

二、物权法律制度+合同法律制度

【考点1】物的种类

1. 动产与不动产
2. 主物与从物
 - (1) 物理上相互“独立”；
 - (2) 功能上“主从”；
 - (3) 无特别情况下，从物的权利归属与主物一致。
3. 原物与孳息
 - (1) “独立”+“派生”；
 - (2) 天然孳息与法定孳息。

【考点2】合同的生效

- 1、依法成立的合同，原则上自**成立时生效**。如保证合同、抵押合同、质押合同、金融机构贷款的借款合同等。
- 2、实践合同
 - (1) 定金合同从实际交付定金之日起生效。
 - (2) 自然人之间的借款合同为实践合同，自贷款人提供借款时生效。
- 3、附条件、附期限的合同
 - (1) 附生效条件的合同，自条件成就时生效。
 - (2) 附生效期限的合同，自期限届至时生效。

【考点3】抗辩权

- 1、同时履行抗辩权
双务合同的当事人互负债务，没有先后履行顺序的，应当同时履行。一方在对方履行之前有权拒绝其履行要求；一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应的履行要求。
- 2、先履行抗辩权
双务合同的当事人互负债务，有先后履行顺序，先履行一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行要求。先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行要求。
- 3、不安抗辩权
 - (1) 中止履行
双务合同中应当先履行债务的当事人，有确切证据证明对方有下列情况之一的，可以行使不安抗辩权，中止合同履行：
 - ①经营状况严重恶化；
 - ②转移财产、抽逃资金，以逃避债务；
 - ③丧失商业信誉；
 - ④有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。

(2) 解除合同

当事人行使不安抗辩权中止履行的，应当及时通知对方。对方**提供适当担保**的，应当**恢复履行**。对方在合理期限内未恢复履行能力并且未提供适当担保的，中止履行的一方可以解除合同。

【解释】行使同时履行抗辩权、先履行抗辩权和不安抗辩权的条件：当事人基于**同一双务合同**。

【考点4】代位权 VS 撤销权

	代位权	撤销权
适用情形	债务人消极行为	债务人积极行为
债权是否到期	已经到期	是否到期均可
被告	次债务人	债务人
优先受偿权	有优先权	无优先权
费用承担	诉讼费用由 次债务人 负担	由 债务人 负担

【考点5】抵销

1、约定抵销

当事人互负债务，标的物种类、品质不相同的，经双方协商一致，也可以抵销。

2、法定抵销

(1) 当事人互负到期债务，债务标的物种类、品质相同的，任何一方均可主张抵销，但依照法律规定或者按照合同性质不得抵销的除外。

(2) 一方债务已经到期，另一方债务尚未到期，则未到期的债务人可以主张抵销。

【考点6】买卖合同

1、标的物毁损、灭失的风险，在标的物交付之**前**由出卖人承担，交付之**后**由买受人承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

2、因买受人的原因致使标的物不能按照约定的期限交付的，买受人应当自违反约定之日起承担标的物毁损、灭失的风险。

3、出卖人按照约定将标的物置于交付地点，买受人违反约定没有收取的，标的物毁损、灭失的风险自违反约定之日起由买受人承担。

4、出卖人将标的物提存后，毁损、灭失的风险由买受人承担。

5、因标的物不符合质量要求，致使不能实现合同目的的，买受人可以拒绝接受标的物或者解除合同。买受人拒绝接受标的物或者解除合同的，标的物毁损、灭失的风险由出卖人承担。

6、单证与风险的独立性

出卖人按照约定未交付有关标的物的单证和资料的，不影响标的物毁损、灭失风险的转移。

7、违约责任与风险的独立性

标的物毁损、灭失的风险由买受人承担的，不影响因出卖人履行债务不符合约定，买受人要求其承担违约责任的权利。

8、在途标的物

出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，除当事人另有约定的以外，毁损、灭失的风险自合同成立之日起由买受人承担。但是，如果出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，在合同成立时知道或者应当知道标的物已经毁损、灭失却没有告知买受人，买受人主张出卖人负担标的物毁损、灭失风险的，人民法院应予支持。

9、未约定交付地点、出卖人不得不托运

当事人没有约定交付地点或者约定不明确，标的物需要运输的，出卖人将标的物**交付给第一承运人后**，标的物毁损、灭失的风险由**买受人**承担。

【考点7】租赁合同

1、租赁合同的期限

租赁合同的期限超过20年的，**超过部分无效**。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起仍不得超过20年。

2、不定期租赁

(1) 租赁期限6个月以上的，合同应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的，视为**不定期租赁**。

(2) 当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依照法律规定仍不能确定的，视为**不定期租赁**。

(3) 租赁期届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。

【解释】对于不定期租赁，出租人或者承租人均可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。

【注意】租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。

3、租金的支付期限

对租金的支付期限未确定的，当事人可以协议补充，不能达成补充协议的，可以根据合同的有关条款或者交易习惯确定。仍不能确定的，适用以下规则：

(1) 租赁期限不满 1 年的，应当在租赁期限届满时支付；

(2) 租赁期限 1 年以上的，应当在每届满 1 年时支付，剩余期间不满 1 年的，应当在租赁期限届满时支付。

4、维修义务

(1) **出租人**应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。

(2) 承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应**减少租金**或者**延长租期**。

(3) 承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物，如未经出租人同意，出租人可以要求承租人**恢复原状**或者**赔偿损失**。

5、承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租人可以解除合同并要求赔偿损失。

6、风险的承担

因**不可归责于承租人**的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金；因租赁物部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租人可以**解除合同**。

7、转租

承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人，承租人与出租人的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当向出租人赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

8、买卖不破租赁

(1) 租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力，即“买卖不破租赁”。

(2) 出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有在同等条件下优先购买的权利。

【解释】只有在**房屋租赁中承租人**才享有优先购买权，对于其他标的物的租赁，并不适用优先购买权。

9、承租人不享有优先权的情形

(1) **房屋共有人**行使优先购买权的；

(2) 出租人将房屋出卖给**近亲属**（包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女）的；

(3) 出租人履行通知义务后，承租人在**15 日内未明确表示购买**的；

(4) 第三人**善意**购买租赁房屋并已经办理**登记**手续的。

(5) 出租人委托拍卖人**拍卖租赁房屋**，应当在**拍卖 5 日前通知承租人**。承租人**未参加拍卖**的，人民法院应当认定承租人放弃优先购买权。

【注意】承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前**共同居住的人**或者**共同经营人**可以按照原租赁合同租赁该房屋。（2023 年调整）

【考点 8】抵押

1、抵押合同

(1) 当事人应当采取**书面形式**订立抵押合同。

(2) 抵押合同不得约定**流押条款**。

2、抵押财产的范围

(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) 家庭承包方式取得的土地经营权以及通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地并经依法登记取得权属证书的土地经营权。

【解释】不动产的抵押**必须办理抵押登记**，抵押权自登记之日起设立。如果当事人未办理抵押登记，只是抵押权未设立，但不影响抵押合同的生效。

3、动产的抵押

当事人以生产设备、原材料、半成品、产品，正在建造的船舶、航空器，交通运输工具设定抵押，抵押权自**抵押合同生效**时设立。但未经登记，不得对抗善意第三人。即使动产抵押**办理了登记**，该抵押权也不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押物的买受人。

4、抵押担保的债权范围

抵押权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。当事人另有约定的，按照约定。

5、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。

6、物上代位性

担保期间，抵押物毁损、灭失或者被征收等，抵押权人可以就获得的**保险金、赔偿金**或者**补偿金**等优先受偿。被担保债权的履行期未届满的，也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。

7、抵押物的转让

(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。

(2) 抵押财产转让的，**抵押权不受影响**。

(3) 抵押人转让抵押财产的，应当及时**通知**抵押权人。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**。

8、抵押物的出租

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。

9、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。