

第二篇 民商法律制度

第八章 物权法律制度

主讲：蔡影老师

【近年考情】

	2017年	2018年	2019年	2020年
单选题	--	4个单选	3个单选	8个单选
多选题	1个多选	1个多选	3个多选	4个多选
综合题	--	1个	1个	
分值	2分	16分	18.5分	20分

【教材变动】

较大变动：

1. 修改：依据 2021 年《民法典》对“物权法定原则”，“土地承包经营权”，“地域权”的相关内容；
2. 增加：“物权的优先力”、“建设用地使用权”、“抵押权人的权利”、“抵押权的追及效力”、“数种担保并存的效率规则”等内容，
3. 删除了“共同抵押”与“财团抵押”的内容

【讲授内容】

1. 物权的客体——物
2. 物权
3. 所有权制度
4. 共有
5. 业主的建筑物区分所有权
6. 相邻权
7. 用益物权制度
8. 担保物权制度
9. 占有制度

【知识点一】物权的客体——物

（一）物的概念与特征

物是指人们能够**支配或控制**的物质实体和自然力。

- （1）客观物质性；（2）可支配性；（3）可使用性；（4）特定性；（5）独立性；（6）稀缺性。

（二）物的分类

	分类	含义
1	动产	能够移动 且移动后不至于损害其价值的物
	不动产	不能移动 或 虽可移动但移动后有损其价值 的物
2	流通物	法律允许在 民事主体之间自由流通 的物
	限制流通物	法律对流通范围和程度有一定限制的物。如黄金、白银、外币、文物、麻醉药品等
	禁止流通物	法律明令禁止流通的物。国家专有的物
3	特定物	具有独立特征或被权利人指定， 不能以其他物替代 的物
	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
4	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 的物
	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 的物
5	可分物	可以分割且分割后不损害其经济用途或改变其性质的物。
	不可分物	不能分割或分割后将损害其原有用途或降低其经济价值的物。

【解析】本题考核未办理不动产物权登记对合同效力的影响。要区分物权效力和债权效力，未办理物权登记的，不影响合同效力。

(三) 物权的分类

1	自物权	权利人依法对 自有物享有的物权。即所有权
	他物权	所有权之外的一切物权均为他物权。根据设立目的不同，分为 用益物权和担保物权
2	动产物权	以 动产为标的 的物权。公示方法是 占有和交付
	不动产物权	以 不动产为标的 的物权。公示方法为 登记
3	主物权	指不依赖于其他权利而独立存在的物权。如所有权，建设用地使用权等。
	从物权	指从属于其他权利，并为其所从属的权利服务的物权。如担保物权
4	登记物权	需经登记机关登记才能产生相应法律效力的物权。如不动产物权
	非登记物权	指物权的取得或丧失变更无需登记即可产生相应法律效力的物权。 如大多数动产物权
5	用益物权	以实现 对标的物的使用和收益 为目的而设立的 他物权
	担保物权	为 担保债务履行 而在债务人或第三人的特定物上设立的 他物权 。 如抵押权、质权、留置权等

【17年改·多选题】根据物权法律制度规定，用益物权包括（ ）。

- A. 宅基地使用权 B. 抵押权 C. 居住权 D. 质权 E. 土地承包经营权

【答案】ACE

【解析】（1）选项 ACE：《民法典》规定了五类主要的用益物权：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权和地役权。（2）选项 BD：属于担保物权

(四) 物权的效力

1. 物权的支配力

指法律赋予物权的、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。

2. 优先力（21 调）

（1）物权之于债权优先

在同一标的物上，物权和债权并存时，无论物权设立先后，其效力通常优先于债权。如享有担保物权的债权人可就担保财产优先于其他债权人受偿。

物权优先于债权的例外：

①买卖不破租赁

②预告登记请求权。经预告登记的债权优于物权。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）物权相互间的优先力（21 新）

当同一物上两个以上物权并存时，成立在前的物权通常优先于成立在后的物权。

物权相互间优先力的限制：

①基于当事人意思的限制。用益物权或者担保物权优于先存在的所有权。

②基于法律规定的价款优先权的限制。

《民法典》规定，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。

买受人取得动产但未付清价款或者承租人以融资租赁方式占有租赁物但是未付清全部租金，又以标的物为他人设立担保物权，上述所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，主张其权利优先于买受人为他人设立的担保物权的，人民法院应予支持。

同一动产上存在多个价款优先权的，人民法院应当按照登记的时间先后确定清偿顺序。

(3) 基于法律规定的法定担保物权优于约定担保物权的限制。

《民法典》规定，同一动产上已经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。

3. 物权的妨害排除力——“物上请求权”

是指物权的圆满状态受到妨害或有被妨害的危险时，物权人为恢复其物权的圆满状态可以请求妨害人为一定行为或不为一定行为的权利。

其内容包括：停止侵害请求权、排除妨碍请求权、消除危险请求权、恢复原状请求权和返还原物请求权等诸项具体权利。

4. 物权的追及效力

物权一经成立，其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（但法律另有规定除外，如“善意取得制度”可阻断物权的追及效力）

(五) 物权的变动

1. 物权变动的原因

法律行为	如基于买卖、互易、赠与、遗赠等而完成的交付或登记，抛弃物权及设定或变更、终止他物权的各种法律行为
非法律行为	法律行为之外的法律事实 如时效、先占、添附、继承、无主物的取得、标的物消费、标的物灭失及混同等
	公法上的原因 如公用征收、没收、罚款等

2. 物权变动的原则

(1) 公示原则（向社会公众显示，使其知晓）	物权变动须以 法定公示方式 进行方能生效的原则。 ①动产物权——交付标的物； ②不动产物权——登记。但法律另有规定的除外
(2) 公信原则（公示所产生的信赖性，善意取得制度建立的基础）	指物权变动 公示的，即取得法律上的公信力 。 ①动产物权： 占有人 转让动产物权，受让人不知道且无义务知道其无处分权的，取得了标的物的占有，就取得了物权。 ②不动产物权： 经登记 转让的，受让人不知道且无义务知道登记有瑕疵的，办理完登记手续就取得了物权

【20 年·多选题】下列不动产物权登记中，属于发生物权变动效力的登记有（ ）。

- A. 丙将其继承的房屋卖给同事并办理过户登记
- B. 甲将继承所得房屋登记到自己名下
- C. 丁在自己承包地上为同村村民设立通行地役权并办理登记
- D. 乙在其房屋上为再婚老伴设立居住权并办理登记
- E. 戊以其建造中的房屋抵押向银行贷款并办理抵押登记

【答案】ADE

【解析】(1) 选项 B：因继承取得物权的，自继承开始时（而非“登记或交付”时）发生效力。(2) 选项 C：地役权自地役权合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人。

(六) 不动产登记

1. 登记机关

我国不动产登记，由**不动产所在地**的登记机关办理。国家对不动产实行统一登记制度。

2. 主要类型

类型	含义
变动登记	指登记机关就不动产物权的 变动 所进行的登记
更正登记	(1) 指为了 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 (2) 是对 原登记权利的涂销登记 ，同时是对 真正权利的初始登记 (3) 权利人、利害关系人认为原登记有错误的，可以申请更正登记
异议登记	指在 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不相一致且登记名义人不同意更正 的情况下，由登记机关依法将其对登记内容的正确性提出的异议记载入登记簿之中。 【注意】 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
预告登记	(1) 债权人 为保障其享有的以不动产物权变动为内容的债权请求权不受债务人的处分行为的侵害 ，而将该请求权在不动产登记簿中予以登记——主要解决一物二卖 (2) 预告登记后， 债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起 90 日内未申请登记的 ，预告登记失效 (3) 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”

3. 关于“登记”的法律另有规定的情形

(1) 依法属于**国家所有的自然资源**，所有权可以不登记。

(2) 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**。

【17 年真题·单选题】物权法律制度规定了不动产登记制度。下列关于各种登记的说法中，正确的是()。

A. 预告登记是异议抗辩登记 B. 更正登记是为消除登记内容错误或遗漏的登记

C. 变动登记是对原登记权利的涂销登记 D. 异议登记旨在保全一项将来发生的不动产物权变动

【答案】B

【解析】选项 A: 异议登记也称异议抗辩登记; 选项 C: 更正登记是对原登记权利的涂销登记; 选项 D: 预告登记旨在保全一项将来发生的不动产物权变动

(七) 动产交付

现实交付	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。是最常见的交付方式
	拟制交付	以 仓单、提单 的交付来代替动产的现实交付
交付替代—— 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订立的以物权变动为内容的法律行为 生效时 发生效力
	占有改定	在动产物权转让时，出让人与受让人之间另行约定由出让人 继续占有该动产 ，使受让人取得对动产的间接占有，以代替现实交付。
	指示交付	在设立和转让动产物权时，如果 动产为第三人所占有 ，则出让人可将其对第三人享有的返还原物请求权转让给受让人

【2018 年·单选题】2017 年 5 月 10 日，甲借用乙的自行车，双方约定借期 1 个月。5 月 19 日，甲决定买下该自行车，于是发微信告知乙。5 月 20 日，乙回复同意。5 月 25 日，甲将自行车款通过微信支付给乙。根据《物权法》规定，甲取得该自行车所有权的时间是()。

A. 5 月 10 日 B. 5 月 19 日 C. 5 月 20 日 D. 5 月 25 日

【答案】C

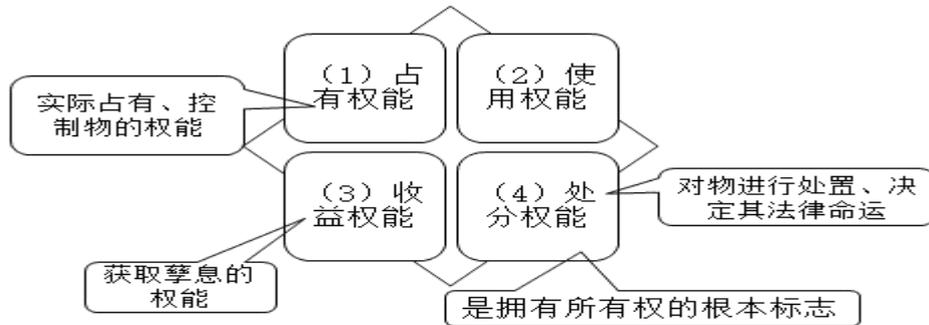
【解析】本题考核简易交付。动产所有权一般是交付转移。标的物在订立合同之前已为买受人占有的，合同生效的时间为交付时间。题目中 5 月 20 日双方意思表示达成一致，买卖合同成立且生效，此时视为交付，所有权转移

【知识点三】所有权制度

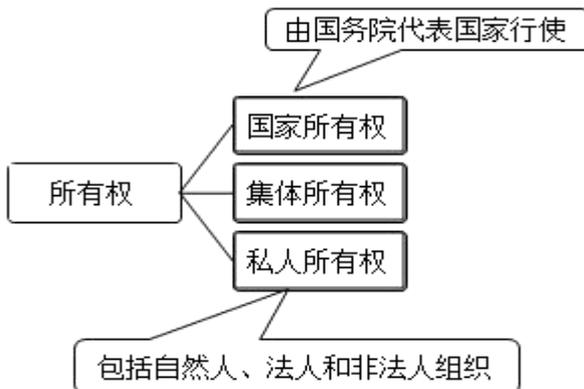
(一) 概念、特征和权能 (熟悉)

概念	所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利
特征	(1) 自权性 (2) 完全性 (3) 归一性或整体性。所有权集占有、使用、收益、处分于一身 (4) 恒久性或永久性 (5) 弹力性。所有权权能的全部或一部，可以通过设定他物权的形式或其他形式同作为整体的所有权相分离，但所有人并不因此而丧失其对物的所有权，只是在行使所有权时受到一定的限制

权能



(二) 所有权的类型



(三) 所有权的取得和消灭

1. 所有权的取得

(1) 依据是否源自前手的权利让渡，是否基于他人既存权利和意志	原始取得	指非依他人既存的权利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、无主物和罚没物的法定归属、善意取得、没收等方式
	继受取得	指基于他人既存的权利而取得所有权	如买卖、赠与、继承、接受遗赠等

(2) 依取得是否依据当事人的意思表示

原因	不动产	动产
依法律行为而取得	双方法律行为 合同 (买卖、赠与) + 登记 单方法律行为 如受遗赠	合同 (买卖、赠与) + 交付
依法律行为以外的事实而取得	如继承、建造；法院判决、强制执行以及公用征收、没收；收取孳息	
善意取得制度	物权追及效力的例外，	

【提示 1】单方行为及依法律行为以外的事实而取得物权的时间

- ① 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。
- ② 因法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。

③因建造、拆除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。

【提示 2】所有权的特殊取得方式

①孳息收取权**一般归原物所有人**取得，但所有权与用益物权分离的，由**用益物权人**取得。

②所有人不明的埋藏物、隐藏物以及无人认领的遗失物、漂流物、失散的饲养动物，自发布招领公告之日起**1年内无人认领的，归国家所有**。

③无人继承又无人受遗赠的财产**归国家所有**。死者生前是集体所有制组织成员的，则**归集体组织所有**。

④先占	指以 所有的意思 ，占有 无主动产 而取得其所有权的法律事实。在我国， 仅适用于抛弃物		
⑤添附	指 不同所有人的物 因结合或因加工形成不可分割的物或具有新质的物，导致 所有权变动的法律事实	附合	a. 不同所有人的 物 的结合形成难以分割，非毁损不能分离或分离于经济上不合理新物；如房屋+装修 b. 动产+不动产→所有权归不动产一方 c. 动产+动产→所有权的归属协商确定。协商不成，原物价值较大的一方取得。原物价值相当，则共有
		混合	a. 不同所有人的 动产 相混杂或交融；如酒+酒，咖啡+糖 b. 新物所有权协商确定→协商不成，由 原物价值较大的一方取得所有权 →原物价值相当，则发生共有
		加工	a. 对他人之物加以制作或改造，使之成为具有更高价值之物。例如：木雕是木材的加工物。 物与人工的结合 b. 所有权的归属协商确定→协商不成，新物价值大于原物者，由加工人取得；否则，由原物所有人取得
因加工、附和、混合而产生的物的归属，约定——法律规定——按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿。（21 新）			

【20 真题·单选题】下列物权取得方式中，属于继受取得的是（ ）。

- A. 乙取得其从海中垂钓所得石斑鱼的所有权
- B. 丁基于添附而取得添附物的所有权
- C. 丙自土地承包经营权人处受让土地经营权
- D. 甲因建造而取得自建房屋所有权

【答案】C

【解析】（1）物权的原始取得，是指权利人不依赖他人既有的权利和意志，而是基于法律规定的特定法律事实而取得物权。选项 ABD 属于物权的原始取得。（2）物权的继受取得，是指基于他人既有的权利而取得物权。选项 C 属于物权的继受取得。

（3）善意取得制度

①适用条件

- a. 出让人须为**无权处分人**；
- b. 受让人受让该不动产或者动产时是**善意的**；
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”**。
- c. 以**合理的价格**转让；
- d. 转让的**不动产已经登记，不需要登记的已经交付**。

【注意】**盗窃物、遗失物**不适用善意取得制度。

②法律后果：受让人取得财产所有权

③除外：转让合同被认定无效；转让合同被撤销

【20 年·单选题】下列关于善意取得适用条件的说法中，不符合《民法典》规定的是（ ）。

- A. 须受让的财产限于动产
- B. 须受让人受让财产时是善意的
- C. 须出让人为无权处分人
- D. 须受让财产：是以合理价格有偿取得的

【答案】A

【解析】善意取得制度既适用于动产，也适用于不动产。

【19年真题·多选题】甲、乙约定：若乙考上音乐学院，甲即将其珍藏的一把小提琴以1.5万元的价格卖给对该琴心仪已久的乙。后甲因急需用钱将该小提琴以1万元的价格卖给了丙（丙不知甲、乙间的约定），且钱货两清。乙考上音乐学院后，向甲求购小提琴未果。双方遂发生纠纷。下列有关小提琴买卖合同效力及乙的请求权的说法中，正确的有（ ）。

- A. 甲、乙间买卖合同先于甲、丙间买卖合同生效 B. 甲、丙间买卖合同生效
C. 甲、乙间买卖合同生效 D. 乙有权请求甲承担违约责任
E. 乙无权请求丙返还小提琴，因丙已经善意取得小提琴所有权

【答案】BCD

【解析】选项ABC：甲、乙之间的买卖合同属于“附条件”的买卖合同，在乙未考上音乐学院之前，合同已经成立但未生效。乙考上音乐学院后，合同生效。而甲、丙之间的买卖合同，原则上成立即生效，故甲、丙之间的买卖合同先于甲、乙之间的买卖合同生效；选项D：因乙考上音乐学院后，甲、乙之间的买卖合同已经生效，而甲又无法向乙交付小提琴，构成违约，故乙有权请求甲承担违约责任；选项E：善意取得的前提为无权处分，而甲属于有权处分，故丙谈不上善意取得的问题。丙属于基于甲的支付而取得了该小提琴的所有权，故乙无权请求丙返还小提琴

【20年真题·单选题】乙与甲公司签订商品房预售合同，预购商品房1套，并向登记机关申请办理了预告登记，房屋建好后，因房价上涨，甲公司遂擅自将乙选购的商品房以更高价格出售给不知情的丙。根据《民法典》规定，下列关于甲丙商品房买卖合同效力的说法中，正确的（ ）

- A. 甲丙商品房买卖合同可撤销 B. 甲丙商品房买卖合同效力待定
C. 甲丙商品房买卖合同有效 D. 甲丙商品房买卖合同无效

【答案】C

【解析】当事人之间订立有关设立、更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者当事人另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

2. 消灭

因法律行为而消灭	(1) 所有权的抛弃。即以消灭自己的所有权为目的的单方意思表示
	(2) 所有权的出让。如赠与、出卖、互易等
因法律行为以外的法律事实而消灭	(1) 作为所有人的自然人死亡或法人终止
	(2) 标的物灭失
	(3) 判决、强制执行、罚款、没收、纳税等
	(4) 动产因添附于他人的不动产或动产，依法由他人取得动产所有权

【2013年·单选题】根据民法理论，下列导致所有权消灭的法律事实中，属于民事法律行为的是（ ）。

- A. 抛弃所有权 B. 自然人死亡 C. 纳税 D. 标的物灭失

【答案】A

【解析】本题考核所有权的消灭、民事法律行为。民事法律行为是民事主体设立、变更、终止民事权利和民事义务的行为。事实行为不以意思表示为必备要素，而是依照法律规定引起民事法律后果。选项B、C、D属于因法律行为以外的事实导致所有权消灭的情形。除选项A以外，所有权的出让（赠与、出卖、互易等）也属于因法律行为导致所有权消灭的情形。

【知识点四】共有

（一）按份共有

含义	指共有人按各自确定的份额享有所有权的共有形态
效力	对内效力
	1. 共有人 内部依份额享有 共有权； 2. 共有的不动产或动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或用途的，应当经占 份额2/3以上 的按份共有人同意；共有人之间另有约定的除外 3. 各共有人对共有物享有 分割请求权 ； 4. 共有人（ 同等条件下 ）享有优先购买权； 5. 共有人可在其份额上设定担保物权；

	6. 共有人享有物上请求权，即当共有物受到妨害时，各共有人可 单独或共同行使物上请求权
对外效力	共有人对外享有连带债权、承担连带债务

【提示 1】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。

【提示 2】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。

【20 年·单选题】甲乙丙按 3:2:1 的出资比例共同购买 1 头耕牛，约定 3 人共同饲养管理，轮流使用。在乙使用耕牛期间，耕牛将同村村民丁承包地中的庄稼践踏损毁。根据《民法典》规定，下列关于丁应如何向甲乙丙请求赔偿的说法中，正确的是（ ）。

- A. 丁只能请求乙承担全部赔偿责任
B. 丁只能请求乙承担 1/3 的赔偿责任
C. 丁可以请求甲乙丙承担连带赔偿责任
D. 丁应当请求甲乙丙按各自份额比例承担赔偿责任

【答案】C

【解析】按份共有人对外享有连带债权、承担连带债务。

（二）共同共有

1. 是指数人对同一物**平等和不分份额地共同享有**所有权的共有形态
2. 共同共有的权利人具有**特殊的身份关系**。如家庭关系、夫妻关系
3. 在**共同关系存续期间**，任何共有人都**不得请求划分**其共有权的份额，不得请求分割共有物
4. 效力

对内效力	①对共有物的处分行为，只有在 全体共有人意思一致 的情况下，才发生对外效力； ②在共有关系存续期间，共有人原则上 无分割请求权，也无优先购买权 ； ③共同共有关系终止时，对共有物的分割与按份共有相同
对外效力	共有人对外享有连带债权、承担连带债务

【提示 1】共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但是共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定共同共有人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。因分割造成其他共有人损害的，应当给予赔偿。

【提示 2】共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割并且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

【知识点五】业主的建筑物区分所有权

1. 概念

是指由区分所有建筑物的**专有部分所有权、共有部分的共有权**以及对建筑物进行共同管理的**成员权**三者构成的特别所有权。

2. 特征

- （1）复合性。**专有部分所有权+共有部分的共有权+对建筑物进行共同管理的成员权**
- （2）专有部分所有权的主导性
- （3）一体性
- （4）主体身份多重性
- （5）客体是兼有独立用途部分和必要共同设施的建筑物

3. 内容（21 调）

专有部分所有权	专有部分，指在 构造上能明确区分，具有排他性 且可独立使用的建筑物部分，并能登记成为特定业主所有权的客体
共有部分共有权 (21 调)	(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
成员权	表决权 ①制定和修改 业主大会议事规则 ；②制定和修改 管理规约 ；③选举 业主委员会 或者更换 业主委员会 成员；④选聘和解聘 物业服务企业 或者其他管理人；⑤使用 建筑物及其附属设施 的维修资金；⑥筹集 建筑物及其附属设施 的维修资金；⑦改建、重建 建筑物及其附属设施 ；⑧改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；⑨有关共有和共同管理权利的 其他 重大事项 【提示】 业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决。决定前述第 (6) 项至第 (8) 项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意。决定前述其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半的业主同意。
	知情权 ① 维修资金 的筹集、使用情况；② 管理规约 、 业主大会议事规则 ，以及 业主大会 或者 业主委员会 的决定及会议记录；③ 物业服务合同 、共有部分的使用和收益情况；④ 车位、车库 的处分情况；⑤其他应当向业主公开的情况和资料

【20 年·多选题】根据《民法典》物权编规定，业主共同决定筹集建筑物及其附属设施的维修资金，须满足的条件有（ ）

- A.由专有部分面积占比 1/2 以上的业主且人数占比 1/2 以上的业主参与表决
- B.由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决
- C.经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意
- D.经参与表决的全体业主同意
- E.经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意

【答案】BE

【解析】(1) 业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决（选项 B 正确）；(2) 决定筹集建筑物及其附属设施的维修资金，应当经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意（选项 E 正确）

【知识点六】 相邻权

(一) 相邻权的含义

相邻权，是指**相毗邻的不动产**的所有人或使用人为行使其所有权或使用权的必要，而**对他方不动产所有权或使用权依法予以限制**的权利。此种限制只要是在法律规定的限度之内，他方即应当容忍。

(二) 相邻权的类型

1. 土地相邻权
2. 水流相邻权
3. 建筑物相邻权

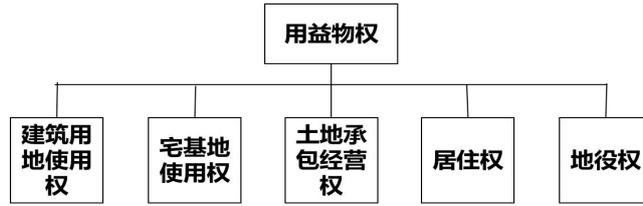
【知识点七】 用益物权制度

(一) 用益物权的概念和特征

是指对**他人所有**的不动产或动产，依法享有**占有、使用、收益**的权利

具有交换价值和使用价值双重属性。用益物权人的目的在于取得标的物的使用价值，即对标的物为使用和收益（**不属于价值权**）。

(二) 用益物权的类型及其变动



分类	内容							
(一) 建设用地使用权 (21 调)	<p>1. 建设用地使用权的主体、客体和内容 (21 调)</p> <p>(1) 主体: 自然人、法人和非法人组织 (2) 客体: 国家所有的土地</p> <p>(3) 内容:</p> <p>①建设用地的占有、使用和收益权 (21 新);</p> <p>②在建设用地上建造建筑物、构筑物及其附属行为的权利;</p> <p>③对建设用地使用权的处分权。建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的, 当事人应当采用书面形式订立合同。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。</p> <p>A. 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的, 附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。</p> <p>B. 建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的, 该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。</p> <p>2. 建设用地使用权的取得</p> <p>(1) 建设用地使用权可以通过出让、划拨、转让、继承等方式取得</p> <p>(2) 建设用地使用权出让合同一般包括条款: (21 新)</p> <p>①当事人的名称和住所; ②土地界址、面积等③建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间④土地用途、规划条件⑤建设用地使用权期限⑥出让金等费用及其支付方式⑦解决争议的方法</p> <p>《民法典》规定, 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。</p> <p>(21 新)</p> <p>【提示】法律严格限制以划拨方式设立建设用地使用权, 通常仅限于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。</p>							
(二) 宅基地使用权	<p>1. 主体限于农村集体经济组织成员。</p> <p>2. 宅基地使用权基于集体经济组织依法无偿分配而取得</p> <p>3. 宅基地使用权的存续无期限限制。</p>							
(三) 土地承包经营权	指根据 土地承包经营权合同 , 对农民集体所有或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享有的占有、使用和收益的权利	<table border="1"> <tr> <td>耕地</td> <td>承包期 30 年</td> </tr> <tr> <td>草地</td> <td>承包期 30~50 年</td> </tr> <tr> <td>林地</td> <td>承包期 30~70 年</td> </tr> </table>	耕地	承包期 30 年	草地	承包期 30~50 年	林地	承包期 30~70 年
耕地	承包期 30 年							
草地	承包期 30~50 年							
林地	承包期 30~70 年							
	<p>1. 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。登记机构应当为土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证等证书, 并登记造册, 确认土地承包经营权。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。(21 新)</p> <p>2. 土地承包经营权人依照法律规定, 有权将土地承包经营权互换、转让。但未经依法批准, 不得将承包地用于非农建设, 未经登记的, 不得对抗善意第三人。(21 改)</p> <p>3. 土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权。</p>							

4. 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。
 流转期限为5年以上的土地经营权，自流转合同生效时设立。当事人可以向登记机构申请土地经营权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。（21新）

（四）居住权

概念	指按照合同约定，对他人所有的住宅及其附属设施享有的占有、使用的权利。居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要
主体	限于特定的自然人
客体	为他人所有的住宅
内容	为满足生活居住需要而占有、使用他人住宅的权利
特征	（1）居住权属于用益物权（2）居住权具有期限性（3）居住权通常具有无偿性（4）居住权具有专属性。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。（21调）
取得和消灭	可基于居住权合同或者遗嘱而取得。设立居住权，当事人应当采取书面形式订立居住权合同，并应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。居住权合同一般包括：①当事人姓名或名称和住所；②住宅位置；③居住条件和要求；④居住权期间；⑤解决争议的方法。 居住权期间届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。

（五）地役权

1. 概念	地役权，是指不动产的所有权人或者使用权人为自己不动产的使用便利，依合同约定使用他人不动产的一种用益物权。 提供便利的不动产称“供役地”，享受便利的不动产称“需役地”。 【注意】“需役地”与“供役地”不以相互毗邻为必要
2. 特征	（1）是存在于他人不动产上的物权 （2）具有从属性；供役地从属于需役地 （3）具有不可分性；即使需役地分割，地役权为分割后的各部分的利益仍然存在 （4）是为需役地的便利而设定的物权 （5）地役权的享有不以对不动产的占有为要件

3. 地役权与相邻权

	相邻权	地役权	
相同点	均表现为对他人不动产的利用，使他人不动产的权利受到限制		
不同点	权利产生方式不同	基于法律的直接规定而产生	基于当事人之间的约定而产生
	权利性质不同	是对相邻不动产所有权或使用权的限制或扩张，不是独立的物权类型，属于自物权范畴	是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，属于用益物权范畴
	对不动产权利限制或扩张的程度不同	对不动产所有权的限制和扩张程度较少	对不动产权利的限制和扩张的程度较大
	权利取得的对价不同	取得和行使通常是无偿的	其取得通常是有偿的
	权利的存续期限不同	无期限限制	通常有期限限制

【2017年改·多选题】根据《物权法》规定，用益物权包括（ ）。

- A. 土地承包经营权 B. 建设用地使用权 C. 宅基地使用权 D. 抵押权 E. 居住权

【答案】ABCE

【解析】本题考核用益物权的种类。我国《民法典》规定了五种主要的用益物权：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。所以选项A、B、C、E正确。抵押权是担保物权，所以选项D错误。

【知识点八】担保物权制度

(一) 担保物权的概念和特征

概念	以确保债权实现为目的，于债务人或第三人的特定物上所设定的一种限定物权。 包括 抵押权、质权和留置权
特征	(1) 从属性和附随性 (2) 不可分性。担保物的分割、部分灭失或转让，被担保债权的分割、转让等，均不影响担保物权 (3) 物上代位性 。担保物灭失、毁损，而收有赔偿金时，该赔偿金即为担保物的代替物。担保物权人就该赔偿金行使其权利

(二) 担保物权的分类

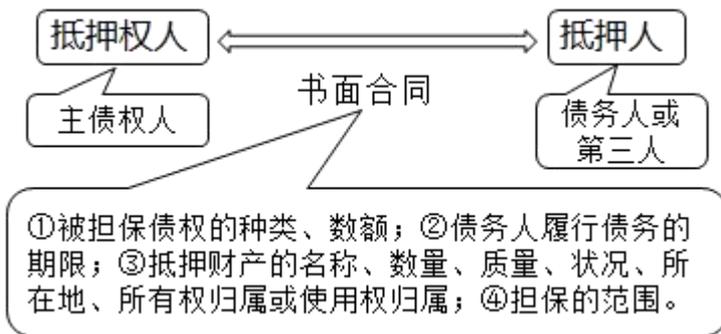
1	法定担保物权	留置权
	意定担保物权	抵押权和质权
2	优先性担保物权	抵押权
	占有性担保物权	留置权与质权
3	动产担保物权	动产质押
	不动产担保物权	不动产抵押
	权利担保物权	权利质权
4	登记担保物权	不动产抵押
	非登记担保物权	动产抵押权、留置权
5	固定财产担保物权	普通抵押
	非固定财产担保物权	浮动抵押

(三) 抵押权

1. 抵押权的概念、特征

概念	抵押权，是指债权人（抵押权人）对 债务人或第三人（抵押人） 提供的、不移转占有的 担保财产（抵押财产） 享有的变价处分权和就卖得的价金优先受偿权的总称
特征	(1) 抵押权是 物权 ；(2) 为 担保物权 ；(3) 为 意定担保物权 ； (4) 是 不移转抵押物占有 的担保物权； (5) 是以对抵押物变价处分权和 优先受偿权为内容 的担保物权

2. 抵押权的设立



【注意】合同中禁止约定“绝押条款”。即约定主债权未获清偿时，抵押物的所有权归抵押权人所有的条款。

3. 抵押财产与抵押权的设立时间

(1) 可以抵押的财产与抵押权的设立

可以抵押的财产	设立时间
①建筑物和其他土地附着物（含 正在建造的建筑物 ）	书面合同+登记
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	合同生效=抵押权设立 未登记的，不得对抗善意第三人
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	
【提示】房地一体原则 (1) 以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建筑用地使用权一并抵押； (2) 以建筑用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押，抵押人未依据法律规定将房、地一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。(21改) (3) 乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。	

【20年·单选题】下列关于物权设立时间的说法中，符合《民法典》规定的是（ ）。

- A. 以正在建造的船舶、航空器抵押的，抵押权自完成抵押登记时设立
- B. 居住权自居住权合同生效时设立
- C. 建设用地使用权自建设用地使用权出让合同生效时设立
- D. 地役权自地役权合同生效时设立

【答案】D

【解析】(1) 选项A：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) 选项B：设立居住权，当事人应当采取书面形式订立居住权合同，并向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。(3) 选项C：建设用地使用权自登记时设立。

(2) 不得抵押的财产

- 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、医疗机构等以公益为目的成立的非营利法人的**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。

4. 担保的债权范围及抵押权人的权利

担保的债权范围	主债权及利息、违约金、损害赔偿金和 实现抵押权的费用
抵押权人的权利	①变价处分权。依法定程序 拍卖、变卖抵押物 ，实现抵押物的交换价值； ②优先受偿权。就抵押物卖得的价金，优先于无担保物权的债权人受领清偿 ③保全抵押财产价值权。抵押权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。(21调) ④抵押权的处分权。抵押人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容。但是，抵押权的变更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。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，其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但是其他担保人承诺仍然提供担保的除外。(21新)

5. 抵押人的权利(21新)

抵押人权利	(1) 抵押财产的 用益权 。抵押权设立后，抵押人仍保有对抵押财产的占有，仍可以对抵押财产进行使用和收益。 (2) 抵押财产的 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。 《民法典》规定，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。
-------	---

6. 抵押权的优先效力

优先效力	抵押财产卖得价款应 优先清偿抵押权人的债权 ，有剩余的，才能清偿其他债权人的债权	
重复抵押时	抵押权全部登记的	按照 登记的先后顺序 清偿；顺序相同的，按照 债权比例 清偿
	部分登记部分未登记	已登记的先于未登记的受偿
	全部未登记	按照 债权比例 清偿

【19年·单选题】下列有关抵押权的说法中，正确的是（ ）。

- A. 抵押权属于主物权
B. 抵押权具有物上代位性
C. 抵押权的客体限于不动产
D. 抵押权是以使用收益为目的的物权

【答案】B

【解析】选项A：抵押权属于从物权；选项C：抵押权的客体包括不动产、不动产用益物权及动产；选项D：抵押权以取得物的交换价值为目的

7. 抵押权的追及效力（21调）

抵押权作为物权的一种，具有追及效力，抵押人可以追及抵押财产的所在而行使抵押权的效力。抵押财产转让的，抵押权不受影响。

抵押权追及效力的限制：（21新）

- 善意取得制度。第三人善意取得抵押财产的，可以阻断抵押权的追及效力。
- 抵押权未按法定方式公示。未按法定方式公示的抵押权不得对抗善意第三人。
《民法典》规定，以动产抵押的，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。
- 正常经营买受人规则。《民法典》规定，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。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》规定，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：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。

8. 抵押权的物上代位。担保期间，抵押财产毁损、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。

9. 特殊抵押（21调）

最高额抵押 (21调)	抵押人与抵押权人约定，在 预定的最高债权额限度内 ，以抵押物对 一定期间内连续发生 的债权所作的担保。 (1) 最高额抵押的特征 ①最高额抵押是限额抵押②最高额抵押权所担保的债权通常是将来发生的债权 ③最高额抵押权并不随部分债权的转移而发生转移。 (2) 最高额抵押所担保的债权得以确定的法定事由：（21新） 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二年后请求确定债权； ③新的债权不可能发生；④抵押权人知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押； ⑤债务人、抵押人被宣告破产或者解散；⑥法律规定债权确定的其他情形
浮动抵押 (21新)	浮动抵押，是指抵押人与抵押权人约定，以抵押人现有的和将有的财产为债权所作的抵押担保。 《民法典》规定，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，债权人有权就抵押财产确定时的动产优先受偿 (1) 浮动抵押的特征： ①抵押人限于企业、个体工商户、农业生产经营者；②抵押财产限于生产设备、原材料、

<p>半成品、产品等动产；③抵押财产不固定，可以是现有的也可以是将有的在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；④抵押期间，抵押人对抵押财产的使用、收益及处分不受抵押权的影响。</p> <p>(2) 浮动抵押中抵押财产得以确定的法定事由：</p> <p>①债务履行期限届满，债权未实现；②抵押人被宣告破产或者解散；③当事人约定的实现抵押权的情形；④严重影响债权实现</p>
--

【2018年改·多选题】甲公司向乙信用社借款20万元，以甲公司现有的及将有的生产设备、原材料和产品设立抵押，根据《民法典》规定，下列关于该抵押的说法中，正确的有（ ）。

- A. 本案抵押权自抵押合同生效时设立
 B. 本案抵押合同应当采取书面形式订立
 C. 本案抵押担保方式属于浮动抵押
 D. 本案抵押权自抵押登记完成之时设立
 E. 本案抵押权设立后，甲公司不得再使用抵押财产

【答案】ABC

【解析】本题考核浮动抵押。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。浮动抵押期间，抵押权人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，所以抵押人可以继续使用抵押财产。所以选项DE错误

(四) 质权

1. 质权的概念与特征

定义	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，可就债务人或者第三人移转占有而供担保的特定动产或权利卖得的价款优先受偿的权利。
种类	动产质权和权利质权
特征	<p>(1) 质权是担保物权，具有从属性、附随性、优先性；</p> <p>(2) 质权是移转担保财产占有的担保物权；</p> <p>(3) 质权的客体是动产或者所有权之外的可转让的财产权；</p> <p>(4) 质权除具有优先受偿的效力之外，还有留置效力。</p>

2. 质权的设立

客体	内容	
动产质权	当事人应当采用书面形式订立质押合同 质权自出质人 交付 质押财产时设立	
权利质权 (21新改)	(1) 汇票、支票、本票 ； (2) 债券、存款单 ； (3) 仓单、提单 ；	①有权利凭证的，交付质权人时设立；无权利凭证的，自办理出质登记时设立； ②若汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单的兑现日期或者提货日期先于主债权到期，则质权人可以兑现或者提货，并与出质人协议将兑现的价款或者提取的货物提前清偿债务或者提存。(21新)
	(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)现有的以及将有的 应收账款 ；	①自办理出质登记时设立 ②基金份额、股权出质后不得转让，除非出质人与质权人协商同意。出质人转让基金份额、股权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。(21新) ③知识产权中的财产出质后，出质人不得转让或者许可他人使用，除非出质人与质权人协商同意，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。(21新) ④应收账款出质后不得转让，除非出质人与质权人协商同意。出质人转让应收账款所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。(21新)

【20年真题·单选题】根据《民法典》规定，下列财产权利中，设立权利质权需要办理出质登记的是（ ）。
A.提单 B.支票 C.基金份额 D.存款单

【答案】C

【19年真题·多选题】根据《民法典》规定，下列财产权利中，可以出质的有（ ）。
A.建设用地使用权 B.可以转让的股权 C.土地经营权
D.将有的应收账款 E.现有的应收账款

【答案】BDE

【解析】列权利可以出质：；（1）汇票、本票、支票；（2）债券、存款单；（3）仓单、提单；（4）可以转让的基金份额、股权（选项B）；（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）现有的以及将有的应收账款（选项DE）；（7）法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。

【19年真题·多选题】2019年5月3日，甲、乙签订汽车买卖合同，约定甲以20万元的价格将其汽车卖给乙。5月8日，甲向乙交付汽车，并与乙约定：乙于6月6日付清全部车款，甲于6月8日协助乙办理机动车过户登记。5月20日，乙为筹措购车款而以该车质押向丙借款10万。双方签订了借款合同和质押合同，但事后乙并未将汽车交付给丙。根据物权法律制度规定，下列有关汽车所有权归属和物权变动的说法中，正确的有（ ）。

- A. 6月6日，付清全部车款时，乙取得汽车所有权
- B. 5月8日，甲交付汽车时，乙取得汽车所有权
- C. 5月3日，汽车所有权归属于甲
- D. 5月20日，乙、丙间质押合同有效，但质权未设立
- E. 6月8日，办理完过户登记手续时，乙取得汽车所有权

【答案】BCD

【解析】选项ABCE：动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。选项D：质权自出质人“交付”质押财产时成立

3. 权利质权的实现

- （1）依法处分入质的权利。通过拍卖、变卖、折价等方式处分入质的权利，从所得价款中优先受偿。
- （2）依法行使入质的权利。这是债权质权行使的主要方式。质权人可就行使入质债权所得财产直接优先受偿。
- （3）收取入质权利的收益。以公路桥梁、公路隧道、公路渡口等公用建筑设施的经营收益权出质的，依法收取出质人的经营收益，是这种权利质权实行的唯一方式。
- （4）收取入质权利的法定孳息。

【注意】质押中的登记

权利凭证	登记机关
基金份额	证券登记结算机构
股权	
证券登记结算机构登记的股权	市场监管部门
其他股权	
应收账款	中国人民银行征信中心

【2018年改·单选题】根据《民法典》规定，设立权利质权时，需要在中国人民银行征信中心办理出质登记的财产权利是（ ）。

- A. 专利权的财产权 B. 基金份额
- B. 应收账款 D. 债券
- C. E. 担保合同的全部条款有效，故甲乙之间的借款合同有效

【答案】C

【解析】本题考核权利质权。以应收账款出质的，质权自中国人民银行征信中心办理出质登记时设立。

（五）留置权

1. 特征	唯一的法定担保
2. 留置财产	只能是动产
3. 成立的条件	合法占有才可以留置。可以适用留置权的合同： 保管合同、运输合同、加工承揽合同
	债权的发生与留置财产属于 同一法律关系 ，但企业之间的留置除外
4. 催告期	不能少于 60 日（鲜活易腐的动产除外）
5. 留置权人以留置财产折价偿债或变卖留置财产就所得价款优先受偿。（21 改）	

（六）数种担保并存时的效力规则（21 新）

1. 意定担保物权并存时的效力规则：《民法典》规定，同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。即“设立在先，效力优先”。
2. 意定担保物权和法定担保物权并存时的效力规则《民法典》规定，同一动产上已经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。即法定担保物权优于意定担保物权。
3. 意定担保物权和保证担保并存时的效力规则：《民法典》规定，被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，债权人应当按照约定实现债权；没有约定或者约定不明确，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；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。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。即区分物的担保的提供人的不同而适用不同的效力规则。
4. 意定担保物权并存效力规则的例外规则：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受偿，但是留置权人除外。被称为“购置款超级优先权”规则。

【总结】留置）购置款超级优先权）按时间先后登记或交付的抵押权或质权

【20 年·单选题】甲将其电动自行车借给乙使用，乙在使用时发生故障，遂将电动自行车交给丙修理中心修理。丙修理中心将电动自行车修好后，乙却以电动自行车非其所有为由拒付维修费。因乙在催告期内仍未支付维修费，丙修理中心遂变卖该电动自行车以实现其维修费债权。根据《民法典》规定，下列关于丙修理中心权利行使及行为效力的说法中，正确的是（ ）。

- A. 丙修理中心不能对电动自行车行使留置权，因乙对电动自行车无处分权
- B. 丙修理中心变卖电动自行车的行为效力待定
- C. 丙修理中心变卖电动自行车的行为对甲构成侵权
- D. 丙修理中心可以对电动自行车行使留置权

【答案】D

【解析】债权人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。债务人在催告期内仍不履行义务，债权人可行使变价处分权。

【知识点九】占有制度

（一）概念

占有，是指人（占有人）对物（占有物）进行管领与控制的事实。

（二）占有的分类

标准	分类	含义	划分意义
有无占有的权源为标准	有权占有	基于 本权 即法律上的原因而为的占有	(1) 有权占有人可拒绝他人为本权的行使，而无权占有人遇有本权人请求返还占有物时，有返还义务。 (2) 因侵权行为占有他人之物，不生留置权发生的效果
	无权占有	非基于本权 或说是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	(1) 动产的善意取得须以善意占有为要件； (2) 回复义务因善意占有与恶意占有而有所不同
	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	
占有人是否具有所有的意思	自主占有	以 所有的意思 为占有。如买受人对标的物的占有	先占及占有物毁损灭失时占有人的赔偿责任范围等，均对自主占有和他主占有有不同的具体要求
	他主占有	指 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。如质权人、保管人对质物、保管物的占有	(1) 间接占有不能独立存在，而直接占有可以独立存在； (2) 对占有的保护，有时仅限于直接占有人； (3) 使动产的交付能依 占有改定 而进行，便于物的交易
	间接占有	对事实上占有其物之人有返还请求权的占有	

【2016年·多选题】甲、乙签订合同。甲承租乙的房屋。租期届满后，甲拒绝退出房屋。这种情形下。甲对该房屋的占有属于（ ）。

- A. 无权占有 B. 恶意占有 C. 善意占有 D. 直接占有 E. 有权占有

【答案】ABD

【解析】本题考核占有的分类。有权占有，又称正权源占有，是指基于本权即基于法律上的原因而为的占有。无权占有，又称无权源占有，是指非基于本权或说是欠缺法律上原因的占有。善意占有，指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，指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。直接占有，指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，指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、寄托人对质物、保管物的占有。本案中，甲明知租期已满仍继续占有，则甲的占有为无权占有、恶意占有、直接占有。所以选项A、B、D正确。

(三) 占有的取得、变更与消灭

1. 占有的取得

占有取得的法律原因 (21 调)	①因法律行为而取得，如保管合同、租赁合同②因事实行为而取得，如建造房屋、先占③因自然事件而取得，如树上果实落入邻人院内④因占有的推定而取得
------------------	---

2. 占有变更

变更类型	变更时间
他主占有变为自主占有	自占有人以 所有的意思开始占有 时，如承租人买下租赁物
自主占有变为他主占有	自占有人以 非所有的意思开始占有 时，如占有改定
善意占有变为恶意占有	自占有人发现或者怀疑自己没有占有权时起

3. 占有的消灭

占有的消灭，指占有人对物**丧失事实上的管领力**。

因占有人的意思而消灭	如抛弃占有、让与占有
因占有人意思之外的原因而消灭	如占有物被窃、被抢，因占有物的毁损、灭失而消灭

(四) 占有的效力

1. 权利推定效力	占有即推定其有所有权。如果他人对此有异议，则由异议人负举证责任
2. 事实推定效力	(1) 推定为以所有的意思或为自己占有 (2) 推定为善意、公然、和平占有。 (3) 经证明前后两时点为占有的，则推定其前后两时点之间为继续占有。 对占有的事实推定，占有人无须举证。他人如欲推翻，则须举证。
3. 权利取得效力	基于善意取得制度而取得占有物的所有权或者占有物上的其他权利

4. 保护效力	<p>(1) 占有保护请求权。占有人在占有被侵害时，得请求侵害人回复其圆满状态的权利</p> <p>(2) 自力救济权。指占有人依靠自身力量保护其占有。自力救济权包括自力防御权和自力取回权</p> <p>(3) 不当得利返还请求权</p> <p>(4) 损害赔偿请求权。如车位被侵占而无法停车，占有人有权请求损害赔偿。《民法典》规定，占有的不动产或者动产毁损灭失，该不动产或者动产的，权利人请求赔偿的，占有人应当将毁损灭失取得的保险金赔偿金或者补偿金等返还给权利人，权利人的损害未得到足够弥补的，恶意占有人还应当赔偿损失。</p> <p>(5) 善意占有人的必要费用偿还请求权</p>
---------	--

【本章小结】

本章主要掌握物权的概念和特征；

物权法的基本原则；

物权的种类；

所有权的取得和消灭（物权的变动）；

用益物权的概念和类型、取得的时间；

地役权的概念和特征；

担保物权（尤其是抵押权）以及占有

【重点内容】

1. 物权
2. 共有
3. 抵押权
4. 担保物权制度

你必须非常努力，才能显得毫不费劲