所有权的动产买卖中，尚未付清全部价款的买方将其占有的标的物卖给不知情的第三人
- B. 电脑的承租人将其租赁的电脑向不知情的债权人设定质权
- C. 动产质权人擅自将质物转质于不知情的第三人
- D. 受托代为转交某一物品的人将该物品赠与不知情的第三人

### 第三章 物权法律制度

【例题·单选题】下列情况下，善意第三人不能依据善意取得制度取得相应物权的是（ ）。

- A. 保留所有权的动产买卖中，尚未付清全部价款的买方将其占有的标的物卖给不知情的第三人
- B. 电脑的承租人将其租赁的电脑向不知情的债权人设定质权
- C. 动产质权人擅自将质物转质于不知情的第三人
- D. 受托代为转交某一物品的人将该物品赠与不知情的第三人

### 第三章 物权法律制度

『正确答案』D

『答案解析』本题考核善意取得制度。(1) 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。

### 第三章 物权法律制度

(2) A 项符合该款规定，构成善意取得；他物权也可以善意取得，BC 两项均为质权的善意取得；D 中的第三人接受赠与，属于无偿取得，不构成善意取得。

### 第三章 物权法律制度

知识点三 共有

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，视为“按份共有”；

共有人具有家庭关系等除外。

### 第三章 物权法律制度

2. 共有的一般效力

(1) 对共有财产的分割可以采取三种方式：协议分割、实物分割、变价分割或作价补偿。

(2) 对外承担连带责任

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。

第三章 物权法律制度

(3) 对内追偿

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。

第三章 物权法律制度

3. 共有的效力

类型	按份共有	共同共有
(1) 示例	3 人合起来买了辆车，各占 1/3	共同关系的存在为前提，如：家庭、夫妻共有
(2) 份额	依份额享有共有权	平等和不分份额地共同享有所有权
(3) 分割	对共有物有分割请求权	存续期间，原则上共同共有人无分割请求权
(4) 优先权	(同等条件下)享有优先购买权	存续期间，共同共有人无优先购买权
(5) 担保	在其份额上设定担保物权	
(6) 物上请求	受到妨害，各共有人可单独或共同行使物上请求权	
(7) 处分（重大修缮）	应经占份额 2/3 以上的按份共有人同意	应经全体共有人一致同意

第三章 物权法律制度

【司法解释】按份共有人的优先购买权

优先购买权的限制	共有份额的权利主体因“继承、遗赠等原因”发生变化时，其他按份共有人不得主张优先购买。 【提示】但按份共有人之间另有约定的除外。
	按份共有人之间转让共有份额，其他按份共有人不得主张优先购买；但按份共有人之间另有约定除外
不支持优先购买权的情形	并非同等条件：未按期主张优先购买，或者虽主张优先购买，但提出减少转让价款、增加转让人负担等实质性变更要求。
	并非主张购买：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。

第三章 物权法律制度

优先购买	有约定按约定，没有约定或约定不明的：
------	--------------------

权的行使 期限	<p>(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，以该期间为准；</p> <p>(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十五日的，为十五日；</p> <p>(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十五日；</p> <p>(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六个月。</p>
优先购买 权的行使	两个以上按份共有人主张优先购买且协商不成时，请求按照转让时“各自份额比例”行使优先购买权的，应予支持。

### 第三章 物权法律制度

【例题·多选题】甲、乙、丙三人各出资 3 万元，购买一辆汽车跑出租，由丙驾驶，收入各按 1/3 比例分配。丙开出租车不尽心，一次酒后驾车撞伤路人丁。甲、乙一气之下将车出租给戊。根据《物权法》的规定，下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 路人丁只能请求丙承担损害赔偿责任
- B. 路人丁可以请求甲、乙、丙三人承担连带损害赔偿责任
- C. 甲、乙将车出租给戊应当征得丙的同意
- D. 甲、乙将车出租给戊无需征得丙的同意

### 第三章 物权法律制度

『正确答案』BD

『答案解析』本题考核按份共有。(1) 选项 AB：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) 选项 CD：处分共有的不动产或者动产的，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。

### 第三章 物权法律制度

【例题·单选题】红光、金辉、绿叶和彩虹公司分别出资 50 万、20 万、20 万、10 万元建造一栋楼房，约定建成后按投资比例使用，但对楼房管理和所有权归属未作约定。对此，下列说法错误的是（ ）。

- A. 该楼发生的管理费用应按投资比例承担
- B. 该楼所有权为按份共有
- C. 红光公司投资占 50%，有权决定该楼的重大修缮事宜
- D. 彩虹公司对其享有的份额有权转让

### 第三章 物权法律制度

『正确答案』C

『答案解析』本题考核按份共有。(1) 选项 A 正确。《物权法》规定，对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担。(2) 选项 B 正确。《物权法》规定，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。

### 第三章 物权法律制度

(3) 选项 C 错误。《物权法》规定，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，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。(4) D 正确。《物权法》规定，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。

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点四 动产所有权的特殊取得方式

1. 先占：以所有权人的意思占有“无主动产”。

2. 拾得遗失物

拾得人	(1) 主动返还：费用偿还请求权，可领取悬赏报酬； 提示：拒不返还、按侵权处理，不得要求费用报酬。
	(2) 送交公安等部门：公告 6 个月、无人认领，归国家。
“物”所有权人	(1) 返还请求权：有权从知道或应当知道买受人之日起，2 年内，从买受人处索回。 提示：如果第三人自拍卖、有经营资格的出卖人处买得，所有权人须支付价金。
	(2) 赔偿请求权：直接要求无权处分人赔偿。

### 第三章 物权法律制度

提示：拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的，同样适用关于遗失物的规则。

### 第三章 物权法律制度

3. 添附

附和	不动产+动产	归不动产所有人
	动产+动产	价高者得或按价值共有
混合	价高者得或按价值共有	
加工	价高者得：加工者得，除非加工价值明显低于材料价值	

#### 习题演练

【例题·单选题】根据《民法总则》和《物权法》，可以适用先占取得的物是（ ）。

- A. 遗失的手表
- B. 所有人不明的埋藏物
- C. 房屋
- D. 所有人抛弃的动产

#### 习题演练

『正确答案』D

『答案解析』本题考核先占。先占取得，指以所有权人的意思占有无主动产。选项 AB：遗失物、所有人不明的埋藏物有所有权人，不属于无主动产。选项 C 不属于动产。

### 第三章 物权法律制度

#### 专题四 用益物权

知识点概要

专题四	要点	考试频率
用益物权	用益物权概述	★
	建设用地使用权	★★★★

### 第三章 物权法律制度

知识点一 《物权法》规定的用益物权包括：

- 1. 土地承包经营权
- 2. 建设用地使用权
- 3. 宅基地使用权
- 4. 地役权

第三章 物权法律制度

知识点二 建设用地使用权

(一) 创设取得

- 1. 无偿划拨：
  - (1) 由县级以上人民政府批准无偿划拨情形：
    - ①国家机关用地和军事用地；
    - ②城市基础设施用地和公益事业用地；
    - ③国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
    - ④法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 物权法律制度

【提示】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) 除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第三章 物权法律制度

2. 有偿出让

方式	(1) 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。 (2) 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，应当以招标、拍卖等公开竞价的方式出让。
期限	(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) 综合或其他用地 50 年。 【提示】转让方式取得：出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限。
续期	(1) 至迟于届满前一年申请续期，准予续期重新签订出让合同，支付土地出让金。 (2) 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

第三章 物权法律制度

【解释】住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期：

- (1) 不需要提出续期申请；
- (2) 不收取费用；
- (3) 正常办理交易和登记手续。

第三章 物权法律制度

(二) 移转取得

1. 移转取得的方式

建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，当事人应当采取书面形式订立相应的合同。

使用期限由当事人约定，但不得超过建设用地使用权的剩余期限。

提示：以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，

第三章 物权法律制度

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百分之二



十五以上，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。

第三章 物权法律制度

2. 下列房地产不得转让：

①以出让方式取得土地使用权，但未符合《城市房地产管理法》第三十九条规定的条件的；

②司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

③依法收回土地使用权的；

④共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

⑤权属有争议的；

⑥未依法登记领取权属证书的。

第三章 物权法律制度

（三）登记

建设用地使用权的取得必须向登记机构办理登记，登记是建设用地使用权生效的条件。

第三章 物权法律制度

专题五 担保物权

知识点概要

专题五	要点	考试频率
担保物权	抵押权	★★★
	质权	★★
	留置权	★

第三章 物权法律制度

知识点一 抵押权

（一）抵押权的不可分性

1. 债权未受全部清偿前，担保权人可就担保物的“全部”行使权利。

2. 担保物部分灭失，残存部分仍担保债权全部。

第三章 物权法律制度

（二）抵押财产的范围

1. 抵押的财产范围

抵押的财产范围	禁止抵押财产
(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	(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 提示：法律规定可以抵押的除外 (3) 学校、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 (4) 所有权、使用权不明或有争议的财产 (5) 依法被查封、扣押、监管的财产 (6) 违法、违章的建筑物

### 第三章 物权法律制度

#### 2. 房地一体原则

(1) 城市房地产：以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权同时抵押；以建设用地使用权抵押的，该国有土地上的房屋同时抵押（地随房走、房随地走、房地一体）。

(2) 乡村土地：乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押；

### 第三章 物权法律制度

提示：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（只能地随房走，不能房随地走）

### 第三章 物权法律制度

(3) 城市房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押物。

提示：需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将该土地上新增的房屋与抵押物一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

(4) 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。

### 第三章 物权法律制度

提示：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。

#### 习题演练

【例题·多选题】下列财产中，可以作为抵押物的有（ ）。

- A. 机动车
- B. 建筑物
- C. 正在制作的生产设备
- D. 家庭联产承包的土地承包经营权

#### 习题演练

『正确答案』ABC

『答案解析』本题考核抵押财产。(1) 建筑物和机动车都是可以抵押的；AB 要选。(2) 经当事人书面协议，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；C 要选。(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可以用于抵押，但对于依照农村土地承包经营法的规定取得的耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权（家庭承包）是不能用于抵押的；D 不选。

### 第三章 物权法律制度

#### (三) 抵押权的设定

##### 1. 抵押权设立

(1) 当事人应当采取“书面形式”订立抵押合同。

(2) “流押条款”无效：订立抵押合同时，抵押权人和抵押人“不得”约定在债务履行期限届满抵押权人未受清偿时，抵押物的所有权直接归债权人所有。

### 第三章 物权法律制度

【提示】但“流押条款”的无效不影响抵押合同其他条款的效力。

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

### 第三章 物权法律制度

#### 2. 抵押权的生效

不动产抵押：登记生效	动产抵押：登记对抗
(1) 建筑物和其他土地附着物； (2) 建设用地使用权； (3) 荒地等土地承包经营权； (4) 正在建造的建筑物。	(1) 生产设备、原材料、半成品； (2) 正在建造中的船舶、航空器； (3) 交通运输工具。
抵押权自登记之日起设立。 提示：未办理登记，不影响抵押合同生效。	抵押权自抵押合同生效时设立。 提示：未经登记，不得对抗善意第三人。

### 第三章 物权法律制度

#### 3. 动产浮动抵押

主体	企业、个体工商户、农业生产经营者
形式	书面协议
财产	(1) 性质：动产（现有的以及将有的） (2) 结晶：浮动抵押财产自下列情形之一发生时确定： ①债务履行期届满，债权未实现； ②抵押人被宣告破产或者被撤销； 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。
生效	(1) 浮动抵押的设立以合同生效为条件。 未经登记，不得对抗善意第三人。（登记对抗主义） (2) 即使浮动抵押办理了登记，该抵押权也不得对抗“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。

### 第三章 物权法律制度

#### （四）抵押担保的范围

1. 根据《物权法》的规定，担保物权（抵押、质押、留置）的担保范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。

当事人另有约定的，按照约定。

### 第三章 物权法律制度

#### 2. 抵押物范围

- (1) 抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的，以登记记载的内容为准。
- (2) 抵押物所有人为附合物、混合物或者加工物的所有人的，抵押权的效力及于附合物、混合物或者加工物；

提示：第三人与抵押物所有人为附合物、混合物或者加工物的共有人的，抵押权的效力及于抵押人对共有物享有的份额。

### 第三章 物权法律制度

- (3) 抵押权设定前为抵押物的从物的，抵押权的效力及于抵押物的从物。

提示：抵押物与其从物为两个以上的人分别所有时，抵押权的效力不及于抵押物的从物。

### 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。

## 第三章 物权法律制度

### （五）抵押权人的优先受偿权

1. 债务人不履行到期债务时，抵押权人可以与其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。

协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以在“知道或者应当知道撤销事由之日起1年内”请求人民法院撤销该协议。

## 第三章 物权法律制度

### 2. 土地出让金优先于抵押权

拍卖划拨的国有土地使用权所得的价款，应依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额，抵押权人可主张剩余价款的优先受偿权。

## 第三章 物权法律制度

### （六）抵押物转让限制和涤除权

1. 抵押期间，抵押人经抵押权人“同意”转让抵押财产的，应当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。

2. 抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外（涤除权）。

### 习题演练

【例题·多选题】陈某向贺某借款20万元，借期2年。陈某以自己的房屋提供抵押担保并办理了登记。抵押期间，谢某向陈某表示愿意以50万元购买陈某的房屋。根据《物权法》的规定，下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 陈某将该房屋卖给谢某应得到贺某的同意
- B. 如陈某经贺某同意将该房屋卖给了谢某，则应将转让所得价款提前清偿债务或者提存

### 习题演练

- C. 如谢某代为偿还20万元借款，则陈某的转让行为无须得到贺某同意
- D. 如谢某代为偿还20万元借款，则陈某的转让行为还须得到贺某同意

## 第三章 物权法律制度

『正确答案』ABC

『答案解析』本题考核抵押物转让。（1）抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存；AB正确。（2）抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外；C正确，D错误。

## 第三章 物权法律制度

### （七）抵押权人的孳息收取权

1. 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。

提示：抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。

2. 抵押权人所收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

### 第三章 物权法律制度

#### （八）抵押 VS 租赁

先抵押后出租：抵押权优先	抵押权设立后抵押财产出租，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。 （1）抵押人未书面告知承租人该财产已抵押，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任； （2）抵押人已书面告知承租人该财产已抵押，损失由承租人自己承担。
先出租后抵押：租赁权优先	订立抵押合同前抵押财产已出租，原租赁关系不受该抵押权的影响。

### 第三章 物权法律制度

#### （九）抵押权的实现

##### 1. 抵押物拍卖价款的清偿顺序：

- （1）实现抵押权的费用；
- （2）主债权的利息；
- （3）主债权。

### 第三章 物权法律制度

##### 2. 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。

##### 3. 抵押权已登记的先于未登记的受偿。

##### 4. 抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

5. 顺位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。

### 第三章 物权法律制度

6. 顺位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。

7. 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。

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点二 质押

##### （一）质权的客体

##### 1. 动产质权

除法律、行政法规禁止转让的动产外，原则上，所有动产均可出质。

### 第三章 物权法律制度

##### 2. 权利质权

- （1）汇票、支票、本票；
- （2）存款单、仓单、提单；
- （3）债券；
- （4）可以转让的基金份额、股权；
- （5）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；
- （6）应收账款（不包括有价证券的付款请求权）。

### 第三章 物权法律制度

#### (二) 质权的设定

1. 动产质权：质权自出质人交付质押财产时设立。

(1) 出质人代质权人占有质物的，质权不生效。

(2) 若质权人丧失质物占有后不能主张返还，或者质权人将质物返还于出质人，则质权消灭。

### 第三章 物权法律制度

#### 2. 权利质权

(1) 汇票、支票、本票、债券、存款单；仓单、提单	交付生效；没有权利凭证，登记生效	
(2) 知识产权（商标权、专利权、著作权）中的财产权	自有关主管部门办理出质登记	
(3) 应收账款（不包括有价证券的付款请求权）	自信贷征信机构办理出质登记	
(4) 基金份额、股权	以基金份额、证券登记结算机构登记的股权出质	证券登记结算机构办理登记时设立
	以其他股权出质	工商行政管理部门办理登记时设立

### 第三章 物权法律制度

#### (三) 质权的效力

1. 担保期间，质押财产毁损、灭失或者被征收等，质权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。

提示：被担保债权的履行期未届满的，也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。

2. 质权人有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定的除外。所收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

### 第三章 物权法律制度

3. 出质人以其不具有所有权但合法占有的动产出质的，法律保护善意质权人的权利。

善意质权人行使质权给动产所有人造成损失的，由出质人承担赔偿责任。

#### 习题演练

【例题·多选题】甲、乙各出资 10 万元共同购买机械设备一套，双方约定轮流使用，每次时间为半年。甲在使用设备期间，向善意的丙借款 15 万元，并将该设备交付给丙设定质押担保。甲无力还款，丙行使了质权，从而引发纠纷。下列关于纠纷解决的表述中，正确的有（ ）。

- A. 甲无权处分，但丙仍应取得质权
- B. 甲无权处分，故丙无权主张质权
- C. 乙有权就所发生的损失请求甲赔偿
- D. 乙有权就所发生的损失要求甲、丙承担连带责任

#### 习题演练

『正确答案』AC

『答案解析』本题考核质权与善意取得。善意取得不但适用于所有权的取得，也适用于他物

权的取得。因此建设用地使用权、抵押权、质押权等他物权也可以善意取得。但第三人善意、有偿取得该财产的，应当维护第三人的合法权益，对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿。在本题中，丙善意取得质权，丙行使质权后，乙有权请求甲赔偿由此造成的损失。

### 第三章 物权法律制度

#### 4. 知识产权中的财产权出质

(1) 出质人不得转让或者许可他人使用。

提示：经出质人与质权人协商同意的除外。

(2) 出质人转让或者许可他人使用出质的知识产权中的财产权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。

### 第三章 物权法律制度

#### 知识点三 留置

(一) 留置权的成立

1. 债权人占有债务人之动产。
2. 债权已届清偿期。
3. 动产之占有与债权属同一法律关系。

### 第三章 物权法律制度

(1) 债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系。

提示：企业之间留置的除外。

解释：对于企业之间留置权的行使，可以不以同一债权债务关系为要件。

例：甲公司电脑坏了，送去乙维修公司修理，如果乙公司以甲公司上次的电脑维修费用未支付为由将甲公司这次维修的电脑留置，那么是可以的，乙公司具有留置权。

### 第三章 物权法律制度

如果是个人电脑坏了送去乙公司修理，那么乙公司是不能以上次未支付维修费用为由行使留置权的，因为不是基于同一法律关系。

### 第三章 物权法律制度

(2) 留置权的适用范围不再局限于特定的合同关系，其他的债权债务关系，如不当得利、无因管理等法律关系也可以产生留置权。

提示：一般在“承揽合同、运输合同、保管合同、仓储合同、行纪合同”中可以产生留置权。

### 第三章 物权法律制度

(二) 留置权的效力

1. 留置权的效力还及于从物、孳息和代位物。

解释：质权、留置权的效力及于孳息。

提示：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，自扣押之日起抵押人才有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息。

### 第三章 物权法律制度

#### 2. 抵押权、质权与留置权的效力等级

(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；
- (3) 质权与未登记抵押权并存时，质权人优先于抵押权人受偿。

### 第三章 物权法律制度

提示：如果同一财产有抵押权与《合同法》第 286 条规定的优先受偿权并存时，《合同法》第 286 条规定的优先受偿权优先于抵押权。

### 第三章 物权法律制度

相关知识点连接：《合同法》第 286 条：发包人未按照约定支付工程价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，承包人可以与发包人协议将工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖，建筑工程的价款享有优先受偿权（该考点见第四章的“建设工程合同”）。

提示：承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权。

### 第三章 物权法律制度

#### （三）留置权的实现

##### 1. 留置标的物

债权人在其债权没有得到清偿，有权留置债务人的财产，并给债务人确定“2 个月以上”的履行期限。

##### 2. 优先受偿

债务人超过规定的期限仍不履行其债务时，留置权人可依法以留置物折价或拍卖、变卖所得价款优先受偿。