

中级会计职称

经济法

教材精讲班

第三节 用益物权

考点 1：用益物权概述（★）

用益物权人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。用益物权仅涉及物的使用价值，不包含处分权能。

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）居住权；
- （5）地役权。

考点 2：土地承包经营权（★）

1、主体

土地承包经营权的主体只能是农业经营者，土地承包经营权的客体是耕地、林地、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等不动产。

2、承包期：

- （1）耕地的承包期为 30 年；
- （2）草地的承包期为 30 年至 50 年；
- （3）林地的承包期为 30 年至 70 年。

3、生效

土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

4、流转

- （1）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。
- （2）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。

【注意】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。

（3）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。

【解释】以这种方式取得土地承包经营权，其客体主要限于“四荒”，即荒山、荒沟、荒丘、荒滩。承包人限于本集体经济组织成员，集体经济组织以外的自然人、法人或其他组织均可取得此类土地的承包经营权。

考点 3：建设用地使用权（★★★）

1、土地使用权出让，应当订立书面出让合同，向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放权属证书。

2、建设用地使用权转让，应当订立书面转让合同，并办理过户登记。登记是建设用地使用权转让的生效条件。

3、有偿出让

方式	①土地使用权出让，可采取拍卖、招标或双方协议。 ②工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。
期限	①居住用地 70 年（期间届满的，自动续期）。

- 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。

4、到期续期：

(1) **住宅建设用地**使用权期限届满的，**自动续期**。

(2) **非住宅建设用地**使用权期限届满后的续期，依照**法律规定**办理。该土地上的**房屋以及其他不动产**的归属，有约定的，按照**约定**；没有约定或者约定不明确的，依照**法律、行政法规**的规定办理。

【注意】建设用地使用权期限届满前，因公共利益需要提前收回土地的，出让人应当依法对该土地上的房屋以及其他不动产**给予补偿**，并**退还相应的出让金**。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于住宅建设用地使用权期间届满后续期问题的表述中，正确的是（ ）。

- A. 自动续期
- B. 建设用地使用权收归国有，不得续期
- C. 经县级以上人民政府批准，可以续期
- D. 经不动产登记机构批准，可以续期

网校答案：A

网校解析：根据规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

【例-单选题】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. 50 年
- B. 60 年
- C. 30 年
- D. 70 年

网校答案：D

网校解析：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。

考点 4：宅基地使用权（★）

1、永久性

农村宅基地使用权是无偿取得的、**永久性**的权利，目的是供农村村民建设住宅及其他附属设施。宅基地使用权的分配，坚持“一户一宅”原则。

2、禁止流转，可以继承

宅基地使用权原则上禁止流转，即不得买卖、赠与、投资入股、抵押等。作为例外，承认宅基地使用权**可以继承**，以及随宅基地上的房屋所有权的转让而流转。

考点 5：居住权（★★★）

居住权是指按照合同约定，为了满足生活居住的需要，对他人所有的住宅得以**占有、使用**并**排除房屋所有权人干涉**的用益物权。

1、当事人设立居住权，应当采用**书面**形式订立居住权合同，也可以以**遗嘱**方式设立居住权。但是，居住权**不得转让、继承**。

2、设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自**登记时**设立。

3、居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。

4、设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

【解释】当事人可以约定有偿设立居住权，也可以约定设立居住权的房屋可以出租。

5、居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。

考点 6：地役权（★★）

地役权是指为实现自己土地的利益而使用他人土地的权利。

- 1、设立地役权，当事人应当采用书面形式订立地役权合同。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。
- 2、地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。
- 3、地役权人不得违反法律规定或者合同约定，滥用地役权，否则，供役地权利人有权解除地役权合同。