



第三节 用益物权

考点3：建设用地使用权（★★★）

1、出让VS转让

（1）出让

土地使用权出让，应当订立书面出让合同，向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自**登记**时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放权属证书。

（2）转让

建设用地使用权转让，应当订立书面转让合同，并办理过户登记。**登记**是建设用地使用权转让的生效条件。



第三节 用益物权

2、无偿划拨

主要是国家机关、国防等公益事业用地采用“无偿划拨”。

【解释】取得的土地使用权的转让受到限制。只有依法办理相关手续并缴足土地出让金后，才可转让。

【注意】除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制



第三节 用益物权

3、有偿出让

方式	<p>①土地使用权出让，可采取拍卖、招标或双方协议。</p> <p>②工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。</p>
期限	<p>①居住用地70年（期间届满的，自动续期）。</p> <p>②工业用地50年。</p> <p>③教育、科技、文化、卫生、体育用地50年。</p> <p>④商业、旅游、娱乐用地40年。</p> <p>⑤综合或其他用地50年。</p>



第三节 用益物权

4、“房随地、地随房”规则

(1) 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。

(2) 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。



第三节 用益物权

(3) 建设用地使用权抵押时，其地上建筑物、构筑物及其附属设施随之抵押；而若以地上建筑物、构筑物及其附属设施抵押时，其占用范围内的建设用地使用权亦随之抵押。



第三节 用益物权

5、到期续期：

(1) 住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

(2) 非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

【注意】建设用地使用权期限届满前，因公共利益需要提前收回土地的，出让人应当依法对该土地上的房屋以及其他不动产给予补偿，并退还相应的出让金。



第三节 用益物权

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于住宅建设用地使用权期间届满后续期问题的表述中，正确的是（ ）。

- A. 自动续期
- B. 建设用地使用权收归国有，不得续期
- C. 经县级以上人民政府批准，可以续期
- D. 经不动产登记机构批准，可以续期



第三节 用益物权

答案：A

解析：根据规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。



第三节 用益物权

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，以有偿出让方式取得居住用地的建设用地使用权，出让的最高年限是（ ）。

- A. 50年
- B. 60年
- C. 30年
- D. 70年



第三节 用益物权

答案：D

解析：根据规定，以有偿出让方式取得的建设用地使用权、出让最高年限按下列用途确定：

- ①居住用地70年；
- ②工业用地50年；
- ③教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；
- ④商业、旅游、娱乐用地40年；
- ⑤综合或者其他用地50年。



第三节 用益物权

考点4：宅基地使用权（★）

1、永久性

农村宅基地使用权是无偿取得的、永久性的权利，目的是供农村村民建设住宅及其他附属设施。宅基地使用权的分配，坚持“一户一宅”原则。

2、禁止流转，可以继承

宅基地使用权原则上禁止流转，即不得买卖、赠与、投资入股、抵押等。作为例外，承认宅基地使用权可以继承，以及随宅基地上的房屋所有权的转让而流转，受让人只能是本集体经济组织的成员。



第三节 用益物权

考点5：居住权（★★）

居住权是指按照合同约定，为了满足生活居住的需要，对他人所有的住宅得以占有、使用并排除房屋所有权人干涉的用益物权。

1、当事人设立居住权，应当采用书面形式订立居住权合同，也可以以遗嘱方式设立居住权。但是，居住权不得转让、继承。（法定禁止）

2、设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。



第三节 用益物权

3、居住权**无偿**设立，但是当事人另有约定的除外。

4、设立居住权的住宅**不得出租**，但是当事人另有约定的除外。

【解释】当事人可以约定有偿设立居住权，也可以约定设立居住权的房屋可以出租。

5、**居住权期限届满**或者**居住权人死亡**的，居住权消灭。

居住权消灭的，应当及时办理注销登记。



第三节 用益物权

【例-判断题】居住权自登记时设立。（ ）

答案：√

解析：设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。

居住权自登记时设立。



第三节 用益物权

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列关于居住权的表述中，正确的有（ ）。

- A. 居住权合同可以采用口头形式订立
- B. 居住权期限届满的，居住权消灭
- C. 居住权自登记时设立
- D. 居住权合同可以约定有偿设立居住权

答案：BCD

解析：当事人设立居住权，应当采用书面形式订立居住权合同，选项A错误。



第三节 用益物权

【例-单选题】下列关于居住权的说法中正确的是（ ）。

- A. 居住权人死亡，居住权可继承
- B. 居住权可以通过遗嘱方式设立
- C. 合同生效时居住权设立
- D. 居住权可以转让

答案：B

解析：当事人设立居住权，应当采用书面形式订立居住权合同，也可以以遗嘱方式设立居住权。但是，居住权不得转让、继承。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。



第三节 用益物权

考点6：地役权（★★）

地役权是指为实现自己土地的利益而使用他人土地的权利。

1、设立地役权，当事人应当采用书面形式订立地役权合同。地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

2、地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。