



第三节

用益物权



第三节 用益物权

考点1：用益物权的概念与分类（★）

1、用益物权的概念

用益物权，是指用益物权人对他人所有之物享有以占有、使用和收益为内容的限制物权。

【注意】用益物权是他物权、限制物权、有期限物权。



第三节 用益物权

2、用益物权的类型

- (1) 土地承包经营权；
- (2) 建设用地使用权；
- (3) 宅基地使用权；
- (4) 居住权；
- (5) 地役权。

【注意】用益物权是**不动产物权**，其标的物只限于不动产，或土地或房屋。



第三节 用益物权

考点2：土地承包经营权（★）

1、土地承包经营权的特征

（1）土地承包经营权的主体只能是农业经营者。

（2）土地承包经营权的客体是耕地、林地、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等不动产。

（3）土地承包经营权的内容是权利人在他人土地上为农业性质的耕作、养殖、畜牧等用益。



第三节 用益物权

(4) 承包期：

- ①耕地的承包期为30年；
- ②草地的承包期为30年至50年；
- ③林地的承包期为30年至70年。

承包期限届满，土地承包经营权人可以依照农村土地承包的法律规定继续承包。



第三节 用益物权

2、土地承包经营权的取得

(1) 合同设定而取得

土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。



第三节 用益物权

(2) 互换、转让取得

①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。

②互换、转让的对象只能是**本集体经济组织成员**。

③土地承包经营权互换、转让的，当事人**可以向**登记机构申请登记；未经登记，不得对抗善意第三人。



第三节 用益物权

(3) 招标、拍卖、公开协商土地

通过**招标、拍卖、公开协商**等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取**出租、入股、抵押**或者其他方式流转土地经营权。

【注意】以这种方式取得土地承包经营权，其客体主要限于“**四荒**”土地，即荒山、荒沟、荒丘、荒滩。

【解释】承包人不限于本集体经济组织成员。



第三节 用益物权

【例-单选题】 陈某与其所属的甲集体经济组织拟就该集体所有的一块林地签订土地承包经营权合同，拟定的下列条款中，符合法律规定的是（ ）。

- A. 陈某可以将该林地用于旅游度假村的建设
- B. 陈某可以向甲集体经济组织以外的人员转让土地承包经营权
- C. 该林地的承包期为70年
- D. 该林地的土地承包经营权自登记时生效



第三节 用益物权

答案：C

解析：土地承包经营权，是指以种植、养殖、畜牧等农业目的，选项A错误，根据《民法典》第三百三十四条的规定，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。互换、转让的对象只能是本集体经济组织成员，选项B错误，土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立，选项D错误。



第三节 用益物权

【例-多选题】下列关于土地承包经营权的说法中正确的有（ ）。

- A. 土地承包经营权人有权将土地承包经营权互换，互换的对象只能是本集体经济组织成员
- B. 本集体经济组织之外的人可以通过招标的方式承包本集体经济组织的荒山
- C. 通过招标方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以采取出租方式流转土地经营权
- D. 土地承包经营权可以向本集体经济组织之外的人转让



第三节 用益物权

答案：ABC

解析：根据《民法典》第三百三十四条的规定，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。互换、转让的对象只能是本集体经济组织成员。选项D错误。