

# 第二讲

物权法律制度+合同法法律制度



两大主线	考点			
以 <b>物权变动</b> 为方向	非基于法律行为的物权变动		“继承、合法建造”考核“物权取得的时点”	
	基于法律行为的物权变动	有权处分	动产	直接交付、交付替代
			不动产	登记
		无权处分	原因	如“按份共有人擅自处分共有物”等
法律后果			善意取得制度	
以 <b>抵押权</b> 为方向	合同	流押条款		
	物	房地一体规则、违建抵押、土地使用权抵押后新建建筑物等		
	物权	设立	动产、不动产抵押权的设立时点	
		效力	抵押物出租（先租后抵、先抵后租）、抵押物转让（正常经营活动、非正常经营活动）	
	实现抵押权	担保物权顺位		



# 考点1：物权种类

	分类	性质	变动规则
所有权	---	独立物权、自物权	不动产：登记变动并对抗 普通动产：交付变动+占有对抗 船航车：交付变动+登记对抗
用益物权	建设用地使用权	独立物权、他物权	登记变动并对抗
	宅基地使用权		登记变动并对抗
	居住权		登记变动并对抗
	土地承包经营权		合同生效变动+登记对抗
	地役权	从物权、他物权	合同生效变动+登记对抗



# 考点1：物权种类

	分类	性质	变动规则	
担保物权	抵押权	从物权、他物权	不动产：登记设立并对抗 所有动产：合同生效设立+登记对抗	
	质权	从物权、他物权	权利	所有动产：交付设立+占有对抗
				三票三单一债券：有凭证的交付设立+占有对抗 无凭证的登记设立并对抗
				其他：登记设立并对抗
留置权	从物权、他物权	---		



## 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

抗辩权	适用情形	权利
同时履行抗辩权	当事人互负债务，没有先后履行顺序	(1) 一方在对方履行之前有权拒绝其履行请求； (2) 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请求



### 考点3：抗辩权

抗辩权	适用情形	权利
先履行抗辩权		(1) 先履行一方未履行，后履行一方有权拒绝其履行请求； (2) 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请求
不安抗辩权	当事人互负债务，有先后履行顺序	(1) 应当先履行债务的当事人， <b>“有确切证据”</b> 证明对方有下列情形之一的，可以 <b>“中止”</b> 履行：经营状况严重恶化；有转移财产、抽逃资金，以逃避债务的情形；丧失商业信誉 (2) 当事人行使不安抗辩权中止履行的，应当及时 <b>“通知”</b> 对方，对方提供适当担保时，应当恢复履行 (3) 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，视为以自己的行为表明不履行主要债务，中止履行的一方可以 <b>“解除”</b> 合同并可以请求对方承担违约责任
	<b>【提示】</b> 先履行的当事人应当有证据证明，否则行使不安抗辩权造成对方损失的，应当承担违约责任	



## 考点4：代位权

1.代位权是指债务人怠于行使其对第三人（次债务人）享有的到期债权，危及债权人债权实现时，债权人为保障自己的债权，可以**以自己的名义**代位行使债务人对次债务人的债权。





## 考点4：代位权

### 2.代位权行使条件

- (1) 两个债权都**合法**
- (2) 两个债权都**到期**
- (3) 债务人**怠于**行使债权或从权利（未以诉讼或仲裁方式向次债务人主张债权）
- (4) **损害了债权人债权**
- (5) 债务人的债权**非专属于自身**



## 考点4：代位权

3.所谓**专属于债务人自身的债权**，是指基于扶养关系、抚养关系、赡养关系、继承关系产生的给付请求权和劳动报酬、退休金、养老金、抚恤金、安置费、人寿保险、人身伤害赔偿请求权等权利。

### 4.代位权诉讼

- (1) 管辖法院：**次债务人**住所地法院。
- (2) 代位权范围：以**债权人的债权为限**。
- (3) 诉讼中的抗辩：次债务人对债务人的抗辩可以向债权人主张。
- (4) 费用承担：诉讼费**次债务人**承担。从实现的债权中优先支付。
- (5) 优先受偿权：债权人的债权就代位权行使的结果有优先受偿权。



## 考点5：撤销权

### 1.可撤销的行为

(1) 债务人放弃债权（**到期、未到期均可**）、放弃债权担保或者恶意延长到期债权的履行期限，对债权人造成损害。

(2) 债务人无偿转让财产，对债权人造成损害。

(3) 债务人以明显不合理的低价转让财产或者以明显不合理的高价受让他人财产，对债权人造成损害，并且受让人知道或者应当知道该情形。



## 考点5：撤销权

### 【注意】

(1) 债务人的无偿行为（放弃债权、无偿转让财产），不论第三人善意还是恶意，均可撤销；

(2) 债务人的有偿行为（以明显不合理的低价转让财产、以明显不合理的高价收购他人财产），第三人恶意时才可以撤销。

【解释】 转让价格达不到交易时交易地的指导价或市场交易价70%的，可视为“明显不合理”的低价；转让价格高于交易时交易地的指导价或市场交易价30%的，可视为“明显不合理”的高价。



## 考点5：撤销权

### 2.撤销权行使的期限

撤销权应当自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起**1年内**行使；自债务人的行为发生之日起**5年内**没有行使撤销权的，该撤销权消灭。



## 考点5：撤销权

### 3.撤销权诉讼

- (1) 管辖法院：**债务人**住所地法院。
- (2) 诉讼请求：以**债权人**的债权为限。
- (3) 费用负担：**债务人**负担。
- (4) 无优先受偿：撤销权行使的目的是恢复债务人的财产，  
债权人就撤销权行使的结果并无优先受偿权利。



## 考点5：撤销权

### 【区分】代位权和撤销权

	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 <b>次债务人</b> 负担	由 <b>债务人</b> 负担



## 考点6：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7：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。



## 考点7：买卖合同

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。



## 考点7：买卖合同

### 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。



## 考点7：买卖合同

### 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：买卖合同

	买卖合同	原则均有效	
一物 多卖	所有权	普通动产	交付→付款→合同成立
		特殊动产	交付→登记→合同成立 【注意】交付人与登记人不一致，已受领交付的买受人可请求将标的物所有权登记在自己名下
质检期	质量保证期→约定→收到之日起2年内 【注意1】买受人“怠于通知”的，视为标的物的数量或质量符合约定 【注意2】超期后，出卖人自愿承担违约责任又翻悔的，法院不支持		



## 考点8：特种买卖合同

考点	具体内容	
分期付款	期数	总价款在一定期限内至少“分3次”向出卖人支付
	出卖人权利	①买受人未付“到期”价款达到全部价款的“1/5”，经催告后在合理期限内仍未支付，出卖人可请求支付全部价款或解除合同 ②出卖人解除合同双方应互相返还财产，出卖人可向买受人请求支付“使用费”
试用买卖	试用期	约定→法定→由“出卖人”确定
	视为购买	①试用期满，买受人对是否购买标的物未作表示； ②买受人在试用期内已“支付部分价款”； ③买受人在试用期内对标的物实施了出卖、出租、设定担保物权等行为
	不属于试用买卖	①约定标的物经过试用或检验“符合一定要求时”，买受人应当购买； ②约定“第三人经试验对标的物认可”时，买受人应当购买 ③约定买受人在“一定期间内”可以调换标或退还



## 考点8：特种买卖合同

考点	具体内容
商品房 买卖	适用范围 房地产开发企业将尚未建成或已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的买卖合同 【注意】不适用于公房出售和二手房买卖
	广告视为 要约 就商品房开发规划范围“内”的房屋及设施，所作的说明和允诺“具体确定”，对合同订立、房屋价格确定有“重大影响” 【注意】符合要约条件即使未订入合同，仍属合同组成部分，当事人违反的应承担违约责任
	预售合同 “未取得”预售许可证明无效；起诉“前”取得证明有效
	解除合同 ①房屋“主体结构质量不合格”不能交付使用或交付后经检验不合格、房屋“质量问题严重影响正常居住使用” ②出卖人延迟交房或买受人延迟支付购房款，经催告后在3个月的合理期限内仍未履行 ③约定或法定的办理房屋所有权登记的期限届满后“超过1年”，因“出卖人的原因”导致买受人无法办理房屋所有权登记



## 考点9：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。





## 考点9：租赁合同

【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，但需要在合理期限之前通知对方。

【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。



## 考点9：租赁合同

### 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。



## 考点9：租赁合同

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。



## 考点9：租赁合同

### 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。



## 考点9：租赁合同

### 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。



## 考点9：租赁合同

【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10：融资租赁合同

考点	出租方	承租方
受领标的物	承租人拒绝受领租赁物未及时通知出租人，或无正当理由拒绝受领租赁物，造成出租人损失，出租人可请求承租人承担损害赔偿责任	①承租人享有与受领标的物有关的买受人的权利 ②租赁物严重不符合约定或出卖人未按约定交付标的物，经承租人或出租人催告后在合理期限内仍未交付，承租人可拒绝受领
租赁物不符合约定或不符合使用目的	× 【注意】干预选择租赁物除外	---
	【注意1】出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择订立的买卖合同，未经承租人同意，出租人不得变更与承租人有关的合同内容 【注意2】出租人、出卖人、承租人可约定，出卖人不履行义务，由承租人行使索赔权利，行权时出租人应当协助 【注意3】承租人对出卖人行使索赔权，不影响其履行融资租赁合同项下支付租金的义务（出租人干预选择租赁物除外）	



## 考点10：融资租赁合同

考点	出租方	承租方
维修义务	×	√
造成第三人人身伤害或财产损害	×	√
租赁物毁损灭失	约定→法定→出租人有权请求承租人继续支付租金	---
合同解除	①承租人未经同意处分租赁物 ②约定→承租人欠付租金达到“ <b>两期以上</b> ”，或数额达到全部租金“ <b>15%以上</b> ”，经出租人催告后在合理期限内仍不支付	因出租人的原因致使承租人无法占有、使用租赁物 <b>【注意】</b> 承租人在合同有效期内，无正当、充分的理由不得解除合同



# 考点10：融资租赁合同

考点		出租方	承租方
租赁物归属	租赁期间	√	× 【注意】承租人破产，租赁物“不属于”破产财产
	租赁期满	可约定租赁物的归属	
		①约定归出租人所有，因租赁物毁损、灭失或附和、混合于他物致承租人不能返还，出租人有权请求补偿 ②约定→法定→租赁物的所有权归“出租人”	①当事人约定承租人所有，承租人已支付大部分租金，但无力支付剩余租金，出租人因此解除合同收回租赁物的，收回价值超过承租人欠付租金及其他费用，承租人可要求返还 ②当事人约定租赁期限届满，承租人仅需向出租人支付象征性价款的，视为约定的租金义务履行完毕后租赁物的所有权归承租人



## 考点11：借款合同

考点	主要内容	
形式	一般“ <b>书面</b> ”，但“ <b>自然人之间</b> ”借款另有约定的除外	
双方权利义务	贷款人	①贷款人未按照约定的日期、数额提供借款，造成借款人损失应当赔偿 ②借款人未按照约定的借款用途使用借款，贷款人可以停发、提前收回、解除合同
	借款人	借款人未按约定的日期、数额收取借款，应按“ <b>约定</b> ”的日期、数额支付利息
利息的一般规定	砍头贷	利息预先在本金中扣除的，按“ <b>实际</b> ”借款数额返还借款并计算利息
	支付期限	①借期“ <b>不满1年</b> ”，返还时“ <b>一并</b> ”支付； ②借期“ <b>1年以上</b> ”，“ <b>每届满1年时</b> ”支付，“ <b>剩余期间不满1年</b> ”的，返还时“ <b>一并</b> ”支付



## 考点11：借款合同

考点	主要内容		
民间借贷	自然人间 合同成立	贷款人提供借款时（实践合同）	
		现金支付	借款人收到
		银行转账、网上电子汇 款等支付	资金到达借款人账户
		票据交付	借款人取得票据权利
		出借人将特定资金账户 支配权授权给借款人	借款人取得对该账户实际 支配权
		其他方式交付	提供借款并实际履行完成

考点	主要内容		
民间借贷	非自然人间 合同效力	原则上有效	<p>①企业之间的借贷合同：法人之间、非法人组织之间以及它们相互之间为“<b>生产、经营需要</b>”订立</p> <p>②内部集资合同：法人或非法人组织在本单位内部通过借款形式向职工筹集资金，用于“<b>本单位生产、经营</b>”</p>
		不影响合同效力	<p>借款人或出借人的借贷行为涉嫌犯罪，或已经生效的判决认定构成犯罪，当事人提起民事诉讼的，民间借贷合同并不当然无效</p>
		导致无效	<p>①套取金融机构贷款“<b>转贷</b>”；</p> <p>②以向其他营利法人借贷、向本单位职工集资，或以向公众非法吸收存款等方式取得的资金“<b>转贷</b>”；</p> <p>③未依法取得放贷资格的出借人，“<b>以营利为目的向社会不特定对象</b>”提供借款；</p> <p>④出借人事先知道或应当知道借款人借款用于违法犯罪活动仍然提供借款；</p> <p>⑤违反法律、行政法规强制性规定； ⑥违背公序良俗</p>

考点	主要内容		
民间借贷	非自然人间 合同效力	原则上有效	<p>①企业之间的借贷合同：法人之间、非法人组织之间以及它们相互之间为“<b>生产、经营需要</b>”订立</p> <p>②内部集资合同：法人或非法人组织在本单位内部通过借款形式向职工筹集资金，用于“<b>本单位生产、经营</b>”</p>
		不影响合同效力	<p>借款人或出借人的借贷行为涉嫌犯罪，或已经生效的判决认定构成犯罪，当事人提起民事诉讼的，民间借贷合同并不当然无效</p>
		导致无效	<p>①套取金融机构贷款“<b>转贷</b>”；</p> <p>②以向其他营利法人借贷、向本单位职工集资，或以向公众非法吸收存款等方式取得的资金“<b>转贷</b>”；</p> <p>③未依法取得放贷资格的出借人，“<b>以营利为目的向社会不特定对象</b>”提供借款；</p> <p>④出借人事先知道或应当知道借款人借款用于违法犯罪活动仍然提供借款；</p> <p>⑤违反法律、行政法规强制性规定； ⑥违背公序良俗</p>

考点	主要内容		
	对利息无约定、约定不明	自然人间	不支付利息
	非自然人间	没有约定：不支付利息	
		约定不明：结合合同内容，并根据当地或当事人的交易方式、交易习惯、市场报价利率等因素确定	
	利率上限	合同成立时一年期贷款市场报价利率“4倍”（下称“4倍LPR”）	
民间借贷		有约定	从其约定，但以 $\leq$ 合同成立时“LPR $\times$ 4”为限 约定逾期利率，又约定违约金等，总计 $\leq$ “4倍LPR”
	逾期利率	无约定	逾期还款之日起参照当时一年期贷款市场报价利率（LPR） 【注意】包括自然人之间的借款
		约定借期利率未约定逾期利率	与借期利率相同





## 考点12：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。



## 考点12：抵押

【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。



## 考点12：抵押

### 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。



## 考点12：抵押

### 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。



## 考点12：抵押

### 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。



## 考点12：抵押

### 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。





## 考点13：质押

### 1. 动产质押

动产质权自出质人**交付**质押财产时设立。

### 2. 权利质押

#### (1) 证券权利

以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的，质权自权利凭证**交付**质权人时设立；没有权利凭证的，质权自有关部门办理出质登记时设立。

#### (2) 基金份额与股权

以基金份额、证券登记结算机构登记的股权出质，质权自证券登记结算机构办理**出质登记**时设立。



## 考点13：质押

### (3) 知识产权中的财产权

以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，质权自有关主管部门办理**出质登记**时设立。

### (4) 应收账款

以应收账款出质的，质权自信贷征信机构办理出质登记时设立。中国人民银行征信中心是应收账款质押的登记机构。



## 考点13：质押

### 3.质权效力

		禁止流质条款
质权人	优先受偿权	
	妥善保管	保管不当致使毁损、灭失，承担赔偿责任
	处分限制	未经同意，不得使用、处分、转质
	物上代位权	对质物毁损灭失所获得保险金、赔偿金、补偿金等优先受偿
	孳息收取权	有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定除外
出质人	处分限制	出质后，不得转让，除非经质权人同意（提存或提前清偿）



## 考点14：留置

1. 留置权是指债务人不履行到期债务时，债权人可以留置已经合法占有的债务人或第三人的动产，并有权就该动产优先受偿。

2. 债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系。但是，企业之间留置的除外。

3. 同一动产上已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。

4. 同一财产设立多项担保物权的优先清偿顺序

【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



## 考点15：定金

1. 定金数额不得超过主合同标的额的20%。超过20%的，超过部分无效。
2. 定金合同从实际交付定金之日起生效。
3. 给付定金的一方不履行合同的，无权要求返还定金；接受定金的一方不履行合同的，应当双倍返还定金。



#### 4.定金罚则的适用

(1) 因不可抗力、意外事件致使主合同不能履行的，不适用定金罚则。

(2) 因合同关系以外的第三人的过错，致使主合同不能履行时，适用定金罚则。

(3) 当事人一方不完全履行合同的，应当按照未履行部分所占合同约定内容的比例，适用定金罚则。

(4) 当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方只能选择适用违约金或者定金条款，二者不能并用。



## 考点16：人保 + 物保

### 1. 物保由**主债务人**提供：先主后次

当事人对承担担保责任的顺序没有约定或者约定不明确的，债权人应当首先执行主债务人提供的物保，保证人在物保不足清偿时承担补充清偿责任。



## 考点16：人保+物保

### 2.物保由**第三人**提供：没有先后顺序

(1) 当事人对承担担保责任的顺序没有约定或者约定不明确的，债权人可以执行第三人的物保，也可以首先要求保证人承担保证责任。

(2) 在保证与第三人提供的物保并存的情况下，如果其中一人承担了担保责任，则只能向主债务人追偿，不能向另外一个担保人追偿。



## 考点16：人保 + 物保

当事人对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照一般保证承担保证责任

### 保证方式

#### 补充责任

在债务人**不能**履行债务时，保证人承担责任

#### 一般保证

一般保证的保证人享有先诉抗辩权

#### 连带保证

债权人可以请求债务人履行债务，也可以请求保证人在其保证范围内承担保证责任

#### 连带责任

#### 不得行使先诉抗辩权的情形

- (1) 债务人下落不明，且无财产可供执行
- (2) 人民法院受理债务人破产案件
- (3) 债权人有证据证明债务人的财产不足以履行全部债务或者丧失履行债务能力
- (4) 保证人以**书面形式**放弃先诉抗辩权



## 考点17：动产的买卖

### 1. 一般动产：交付生效

动产物权的设立和转让，自交付时发生效力，但法律另有规定的除外。

### 2. 特殊动产：交付生效 + 登记对抗

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。

【解释】对于船舶、航空器和机动车等动产，其所有权的移转仍以交付为要件，而不以登记为要件。



## 考点17：动产的买卖

### 3.特殊的交付方式

#### (1) 简易交付

动产物权设立和转让前，权利人已经先行占有该动产的，物权在法律行为生效时发生变动效力。

#### (2) 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，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。

【解释】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。



## 考点17：动产的买卖

### (3) 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，物权转移自该约定生效时发生效力。



## 考点18：善意取得制度

1.无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，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。



## 考点18：善意取得制度

- 2.善意取得制度必须以转让人无处分权为前提。
- 3.转让人是合法占有。脱手物不适用于善意取得。
- 4.受让人受让不动产或者动产时，不知道转让人无处分权，且无重大过失的，应当推定受让人为善意。**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。
- 5.是否善意的判断时点，以**受让时**为准。如果受让人事后得知转让人无处分权的，不影响受让人的善意取得。



## 考点19：按份共有VS共同共有

### 1.按份共有

	份额确定	约定→出资额确定→等额
管理	管理费用	有约定的，按照约定，没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担
	重大修缮、变更性质或者用途	对共有的不动产或者动产作 <b>重大修缮、变更性质或者用途</b> 的，应当经 <b>占份额 2/3 以上</b> 的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外
处分	份额	按份共有人可 <b>自由转让</b> 其享有的共有的不动产或者动产份额当按份共有人转让其共有份额时，其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利
	共有物	应当经 <b>占份额 2/3 以上</b> 的按份共有人同意，但共有人之间另有约定的除外
债权债务	对外关系	共有人享有 <b>连带</b> 债权、承担连带债务，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外
	对内关系	除共有人另有约定外，按份共有人 <b>按照份额</b> 享有债权、承担债务



## 考点19：按份共有VS共同共有

【注意】行使“**优先购买权**”：

- (1) 优先购买权以**交易**为前提。
- (2) 优先购买权需在**同等条件**下行使。
- (3) 优先购买权需在**期限内**行使：

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：





## 考点19：按份共有VS共同共有

- 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十五日的，为十五日；
- 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十五日；
- 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六个月。



## 考点19：按份共有VS共同共有

### (4) 数人主张优先购买的处理

两个以上按份共有人主张优先购买且协商不成时，按照转让时各自份额比例行使优先购买权。

### (5) 优先购买权不具有排他的物权效力

其他按份共有人以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，不予支持

## 考点19：按份共有VS共同共有

### 2.共同共有

管理	管理费用	有约定的，按照约定，没有约定或者约定不明确的，共同共有人共同负担
	重大修缮、变更性质或者用途	对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经 <b>全体共同共有人同意</b> ，但共有人之间另有约定的除外
处分	份额	不涉及份额处分问题
	共有物	应当经 <b>全体共同共有人同意</b> ，但共有人之间另有约定的除外
债权债务	对外关系	共有人享有 <b>连带</b> 债权、承担连带债务，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外
	对内关系	除共有人另有约定外，共同共有人共同享有债权、承担债务



## 考点20：缔约过失责任vs违约责任

	缔约过失责任	违约责任
产生的时间不同	发生在合同成立之 <b>前</b>	产生于合同生效之 <b>后</b>
适用的范围不同	适用于合同未成立、合同未生效、合同无效等情况	违约责任适用于生效合同
赔偿范围不同	赔偿的是信赖利益的损失	赔偿的是可期待利益的损失
	可期待利益的损失要大于或者等于信赖利益的损失	



预祝：考试顺利

---



本讲结束!!!

