

注册会计师  
经济法  
精讲班

授课教师：章珩

第三章 物权法律制度

第三章 物权法律制度

本章考情分析

题 型	16	17		18	18
		A	B	A	B
单选 *1	1 题	2 题	2 题	1 题	1 题
多选 *1.5	1 题	1 题	1 题	1 题	1 题
案例	6 分	2.5 分	2.5 分	3 分	3 分
合计	8.5 分	6 分	6 分	5.5 分	5.5 分

### 第三章 物权法律制度

■本章考情：

(1) 历年规律

本章属于较为重要的章节，近几年的平均分为 7-8 分，需要做好应对综合题的准备。本章学习中的重点为物权变动、物权公示、担保物权和善意取得制度。

(2) 学习建议

本章文字晦涩难懂，理解难度较大，需要把法条放置于生活中去体会和理解。

### 第三章 物权法律制度

■本章考情：

本章 2019 年教材没有变化

本章知识体系



第 1 节 物权法概述

第 1 节 物权法概述

一、物的特征、分类★★

## （一）物的特征

物的特征	考查点
1. 有体性	无体物一般不能成为物权法上的物，如空气、各种智力成果
2. 可支配性	不能为人类所支配不能成为物权法上的物，如太阳、月亮
3. 非人格性	必须与人的身体相分离，若是人身体的组成部分则不能成为物权法上的物，如人体器官、假牙、假肢

### 第 1 节 物权法概述

	不属于物 ★	属于物
有体性	权利、行为、智力成果（包括电脑程序）等	权利在特殊情况下成为物权客体，如权利质权
可支配性	■（不为人类所支配）太阳、月亮、星星等； ■（不为人类所需）汽车尾气等	能够为人类控制的电、光波等
非人格性	人，包括人身体内的血液	与人体分离的毛发、假牙、义肢、捐献器官、尸体

### 第 1 节 物权法概述

#### 经典例题

（2013·多选题）根据物权法律制度的规定，下列各项中，能够成为所有权客体的有（ ）。

- A. 土地
- B. 月球表面
- C. 药品
- D. 存有计算机程序的光盘

### 第 1 节 物权法概述

『正确答案』ACD

『答案解析』本题考核所有权的客体。《物权法》中的物指的是有体物，是除人的身体之外，凡能为人类所支配，独立满足人类社会生活需要之物，月球表面不能为人类所支配，故不属于物。

### 第 1 节 物权法概述

#### （二）物的分类

具体类型	区分点
流通物、限制流通物、禁止流通物	能否自由进入市场流通。限制流通物，如文物、黄金、药品；禁止流通物，如国家所有的不动产和动产
动产、不动产	移动是否损害价值。不动产如土地、房屋、海域等
可替代物、不可替代物	是否可替代。该分类仅限于动产。可替代物（种类物）如粮食、汽车；不可替代物（特定物）如齐白石的画

### 第 1 节 物权法概述

消费（耗）物、非消费（耗）物	是否只能一次性使用。消费物只能一次性使用，如粮食、金钱；非消费物可以多次使用，如房屋、汽车
----------------	---

可分物、不可分物	分割是否减损其价值。可分物如大米、酒；不可分物如牛、汽车
主物与从物	是否独立发挥效用。从物只能对主物发挥辅助效用，如电视机和遥控器。 【注意】从物也必须独立为一物，而非主物的组成部分

## 第 1 节 物权法概述

原物与孳息	孳息是从原物派生出来的，且需与原物相分离。孳息包括天然孳息和法定孳息；前者如动物生的小动物，后者如利息、租金。孳息所有权的归属问题： ①天然孳息，有约定按约定；没有约定，由所有权人取得，但有用益物权人的，用益物权人取得。 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。
-------	--

## 第 1 节 物权法概述

【提示】需要特别注意的是，主物和从物是两个独立物，只是二者有主从关系而已；原物和孳息物也是两个独立物，只是孳息由原物产生而已。

## 第 1 节 物权法概述

【例题·单选题】（2017 年）根据物权法律制度的规定，下列关于物的种类的表述中，正确的是（ ）。

- A. 海域属于不动产
- B. 文物属于禁止流通物
- C. 金钱属于非消耗物
- D. 牛属于可分割物

## 第 1 节 物权法概述

『正确答案』A

『答案解析』本题考核物的种类。选项 B 属于限制流通物。选项 C 属于消耗物。选项 D 属于不可分物

## 第 1 节 物权法概述

【例题·单选题】（2018 年）根据物权法律制度的规定，下列各项中，属于动产的是（ ）。

- A. 海域
- B. 房屋
- C. 林木
- D. 船舶

『正确答案』D

## 第 1 节 物权法概述

### 二、物权的概念与种类（了解）

#### （一）概念

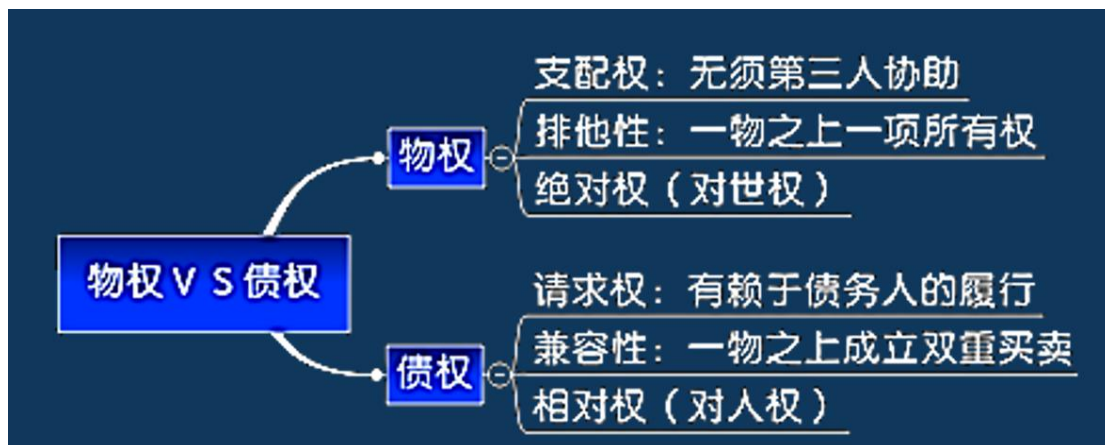
对特定的物享有直接支配和排他的权利。

物权相对于债权的特点：

1. 支配权——请求权
2. 排他性——兼容性

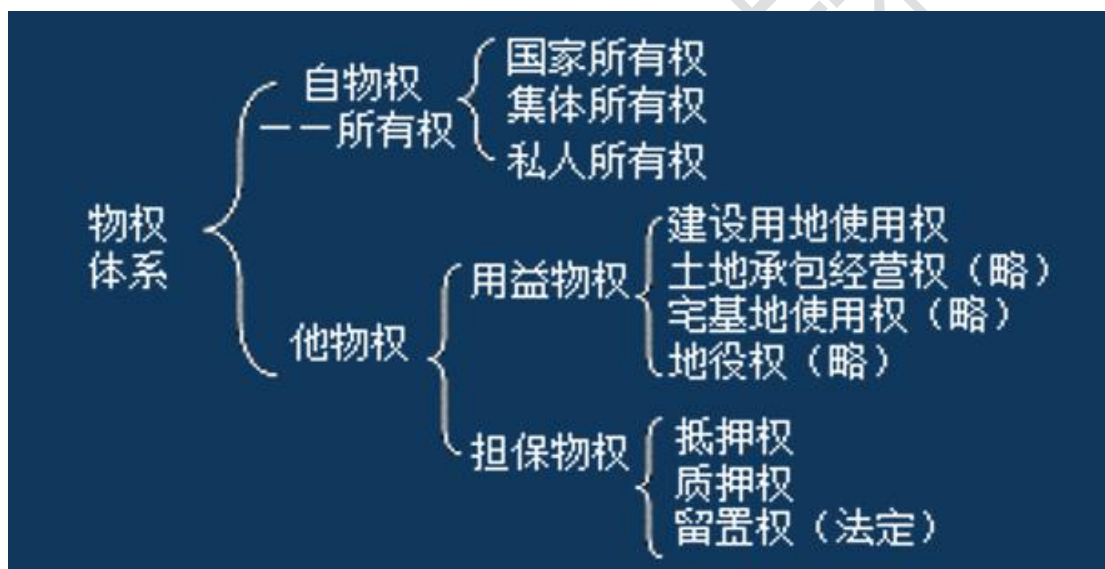
### 3. 绝对权——相对权

#### 第1节 物权法概述



#### 第1节 物权法概述

##### （二）我国物权的体系（了解）



#### 第1节 物权法概述

##### （三）物权的分类



第 1 节 物权法概述

标准	类型	具体物权
设定在动产还是不动产之上	动产物权	动产所有权、动产抵押权、质权、留置权
	不动产物权	不动产所有权、土地使用权、不动产抵押权
能否独立存在	独立物权	能独立存在，如所有权、土地使用权
	从物权	从属于其他权利而存在，如地役权、抵押权、质权、留置权

第 1 节 物权法概述

【例题·单选题】(2017 年)根据物权法律制度的规定,下列各项中属于独立物权的是( )。

- A. 地役权
- B. 抵押权
- C. 质权
- D. 建设用地使用权

第 1 节 物权法概述

『正确答案』D

『答案解析』本题考核独立物权。能够独立存在的物权为独立物权,如所有权、土地使用权等。担保物权和地役权都属于从物权,不能独立存在。

第 1 节 物权法概述

三、物权法的基本原则★

原则	含义
1. 物权法定原则	物权的类型、物权的内容都法定
2. 一物一权原则	也称“物权客体特定”原则:一个物上只能存在一个所有权,但所有权可以和其他物权并存
3. 物权公示原则	物权以法定方式公诸于外。公示有三个方面的效力:物权转移、物权推定和公信效力。 公示方法:动产交付、不动产登记


第 1 节 物权法概述

1. 物权法定原则

【VS 债权】债权效力及于自己,可自由约定。

种类法定

如增加居住权、优先购买权为物权种类因违反种类法定而无效。



内容法定

如设立质权可以不转移占有因违反内容法定而无效。

## 第1节 物权法概述

### 2. 物权客体特定原则（一物一权原则）

【VS 债权】债权的客体是给付行为，不直接存在于物，故并不特定。可能一项债权合同会涉及数物，可能合同签订时物尚未确定、甚至尚不存在。

- （1）一个物上只能存在一个所有权；
- （2）一物之上可以存在多个所有权人，如共有；
- （3）一物之上可以成立数个互不冲突的物权。

## 第1节 物权法概述

### 小练习

所有权+所有权	×
所有权+他物权	✓
抵押权+抵押权	✓
质押权+质押权	×
抵押权+质押权	✓

## 第1节 物权法概述

### 3. 物权公示原则

【VS 债权】债权效力不及于第三人，故无须公示。

- （1）公示的要求：一般情况下，不动产看登记，动产看交付。
- （2）公示的效力：

①物权移转效力：根据公示对于物权移转效力的影响程度不同，物权移转有公示生效主义与公示对抗主义。

## 第1节 物权法概述

②物权推定效力：为法定公示方式所彰显的权利人，被推定为合法权利人。

③公信效力：法定公示方式为权利变动与享有的法律表征，第三人有理由对其表示信赖，因而公示能够产生公信力。

## 第1节 物权法概述

【示例】甲、乙共有一个房子，本该登记为甲乙共有，却登记成甲一人，若甲将房子转让给不知情的丙并办理了登记。由于登记的为甲，所以这个转让就应当被承认，因此房子所有权属于丙。事后乙发现后，不能向丙要求返还，只能向甲追偿。

## 第1节 物权法概述

【总结】债权 VS 物权

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1节 物权法概述

（2015·多选题）根据物权法律制度的规定，下列属于物权法基本原则的有（ ）。

- A. 物权相对原则
- B. 物权法定原则
- C. 物权公示原则
- D. 物权客体特定原则

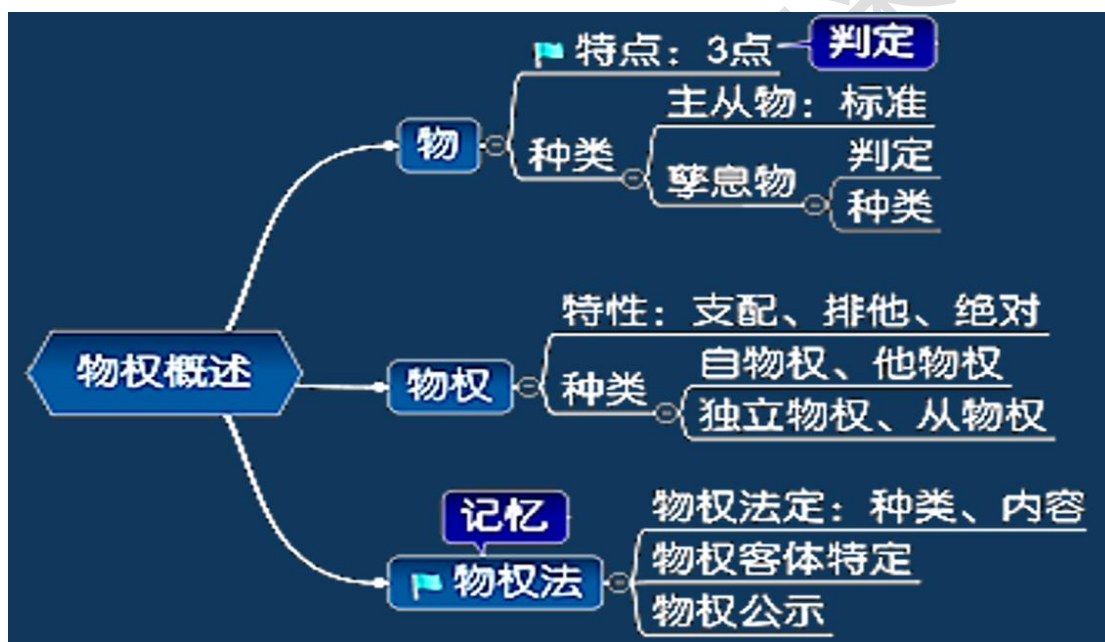
### 第1节 物权法概述

『正确答案』BCD

『答案解析』本题考核物权法的基本原则。

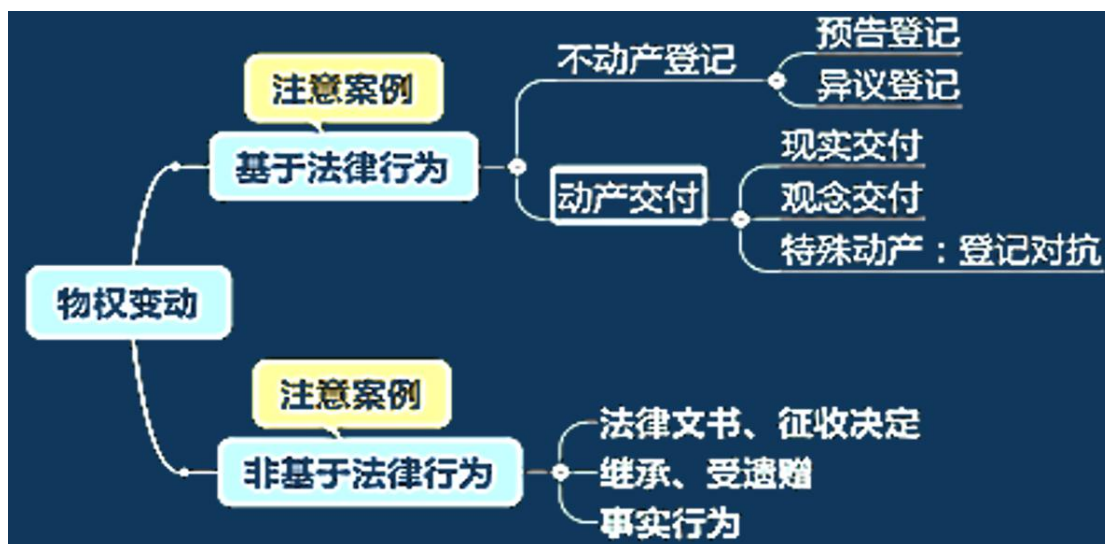
### 第1节 物权法概述

■ 本节总结：



### 第2节 物权变动

### 第2节 物权变动



## 第2节 物权变动

### 一、物权变动及其原因

#### (一) 物权变动的含义（理解）

即物权的取得、变更、消灭。包括所有权的取得、转让、消灭；他物权的设定、转让、消灭等。

#### (二) 物权的取得

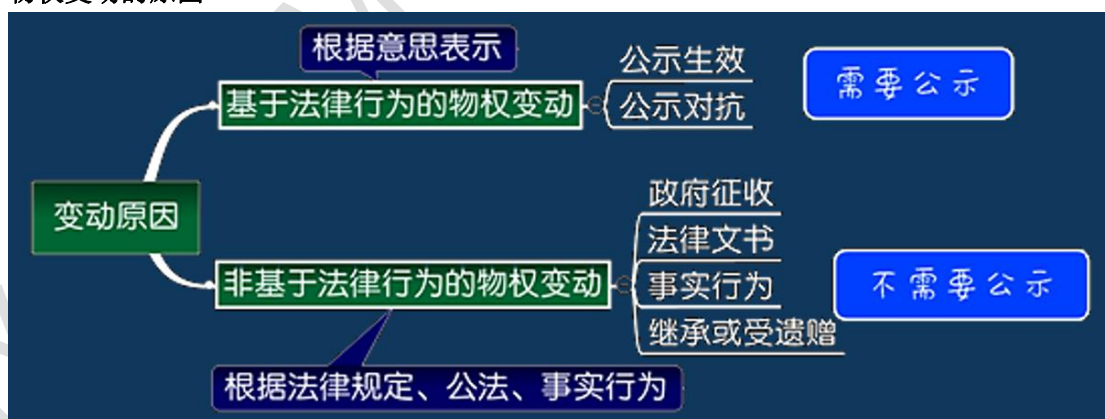
原始取得	非因他人的意思表示而取得物权，如先占、生产、孳息等；
继受取得	因他人的意思表示而取得物权，如买卖、赠与。

## 第2节 物权变动

### (三) 物权变动的原因★★★

分为：基于法律行为/非基于法律行为的物权变动

物权变动的原因

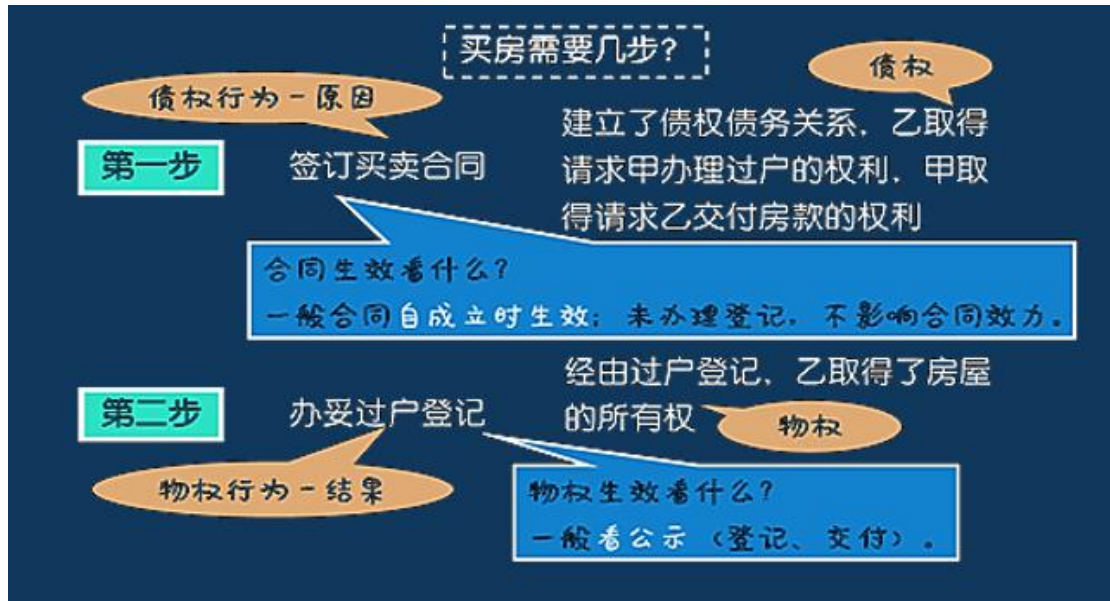


## 第2节 物权变动

### (1) 基于法律行为的物权变动

1. 债权变动与物权变动：





## 第2节 物权变动

问：若签完合同后，甲后悔，不想去过户，乙该怎么办？

答：乙有权要求甲去办理过户，甲坚决不去，乙可以依据生效的合同，让甲承担违约责任。

## 第2节 物权变动

【总结】两者关系

债权行为	产生债权债务关系	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 合同一般自合同成立时生效。</li> <li>■ 物权是否发生变动，不是该行为的生效要件。</li> </ul>
物权行为	产生物权的变化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物权变动靠不动产登记和动产交付这种公示方式。</li> <li>■ 合同生效，物权未变动，违约方承担违约责任。</li> </ul>

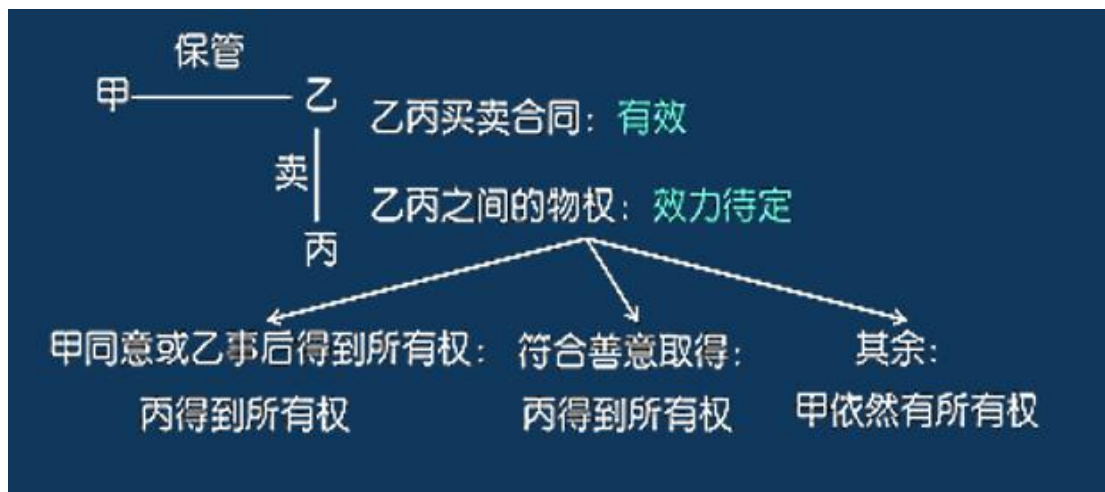
## 第2节 物权变动

2. 物权行为与债权行为：

	债权行为	物权行为
本质	给付行为（不需要处分权）	处分行为（需要处分权）
对财产的影响	不会直接减少，但消极财产（义务）增加	直接减少
一物多卖	同一标的物上成立的数重买卖合同均可有效	物权只能被转让一次：买受人若不能按约定取得所有权，可请求追究出卖人违约责任
无权处分	买卖合同有效	物权效力待定

## 第2节 物权变动

【补充】无权处分的处理：



## 第2节 物权变动

(1) 当事人一方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的，人民法院不予支持。

(2) 出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移，买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的，人民法院应予支持。

## 第2节 物权变动

【示例】甲与乙丙均签订了房屋买卖的合同，其中乙已经拿到钥匙入住了，甲却与丙办理了产权登记。

■甲与乙丙签的合同生效吗？

合同生效。如果没有其他使合同无效的情形，合同均有效。

■房屋产权归谁？

归丙，因为丙办理了产权登记，不动产的所有权转移登记生效。

■乙的权利如何保障？

乙请求追究甲的违约责任。

## 第2节 物权变动

### 3. 公示的效力：

(1) 公示生效主义：合同生效+登记/交付=物权生效

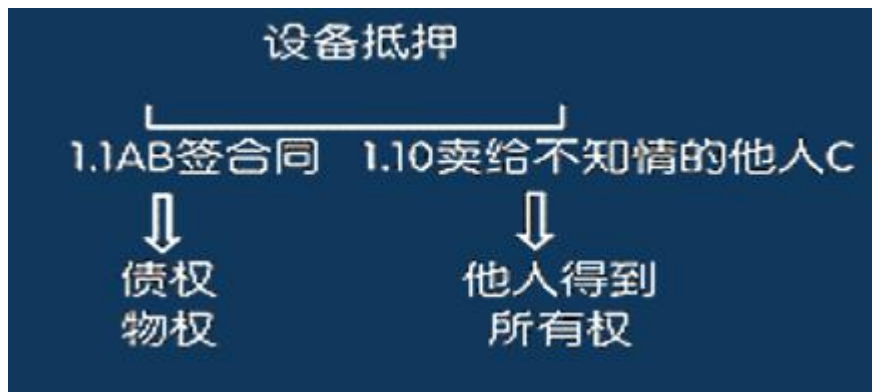
## 第2节 物权变动

登记生效	不动产所有权、建设用地使用权、不动产抵押权
交付生效	动产所有权、动产质权
登记或交付生效	权利质权（特例：票据、债券等有偿证券，有凭证交付生效，无凭证登记生效；其余均为登记生效）

## 第2节 物权变动

(2) 公示（登记）对抗主义：合同生效=物权生效，登记起到对抗第三人的作用。

【示例】动产抵押采用对抗主义，签了抵押合同，即使不登记抵押权也产生，但是若该动产被不知情的第三人取得，抵押权人不得追及。



## 第 2 节 物权变动

一般	动产抵押权（包括浮动抵押）、土地承包经营权、地役权	自合同生效时设立。未经登记不得对抗善意第三人。——合同同时生效，登记时对抗
特殊★	特殊动产所有权	船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记不得对抗善意第三人。——交付时生效，登记时对抗

## 第 2 节 物权变动

**【注意】**转让人转移船舶、航空器和机动车等所有权，受让人已经支付对价并取得占有，虽未经登记，但转让人的债权人主张其为《物权法》第二十四条所称的“善意第三人”的，除法律另有规定外，不予支持。经典例题

## 第 2 节 物权变动

**【例题 1·单选题】**甲、乙夫妻共有一房屋，登记在甲的名下，2013 年 7 月 15 日乙向人民法院起诉要求与甲离婚，人民法院最终判决甲、乙离婚，并将该房屋判归乙一人所有，判决于 9 月 15 日生效，甲、乙二人于 9 月 16 日领取了判决书，乙于 9 月 20 日凭判决书向登记机关办理了产权转移登记手续。根据物权法律制度的规定，该房屋的所有权归乙一人所有的时间是（ ）。

- A. 2013 年 7 月 15 日                      B. 2013 年 9 月 15 日  
C. 2013 年 9 月 16 日                      D. 2013 年 9 月 20 日

## 第 2 节 物权变动

**【答案】**B

**【解析】**因人民法院的法律文书导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书生效时发生效力。

## 第 2 节 物权变动

**【提示 1】**此处的“法律文书”必须具有直接改变原有物权关系的效力。如果法律文书内容是一方当事人向另一方履行，那么，让物权发生变动的，是当事人的履行行为而非判决本身。

**【提示 2】**人民法院、仲裁委员会的法律文书在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书，应当认定为导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。

## 第 2 节 物权变动

【例题 2·单选题】蔡永父母在共同遗嘱中表示，二人共有的某处房产由蔡永继承。蔡永父母去世前，该房由蔡永之姐蔡花借用，借用期未明确。2015 年 5 月蔡永父母先后去世，蔡永一直未办理该房屋所有权转移登记，也未要求蔡花腾退。2018 年下半年，蔡永因结婚要求蔡花腾退，蔡花拒绝搬出。根据物权和合同法律制度的规定，下列说法正确的是（ ）。

- A. 因未办理房屋所有权转移登记，蔡永无权要求蔡花搬出
- B. 因诉讼时效期间届满，蔡永的房屋腾退请求不受法律保护
- C. 蔡永已于 2015 年 5 月取得房屋所有权，有权要求蔡花腾退
- D. 蔡永应当先办理所有权转移登记，凭其产权登记要求蔡花腾退

## 第 2 节 物权变动

【答案】C

【解析】选项 ACD：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 B：诉讼时效适用于债权请求权，所有权人要求返还房屋属于物上请求权，不适用诉讼时效制度。

## 第 2 节 物权变动

【例题 3·单选题】2011 年 9 月 8 日，甲公司与乙公司订立合同，以每台 30 万元的价格购买 20 台货车。双方约定，甲公司应在乙公司交货后半年内付清全部货款。10 月 12 日，乙公司交付了 20 台货车；次日，甲乙双方办理了货车所有权登记。下列说法正确的是（ ）。

- A. 甲公司于 2011 年 9 月 8 日合同成立时取得货车的所有权
- B. 甲公司于 2011 年 10 月 12 日交货时取得货车的所有权
- C. 甲公司于 2011 年 10 月 13 日登记时取得货车的所有权
- D. 甲公司于付清货款时取得货车的所有权

## 第 2 节 物权变动

『正确答案』B

『答案解析』本题考核物权变动。特殊动产，如船舶、航空器、机动车，自交付时所有权转移。

## 第 2 节 物权变动

【例题 4·单选题】2019 年 5 月 8 日，甲作为承租人与乙订立房屋买卖合同，约定将丙的房屋于同年 7 月 1 日出卖给乙作为办事处。同年 6 月 10 日，甲向丙购买该出租房屋，并办理了产权转让手续，关于该情形，下列说法正确的是（ ）。

- A. 甲与乙于 5 月 8 日所签买卖合同因甲对该房屋尚无处分权而无效
- B. 该买卖合同可以撤销
- C. 该买卖合同在 5 月 8 日即为有效合同
- D. 该买卖合同必须经过丙的追认后才有效，否则均无效

## 第 2 节 物权变动

『正确答案』C

『答案解析』本题考核效力待定合同。出卖人没有所有权或处分权的情形，买卖合同原则上仍属于有效合同。据此，5 月 8 日所签买卖合同有效。

## 第 2 节 物权变动

（2012 年 B 卷·案例）甲妻因车祸去世，甲继承两居室房屋一套，但未到房屋登记机关办理产权变更登记。……经过上述事件后，甲决意改换生活环境，遂委托丙房地产中介公司（简称丙公司）为其继承所得的两居室房屋寻找买主。

## 第 2 节 物权变动

问：（1）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？并说明理由。

『正确答案』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，自继承开始时发生法律效力。

## 第2节 物权变动

(2) 为将房屋所有权转让给买主，除了买卖合同须有效外，甲还需办理哪些房屋登记手续？并分别说明理由。

## 第2节 物权变动

『正确答案』为将房屋所有权转让给买主，除了买卖合同须有效外，甲还需办理两项房屋登记手续。首先将房屋所有权登记在自己名下，然后再将房屋过户到买受人名下。根据物权法律制度的规定，因继承而取得房屋所有权，虽然不以登记为生效要件，但未经登记，不得处分。同时，依法律行为变动不动产所有权的，以登记为生效要件。所以甲必须将房屋过户到买受人名下，买受人才能取得房屋所有权。

## 第2节 物权变动

(2) 非基于法律行为的物权变动★

政府征收	自政府的征收决定生效时发生法律效力
法院、仲裁的法律文书	自法律文书生效时发生法律效力
事实行为（如合法建造、拆除房屋等）	自事实行为成就时发生法律效力
继承或者受遗赠	自继承或者受遗赠开始时发生法律效力

## 第2节 物权变动

【注意1】非基于法律行为的物权变动，不以登记为生效要件，但事后处分时仍要登记。

## 第2节 物权变动

【例题·综合节选】(2012年)甲妻因车祸去世，甲继承两居室房屋一套，但未到房屋登记机关办理产权变更登记。……事后，甲决意改换生活环境，遂委托丙房地产中介公司为其继承所得的两居室房屋寻找买主。

## 第2节 物权变动

问：(1) 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？并说明理由。

答：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，自继承开始时发生法律效力。

## 第2节 物权变动

(2) 为将房屋所有权转让给买主，除了买卖合同须有效外，甲还需办理哪些房屋登记手续？并分别说明理由。

答：为将房屋所有权转让给买主，除了买卖合同须有效外，甲还需办理两项房屋登记手续。首先将房屋所有权登记在自己名下，然后再将房屋过户到买受人名下。

根据物权法律制度的规定，因继承而取得房屋所有权，虽然不以登记为生效要件，但未经登记，不得处分。

同时，依法律行为变动不动产所有权的，以登记为生效要件。所以甲必须将房屋过户到买受人名下，买受人才能取得房屋所有权。

## 第2节 物权变动

【注意2】“人民法院、仲裁委员会的法律文书”包括判决书、裁定书、裁决书以及调解书。本条所称法律文书必须具有直接改变原有物权关系、因而不必由当事人履行的形成效力，不包括判令一方当事人向另一方当事人作出履行的给付判决。——针对形成性文书，不针对给付性文书

【补充】判决书、裁决书以及调解书针对分割共有财产案件中作出的改变原有物权关



系的判决书、裁定书以及调解书。裁定书针对法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书。

## 第2节 物权变动

【例题·多选题】(2009年)根据物权法律制度的规定,下列物权变动中,以登记为变动要件的有( )。

- A. 甲公司将一幅土地的建设用地使用权转让给乙公司
- B. 甲公司与乙公司之间订立合同,在甲的土地上设定地役权
- C. 甲公司将一架飞机的所有权转让给乙公司
- D. 自然人丙将其继承的房屋转让给丁,该房屋尚登记在其去世的父亲名下

## 第2节 物权变动

『正确答案』AD

『答案解析』本题考核物权变动。(1)选项A:登记是建设用地使用权的生效条件;(2)选项B:地役权自地役权合同生效时设立,未经登记的,不得对抗善意第三人;(3)选项C:对于船舶、航空器和机动车等动产,其所有权的移转仍以“交付”为要件,而不以登记为要件,但登记具有对抗效力,如果交付后没有办理登记,不能对抗善意第三人;(4)选项D: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,物权变动不以登记为生效要件,但事后处分时仍要登记。

## 第2节 物权变动

【例题·单选题】中州公司依法取得某块土地建设用地使用权并办理报建审批手续后,开始了房屋建设并已经完成了外装修。对此,下列选项正确的是( )。

- A. 中州公司因为享有建设用地使用权而取得了房屋所有权
- B. 中州公司因为事实行为而取得了房屋所有权
- C. 中州公司尚未进行房屋登记,因此未取得房屋所有权
- D. 中州公司转让房屋的所有权也无需登记

## 第2节 物权变动

『正确答案』B

『答案解析』本题考核物权变动。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法律效力,故选项B正确,选项AC错误;取得不动产物权之人再处分物权时,依照法律规定需要办理登记的,未经登记,不发生物权效力,故选项D错误。

## 第2节 物权变动

【总结】物权变动生效要求



## 第2节 物权变动

### 二、物权行为（理解）

类别	含义	举例
债权行为	在当事人之间产生债权债务关系	订立合同
物权行为	一定要导致物权的变化	买卖合同签订后交付标的物

## 第2节 物权变动

### 【考点提示】物权变动的分离原则 ★★★

合同效力与物权变动相分离：物权是否变动与合同效力无关。

典型考法：合同有效，但物权不变动。

## 第2节 物权变动

### 【举例】

1. 张三把电脑卖给李四，签了合同但未交付，合同有效，但李四不享有所有权。
2. 张三把房屋抵押给李四，签了合同，但未办抵押登记。抵押合同有效，但抵押权不产生。

## 第2节 物权变动

### 三、物权变动公示方法★★★

#### （一）不动产物权变动的公示方法——登记

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

“法律另有规定”，如登记并非生效条件而是对抗要件的情形，土地承包经营权、地役权等。

1. 首次登记。未办理不动产首次登记的，除法律、行政法规另有规定的外，不得办理不动产其他类型登记。

## 第2节 物权变动

2. 变更登记。是指不动产登记事项发生不涉及权利转移的变更所需登记。

【注意】变更登记与转移登记不同，变更登记中不涉及权利在不同主体之间的转移，而是其他的登记内容变化，如权利人的姓名、名称、不动产面积、坐落、抵押担保的范围、债权数额等等。

## 第2节 物权变动

【例题·单选题】（2017年）甲公司与乙银行签订300万元的借款合同，以甲的房屋提供债权额为300万元的抵押担保，并已办理登记。其后，借款合同的借款金额增加为400万元，仍以该房屋提供抵押担保，担保债权额相应增加为400万元。为使新增抵押生效，根据物权法律制度的规定，乙银行应向不动产登记机构申请的登记类型是（ ）。

- A. 更正登记
- B. 预告登记
- C. 变更登记
- D. 转移登记

## 第2节 物权变动

『正确答案』C

『答案解析』本题考核不动产登记。抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记。

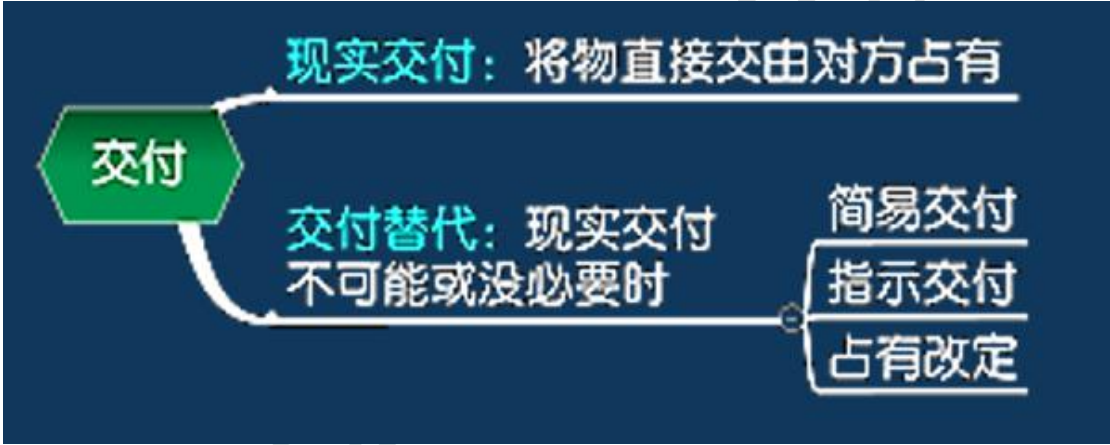
## 第2节 物权变动

### 四、动产物权变动的公示方式

交付生效	总规定	动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，法律另有规定的除外。
	质押	以动产设定质押的，质权自交付时设立。
登记对抗	特殊动产所有权	船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。
	抵押	(1) 以生产设备、原材料、半成品、产品、交通运输工具或正在建造的船舶、航空器抵押的，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) 企业、个体工商户、农业生产经营者以现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押的，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。

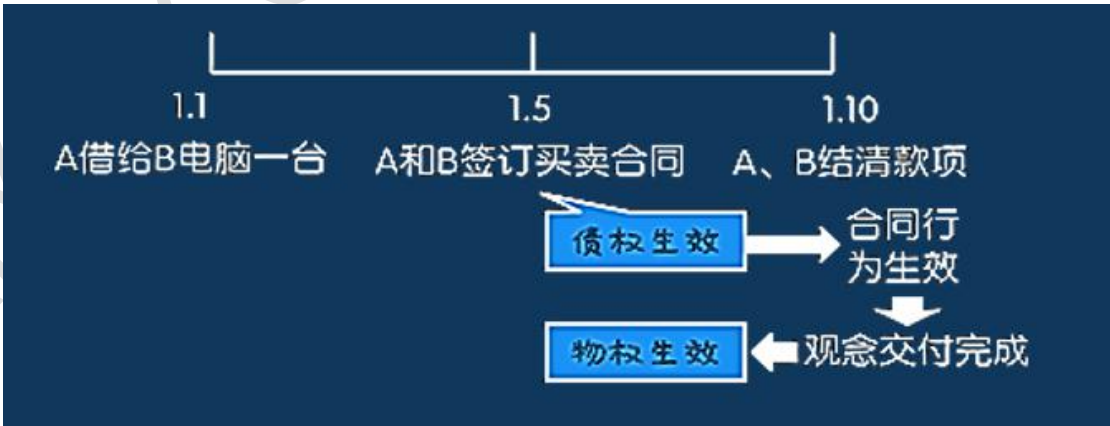
第 2 节 物权变动

2. 交付的种类：



第 2 节 物权变动

(1) 简易交付：动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的（如承租、借用），物权自法律行为生效时发生法律效力。——买方先借（租）后买



第 2 节 物权变动

(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。



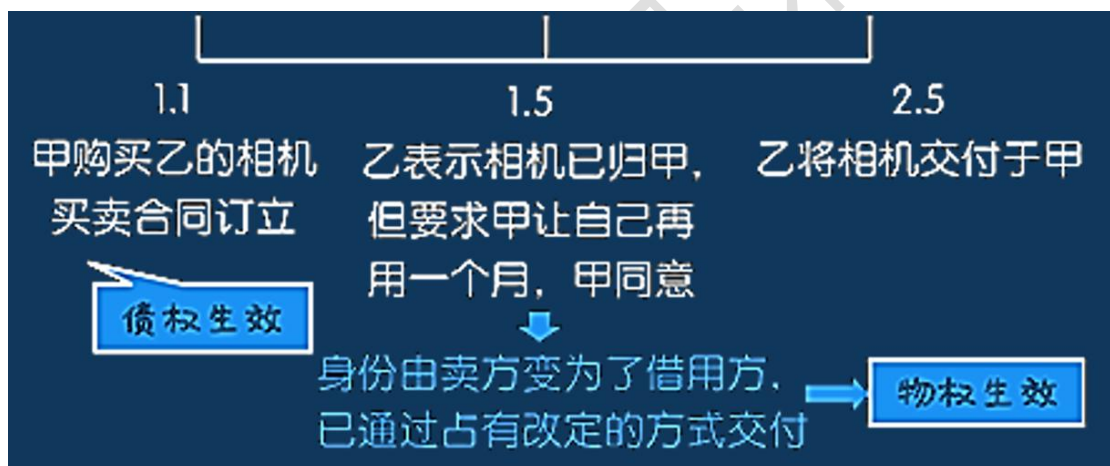
## 第2节 物权变动

【补充】当事人以物权法第二十六条规定的方式交付动产的，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。

(3) 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，物权自该约定生效时发生效力。

——卖方先卖后借（自第二个合同生效时视为交付）

## 第2节 物权变动



## 第2节 物权变动

【总结】三种观念交付

方式	当事人	核心识别标志	物权转移时间
简易交付	两方	买方先借（租）后买	买卖合同生效时
指示交付	三方	购买前为第三人占有	转让人与受让人之间转让返还原物请求权的协议生效时
占有改定	两方	卖方先卖后借（租）	借用（租赁）合同生效时

## 第2节 物权变动

【例题·单选题】6月1日，甲将自己的电脑出租给乙，乙于6月5日给甲打电话表示愿意以3000元之价格购买，甲说需要考虑两天，乙应允，6月8日甲答复表示同意。6月10

日，乙向甲支付款项。电脑所有权转移的时间为（ ）。

- A. 6月1日
- B. 6月5日
- C. 6月8日
- D. 6月10日

第2节 物权变动

『正确答案』C

『答案解析』本题考核动产物权变动公示。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。6月8日买卖合同生效，所有权即转移给乙。

第2节 物权变动

五、不动产物权的公示方式

1. 规则：

登记生效	总规定	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。
	抵押	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，正在建造的建筑物设定抵押的，应当办理抵押物登记，抵押权自登记之日起设立。

第2节 物权变动

建设用地使用权	(1) 建设用地使用权的设立、转让、互换、出资、赠与，应当办理登记手续，建设用地使用权自登记时设立、转移。 (2) 建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。
土地承包经营权	土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让，当事人要求登记的，应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记，未经登记，不得对抗善意第三人。
地役权	地役权自地役权合同生效时设立，当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

第2节 物权变动

2. 《不动产登记暂行条例》：

(1) 机制：国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构。

(2) 需要登记的不动产物权包括：①集体土地所有权；②房屋等建筑物、构筑物所有权；③森林、林木所有权；④耕地、林地、草地等土地承包经营权；⑤建设用地使用权；⑥宅基地使用权；⑦海域使用权；⑧地役权；⑨抵押权；⑩法律规定需要登记的其他不动产权利。

第2节 物权变动

【注意】上述不动产物权均在登记之列，只不过登记效力各有不同。

(3) 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。

第2节 物权变动

变更登	不动产	(1) 权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变
-----	-----	---------------------------------



记	登记事项发生不涉及权利转移的变更	更的；(2) 不动产的坐落、界址、用途、面积等状况变更的；(3) 不动产权利期限、来源等状况发生变化的；(4) 同一权利人分割或者合并不动产的；(5) 抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的；(6) 最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变化的；(7) 地役权的利用目的、方法等发生变化的；(8) 共有性质发生变更的。
---	------------------	--

第 2 节 物权变动

转移登记	不动产权利在不同主体之间发生转移	(1) 买卖、互换、赠与不动产的；(2) 以不动产作价出资的；(3) 法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的；(4) 不动产分割、合并导致权利发生转移的；(5) 继承、受遗赠导致权利发生转移的；(6) 共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的；(7) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的；(8) 因主债权转移引起不动产抵押权转移的；(9) 因需役地不动产权利转移引起地役权转移的。
------	------------------	--

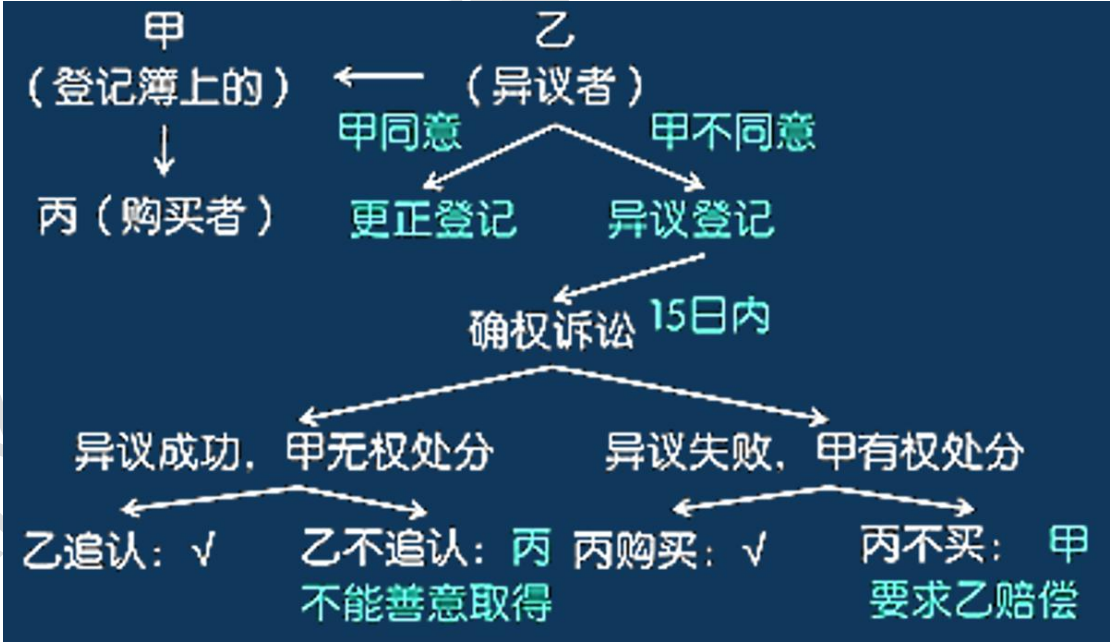
第 2 节 物权变动

3. 登记不一致：

不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；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。

4. 更正登记与异议登记：

第 2 节 物权变动



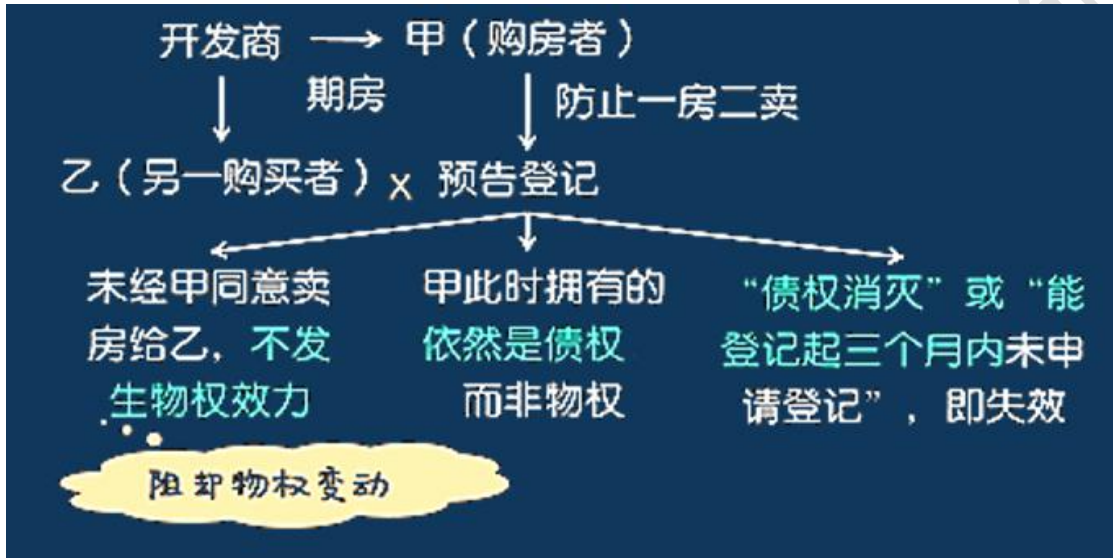
第 2 节 物权变动

更正登记	原因	权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载事项错误
	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★	原因	不动产登记簿记载的权利人不同意更正
	处理	(1) 申请人在异议登记之日起 15 日内不起诉，异议登记失效。 (2) 不能阻止物权变动，但受让人不可善意取得。
	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 2 节 物权变动

### 5. 预告登记：★



## 第 2 节 物权变动

作用	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，不生物权效力。——阻止物权变动
期限	债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。 【注意】所谓“债权消灭”，除包括债权因得到清偿而消灭的情形外，还包括买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销、被解除，或者预告登记的权利人放弃债权等情形。
情形	(1) 预购商品房（期房）；(2) 以预购商品房设定抵押；(3) 房屋所有权转让、抵押。 【示例】1 月 1 日甲和乙签订合同，决定于乙结婚时，甲将房子转让给乙，为了防止甲在这个期间将房子卖给其他人，可以到房屋登记机关办理预告登记。若预告登记有效期内，甲将房子再次卖给丙，只要乙未同意，丙不能得到所有权。

## 第 2 节 物权变动

【例题·单选题】(2017 年) 甲公司与乙银行签订 300 万元的借款合同，以甲的房屋提供债权额为 300 万元的抵押担保，并已办理登记。其后，借款合同的借款金额增加为 400 万元，仍以该房屋提供抵押担保，担保债权额相应增加为 400 万元。为使新增抵押生效，根据物权法律制度的规定，乙银行应向不动产登记机构申请的登记类型是（ ）。

- A. 更正登记    B. 预告登记    C. 变更登记    D. 转移登记

## 第 2 节 物权变动

『正确答案』C

『答案解析』本题考核不动产登记。抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记。

## 第2节 物权变动

【例题·单选题】(2015年)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

## 第2节 物权变动

『正确答案』A

『答案解析』本题考核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;选项A正确。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;因此是先更正登记,得不到实现的才异议登记;选项B错误。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;选项C错误。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D错误。

## 第2节 物权变动

【例题·多选题】(2009年)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( )。

- 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

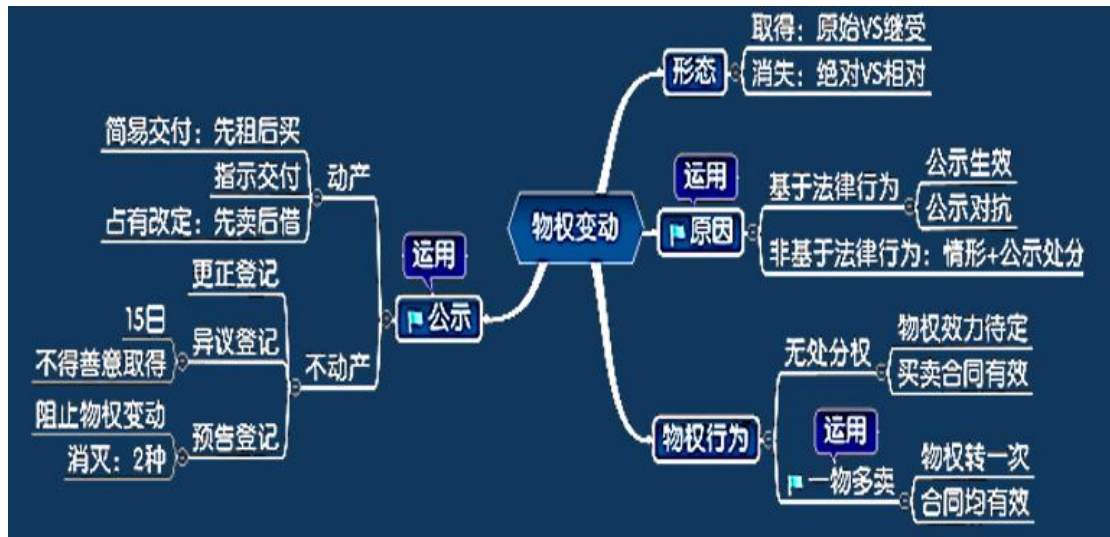
## 第2节 物权变动

『正确答案』CD

『答案解析』本题考核预告登记。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。本题中,由于双方没有办理正式的登记,乙并没有取得房屋所有权,选项A错误;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,而对合同效力没有影响,因此甲丙签订的买卖合同有效,选项B错误,选项C说法正确;预告登记后,债权消灭的,预告登记失效,因此选项D正确。

## 第2节 物权变动

■本节导图:



## 第2节 物权变动

【例题·单选题——现实交付】（2015年）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. 提起更正登记之前，须先提起异议登记
- B. 更正登记的申请人可以是权利人，也可以是利害关系人
- 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

## 第2节 物权变动

『正确答案』B

『答案解析』本题考核不动产登记。选项A，提起更正登记之前，不必先提起异议登记；选项C，异议登记之日起15日内申请人不起诉的，异议登记失效；选项D，异议登记不当造成权利人损害的，申请人应承担损害赔偿责任。

## 第2节 物权变动

【例题·多选题——现实交付】（2014年）根据物权法律制度的规定，当事人可申请预告登记的情形有（ ）。

- A. 预购商品房
- B. 租赁商业用房
- C. 房屋所有权转让
- D. 房屋抵押

## 第2节 物权变动

『正确答案』ACD

『答案解析』本题考核预告登记。当事人可以申请预告登记的情形：预购商品房；以预购商品房设定抵押；房屋所有权转让、抵押。

## 第2节 物权变动

【例题·单选题——现实交付】甲将自己收藏的一幅名画卖给乙，乙当场付款，约定5天后取画。丙听说后，表示愿出比乙高的价格购买此画，甲当即决定卖给丙，约定第二天交货。此时，该名画的所有权属于（ ）。

- A. 甲
- B. 乙
- C. 丙
- D. 丁

## 第2节 物权变动

『正确答案』A

『答案解析』本题考核动产交付。该名画尚未交付，名画的所有权仍然属于甲。

## 第2节 物权变动

【例题·单选题——简易交付】某宾馆为了8月8日的开业庆典，于8月7日向电视台租借一台摄像机。庆典之日，工作人员不慎摔坏摄像机，宾馆决定按原价买下，以抵偿电视台的损失，遂于8月9日通过电话向电视台负责人表明此意，对方表示同意。8月15日，宾馆依约定向电视台支付了价款。摄像机所有权转移的时间为（ ）。

- A. 8月7日
- B. 8月8日
- C. 8月9日
- D. 8月15日

## 第2节 物权变动

『正确答案』C

『答案解析』本题考核动产交付。本题属于简易交付的情形，8月9日买卖合同生效，此时视为交付，摄像机所有权转移。

## 第2节 物权变动

【例题·单选题——占有改定】甲将其所有的一本小说卖给乙，双方约定，乙先向甲支付购书款，但甲需再借读该书7天，7天后甲将书给乙。这种情况下，乙取得所有权的时间是（ ）。

- A. 乙自甲阅读完成后取得所有权
- B. 乙自借读约定生效之日起取得所有权
- C. 乙自支付购书款时取得所有权
- D. 乙自甲实际交付该书时取得所有权

## 第2节 物权变动

『正确答案』B

『答案解析』本题考核动产交付。本题属于占有改定的情形，甲乙之间的借读约定生效时，乙取得该书的所有权。

## 第2节 物权变动

【例题·单选题——指示交付】甲公司将1台挖掘机出借给乙公司，后来甲公司将挖掘机出卖给王某，约定由乙公司直接将挖掘机交付给王某。此事，甲公司通知了乙公司，但乙公司未作答复。关于挖掘机所有权人，下列选项正确的是（ ）。

- A. 甲公司，因为挖掘机没有交付给王某
- B. 甲公司，因为乙公司没有答复视为不同意
- C. 乙公司，因为乙公司没有答复视为购买
- D. 王某，因为甲公司通过指示交付的方式完成了交付

## 第2节 物权变动

『正确答案』D

『答案解析』本题考核动产交付。本题属于指示交付的情形，当事人之间就转让原物的权利达成协议时所有权转移。

## 第2节 物权变动

### 四、物权变动具体规则★★★

#### （一）所有权的转移

1. 不动产：转让合同+登记 = 所有权转移
2. 动产：
  - （1）普通动产：转让合同 + 交付 = 所有权转移  
（适用所有交付方式）



## 第2节 物权变动

### (2) 特殊动产——船舶、航空器、机动车

船舶、航空器、机动车物权的设立、变更和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。（重要考点）

买卖合同 + 交付 = 所有权转移 + 登记 → 对抗效力

【注意】登记对抗是以交付为前提的；如果不交付，只登记，不产生任何效力。

## 第2节 物权变动

（2013年·案例）2011年9月8日，甲公司与乙公司订立合同，以每台30万元的价格购买20台货车。双方约定，甲公司应在乙公司交货后半年内付清全部货款。10月12日，乙公司交付了20台货车；次日，甲乙双方办理了货车所有权登记。

问：甲公司何时从乙公司处取得货车所有权？并说明理由。

## 第2节 物权变动

『正确答案』甲公司于2011年10月12日从乙公司处取得货车所有权。根据物权法律制度的规定，动产物权的转让，一般自交付时发生法律效力，货车的转让登记只是产生对抗善意第三人的效力。

## 第2节 物权变动

### (二) 用益物权的设定

——建设用地使用权的取得、转让、消灭都必须办理登记

### (三) 担保物权的设定

## 第2节 物权变动

### 1. 抵押权的设定★★★（注意案例）

类型	登记生效	登记对抗
适用对象	不动产，包括： 建设用地使用权 建筑物（包括在建的） 荒地承包经营权	动产
抵押权设定	书面合同 + 登记 = 抵押权	书面合同 = 抵押权 + 登记 > 第三人
不登记之后果	合同有效，但抵押权不产生	抵押权产生，但不具有对抗效力

## 第2节 物权变动

【例题·案例题】张三的汽车抵押给A银行贷款10万未登记；后又抵押给B银行贷款15万并登记，该汽车变现20万。问：

（1）两个抵押权是否有效？

（2）哪个银行优先受偿？

## 第2节 物权变动

『正确答案』

（1）都有效，动产抵押权自合同成立时设立。

（2）B银行优先受偿。抵押权已登记的先于未登记的受偿。

## 第2节 物权变动

## 2. 质权的设定 ★★★

(1) 动产质权的设定:

书面合同 + 交付 = 质权产生 (强制公示)

(交付方式唯独不适用占有改定)

不交付: 合同有效但质权不产生 (诺成合同)。

### 第 2 节 物权变动

(2) 权利质权的设定:

书面合同 + 登记或 交付 (有价证券能交付的交付)

不登记或交付: 合同有效, 但质权不产生

①有价证券出质: 票据、债券、存款单、仓单、提单 (书面合同 + 交付或登记)

A 设立: 自权利凭证交付质权人时设立; 不能交付的, 自有关部门办理登记时设立。

B 记载: 票据 (汇票、本票、支票) 出质应记载“质押”字样, 否则不能以出质对抗善意第三人。(见票据法)

### 第 2 节 物权变动

②其他权利出质

	基金份额、股权	知识产权的财产权利	应收账款
质权的设立	书面合同 + 登记		
登记机关	证券登记结算机构或 工商局	版权局、商标局、专 利局	中国人民银行信贷征 信管理中心
效力	不得转让	不得转让或许可他人 使用	不得转让
同意之后果	质权人同意转让的 ——所得价款, 用于提前清偿或提存		

### 第 2 节 物权变动

(2014 年 · 单选题) 根据物权法律制度的规定, 以下列权利出质时, 质权自权利凭证交付时设立的是 ( )。

- A. 仓单
- B. 股票
- C. 基金份额
- D. 应收账款

### 第 2 节 物权变动

『正确答案』A

『答案解析』本题考核质权的设立。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。

### 第 2 节 物权变动

物权变动的规则总结 ★★★

类型	基于法律行为 (必须公示)	非基于法律行为 (相对无需公示)
所有权	动产: 合同 + 交付 不动产: 合同 + 登记	没有合同 ①裁判文书、征收决定生效;

		②继承、受遗赠开始； ③事实行为完成；
用益物权	建设用地使用权：合同 + 登记	
担保物权	不动产抵押：合同 + 登记 动产抵押：合同（登记对抗） 动产质押：合同 + 交付	

## 第 2 节 物权变动

本节小结



## 第 3 节 所有权

第 3 节 所有权



## 第 3 节 所有权

一、所有权的概念（了解）

所有权人对自己的不动产或者动产依法享有的占有、使用、收益、处分的权利。

## 第 3 节 所有权

## 二、所有权的类型

### （一）国家所有权（了解）

1. 城市的土地、矿藏、水流、海域、无线电频谱资源、国防资产属于国家所有。★
2. 其他：法律规定属于国家所有的，归国家所有。（略）

### （二）集体所有权（了解）

集体所有的土地、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等。

考试可能涉及：集体所有的土地

考法：抵押财产的范围（集体土地使用权一般不可抵押，两种例外）★★

## 第3节 所有权

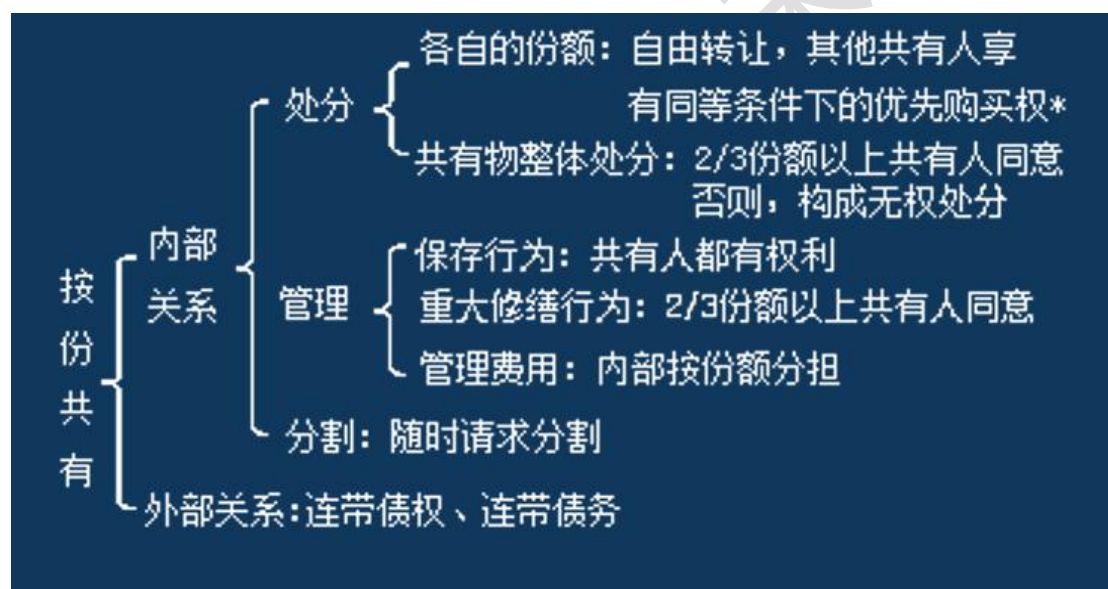
### 三、共有 ★★★

1. 共有类型的认定：按份共有和共同共有

共有人对共有类型没有约定，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3节 所有权

### 2. 按份共有



## 第3节 所有权

『解析』按份共有人同等条件下的优先购买权

(1) 优先购买权以交易为前提	<p>①非交易的情况下不得主张优先购买权：因继承、遗赠等原因导致共有份额的权利主体发生变化时，其他按份共有人不能行使优先购买权，除非按份共有人之间另有约定。</p> <p>②共有人相互之间转让，其他共有人不得主张优先购买权，但按份共有人之间另有约定的除外。</p>
(2) 优先购买权需在同等条件下行使	所谓“同等条件”，应当综合共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。若其他共有人主张优先购买，但提出减少转让价款、增加转让人负担等实质性变更要求的，不予支持

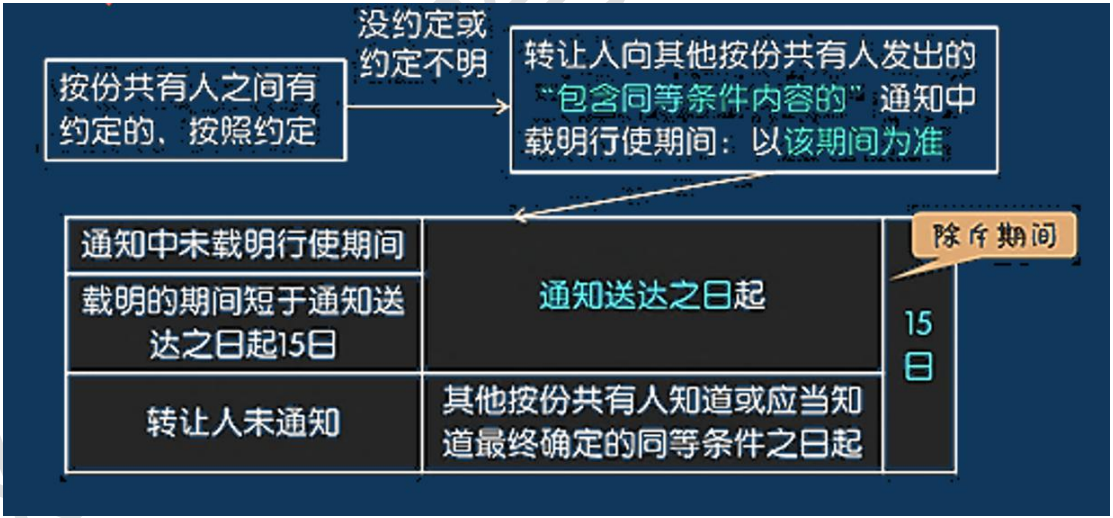
第 3 节 所有权

(3) 优先购买权的行使期限	有约定按约定，没有约定或约定不明的： 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； ——通知载明的日期 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； ——送达之日起 15 日 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； ——知道起 15 日 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。 ——转移起 6 个月
----------------	---

第 3 节 所有权

(4) 数人主张优先购买权	先协商，协商不成，按转让时各自的份额比例行使优先购买权。
(5) 优先购买权不具有排他效力	优先购买权受到侵害，只能主张赔偿损失，不得要求撤销共有人与第三人的份额转让合同或主张合同无效。

第 3 节 所有权



第 3 节 所有权

【例题·单选题】甲、乙、丙、丁按份共有一栋房屋，份额比例为：10%、20%、30%和 40%。甲拟将自己的份额转让给戊。在共有人之间未就该事项作出明确约定的情况下，下列表述中，符合物权法规定的是（ ）。

- A. 若乙、丙、丁不同意转让，则甲不得将份额转让给戊
- B. 乙、丙、丁在同等条件下有优先购买权
- C. 丙虽不同意该转让，可以要求法院撤销甲和戊之间的买卖合同
- D. 若乙和丁愿意购买该份额，则应当由丁行使优先购买权，因丁的共有份额最高



### 第3节 所有权

『正确答案』B

『答案解析』本题考核按份共有。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；选项A错误、选项B正确。优先购买权受到侵害，只能主张赔偿损失，不得要求撤销共有人与第三人的份额转让合同或主张合同无效；选项C错误。两个以上按份共有人主张优先购买权且协商不成的，按转让时各自的份额比例行使优先购买权；选项D错误。

### 第3节 所有权

#### 3. 共同共有：不分份额的共有



### 第3节 所有权

【按份共有 VS 共同共有】

	按份共有	共同共有
重大修缮或处分共有物	约定→份额 2/3 以上	约定→全体同意
收益及占有	按份额占有	共同占有
费用	约定→份额负担	约定→共同负担
分割情形	约定→随时	约定→基础丧失或有重大理由
债务对外连带	√	√
债务对内追偿	√	×

### 第3节 所有权

(2012 年 B 卷·单选题) 甲、乙系多年同窗，二人共同购买了一套住房。甲出资 90 万元，乙出资 60 万元，双方未约定共有类型。一年后，甲利用乙出差之机，请丙装修公司对房屋重新装修，并告知丙，该房屋由自己与乙共有，但装修费用由乙一人承担。乙获悉装修事宜后，表示反对，并拒绝向丙付款。后乙欲将房屋所有权转让给丁。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 甲、乙对该套房屋形成共同共有关系
- B. 甲对房屋重新装修，不必征得乙的同意
- C. 乙转让房屋所有权，须征得甲的同意
- D. 对于丙公司的付款请求，乙有权拒绝

### 第3节 所有权

『正确答案』C

『答案解析』本题考核共有制度。本题属于按份共有，甲对房屋重新装修，需要征得乙的同意；对于丙公司的付款请求，乙无权拒绝，因为共有人对外承担连带债务。

### 第3节 所有权

【例题·单选题】（2017年）朋友6人共同出资购买一辆小汽车，未约定共有形式，且每人的出资额也不能确定。部分共有人欲对外转让该车。为避免该转让成为无权处分，在没有其他约定的情况下，根据物权法律制度的规定，同意转让的共有人至少应当达到的人数是（ ）。

- A. 4人
- B. 3人
- C. 6人
- D. 5人

### 第3节 所有权

『正确答案』A

『答案解析』本题考核按份共有。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。按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，可以约定；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。按份共有中，处分共有的不动产或者动产，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。本题中，朋友6人等额享有该汽车，故同意转让的共有人至少应当达到的人数是 $6 \times 2/3 = 4$ 人。

### 第3节 所有权

#### 四、善意取得（所有权、他物权都可以） ★★★

制度价值	为了维护交易安全
构成要件	1. 处分人无权处分 动产必须是占有委托物——自愿交付他人占有 （基于合同、共有关系等而占有） 占有脱离物——遗失物、盗赃物等，不适用善意取得 2. 受让人是善意的； 3. 以合理价格转让； 4. 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。
法律后果	取得人取得所有权；原所有权人的所有权消灭，只能向无权处分人请求赔偿损失

### 第3节 所有权

#### 1. 善意取得的要件：★

（1）转让人无处分权。

（2）依法律行为转让所有权：基于事实行为、公法行为和直接基于法律规定（非因法律行为）而发生的物权变动不存在善意取得。

（3）受让人为善意：

①举证责任：第三人的善意系推定，故真权利人主张受让人不构成善意时，须负举证责任。

②善意的判定：指的是不知道转让人无处分权且对此不知无重大过失。

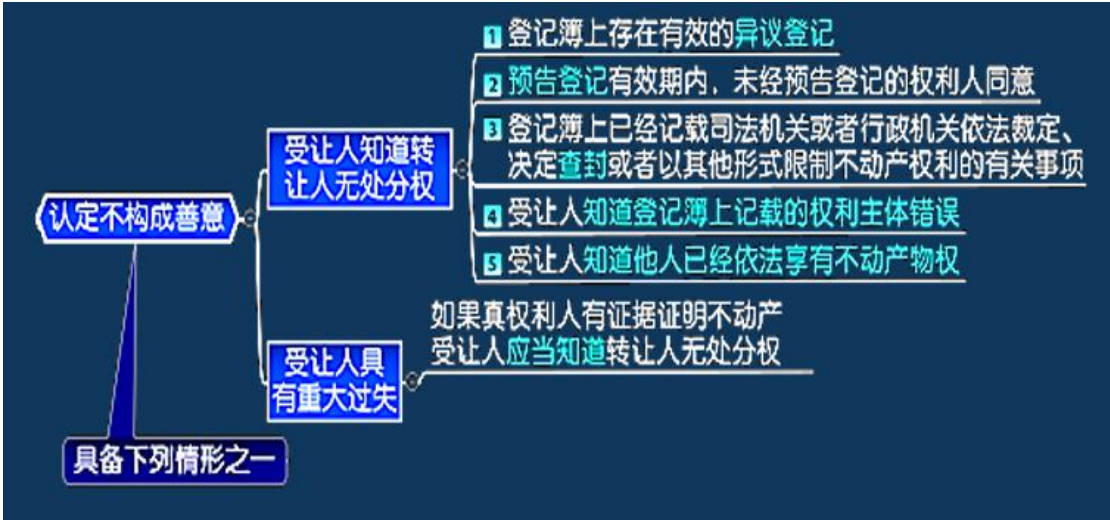
### 第3节 所有权

A. 受让动产：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，从而不能构成善意

第 3 节 所有权

B. 受让不动产：



第 3 节 所有权

③善意的判断时点：动产看交付时、不动产看登记时

现实交付	以物的直接占有转移之时
简易交付	转让动产法律行为生效时
指示交付	转让人、受让人之间有关转让返还原物请求权的协议生效时

第 3 节 所有权

【注意】第三人受让后（登记后）得知转让人无处分权，不影响善意。

（4）以合理的价格转让：有偿+合理对价

【注意 1】不需要考虑对价是否已经支付。

【注意 2】“合理的价格”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以及交易习惯等因素综合认定。

第 3 节 所有权

（5）公示：不动产登记、动产交付

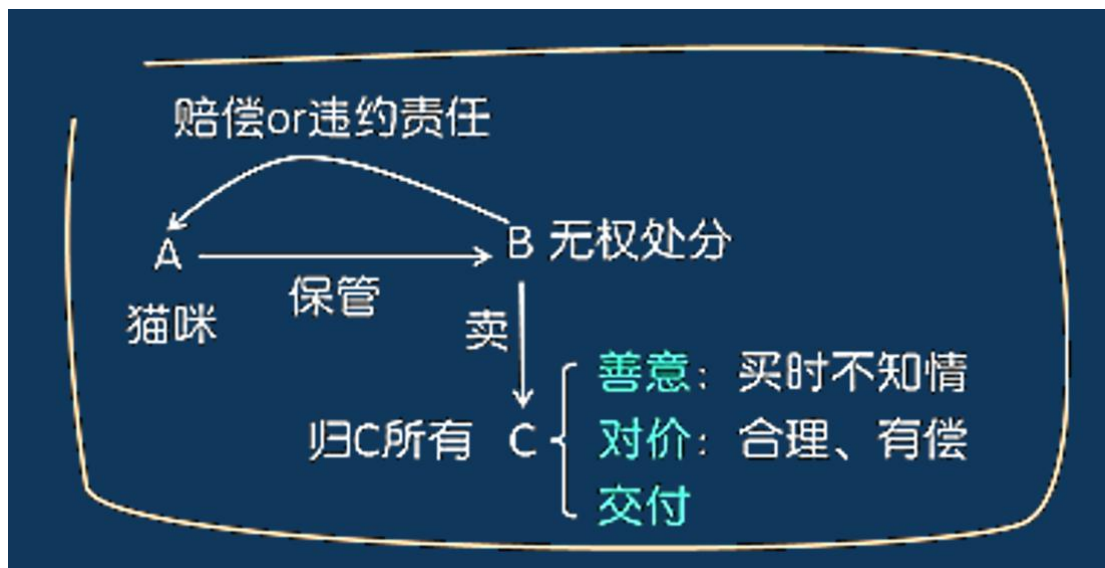
①占有改定不能满足善意取得制度意义上的“交付”要求；

②转让人将船舶、航空器和机动车等特殊动产交付给受让人的，符合善意取得的交付要件。

（6）转让合同有效

转让合同无论是因违反《合同法》第五十二条而无效，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。

第 3 节 所有权



### 第3节 所有权

【解析1】善意的认定（理解）

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。 不知情 + 无重大过失
知情认定	具有下列情形之一的，应当认定不动产受让人知道转让人无处分权： 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3节 所有权

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。
善意时点	①动产：交付时受让人是善意的（包括现实交付、简易交付、指示交付；唯独不包括占有改定）。 ②不动产：登记时受让人是善意的。

### 第3节 所有权

【解析2】善意取得的两个特殊问题

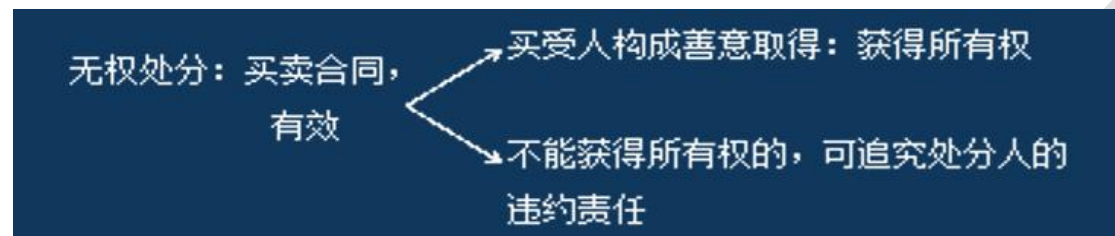
特殊动产善意取得	船舶、航空器、机动车：交付即可善意取得（不以登记为要件）。
转让合同需有效	如果转让合同无效或被撤销，则受让人不可善意取得。

### 第3节 所有权

【例1】张三将车卖给李四，已交付但未登记，又将车借回，然后以市价卖给不知情的王五；

【例2】张三借李四的手机，王五采用胁迫手段要求张三将手机卖给自己，张三撤销该合同。

【解析3】善意取得与合同效力的结合



【解析4】他物权也可以善意取得

### 第3节 所有权

善意取得的适用范围：

动产	占有委托物（基于合同、共有关系等而占有）	适用
	占有脱离物（遗失物、盗窃物等）	不适用
不动产	■ 夫妻共有房屋，产权只登记在一人名下； ■ 记名产权人和实际产权人不一致； ■ 房屋买卖合同被认定无效或被撤销后尚未办回过户手续期间	适用
他物权	如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	适用

### 第3节 所有权

【示例】A有一块价值一万元的玉石。A与B订立了买卖该玉石的合同，约定价金11,000元，三日后取货。隔天，不知情的C找到A，提出愿以12,000元购买该玉石，A同意并当场将玉石交给C。

不久，C将玉石借给好友D把玩，不料D见财起意，谎称玉石归其所有，将玉石以10000元的价卖给了不知情的E。后E将玉石丢失被F捡到，F将其以10000元的价格转卖给了不知情的G。试问：

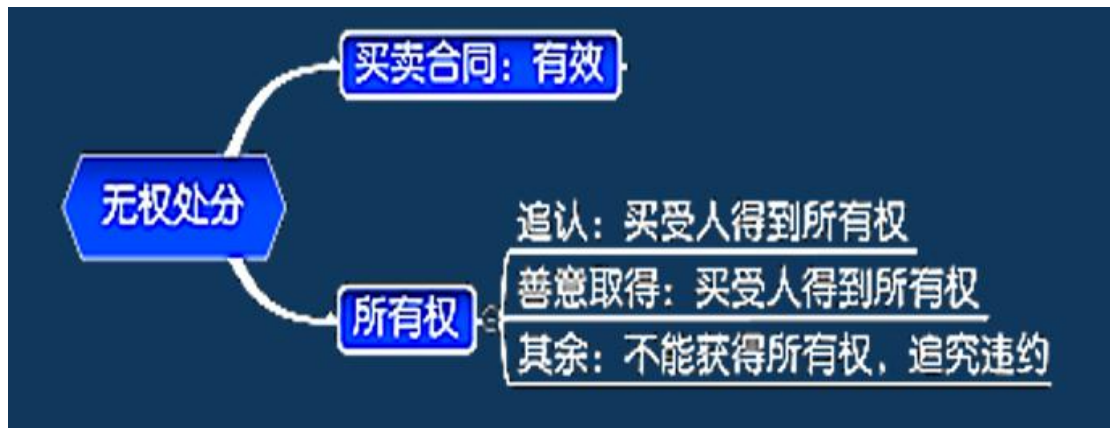
### 第3节 所有权

- (1) B是否取得了玉石的所有权？×
- (2) C是否取得了玉石的所有权？✓
- (3) D是否取得了玉石的所有权？×
- (4) E是否取得了玉石的所有权？✓
- (5) F是否取得了玉石的所有权？×
- (6) G是否取得了玉石的所有权？×

### 第3节 所有权

【注意】无权处分问题的综合分析：





### 第3节 所有权

【例题·单选题】(2016年)甲、乙、丙三兄弟共同继承一幅古董字画，由甲保管。甲擅自将该画以市场价出卖于丁并已交付，丁对该画的共有权属关系并不知情。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的是( )。

- A. 经乙和丙中一人追认，丁即可取得该画所有权
- B. 无论乙和丙追认与否，丁均可取得该画的所有权
- C. 丁取得该画的所有权，但须以乙和丙均追认为前提
- D. 无论乙和丙追认与否，丁均不能取得该画的所有权

### 第3节 所有权

『正确答案』B

『答案解析』本题考核善意取得制度。本题中，甲的转让行为构成无权处分，需要经过乙与丙的追认后，该转让行为才有效。丁是善意的、支付合理对价、标的物已经交付的买受人，适用善意取得制度

### 第3节 所有权

【例题·案例题】(2015年)2015年3月2日，甲将其生产的一批价值30万元的设备寄存于乙的仓库，寄存期至2015年4月30日。3月5日，甲将该批设备抵押给债权人A公司，双方签订了书面抵押合同，但未办理抵押登记。3月9日，乙向丙谎称该批设备属于自己，以35万元的价格将该批设备卖给丙；事后，不知情的丙全额付款取走设备。3月16日，丙将该批设备以40万元的价格卖给丁。3月20日，丙交付设备，丁向丙付款。问：

1. 丙是否取得了从乙处购买的设备的所有权？并说明理由。

### 第3节 所有权

『正确答案』丙取得了设备的所有权。根据规定：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。所以题目这里构成善意取得制度，丙取得所有权。

### 第3节 所有权

2. 甲是否有权要求丁返还设备？并说明理由。

『正确答案』无权，丙是所有权人，丁从丙处购买设备，已经交付，丁取得该设备的所有权。

### 第3节 所有权

#### 五、动产所有权的特殊取得方式

##### (一) 先占：前提——无主物 (了解)

##### 1. 天然的无主物

2. 被抛弃的无主物

【例 1】守株待兔

【例 2】土豪张收藏名表若干，某日嫌其中一块欧米茄不好看，取而弃之，李某随后拾得据为己有。

第 3 节 所有权

(二) 添附：附合、混合、加工（了解）

类型		法律后果
不动产与动产	附合	财产归属：不动产所有权人。 动产所有人获补偿
动产与动产	附合	了解概念即可 价高者得，价低者获补偿； 或依价值成立共有。

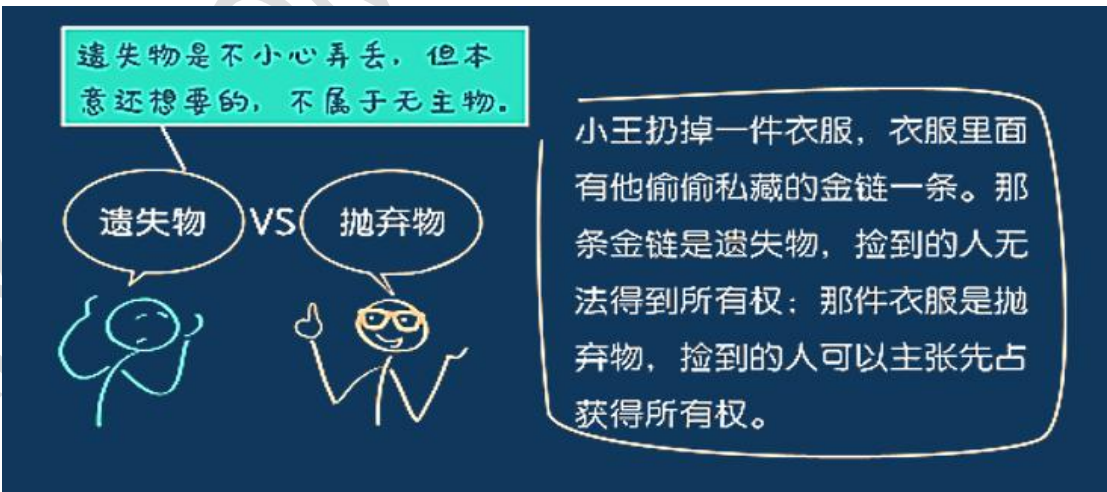
第 3 节 所有权

(三) 拾得遗失物 ★★★

拾得人	1. 主动返还——费用求偿，可领取悬赏； 拒不返还——无权要求费用清偿、无权领取悬赏 2. 上交政府有关部门——公告 6 个月——收归国有
所有权人可选择	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。 ——原则上无偿；但如果第三人自拍卖、有经营资格的出卖人处买得，所有权人须支付价款。
	2. 赔偿请求权：直接要求无权处分人赔偿

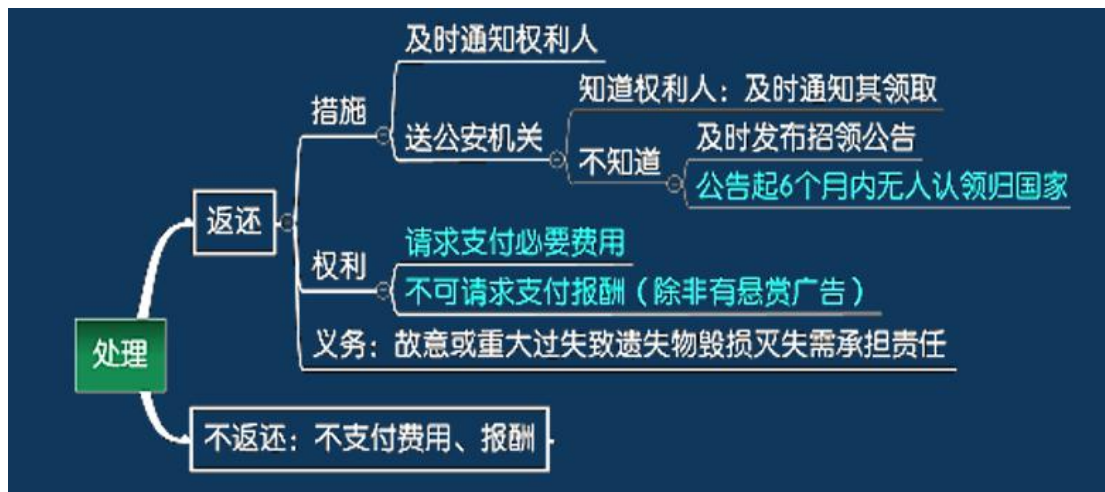
第 3 节 所有权

真权利人的返还请求权、赔偿请求权



第 3 节 所有权

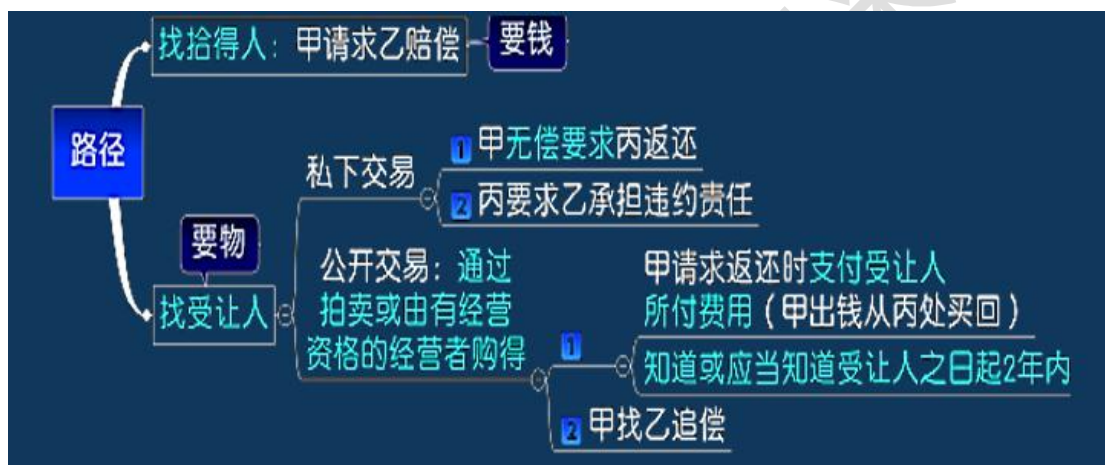
1. 处理：



### 第3节 所有权

#### 2. 追及方式：

【示例】甲遗失手机，乙拾得，之后卖给丙。 ——不适用善意取得



### 第3节 所有权

【例题·案例题】甲的手表丢失，被乙拾得：

①若乙直接卖给丙，得款 500 元，则甲可以选择：

- A. 自知道丙之日起两年内，要求丙返还，无需支付 500 元；
- B. 要求乙承担赔偿责任。

### 第3节 所有权

②若乙伪造了所有票据，将手表放到有二手货经营资格的商家出售，丙从该商家花 500 元买得，则甲：

- A. 自知道丙之日起两年内，要求丙返还，需支付 500 元；
- B. 要求乙承担赔偿责任。

③若乙拾得后，上交派出所，派出所公告 6 个月无人认领，按照国家有关规定将该手表拍卖，丙花 500 元拍得，则甲无权要求丙返还。

### 第3节 所有权

【例题·单选题】（2012 年）甲在上班途中遗失手机一部，被乙拾得。甲发布悬赏广告称，愿向归还手机者支付现金 1000 元作为酬谢。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

### 第3节 所有权

A. 返还手机是乙的法定义务，故甲虽承诺向归还手机的拾得人支付 1000 元酬金，乙仍无权请求甲支付该酬金，仅有权要求甲支付因返还手机而发生的必要费用

B. 若乙将手机以 3000 元的市场价格卖给不知情的丙，则甲除非向丙支付 3000 元，否则无权请求丙返还手机

C. 若乙将手机送交公安机关，而甲未于公安机关发出招领公告之日起 6 个月内认领，则乙取得该手机的所有权

D. 若乙欲将手机据为己有，则甲有权请求乙归还，乙既无权请求甲支付 1000 元酬金，亦无权要求甲支付必要的返还费用

### 第3节 所有权

『正确答案』D

『答案解析』本题考核拾得遗失物。拾得人虽不能取得遗失物的所有权，却可享有费用偿还请求权，在遗失人发出悬赏广告时，归还失物的拾得人还享有悬赏广告所允诺的报酬请求权；选项 A 错误。若受让人通过拍卖或向具有经营资格的经营者购得该遗失物，权利人向其请求返还时，应向受让人支付相应对价，否则受让人有权拒绝返还；选项 B 错误。遗失物自发布招领公告之日起 6 个月内无人认领的，归国家所有；选项 C 错误。拾得人拒不返还遗失物，按侵权行为处理；拾得人不得要求支付必要费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务；选项 D 正确。

### 第3节 所有权

【例题·单选题】刘某在移动公司给手机充值时不小心把钱包落在了柜台上，刘某回家后发现钱包丢失，但对丢失地点不能确定，遂通过广播电台寻找，并承诺支付送还者酬金 2000 元。移动公司工作人员郭某听到广播后主动与刘某联系，坐车将钱包送还刘某，此时，刘某觉得 2000 元酬金太高，反悔不愿支付。下列说法正确的是（ ）。

- A. 郭某送还失物是其应尽的义务，无权要求支付酬金
- B. 刘某应当按承诺支付酬金，但无需支付郭某车费
- C. 刘某可以不支付酬金但应当支付郭某的车费
- D. 刘某应当支付酬金和郭某的车费

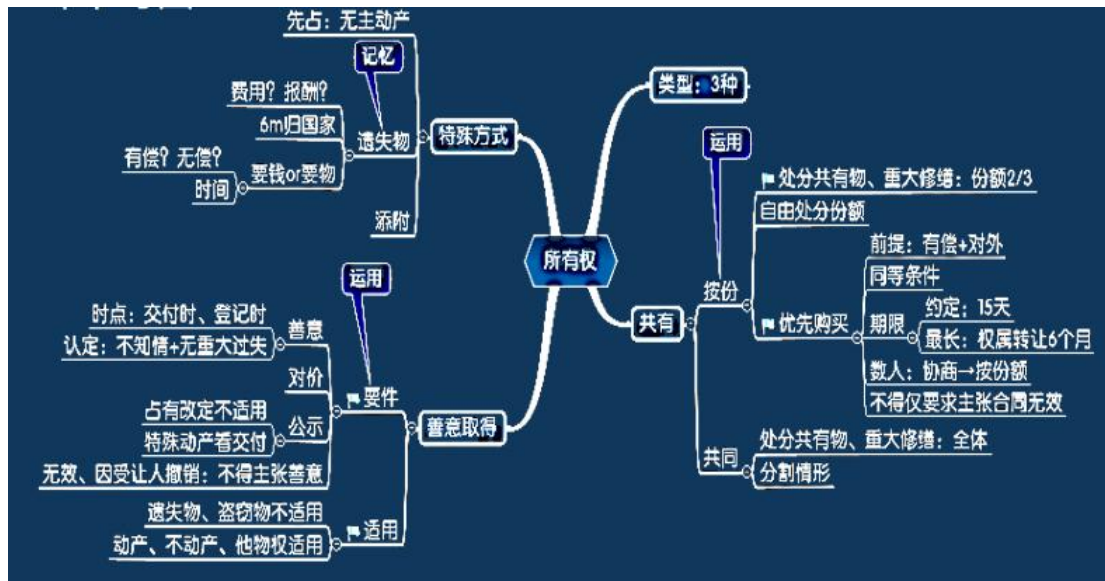
### 第3节 所有权

『正确答案』D

『答案解析』本题考核拾得遗失物。在遗失人发出悬赏广告时，归还失物的拾得人享有悬赏广告所允诺的报酬请求权，因此 D 选项正确。

### 第3节 所有权

本节导图：



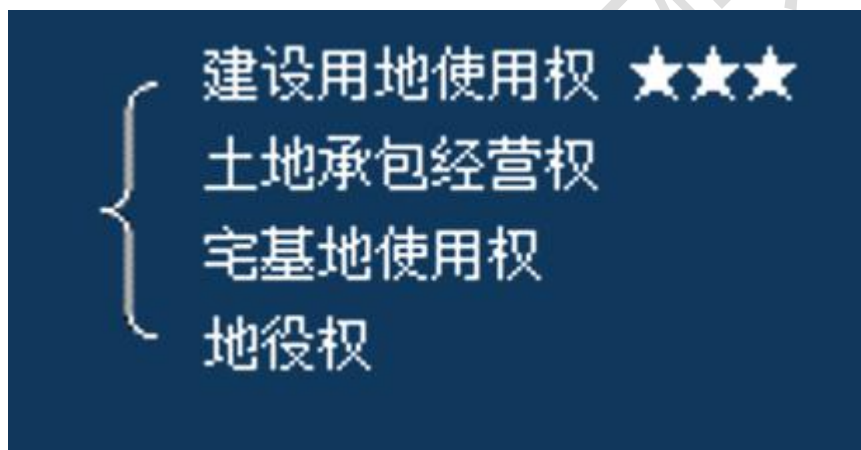
#### 第4节 用益物权

#### 第4节 用益物权

##### 一、用益物权的概念、类型

以使用他人的物为目的的物权。

类型:



#### 第4节 用益物权

##### 二、建设用地使用权 ★★★

###### 1. 集体土地与国有土地

原则上，除兴办乡镇企业、村民建设住宅、乡（镇）村公共设施以及公益事业建设经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有土地的外，其他对集体土地的建设利用，都必须先征归国有，然后取得国有建设用地使用权。（17年多选题考查）

#### 第4节 用益物权

###### 2. 建设用地使用权的取得

获得、转让、消灭都必须办理登记。

无偿划拨	经县级以上政府批准： <ul style="list-style-type: none"> <li>①国家机关、军事用地；</li> <li>②城市基础设施、公益事业用地；</li> <li>③国家重点扶持的能源、交通、水利项目用地等。</li> </ul>
------	---



	商业开发的建设用地，不得以划拨方式取得！
有偿出让	招标、拍卖、协议等方式。 协议价格不得低于规定的最低价

#### 第 4 节 用益物权

##### 3. 转让

出让方式	以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时应符合条件： ①按出让合同约定已支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书； ②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，形成工业用地或其他建设用地条件。 ③转让房地产时房屋已经建成的，应有房屋所有权证书。
------	---

#### 第 4 节 用益物权

划拨方式	以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时： ①报有权限的人民政府审批； ②由受让方办理土地使用权出让手续，并补缴土地使用权出让金。
转让禁止	以下房地产不得转让： ①出让方式取得土地使用权不符合前述转让条件的； ②司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或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 4 节 用益物权

##### 经典例题

【例题·多选题】（2017 年）根据物权法律制度的规定，下列关于建设用地使用权的表述中，正确的有（ ）。

- A. 兴办乡镇企业需要对集体土地建设利用的，必须先将土地征归国有，然后取得国有建设用地使用权
- B. 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期
- C. 建设用地使用权出让，优先考虑双方协议的方式，协议不成，则采取拍卖、招标方式
- D. 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

#### 第 4 节 用益物权

『正确答案』BD

『答案解析』本题考核建设用地使用权。（1）除兴办乡镇企业、村民建设住宅、乡（镇）村公共设施以及公益事业建设经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有土地的外，其他对集体土地的建设利用，都必须先征归国有，然后取得国有建设用地使用权，选项 A 错误；（2）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，选项 C 错误。

第 4 节 用益物权

【例题·多选题】（2016 年）根据物权法律制度的规定，以出让方式取得土地使用权后，转让房地产时，应当符合的条件有（ ）。

- A. 按出让合同约定投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 20%以上
- B. 转让房地产时，房屋建成后，应当持有房屋所有权证书
- C. 按出让合同约定投资开发，属于成片开发土地的，形成工业用地或其他建设用地条件
- D. 按出让合同约定已支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书

第 4 节 用益物权

『正确答案』BCD

『答案解析』本题考核建设用地使用权。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。

第 4 节 用益物权

4. 期限

无偿划拨	无期限限制
有偿出让	（1）住宅用地：70 年；（期满自动续期） （2）商业、旅游、娱乐用地：40 年； （3）教育、科技、文化、体育、卫生：50 年； （4）工业用地：50 年； （5）综合或其他用地：50 年。
	其他续期：期满前 1 年申请，重新订立合同、缴纳出让金。

第 4 节 用益物权

【例题·单选题】（2013 年）根据物权法律制度的规定，以有偿出让方式取得居住用地的建设用地使用权，出让的最高年限是（ ）。

- A. 30 年
- B. 50 年
- C. 60 年
- D. 70 年

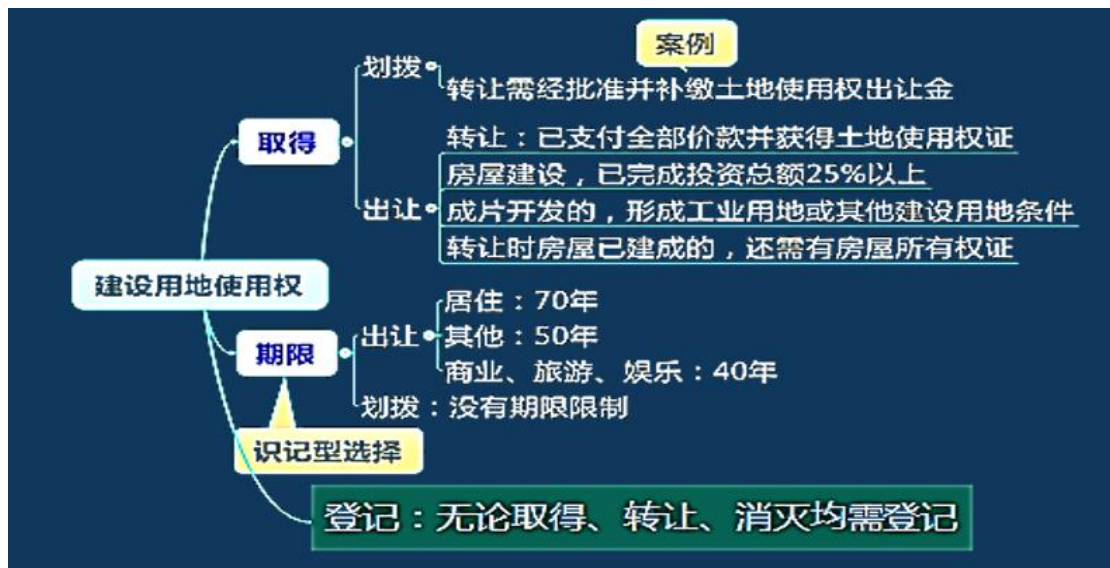
第 4 节 用益物权

『正确答案』D

『答案解析』本题考核建设用地使用权的期限。根据规定，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。

第 4 节 用益物权

本节小结

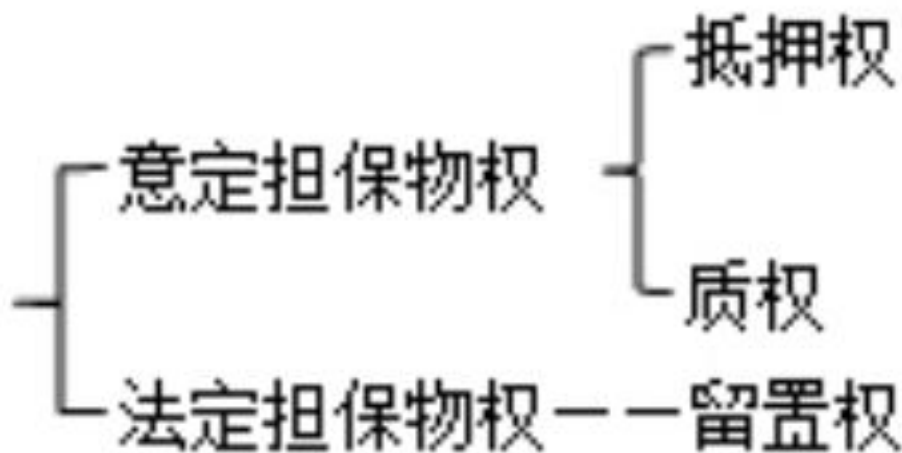


## 第5节 担保物权

## 第5节 担保物权

### 一、概述（理解）

1. 担保物权：以担保债权实现为目的的物权。
2. 类型：



## 第5节 担保物权

### 3. 特点

- (1) 从属性——从属于主债权；
- (2) 优先受偿性——优先于普通债权受偿；
- (3) 物上代位性：担保期间，担保财产毁损、灭失或被征收等，担保物权人可以就获得保险金、赔偿金或补偿金等优先受偿。（此处了解，后面详讲）

### 4. 流质、流押条款无效★★

当事人在合同中约定，债务履行期限届满债务人不清偿债务的，抵押或质押财产归债权人（抵押权人或质权人）所有——这种约定无效。

## 第5节 担保物权

## 二、抵押权 ★★★

### （一）抵押权的特点★★★

#### 1. 不转移占有的担保

#### 2. 第三人提供的抵押

（1）债权转让，抵押权一并转让；

（2）债务转让，未经抵押人书面同意，不再承担担保责任

（二）抵押财产的范围：除了法律禁止的都可以抵押

### 第5节 担保物权

#### 1. 法律禁止抵押的财产★

不可抵押的财产	例外
（1）土地所有权	
（2）集体土地使用权	①乡镇企业用地（随厂房一起） ②公开方式取得的荒地等承包经营权
（3）公益法人（例如学校、医院等）的公益设施	非公益财产为自身债务抵押
（4）权属有争议的财产	
（5）被查封、扣押、监管的财产	抵押在先的，抵押有效
（6）违法、违章建筑	

### 第5节 担保物权

【例题·多选题】下列财产中，可以作为抵押物的有（ ）。

A. 飞机

B. 在建的建筑物

C. 正在制作的生产设备

D. 土地所有权

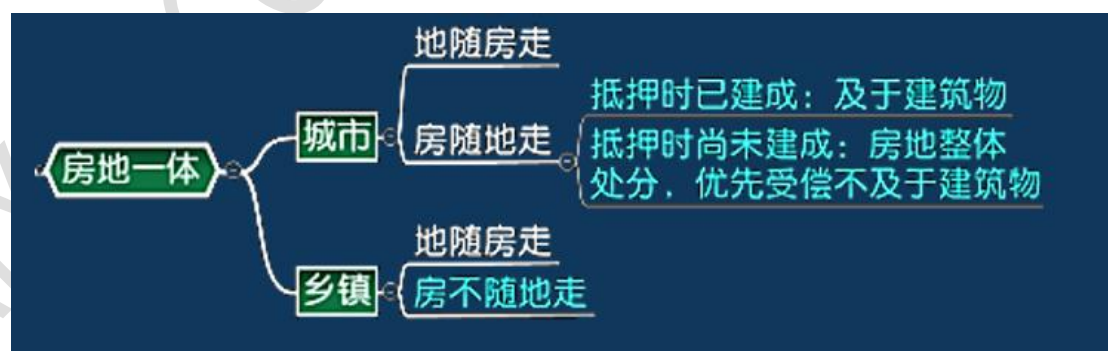
『正确答案』ABC

『答案解析』本题考核抵押财产的范围。土地所有权属于禁止抵押的财产。

### 第5节 担保物权

#### 2. 建设用地使用权与地上房屋的关系★★★（注意案例）

房地一体原则：



### 第5节 担保物权

（1）城市：（地随房走、房随地走、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同时抵押；

②以建设用地使用权抵押的，该国有土地上的房屋同时抵押。

### 第5节 担保物权

★【注意】土地上新增的房屋不属于抵押物；抵押权实现时，可以依法将该土地上新增的房屋与抵押物一同变价，但对新增房屋变价所得，抵押权人无权优先受偿。

(2) 乡村：(只能地随房走，不能房随地走)

- ① 乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押；
- ② 以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押，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 5 节 担保物权

(1) 以建筑物抵押——当然及于建设用地使用权

(2) 以建设用地使用权抵押

- ① 设立抵押时已建成建筑物的——及于建筑物。
- ② 设立抵押时尚未建成建筑物的——房地整体处分（拍卖），但建筑物拍卖所得价款不得优先受偿。

第 5 节 担保物权

【例题·案例题】A 房地产公司为筹集工程建设资金，用其建设用地使用权作抵押向甲银行贷款 3000 万元，之后开始建设商品房，后因 A 公司不能偿还甲银行贷款，甲银行欲对 A 公司开发的商品房行使抵押权。

问题：若甲银行行使抵押权，其权利标的是什么？甲银行如何实现自己的抵押权？

第 5 节 担保物权

『正确答案』抵押权的标的只包括建设用地使用权，实现时，应将建设用地使用权和建好的房屋一并拍卖，但房屋拍得的价款银行不可优先受偿。

第 5 节 担保物权

【例题·综合题节选】(2013 年) 经乙银行请求，甲公司又将所属一幅建设用地的使用权抵押给乙银行，为所欠乙银行 3000 万元借款提供担保。为此，双方于 2013 年 3 月 10 日签订抵押合同，并约定，若甲公司到期不能还款，则该建设用地使用权归乙银行。双方办理了抵押登记。

(1) 甲公司与乙银行约定“如甲公司到期不能按时还款，则建设用地使用权归乙银行”是否有效？并说明理由。

第 5 节 担保物权

『正确答案』该约定无效。根据规定，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；但该“流押条款”的无效不影响抵押合同其他条款的效力。

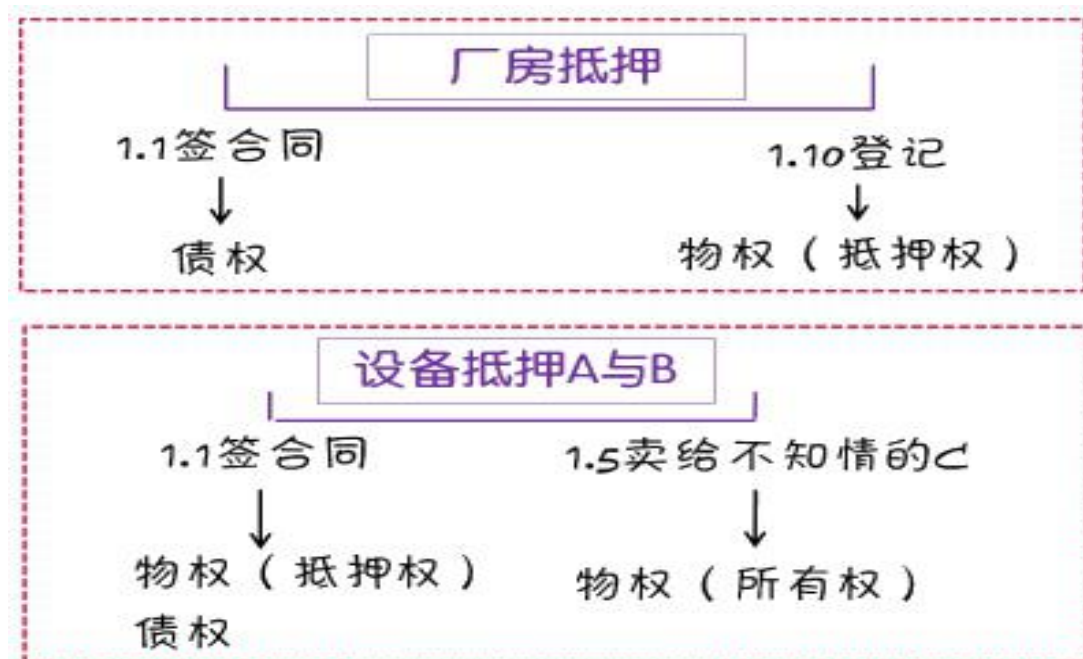
第 5 节 担保物权

3. 抵押权的生效：

	范围	抵押权生效	未登记的后果
登记生效 (不动产)	■ 建筑物和其他土地附着物； ■ 建设用地使用权； ■ 荒地等土地承包经营权； ■ 正在建造的建筑物。	抵押权自登记之日起设立	未经登记，不影响抵押合同生效
登记对抗 (动产)	■ 生产设备、原材料、半成品； ■ 正在建造中的船舶、航空器； ■ 交通运输工具。	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



## 第 5 节 担保物权



## 第 5 节 担保物权

### (三) 抵押担保的债权范围

抵押权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照约定。

## 第 5 节 担保物权

### (四) 抵押权的效力

#### 1. 抵押物的转让及限制★

(1) 经抵押权人同意——可以转让——转让所得价款用于提前清偿债务或提存。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) 未经抵押权人同意——不得转让——但受让人代为清偿债务消灭抵押权除外。(涤除权)

## 第 5 节 担保物权

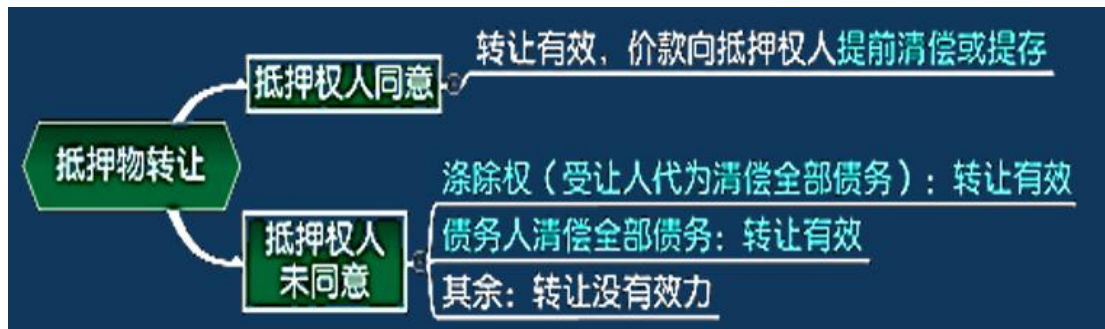
### ①抵押权已经登记

未经同意，必须先解除抵押权 { 受让人行使涤除权  
债务人清偿债务

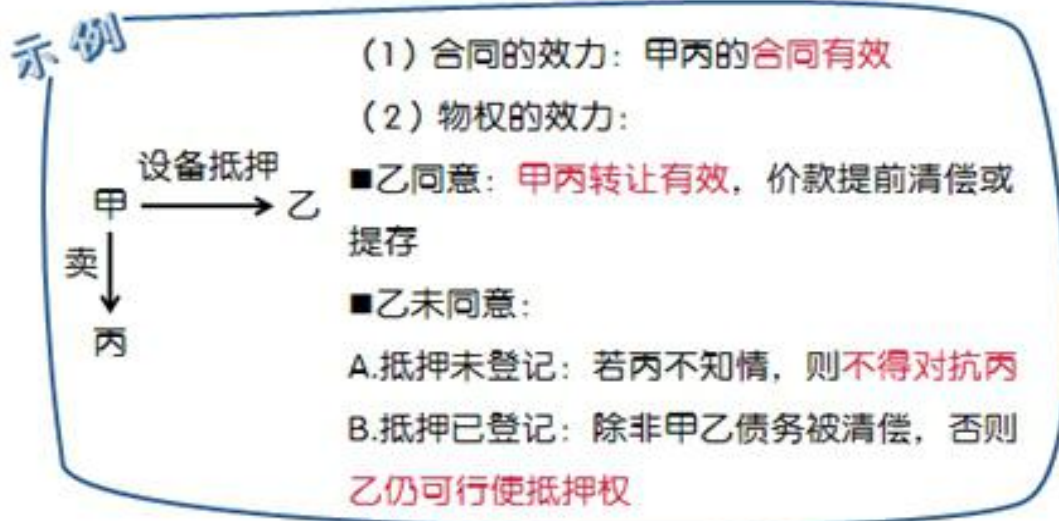
②抵押权未登记，不得对抗善意第三人。此时买受人如果是善意第三人，此时买受人可以取得抵押物的所有权。

## 第 5 节 担保物权

【注意】1. 抵押物转让：

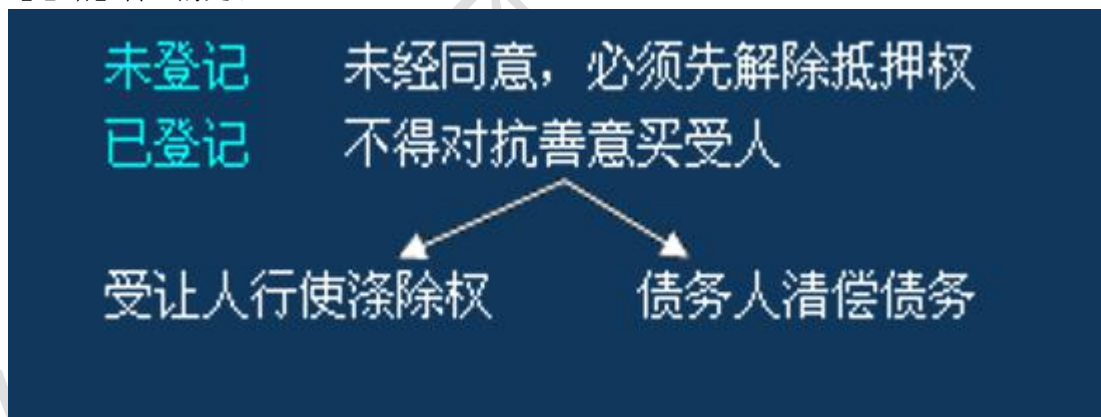


## 第 5 节 担保物权



## 第 5 节 担保物权

### 【总结】转让的处理



## 第 5 节 担保物权

【例题·多选题】甲公司向某银行贷款 100 万元, 乙公司以其所有的一栋房屋作抵押担保, 并完成了抵押登记。现乙公司拟将房屋出售给丙公司, 通知了银行并向丙公司告知了该房屋已经抵押的事实。乙、丙订立书面买卖合同后到房屋管理部门办理过户手续。下列说法正确的有 ( )。

## 第 5 节 担保物权

- A. 不论银行是否同意转让, 房屋管理部门应当准予过户, 但银行仍然对该房屋享有抵押权
- B. 如丙公司代为清偿了甲公司的银行债务, 则不论银行是否同意转让, 房屋管理部门均应

当准予过户

C. 如丙公司向银行承诺代为清偿甲公司的银行债务, 则不论银行是否同意转让, 房屋管理部门均应当准予过户

D. 如甲公司清偿了银行债务, 则不论银行是否同意, 房屋管理部门均应当准予过户

## 第 5 节 担保物权

『正确答案』BD

『答案解析』本题考核抵押物的转让。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, 选项 B 正确; 若债务人清偿了债务, 则抵押权归于消灭, 甲可以转让抵押财产, 选项 D 正确。

## 第 5 节 担保物权

### 2. 抵押物出租 (理解) ★

(1) 先出租后抵押——租赁关系不受影响;

(2) 先抵押后出租——租赁关系不得对抗已经登记的抵押权。类推“买卖不破租赁”之例外。

【例 1】房屋先出租, 后抵押登记;

【例 2】房屋先抵押登记, 后出租;

【例 3】机器设备先抵押, 未登记, 后出租。

## 第 5 节 担保物权

上述抵押财产均在租期内被拍卖, 结果如何?

【例 1】租赁关系不受影响。

【例 2】租赁关系不能对抗抵押权。

【例 3】租赁关系不受影响。因为机器设备的抵押权没有进行登记。

## 第 5 节 担保物权

### 3. 抵押权的保全 (保全请求权) ★

抵押人的行为导致抵押财产价值减少的, 抵押权人有权要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, 抵押权人有权要求债务人提前清偿债务。

### 4. 抵押权人的物上代位权 ★★★ (注意案例)

非因抵押人的行为导致抵押财产价值减少, 抵押权人不能行使“保全请求权”, 但可以就抵押人因此获得的赔偿金、补偿金、保险金等优先受偿。

## 第 5 节 担保物权

### 5. 抵押权人的孳息收取权 (了解)

自抵押物被扣押之日, 抵押权人有权收取孳息。

【提示】抵押期间内, 抵押物的孳息由抵押人自己收取。

## 第 5 节 担保物权

【例题·单选题】甲向乙借款, 并以本人所有的一辆汽车抵押, 甲为该汽车投保了意外损失险。抵押期间, 汽车因地震毁坏。如果甲没有按时还款, 下列表述中, 正确的是 ( )。

A. 乙可以就保险金优先受偿

B. 乙可以要求以保险金受偿, 但是并不优先于甲的其他债权人

C. 地震属于不可抗力事件, 甲可以不偿还乙的借款

D. 甲应当提供其他财产抵押给乙

## 第 5 节 担保物权

『正确答案』A

『答案解析』本题考核抵押权人的物上代位权。非因抵押人的行为导致抵押财产价值减少，抵押权人不能行使“保全请求权”，但可以就抵押人因此获得的赔偿金、补偿金、保险金等优先受偿。

## 第5节 担保物权

### 五) 抵押权实现的顺序 ★★★ (注意案例)

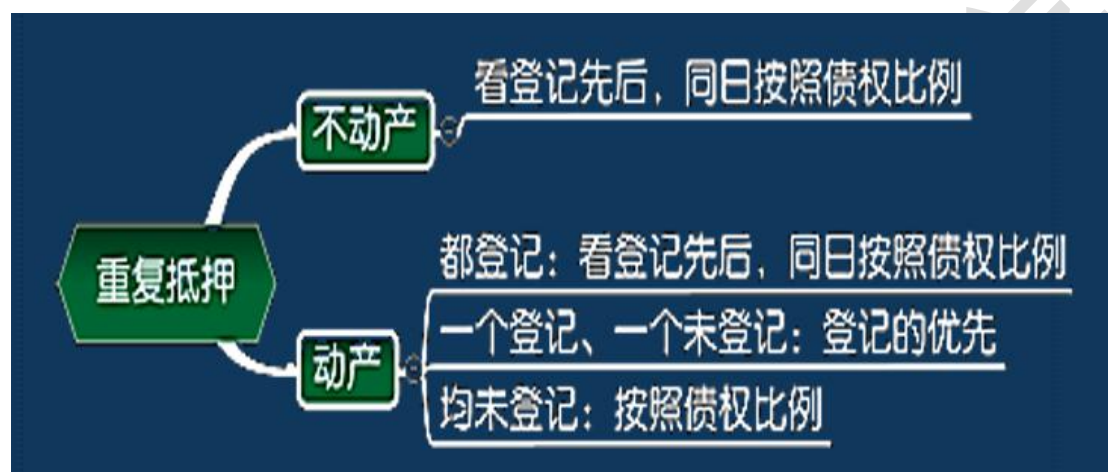
#### 1. 受偿顺位: ★

(1) 已登记的先于未登记的受偿。

(2) 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) 未登记的，按照债权比例清偿。——NOT 按抵押合同签订先后、债权的到期先后

## 第5节 担保物权



## 第5节 担保物权

李四，没有登记，然后抵押给王五，办理了抵押登记，则王五优先于李四受偿。

#### 2. 抵押权顺位变更 (理解)

抵押权人可以与抵押人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5节 担保物权

【示例】背景资料：若抵押财产为 600，甲乙丙均作了登记，顺序为甲乙丙。

		正常		改序	乙同意	乙不知
甲	200	200	丙	400	400	300
乙	300	300	乙	300	200	300
丙	400	100	甲	200	0	0

乙同意没问题，  
乙未同意，至少保证其不亏

## 第5节 担保物权

#### 3. 实现效果:



【思路】必须优先保障顺序在先的抵押权。



## 第 5 节 担保物权



## 第 5 节 担保物权

顺序在先的抵押权先到期	抵押权实现后的剩余价款应予以提存,留待清偿顺序在后的抵押担保债权	总金额-在先(清偿)=在后(提存)
顺序在后的抵押权先到期	抵押权人只能就抵押物价值超出顺序在先的抵押担保债权的部分受偿	总金额-在先(提存)=在后(清偿)

## 第 5 节 担保物权

【例】A 企业先后向甲、乙、丙三家银行借款 100 万、200 万、300 万,并且用自己的一栋厂房分别为三家银行设立了抵押。届时 A 企业无法偿还三家银行的借款,且甲银行和丙银行协商交换抵押权顺位。

(1) 该抵押物最终只拍卖了 500 万,那如何实现抵押权?

『答案解析』因为乙银行没有参与变更抵押权顺位,所以乙银行按照之前的顺序,依旧可以得到 200 万。而丙银行和甲银行变更了顺位,则丙银行可以得到 300 万,甲银行无法取得

拍卖价款。

### 第5节 担保物权

(2) 该抵押物只拍卖了 400 万，那又如何实现抵押权？

『答案解析』乙银行可以得到 200 万，丙银行可以得到 200 万，甲银行无法得到拍卖价款。

### 第5节 担保物权

#### (六) 两种特殊的抵押

##### 1. 动产浮动抵押 ★

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，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，债权人有权就实现抵押权时的动产优先受偿。

### 第5节 担保物权

企业、个体工商户、农业生产经营者设定动产浮动抵押的，应当向抵押人住所地的工商行政管理部门办理登记。

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。即便登记，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。

总结：

书面合同 = 抵押权产生 + 登记 > 第三人

登记也不能对抗符合三个条件的买受人。

### 第5节 担保物权

【例题·多选题】某农村养殖户为扩大规模向银行借款，欲以其财产设立浮动抵押。对此，下列表述正确的有（ ）。

- A. 该养殖户可将存栏的养殖物作为抵押财产
- B. 抵押登记机关为抵押财产所在地的工商部门
- C. 抵押登记可对抗任何善意第三人
- D. 如借款到期未还，抵押财产自借款到期时确定

### 第5节 担保物权

【正确答案】AD

『答案解析』本题考核浮动抵押。选项 B：登记机关应为抵押人住所地的工商行政管理部门。选项 C：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5节 担保物权

#### 2. 最高额抵押（了解）

抵押人与抵押权人协议，在最高债权限额内，以抵押物对一定期间内连续发生的债权作担保。

(1) 最高额抵押权设立前已经存在的债权，经当事人同意，可以转入最高额抵押担保的债权范围。

(2) 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，但当事人另有约定的除外。（转让的就是没有担保的普通债权）

(3) 抵押权人的债权在下列情况下确定：

### 第5节 担保物权

①约定的债权确定期间届满；

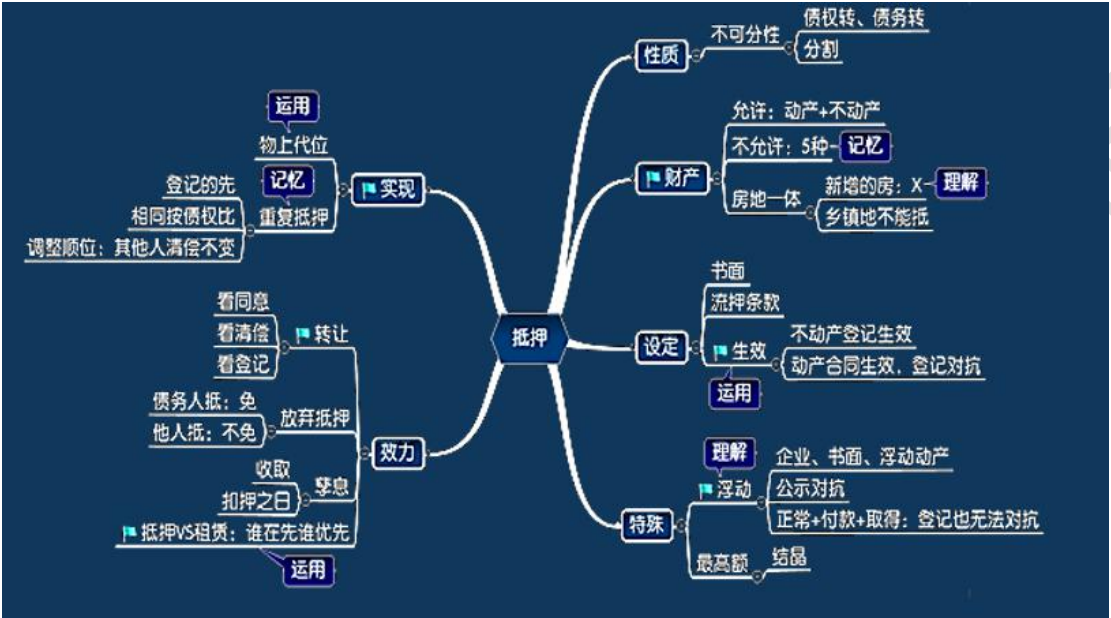
②没有约定债权确定期间或者约定不明确，抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设立之日起满 2 年后请求确定债权；



- ③新的债权不可能发生；
- ④抵押财产被查封、扣押；
- ⑤债务人、抵押人被宣告破产或者被撤销。

第 5 节 担保物权

本节导图：



第 5 节 担保物权

三、质权★★★★

(一) 类型与特点 ★★★★★

1. 概念：

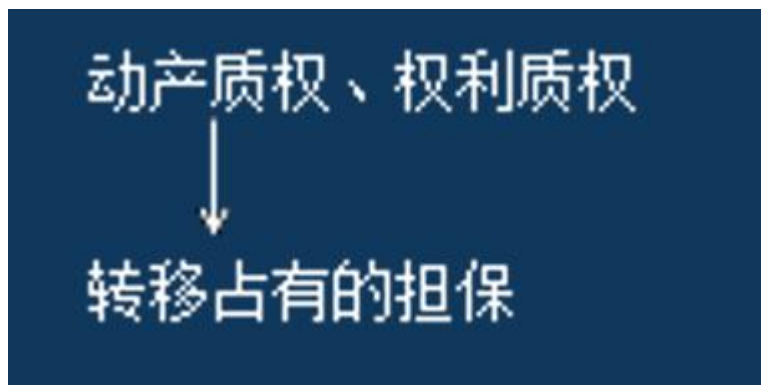
为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产或权利出质给债权人占有，当债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形时，债权人有权就该动产或权利优先受偿。

抵押 VS 质押

第 5 节 担保物权

	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	不动产登记生效；动产合同成立时生效，登记对抗	动产交付时生效，权利一般是登记时生效

第 5 节 担保物权



## 第 5 节 担保物权

### 2. 客体和设定

(1) 动产质权：质权自出质人交付质押财产时设立。

【注意】书面合同 + 交付 = 质权

不交付：合同有效，质权不生效

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 5 节 担保物权

★ (2) 权利质权：

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 【总结】三票三单一债券，首选交付再登记	
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 5 节 担保物权

知识产权中的财产权：注册商标专用权、专利权、著作权	有关主管部门办理出质登记时设立
应收账款（不包括有价证券的付款请求权）	信贷征信机构办理出质登记时设立

## 第 5 节 担保物权

【例题·单选题】(2014 年) 根据物权法律制度的规定，以下列权利出质时，质权自权利凭证交付时设立的是 ( )。

- A. 仓单
- B. 股票
- C. 基金份额
- D. 应收账款

## 第 5 节 担保物权

『正确答案』A

『答案解析』本题考核权利质权。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。

### 第5节 担保物权

【例题·单选题】甲与乙签订借款合同，并约定由乙将自己的钻戒出质给甲，但其后乙并未将钻戒如约交付给甲，而是把该钻戒卖给了丙。丙取得钻戒后，与甲因该钻戒权利归属发生纠纷。根据《物权法》与《合同法》的规定，下列关于该钻戒权利归属的表述中，正确的是（ ）。

- A. 丙不能取得该钻戒的所有权，因为该钻戒已质押给甲
- B. 丙能取得该钻戒的所有权，但甲可依其质权向丙追偿
- C. 丙能取得该钻戒的所有权，甲不能向丙要求返还该钻戒
- D. 丙能否取得该钻戒的所有权，取决于甲同意与否

### 第5节 担保物权

『正确答案』C

『答案解析』本题考核动产质权。根据规定，质权自出质人交付质押财产时设立。本题中，乙并未向甲交付钻戒，因此质权并未设立，而乙将钻戒给丙，丙取得了钻戒所有权，甲不能要求返还该钻戒。

### 第5节 担保物权

【例题·多选题】（2018年）.根据物权法律制度的规定，下列各项中，可以出质的有（ ）。

- A. 支票
- B. 存款单
- C. 仓单
- D. 股权

『正确答案』ABCD

### 第5节 担保物权

#### （二）质权的效力

#### 1. 动产质权人的权利义务——质权人占有质物★★

（1）不得擅自使用、处分——否则，赔偿出质人损失。

（2）妥善保管义务

因质权人保管不善致使质押财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。质权人的行为可能使质押财产毁损、灭失的，出质人可以要求质权人将质押财产提存，或者要求提前清偿债务并返还质押财产。

### 第5节 担保物权

#### 2. 物上代位权 ★★★

质押期间，质押财产毁损灭失的，质权人可以就所获得的保险金、赔偿金、补偿金等优先受偿。

#### 3. 质物孳息收取权

质权人有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定除外。首先充抵收取孳息的费用。

### 第5节 担保物权

【例题·单选题】（2013年）甲向乙借款，为担保债务履行，将一辆汽车出质给乙。乙不慎将汽车损坏。根据物权及合同法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

A. 甲有权要求乙立即赔偿损失，或在借款到期时在损失赔偿额范围内相应抵销其对乙所负的债务

- B. 甲有权拒绝归还借款并要求乙赔偿损失
- C. 甲有权要求解除质押合同
- D. 甲有权要求延期还款

## 第 5 节 担保物权

『正确答案』A

『答案解析』本题考核动产质押。因质权人保管不善致使质押财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。或在借款到期时在损失赔偿额范围内相应抵销其对乙所负的债务。

## 第 5 节 担保物权

### 四、留置权——法定担保物权 ★★★

#### 一、留置权的概念与成立

1. 概念：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。

【总结】标的物

抵押	动产或不动产
质押	动产或权利
留置	动产

## 第 5 节 担保物权

### ★2. 成立：

- (1) 债权人须合法占有债务人动产，如承揽、运输、保管、仓储、行纪合同中产生。
- (2) 债权已届清偿期：债权人的债权未届清偿期，其交付或返回所占有标的物的义务已届履行期的，不能行使留置权，但债权人能够证明债务人无支付能力的除外。

## 第 5 节 担保物权

(3) 动产之占有与债权属同一法律关系，企业之间留置不受同一法律关系之限制。



3. 性质：法定担保物权，但当事人可以特约排除留置权。

【链接】抵押和质押是约定担保物权。

## 第 5 节 担保物权

【例题·单选题】(2011 年)根据担保法律制度的规定，下列情形中，甲享有留置权的是( )。

- A. 甲为乙修理汽车，乙拒付修理费，待乙前来提车时，甲将该汽车扣留
- B. 甲为了迫使丙偿还欠款，强行将丙的一辆汽车拉走
- C. 甲为丁有偿保管某物，保管期满，丁取走保管物却未付保管费。于是，甲谎称丁取走的保管物有误，要求丁送回调换。待丁送回该物，甲即予以扣留，要求丁支付保管费
- D. 甲为了确保对戊的一项未到期债权能够顺利实现，扣留戊交其保管的某物不还

## 第5节 担保物权

『正确答案』A

『答案解析』本题考核留置权。留置权的成立条件：（1）债权人合法占有债务人的动产；（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；（3）债务已届清偿期且债务人未按规定期限履行义务。在选项B、选项C中，债权人对债务人动产的占有不合法；在选项D中，债务未届清偿期。

## 第5节 担保物权

### 二、留置权的效力和实现

#### 1. 留置担保的范围：

债权范围	主债权及利息、违约金、损害赔偿金、留置物保管费用和实现留置权的费用。
留置物范围	◆留置财产为可分物：留置财产的价值应当相当于债务的金额； ◆留置财产为不可分物：以其留置物的全部行使。

## 第5节 担保物权

2. 孳息收取权：留置权人有权收取留置财产的孳息。

#### 3. 通知义务：

（1）有约定宽限期：宽限期不得少于2个月，债权人可以不经通知，直接行使留置权。

（2）未约定宽限期：

①主债权届满后，确定不少于两个月的期限（但鲜活易腐等不易保管的动产除外），应通知债务人在该期限内履行债务。

②债权人未按上述期限通知债务人履行义务而直接变价处分，应承担赔偿责任。

## 第5节 担保物权

【思考1】甲委托乙修理电视，修好的次日付款。约定好修好后的3个月内不付款，乙可行使留置权。6月1日修好，9月2日后甲仍未付款，乙拍卖电视。✓

【思考2】甲委托乙修理，修好的次日付款。6月1日修好，8月2日后甲仍未付款，乙拍卖电视。×

## 第5节 担保物权

4. 留置权的实现：债务人逾期未履行的，留置权人可以与债务人协议以留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。

#### 5. 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）同一财产上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）同一财产上质权与未登记抵押权并存时，质权人优先于抵押权人受偿。

【总结】留置权>登记的抵押权>质权>未登记的抵押权

## 第5节 担保物权

【例题·单选题】A公司以一套价值100万元的设备作为抵押，向甲借款10万元，未办理抵押登记手续。A公司又向乙借款80万元，以该套设备作为抵押，并办理了抵押登记手续。由于设备故障，A公司将该套设备送丙修理，因欠丙5万元修理费，该套设备被丙留置。关于甲、乙、丙，对该套设备享有的担保物权顺序选项正确的是（ ）。

A. 甲乙丙

B. 乙丙甲

C. 丙乙甲

D. 甲丙乙

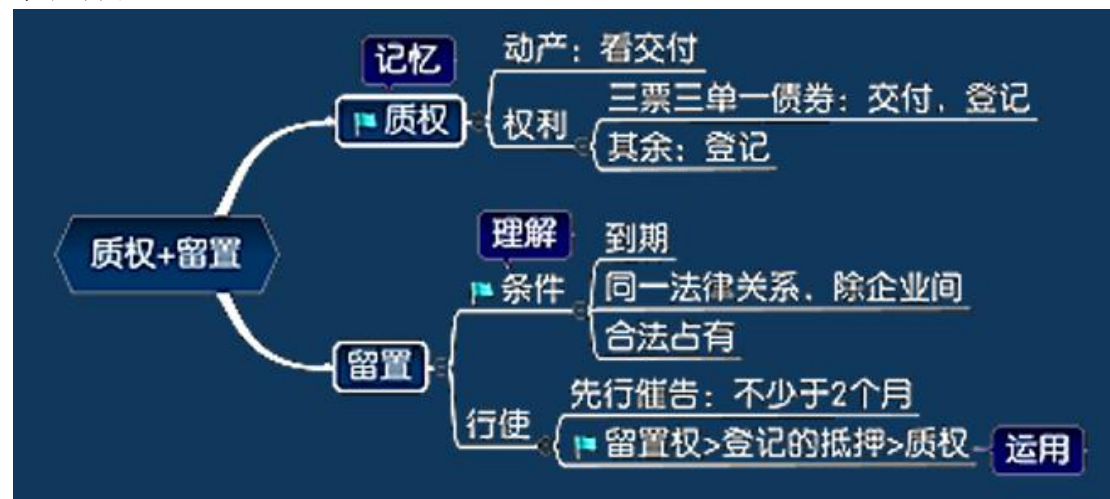
## 第5节 担保物权

『正确答案』C

『答案解析』本题考核抵押权、质权、留置权的效力等级。《物权法》第二百三十九条规定，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。《担保法解释》第七十九条第一款规定，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。

## 第5节 担保物权

本节导图：



## 第5节 担保物权

本章总结



## 第5节 担保物权



