

# 中级会计职称

## 经济法

### 考点强化班

#### 第四章 物权法律制度

##### 考点 1: 物的分类

###### 1、动产与不动产

- (1) 动产是指不动产以外的物。
- (2) 不动产是指不可移动, 或如移动将损害其价值的物, 包括土地、海域以及房屋、林木等地上定着物。

###### 2、主物与从物

- (1) 主物是指**独立存在**, 与他物结合使用中有主要效用的物。
- (2) 从物, 指在两个独立物结合使用中处于附属地位、起**辅助**合作作用的物。

###### 3、原物与孳息物

- (1) 原物是指依其自然属性或法律规定**产生**新物的物, 如产生幼畜的母畜、带来利息的存款等。
- (2) 孳息物是指原物产生的物, 包括天然孳息和法定孳息(租金)。

##### 考点 2: 物权的类型

	类型	具体内容
自物权	所有权	国家所有、集体所有、私人所有。
他物权	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。
	担保物权	抵押权、质权、留置权。

##### 考点 3: 物权变动

###### 1、基于法律行为(动产: 交付、不动产: 登记)

###### 2、非基于法律行为

- (1) 基于事实行为: 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。
- (2) 基于法律规定: 因继承取得物权的, 继承开始时发生法律效力。
- (3) 基于公法行为: 因人民法院、仲裁机构的法律文书(直接改变原有物权关系的)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, 自法律文书或者征收决定等生效时发生法律效力。

###### 3、特殊情况

具体情况		何时取得物权?
交付替代	简易交付	权利人事先占有标的物。 例如: 买方先租后买。 物权自法律行为 <b>生效</b> 时发生变动
	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, 可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。 例如: 卖方先租后卖于第三人。 受让人 <b>取得</b> 第三人返还原物的权利时物权生效
	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。 占有改定 <b>约定生效</b> 时物

	例如：卖方先卖后借。	权生效
--	------------	-----

#### 考点 4：按份共有 VS 共同共有

共有人对共有的不动产或者动产没有约定为**按份共有**或**共同共有**。

【注意】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。

##### 1、按份共有

份额确定	约定→出资额确定→等额
份额处分	自由转让，其他共有人在同等条件下享有优先购买权。
重大修缮、转让	约定→“占份额 2/3 以上”。
管理费用	约定→按其份额负担
共有物分割	约定→随时请求分割
	因分割对其他共有人造成损害的，应予赔偿。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。

##### 2、共同共有

情形	夫妻共有、家庭共有。
重大修缮、转让	约定→全体共有人同意
管理费用	约定→共同负担
共有物分割	原则上 <b>禁止分割</b> ，共有基础丧失或重大理由需要分割时可以分割。
	原共有人出卖自己分得的财产时，如果该财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用，其他原共有人享有优先购买权。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。

#### 考点 5：拾得遗失物

1、遗失物自发布招领公告之日起**1 年内**无人认领的，归**国家**所有。

2、权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的**必要费用**，权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照**承诺**履行义务。

3、拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。

#### 考点 6：善意取得制度

##### 1、善意取得的构成条件

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。

##### 2、“善意取得制度”适用前提条件

- (1) 转让人无处分权
- (2) 以合理的价格转让

该要件要求交易行为有偿，且具有合理的交易价格。

- (3) 受让人为善意

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。

【解释】善意的判断时点以“受让动产时”为准。

### 3、善意取得的法律效果

- (1) 善意受让人取得标的物的所有权，真权利人的所有权随之失去。
- (2) 真权利人有权向无权处分之转让人请求损害赔偿。

【注意】善意取得制度不仅适用于所有权，抵押权、质权也可以善意取得。

### 考点 7：抵押权

#### 1、可以设立抵押权的财产

- (1) 建筑物和其他土地附着物；
- (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；
- (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。

#### 2、不得设立抵押权的财产

- (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、医院等以公益为目的的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施。
- (4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产。
- (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。

#### 3、抵押合同

- (1) 应当采取**书面形式**。
- (2) 流押条款无效。
- (3) 债务履行期**届满后**抵押权人未受清偿时，抵押权人和抵押人可以**协议**以抵押物折价取得抵押物。

#### 4、动产抵押（合同）

- (1) 以动产抵押的，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) 以动产抵押的（无论办理登记与否），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**。

【解释】下列情形**不属于**“正常经营活动”：

- (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。

#### 5、不动产抵押（登记）

以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权以及正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自**登记**时设立。

#### 6、抵押物转让

(1) 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**。

(2) 抵押人转让抵押财产的，应当及时**通知**抵押权人。

【注意】抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者**提存**。

#### 7、抵押不破租赁

抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，**原租赁关系不受该抵押权的影响**。

#### 8、物上代位性

担保期间，抵押财产毁损、灭失或者被征收等，抵押权人可以按照原抵押权顺位就获得的**保险金、赔偿金**或

者**补偿金**等优先受偿。

#### 9、以**划拨方式**取得的建设用地使用权

当事人以划拨方式取得的建设用地使用权抵押，抵押人以未办理批准手续为由主张抵押合同无效或者不生效的，不予支持，已经依法办理抵押登记的，抵押权人有权行使抵押权，抵押权实现所得价款，应当**优先用于补缴建设用地使用权出让金**。

#### 10、**同一抵押财产**为数个债权设定担保权：

- (1) 抵押权已登记的，按照**登记的先后顺序**清偿；
- (2) 抵押权**已登记**的先于**未登记**的受偿；
- (3) 抵押权均未登记的，按照债权**比例**清偿。

**【总结】**留置权>超级优先权>已登记的抵押权、质权（登记、交付先后）>未登记的抵押权

**【解释】**超级优先权：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。

#### 11、物保+人保

- (1) 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。（先主后次）
- (2) 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。（自由选择）

#### 12、房地一体原则

- (1) 城市：地随房走，房随地走
- (2) 农村：地随房走，房不随地走

**【注意】**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**。