

中级会计职称

经济法

教材精讲班

第一节 物权法通则

考点 3：物权变动（★）

1、物权取得

	概念	举例
原始取得	非依据他人既存的权利而独立取得物权	先占、添附、善意取得
继受取得	基于他人既存的权利而取得物权	买卖、赠与

2、物权变动的原因

物权变动的原因，是指引起物权发生、变更、消灭的法律事实。

- 引起物权变动的**法律行为**，主要有买卖、互易、赠与、遗赠等。
- 法律行为之外的**法律事实**，主要有添附、法定继承、无主物的取得、善意取得以及征用、没收、罚款等。

3、物权法定原则

物权的**种类和内容**，由法律规定。

- 行为人违反“种类法定”原则，在法定物权种类之外创设物权的，该行为无效；
- 行为人违反“内容法定”原则，设定与法定物权相异的内容，该行为无效。

4、公示原则

公示原则，是指物权变动行为须以法定公示方式进行才能生效。

- 动产物权变动中，是指“**交付**”，即动产占有的移转；变动之后，动产物权的公示方法则为“占有”。
- 不动产物权变动中，是指“**登记**”，即在法定登记机构登记变动事项。

【注意】动产：交付。不动产：登记。

5、公信原则

物权变动以**登记、交付**为公示方法，即使其与真实的权利不符，对于信赖此公示方法而为交易的**善意第三人**，法律应对其信赖予以保护。（如：未登记不得对抗善意第三人）

考点 4：不动产物权变动（★★★）

1、基于法律行为的物权变动

登记生效	所有权（原则）	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。
	抵押权	不动产设定抵押的，应当办理抵押物 登记 ，抵押权自登记之日起设立。
合同生效设立， 登记仅对抗	土地承包经营权	土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立，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；未经登记，不得对抗善意第三人。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，须经登记方可生效的是（ ）。

- A. 设定地役权
- B. 转让土地承包经营权
- C. 在房屋上设定抵押权
- D. 设立建设用地使用权

网校答案：CD

网校解析：

- (1) 选项 AB：合同生效时设立，登记仅起到对抗善意第三人的作用；
- (2) 选项 CD：自登记时设立。

2、非基于法律行为的物权变动

物权变动的类型	具体
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	继承开始时。
③法律文书/征收决定	自法院或仲裁委的法律文书或政府的征收决定生效时。

【注意】不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属书记载的事项，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。

【例-多选题】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. 甲公司将一处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

网校答案：AD

网校解析：

- (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，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。