

第八章 物权法律制度

【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**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）用益物权是以**使用收益为目的**的限定物权
- （4）用益物权的客体包括**不动产和动产**（**民法典暂未规定**）
- （5）用益物权是一种**独立的物权**

（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	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
	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 。		

（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，根据合同约定使用他人不动产的一种用益物权。提供便利的他人不动产称供役地，享受便利的自己不动产称需役地。 (1) 主体：需役地的所有权人或使用权人 (2) 客体：他人所有或者使用的不动产，即供役地 (3) 内容：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。