

考点 2 物权法的基本原则

物权法的基本原则



物权法定原则 是指物权的种类、内容、效力、得丧变更及其保护的方法均源自法律的直接规定，当事人不得自由地创设。

物权法定原则具体包括	①种类法定化	非经法律准许，当事人不得创设新类型的物权
	②内容法定化	物权制度的所有内容均是由法律直接加以规定的
	③效力法定化	物权的法律后果源自法律的直接规定
	④变更规则法定化	非经法定程序，不得取得、变更和消灭物权
	⑤保护方法法定化	物权保护方法和债权保护方法均为法定的物权保护法

一物一权原则

- ①一个特定的标的物上只有一个所有权
- ②同一物上不得设有两个以上相互冲突和矛盾的物权

同一物之上可以并存数个不相矛盾的物权。
例如所有权与他物权同时并存；在同一物之上设定数个不相矛盾的担保权等。

物权公示原则

物权公示原则是指民事主体对物权的享有与变动均应采取可取信于社会公众的外部表现方式的原则。

《民法典》规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。

动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

(2) 物权公示原则的具体内容包括:

①物权的公示方法必须由法律规定

为防止不同人对同一物的争夺,法律必须明确规定物权公示的方法,只有合法所有人均以法定的公示方法对外进行物权公示,才能使所有的第三人明确物的所有权归属情况。

②物权公示的效力必须由法律规定

依照我国法律的规定,普通的动产一经交付,便发生所有权转移的后果;不动产的转让一办理登记手续,便发生该不动产的所有权转移的法律后果。

(3) 我国目前已经开始实施不动产统一登记制度

由国务院国土资源主管部门负责监督、指导全国的不动产登记工作。一共有十类不动产权利纳入了统一登记的范围,具体包括:

①集体土地所有权;②房屋等建筑物、构筑物所有权;

③森林、林木所有权;④耕地、林地、草地等土地承包经营权;⑤建设用地使用权;⑥宅基地使用权;

⑦海域使用权;⑧地役权;⑨抵押权

⑩法律规定需要登记的其他不动产权利。

不动产登记的类型主要包括 7 类

①首次登记	是指不动产权利首次产生时所进行的登记。如商品房建成后第一次登记
②变更登记	是指不动产权利的具体内容发生变化时进行的登记
③转移登记	是指不动产权利发生权利移转时所进行的不动产登记
④注销登记	是指不动产权利消灭时所进行的登记。如地役权解除时进行的注销登记
⑤更正登记和异议登记	权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记
⑥预告登记	是指在当事人所期待的不动产权利变动所需要的条件缺乏或者尚未成就时,即权利人取得人只对未来取得物权享有请求权时,法律为保护这一请求权而为其进行的登记。预告登记后未经预告登记权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。预告登记后,债权消灭或自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的,预告登记失效。
⑦查封登记	这是一种特殊的不动产登记类型,它是指作为被执行人的不动产权利人因判决或者强制执行等原因,而当事人尚未向权属登记机关办理登记手续;而由执行法院向登记机关提供被执行人取得财产所依据的生效判决书或者执行裁定书及协助执行通知书,由登记机关对该房屋的权属直接进行登记,然后再予以查封

第一节 物权概述

【多选题】 下列关于物权法的基本原则说法正确的是 ()。

- A. 为防止“一房两卖”的发生,我国《物权法》建立了“预告登记”制度
- B. 当事人可以自由地创设新类型的物权
- C. 物权法的一物一权原则是指一个特定的标的物上只有一个物权
- D. 同一物上不得设有两个以上相互冲突和矛盾的物权
- E. 物权的公示方法和公示效力必须由法律规定

【答案】 ADE

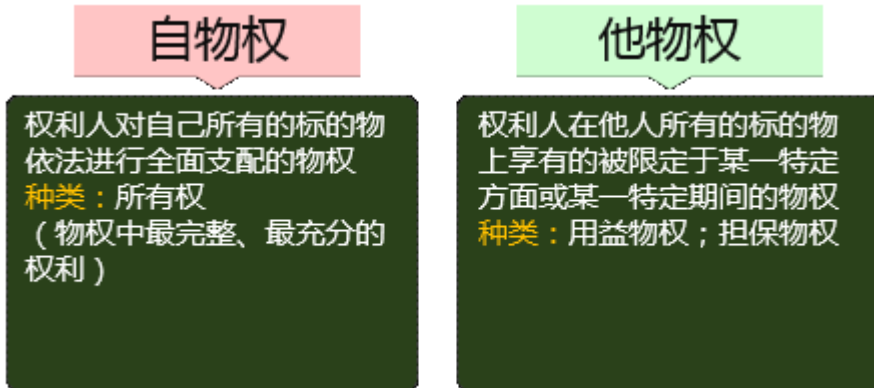
【多选题】 物权法定原则的具体内容包括 ()。

- A.物权种类法定化
- B.物权效力法定化
- C.物权内容法定化
- D.物权变更规则法定化
- E.物权客体使用方法法定化

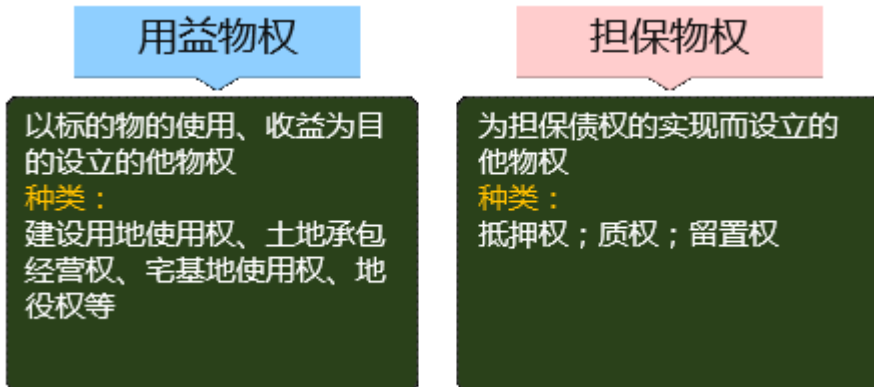
【答案】ABCD

考点 3 物权的种类

1、根据物权的权利人行使权力的范围不同



2、从设立目的的角度对他物权进一步分类



用益物权与担保物权的区别		
区别	用益物权	担保物权
设立的目的不同	实现物的使用价值	为了担保债权的实现而设立的 (以物的交换价值担保债权的实现)
权利的性质不同	多为独立性的主权利	是从权利，它以债权的存在为前提
标的物不同	主要为不动产	标的物为不动产或动产
标的价值形态发生变化对权利人的影响不同	会对权利人的使用收益权产生影响，甚至导致权利消灭；	并不影响担保物权以变化后的物为标的而继续存在。即担保物权具有物上代位性

3、根据物权有无从属性为标准

主物权

可以独立存在的物权，它与其他权利没有从属关系

种类：
所有权

从物权

从属于其他权利而存在的物权

种类：
抵押权、质权、留置权
(从属于债权而存在的)

4、根据物权的发生是否基于当事人的意思为标准

法定物权

法定物权是基于法律的规定发生的物权

种类：
留置权；法定抵押权

意定物权

是指依当事人的意思而发生的物权

种类：
质权、抵押权

5、以物权之存续有无期限为标准

有期限物权

有存续期限的物权

种类：
抵押权、质权、留置权

无期限物权

没有期限限制的物权

种类：
所有权

【多选题】下列物权中，属于从物权的有（ ）。

- A.抵押权
- B.留置权
- C.地役权
- D.质权
- E.所有权

【答案】ABCD

【解析】E为主物权

【多选题】所有权属于（ ）。

- A.他物权
- B.自物权
- C.主物权

D.从物权

E.无期限物权

【答案】 BCE