

第四章 物权法律制度

考点 1: 物的分类

1、动产与不动产

(1) 动产是指不动产以外的物。

(2) 不动产是指不可移动, 或如移动将损害其价值的物, 包括土地、海域以及房屋、林木等地上定着物。

2、主物与从物

(1) 主物是指**独立存在**, 与他物结合使用中有主要效用的物。

(2) 从物, 指在两个独立物结合使用中处于附属地位、起**辅助**配合作用的物。

3、原物与孳息物

(1) 原物是指依其自然属性或法律规定产生新物的物, 如产生幼畜的母畜、带来利息的存款等。

(2) 孳息物是指原物**产生**的物, 包括天然孳息和法定孳息(租金)。

考点 2: 物权的类型

	类型	具体内容
自物权	所有权	国家所有、集体所有、私人所有。
他物权	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。
	担保物权	抵押权、质权、留置权。

考点 3: 物权变动

1、基于法律行为(动产: 交付、不动产: 登记)

2、非基于法律行为

(1) 基于事实行为: 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或消灭物权的, 自事实行为成就时发生效力。

(2) 基于法律规定: 因继承取得物权的, 继承开始时发生效力。

(3) 基于公法行为: 因人民法院、仲裁机构的法律文书(直接改变原有物权关系的)或者人民政府的征收决定等, 导致物权设立、变更、转让或者消灭的, 自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。

3、特殊情况

具体情况		何时取得物权?	
交付替代	简易交付	权利人事先占有标的物的。 例如: 买方先租后买。	物权自法律行为 生效 时发生变动
	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, 可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。 例如: 卖方先租后卖于第三人。	受让人 取得 第三人返还原物的权利时物权生效
	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。 例如: 卖方先卖后借。	占有改定 约定生效 时物权生效

考点 4: 按份共有 VS 共同共有

共有人对共有的不动产或者动产没有约定为**按份共有**或**共同共有**。

【注意】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。

1、按份共有

份额确定	约定→出资额确定→等额
份额处分	自由转让, 其他共有人在同等条件下享有优先购买权。
重大修缮、转让	约定→“占份额 2/3 以上”。
管理费用	约定→按其份额负担
共有物分割	约定→随时请求分割

	因分割对其他共有人造成损害的，应予赔偿。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。
2、共同共有	
情形	夫妻共有、家庭共有。
重大修缮、转让	约定→全体共有人同意
管理费用	约定→共同负担
共有物分割	原则上 禁止分割 ，共有基础丧失或重大理由需要分割时可以分割。
	原共有人出卖自己分得的财产时，如果该财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用，其他原共有人享有优先购买权。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。

考点 5：拾得遗失物

- 1、遗失物自发布招领公告之日起 **1 年内** 无人认领的，归 **国家** 所有。
- 2、权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的 **必要费用**，权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照 **承诺** 履行义务。
- 3、拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。

考点 6：善意取得制度

1、善意取得的构成条件

无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；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。

2、“善意取得制度”适用前提条件

- (1) 转让人无处分权
- (2) 以合理的价格转让

该要件要求交易行为有偿，且具有合理的交易价格。

- (3) 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。

【解释】 善意的判断时点以“受让动产时”为准。

3、善意取得的法律效果

- (1) 善意受让人取得标的物的所有权，真权利人的所有权随之失去。
- (2) 真权利人有权向无权处分之转让人请求损害赔偿。

【注意】 善意取得制度不仅适用于所有权，抵押权、质权也可以善意取得。

考点 7：抵押权

1、可以设立抵押权的财产

- (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) 法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

2、不得设立抵押权的财产

- (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、医院等以公益为目的的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施。
- (4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产。
- (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。

3、抵押合同

- (1) 应当采取**书面形式**。
- (2) 流押条款无效。
- (3) 债务履行期**届满后**抵押权人未受清偿时，抵押权人和抵押人可以**协议**以抵押物折价取得抵押物。

【解释】折价是履行期限届满后，按照公平价格处置抵押物；而“流押条款”是履行期限届满前。

4、动产抵押（合同）

- (1) 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) 以动产抵押的（无论办理登记与否），不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人。

【解释】下列情形**不属于**“正常经营活动”：

- (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。

5、不动产抵押（登记）

以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权以及正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自**登记**时设立。