

税务师

涉税服务相关法律

教材精讲班

第八章 物权法律制度

【本章考情分析】

本章是历年考试重点章节，近三年占卷面分值约为 17 分。2019 年占 16.5 分，单选 3 题，多选 2 题，综合 4 题。2020 年占 18.5 分，单选 7 题，多选 3 题，综合 1 题。2021 年占 18 分，单选 4 题，多选 3 题，综合 3 题。本章知识点相对简单易理解，需要理解的知识点多，主要涉及对知识的应用。只要理解会用，日后不容易忘记。

【专题一】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。民法上作为物权客体的物通常被界定为**有体物**，即占据一定空间、以**固态、液态或者气态**而有形存在的物质实体。**无体物**，即不能触觉之物，**仅在法律特别规定情形下方能成为物权客体**（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

依据	分类	含义
1. 能否移动或者移动后是否损害其价值	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. 是否流通	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. 否有独立特征或被特定化	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. 用途上主从关系	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. 是否可分割	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。
6. 产出与被产出关系	原物	依其自然属性或法律规定产生新物的物
	孳息物	原物产生的新物。包括天然孳息和法定孳息；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
7. 能否反复使用	消耗物	仅能供权利人一次性使用的物
	不消耗物	能够供权利人反复使用的物
8. 在一定期限内是否有所有人	有主物	所有权人明确的物
	无主物	在一定期限内没有所有权人或所有权人不明的物
9. 一个或者多个独立构成	单一物	独立成一体的物
	合成物	数个单一物结合为一体的物。在法律上是一个完整的物。如房屋、汽车
	集合物	多个的单一物或合成物集合为一体作为权利标的，在交易上和法律上当作一物对待的物的总体。如一群马
10. 一物对他物粘连程度	定着物	指固定于地上或地下、不能移动的物，它不是从物，而是独立的物，如树木、房屋等。属于不动产
	附着物	附着于其他物上、可以与所附着之物分离、但分离之后不能正常发挥其用途的物。有的是动产，有的在法律上视为不动产。比如灯、室内装修等

11. 特殊种类的物	(1) 货币, 货币所有权与占有不能分离, 占有货币的人即被推定为货币的所有权人。丧失货币的占有, 不存在作为物上请求权的返还请求权, 仅存在不当得利返还请求权。(2) 证券(狭义的证券), 包括票据(汇票、本票、支票)、债券、股票、提单
------------	---

【例题·单选题】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. 大米属于非消耗物 D. 牛属于可分割物

【答案】A

【解析】本题考核物的种类。文物属于限制流通物, 所以选项B错误; 大米属于消耗物, 所以选项C错误; 牛属于不可分物, 所以选项D错误。

【专题二】物权

(一) 物权的概念与特征

概念	指权利人依法直接支配特定物, 并享受其利益的排他性财产权。包括所有权、用益物权和担保物权
特征	<p>(1) 物的直接支配权: 支配, 是指依权利人的意思, 对标的物加以管领和处分。物权人所支配的可能是物的使用价值, 也可能是物的交换价值。直接, 是指物权人对标的物的支配, 无须他人行为和意思的介入即可径直实现</p> <p>(2) 排他性财产权: 物权具有经济价值且可予经济评价, 属财产权, 在民事主体之间可自由让渡。1) 物权具有直接排除不法妨碍的效力 2) 一物之上不能同时存在两个以上互不相容的物权, 但并不排除: ①多人共享一个物权, 如共有。②一物之上所有权和他物权同时存在, 如所有权与抵押权。③一物之上有互不影响的数个他物权同时存在, 如一个抵押物上同时存在数个抵押权。④法律针对物权所规定的限制, 如相邻权的发生</p> <p>(3) 物权是对世权</p> <p>(4) 物权是绝对权: 物权的实现, 无须义务人以积极行为予以协助, 仅由权利人对标的物进行直接支配即可</p>

(二) 物权法的基本原则

1. 一物一权原则	是指一个物上只能有一个所有权, 不允许有互不相容的两个以上的物权同时存在。如一物之上只能设立一个所有权
2. 物权法定原则	物权的种类、内容均由法律规定, 不得由当事人自由创设
3. 公示、公信原则	<p>公示原则: 物权的存在与变动均应当具备法定的公示方式。</p> <p>动产: 占有和交付; 不动产: 登记。不公示的, 不能发生相应的法律效力</p> <p>公信原则: 物权的存在与变动因公示而取得法律上的可信赖性, 即使公示的物权名义人不是真正的物权人, 善意受让人基于对公示的信赖, 仍能取得物权</p>

【2013年改·单选题】根据《民法典》规定, 当事人之间订立有关设立不动产物权的合同, 除法律另有规定或者合同另有约定外, 自合同成立时生效; 未办理物权登记的, 其产生的效果是()。

- A. 不影响合同效力 B. 合同无效 C. 合同待生效 D. 合同可撤销

【答案】A

【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

自物权	权利人依法对自有物享有的物权。即所有权
他物权	权利人根据法律的规定或者合同的约定, 对他人所有之物享有的物权, 如用益物权、担保物权
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
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
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
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 。如，建设用地使用权、地役权、土地承包经营权、宅基地使用权、居住权等
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

【例题·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。

（1）自物权具有完全的排他支配力：在合法范围内，自物权人能够依自己的意思自由支配标的物

（2）他物权具有不完全的排他支配力：他物权人只能在法律规定或者合同约定的时空范围内，对他人之物享有一定的排他支配权

2. 优先力

（1）物权之于债权优先

当债权以某特定物为给付标的物，而同一标的物上**又存在他人物权时**，无论物权设立先后，其效力通常优于债权。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，不生物权效力。

（2）物权相互间的优先力

当同一物上两个以上物权并存时，成立在前的物权通常优于成立在后的物权。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。

如，《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。

（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（重要考点）

1. 物权设立

（1）原始取得

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；如基于法律规定而由国家取得**无人认领**的遗失物、漂流物、埋藏物或者隐藏物的所有权，因加工、附合、混合而取得加工物或者合成物的所有权，因**先占**取得无主动产的所有权。

（2）继受取得

基于他人既有的权利而取得物权；如**基于买卖合同的履行行为**，买受人自出卖人处受让取得标的物所有权

2. 物权变动的原因

民事法律行为	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	民事法律行为之外的法律事实
	公法上的原因

3. 物权变动的原则

(1) 公示原则（向社会公众显示，使其知晓）	<p>物权变动须以法定公示方式进行方能生效的原则。</p> <p>①动产物权——交付标的物；</p> <p>②不动产物权——登记但法律另有规定的除外：土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立；地役权自地役权合同生效时设立</p>
(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）	<p>指物权变动公示的，即取得法律上的公信力。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

【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	<p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
异议登记	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 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</p>
预告登记	<p>(1) 当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，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，处分该不动产的，不发生物权效力</p> <p>(2) 未经预告登记的权利人同意，转让不动产所有权等物权，或者设立建设用地使用权、居住权、地役权、抵押权等其他物权的，应当依照民法典的规定，认定其不发生物权效力</p> <p>(3) 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 可认定为债权消灭的情形：1) 预告登记的买卖不动产物权的协议被认定无效 2) 预告登记的买卖不动产物权的协议被撤销 3) 预告登记的权利人放弃债权</p>

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	动产物权设立和转让前，权利人 已经占有该动产 的，物权自 民事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	动产物权设立和转让前， 第三人占有该动产 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

【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

【专题三】所有权制度（重要考点）

(一) 概念、特征和权能

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	(1) 占有。是指实际掌握、控制物的权能。(2) 使用。依照物的性能和用途，对物加以利用，以实现权利人对物之利益的权能 (3) 收益。获取物之孳息的权能。(4) 处分。依法对物进行处置。是所有权的根本标志。	

(二) 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 等

【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	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="762 613 810 824">附合</td> <td data-bbox="810 613 1516 824"> (1) 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； (2) 动产与不动产附和，所有权归不动产一方 (3) 动产与动产附和，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 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 824 810 990">混合</td> <td data-bbox="810 824 1516 990"> (1) 不同所有人的动产相混杂或交融；如咖啡与牛奶混合 (2) 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 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 990 810 1160">加工</td> <td data-bbox="810 990 1516 1160"> (1) 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 (2) 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 </td> </tr> </table>	附合	(1) 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； (2) 动产与不动产附和，所有权归不动产一方 (3) 动产与动产附和，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	(1) 不同所有人的 动产 相混杂或交融；如咖啡与牛奶混合 (2) 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	(1) 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 (2) 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
	附合	(1) 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； (2) 动产与不动产附和，所有权归不动产一方 (3) 动产与动产附和，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	(1) 不同所有人的 动产 相混杂或交融；如咖啡与牛奶混合 (2) 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	(1) 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 (2) 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、附合、混合而产生的物的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律规定；法律没有规定的，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								

【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，所谓的善意，指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。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。**
- 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**

③受让人重大过失。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。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

④动产特殊交付方式

(1) 简易交付，转让动产民事法律行为生效时为动产交付之时。(2) 指示交付，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，不适用善意取得制度。

【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。

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。

【专题四】共有

(一) 按份共有

1. 按份共有含义及效力

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。

2. 按份共有人优先购买权

(1) **对外转让**。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，不需要征得其他按份共有人同意。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。

(2) 两个以上其他共有人主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。

(3) 其他按份共有人**未在约定或法定的期间内主张优先购买**，或者虽主张优先购买，但提出减少转让价款、**增加转让人负担等实质性变更要求**，人民法院不予支持。

(4) 按份**共有人之间转让**共有份额，其他按份共有人主张依据规定优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。

(5) 按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件**及时通知其他共有人**。优先购买权的行使期间，按份共有人之间有约定的，按照约定处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：

(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

(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**15日**的，为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**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6个月**

(5) 其他按份共有人以其优先购买权受到侵害为由，**仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效的**，人民法院**不予支持**

【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**。

【专题五】业主的建筑物区分所有权

1. 概念

业主对建筑物内的住宅、经营性用房等**专有部分享有所有权**，对专有部分以外的**共有部分享有共有和共同管理**的权利。

2. 特征

- (1) 复合性。专有部分所有权，共有部分的共有权和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。专有部分所有权的大小决定共有权、成员权大小。区分所有权成立登记时，只登记专有部分所有权，共有权、成员权不单独登记
- (3) 一体性。构成建筑物区分所有权的三要素具有一体性，不可分离。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。
- (4) 主体身份多重性。集所有权人、共有人、成员三重身份于一身。
- (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

专有部分所有权	区分所有权人对专有部分的占有、使用、收益及处分的权利。
共有部分共有权	(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) 业主共同决定的事项：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 (2) 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）

【专题六】 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，而对他人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。

- 1. 相邻权并非独立的物权类型，而是所有权或者使用权在邻人不动产上的延伸和扩张
- 2. 相邻权依法产生且须必要，地役权通常依合同设立且无必要之限制

(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

【专题七】用益物权制度

（一）用益物权的概念和特征

1. 概念，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

2. 特征：

（1）用益物权是以**使用收益为目的**的限定物权（2）用益物权的享有和行使通常以**对物之占有为前提**（3）用益物权是一种**独立**的物权（4）用益物权的客体包括**不动产和动产（民法典暂未规定）**

（二）用益物权的类型及其变动

分类	内容							
（一）建设用地使用权	1. 建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施 2. 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 3. 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 （房随地走）。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 （地随房走）							
（二）宅基地使用权	1. 主体限于农村集体经济组织成员。 2. 宅基地使用权基于集体经济组织依法 无偿分配而取得 3. 宅基地使用权的存续无期限限制 4. 一户只能拥有一处宅基地 5. 宅基地使用权人只能在宅基地上建造 住宅及其附属设施							
（三）土地承包经营权	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">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</td> <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> 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。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。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。4. 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 。	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	耕地	承包期 30 年	草地	承包期 30~50 年	林地	承包期 30~70 年
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	耕地		承包期 30 年					
	草地		承包期 30~50 年					
	林地	承包期 30~70 年						

（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。
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 期间届满或者居住权人死亡 的，居住权消灭。

（五）地役权

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 。 （1）需役地的所有权人或使用权人（2）他人所有或者使用的不动产，即供役地（3）按合同约定对供役地加以利用或者限制的权利
----	--

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) 地役权的享有和行使通常 以对不动产的占有为要件 ，但有例外（如眺望地役权）
----	---

【例题·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。

【专题八】担保物权制度（重要考点）

（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

发生原因	法定担保物权	留置权
	意定担保物权	抵押权和质权
占有状态划分	优先性担保物权	抵押权
	占有性担保物权	留置权与质权
担保财产属性	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
是否登记	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
担保财产范围是否固定	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
是否由民法典明确规定	典型担保物权	抵押权、质权、留置权
	非典型担保物权	所有权保留买卖中出卖人所保留的所有权、融资租赁合同中出租人所保留的所有权等。

（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. 抵押合同与抵押权的设立

(1) 设立抵押权，当事人应当采用**书面形式**订立抵押合同。当事人之间订立有关设立、变更、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) 绝押条款，抵押权人在债务履行**期限届满前**，与抵押人约定债务人不履行到期债务时**抵押财产归债权人所有**的。该条款，只发生担保物权效力，而**不发生抵押财产所有权转移效力**。

(3) 不动产抵押权=有效抵押合同+登记。以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权或者正在建造的建筑物抵押的，应当**办理抵押登记**；

(4) 动产抵押权=有效抵押合同，或=有效抵押合同+登记>善意第三人；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（登记对抗主义）

【2020 真题·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：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）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。

3. 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

（1）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。

（2）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**。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。

5. 抵押人的权利

（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

（1）抵押财产卖得价款应**优先清偿抵押权人的债权**，清偿后有剩余的，才能清偿其他债权人的债权。

（2）同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

1) 抵押权**已经登记的**，按照**登记的时间先后**确定清偿顺序 2) 抵押权**已经登记的先于未登记的**受偿 3) 抵押权**未登记的**，按照**债权比例清偿**

7. 抵押权的追及效力

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：

（1）**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。（2）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。（3）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

(1) 最高额抵押，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：

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

(2) 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、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。

2) 浮动抵押中抵押财产得以确定的法定事由：

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

(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，可以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

2. 质权的设立

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 质押财产时设立动产质权=有效的质押合同+交付	
权利质权	汇票、支票、本票；债券、存款单；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。
	可以转让的 基金份额、股权 ；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 ；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。 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 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

【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。

（五）留置权

特征	法定担保
留置财产	只能是动产
成立的条 件	已经合法占有 债务人的动产。如：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
	债权已届清偿期而未获清偿
	留置物不违反法律规定和公序良俗
	留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期限；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人 60日以上履行债务的期限 ，但是 鲜活易腐等不易保管 的动产除外
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。	

（六）数种担保并存时的效力规则

1. 意定担保物权并存于同一担保财产

（1）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“时间在先，效力优先”。

（2）购置款超级优先权

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。

2. 意定担保物权和法定担保物权并存于同一担保财产时的效力规则

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. 同一债务之意定担保物权和保证担保并存的效力规则

《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. 同一债务之两个以上第三人提供担保并存

（1）担保人之间**约定相互追偿及分担份额**，承担了担保责任的担保人**请求其他担保人按照约定分担份额的**，人民法院应予支持。（2）担保人之间**约定承担连带共同担保**，或者**约定相互追偿但是未约定分担份额的**，各担保人按照**比例分担向债务人不能追偿的部分**。（3）担保人之间**未对相互追偿作出约定且未约定承担连带共同担保**，但是各担保人在**同一份合同书上签字、盖章或者按指印**，**承担了担保责任的担保人请求其他担保人按照比例分担向债务人不能追偿部分**（4）**除上述规定的情形外**，承担了担保责任的担保人请求其他担保人**分担向债务人不能追偿部分的**，人民法院**不予支持**（5）同一债务有两个以上第三人提供担保，担保人受让债权的，人民法院应当认定该行为系**承担担保责任**。受让债权的担保人**作为债权人请求其他担保人承担担保责任的**，**人民法院不予支持**；该担保人**请求其他担保人分担相应份额的**，依照上述的规定处理

【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债务，债权人可行使变价处分权。

【专题九】占有制度

(一) 概念

占有，是指人对物进行管领与控制的事实。

(二) 占有的分类

标准	分类	含义
有无占有的权源为标准	有权占有	基于法律上的原因而为的占有。如物权权能的占有
	无权占有	是欠缺法律上原因的占有。如小偷对盗窃物的占有
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
	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
	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
占有者在事实上是否直接占有其物	直接占有	占有者事实上占有其物。如质权人、保管人对质物、保管物的占有
	间接占有	对事实上占有其物之人有返还请求权的占有。如出质人、

【例题·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，指占有者事实上占有其物，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

(1) 民事法律行为，如保管合同、租赁合同 (2) 事实行为，如建造房屋、先占 (3) 自然事件，如树上果实落入邻人院内 (4) 占有推定

(四) 占有的效力

1. 占有保护请求权。占有者在占有被侵害时，得请求侵害人回复其圆满状态的权利。如原物返还请求权、占有妨害排除请求权。原物返还请求权的除斥期间为1年，自侵占发生之日起算。
2. 自力救济权。指占有者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
3. 不当得利返还请求权
4. 损害赔偿请求权
5. 善意占有人的必要费用偿还请求权；不动产或者动产被占有者占有的，权利人可以请求返还原物及其孳息，但应当支付善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用