

第一节 物权总论

五、物权的效力 (★★)

1. 物权的排他支配力

指法律赋予物权的、保障物权人对标的物直接为一定行为并享受其利益的作用力。

(1) 自物权具有完全的排他支配力，在**合法范围内**，自物权人能够依自己的意思自由支配标的物。

(2) 他物权具有不完全的排他支配力，他物权人只能在法律规定或者合同约定的时空范围内，对他人之物享有一定的支配权。

2. 物权优先力

(1) 物权原则上优于债权

当同一标的物上，物权和债权并存时，无论物权设立先后，其效力通常优于债权。

【例外】

① 让与不得击破租赁：租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

② 预告登记请求权：**当事人签订买卖房屋**的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

(2) 物权相互间的优先力

当同一物上两个以上潜在地发生冲突的物权并存时，成立在前的物权通常**优于成立在后**的物权。

【例外】

① 基于当事人意思的限制。

② 基于法律规定的价款优先权。

③ 基于法律规定的法定担保物权优于约定担保物权的限制。

3. 物权的妨害排除力——“物上请求权”

是指物权的圆满状态受到妨害或有被妨害的危险时，物权人为恢复其物权的圆满状态可以请求妨害人为一定行为或不为一定行为的权利。

【注意】物上请求权不适用诉讼时效抗辩。

4. 物权的追及效力

物权的标的物无论辗转落入何人之手，物权人皆可追及物的所在并对物的占有人主张物权、请求返还的效力。

【限制】第三人的善意取得可以阻断物权的追及效力、未按法定方式公示的物权不得对抗善意第三人、错误登记的物权不得对抗善意第三人以及正常经营买受人特别保护规则等。

六、物权的变动 (★★★)

(一) 物权变动的意义

物权变动，是指物权的**设立、变更和终止的变化状态**。

根据是否依赖于他人既有的权利和权利人的意志，物权的取得分为原始取得和继受取得。

原始取得：权利人不依赖他人既有的权利和意志，而是基于法律规定的特定法律事实而取得物权；如基于法律规定而由国家取得无人认领的遗失物、漂流物、**埋藏物**或者隐藏物的所有权，因加工、附合、混合而取得加工物或者合成物的所有权，因先占取得无主动产的所有权。

继受取得：基于他人既有的权利而取得物权；如基于买卖合同的履行行为，买受人自出卖人处受让取得标的物所有权。

(二) 物权变动的原因

民事法律行为	如基于买卖、互易、赠与、遗赠等受让物权，抛弃物权及设定或者变更、终止他物权的各种法律行为。
民事法律行为之外的法律事实	如房屋建造、先占、添附、继承、无主物的法定取得、天然孳息收取、标的物消费、标的物灭失及混同等。
公法上的原因	如公用征收、没收、罚款等。

（三）物权变动的原则

公示原则	物权变动须以法定公示方式进行方能生效的原则。 ①动产物权——交付标的物； ②不动产物权——登记。但法律另有规定的除外
公信原则 (善意取得制度建立的基础)	指物权变动公示的，即取得法律上的公信力。 ①动产物权：占有人转让动产物权，受让人不知道且无义务知道其无处分权的，取得了标的物的占有，就取得了物权。 ②不动产物权：经登记转让的，受让人不知道且无义务知道登记有瑕疵的，办理完登记手续就取得了物权。

（四）不动产登记

不动产登记是不动产物权因法律行为而变动的特别生效要件。

1. 变动登记。

登记机关就不动产物权的变动（**设立、变更、转让和消灭**）所进行的登记。

2. 更正登记

（1）更正登记是对原登记权利的涂销登记，同时是对真正权利的初始登记。

（2）权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

3. 异议登记

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记，申请人自异议登记之日起**15日**内不提起诉讼的，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

4. 预告登记

（1）当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

【注意】未经预告登记的权利人同意，转让不动产所有权等物权，或者设立建设用地使用权、居住权、地役权、抵押权等其他物权的，应当依照民法典的规定，认定其不生物权效力。

（2）预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起**90日**内未申请登记的，预告登记失效。

【注意】可以认定为“债权消灭”的情形主要有：

- ①预告登记的买卖不动产物权的协议被认定无效；
- ②预告登记的买卖不动产物权的协议被撤销；
- ③预告登记的权利人放弃债权。

【例题-单选题】物权法律制度规定了不动产登记制度。下列关于各种登记的说法中，正确的是（ ）。

- A. 预告登记是异议抗辩登记
- B. 更正登记是为消除登记内容错误或遗漏的登记
- C. 变动登记是对原登记权利的涂销登记
- D. 异议登记旨在保全一项将来发生的不动产物权变动

答案：B

解析：

- （1）选项A：异议登记也称异议抗辩登记；
- （2）选项C：更正登记是对原登记权利的涂销登记；
- （3）选项D：预告登记旨在保全一项将来发生的不动产物权变动。

(五) 动产交付

现实交付	现实交付	由出让人将其直接管理支配下的动产现实地移转给受让人，使受让人取得对动产的直接占有。最常见的交付方式
交付替代 (观念交付)	简易交付	在设立和转让动产物权之前，受让人已经占有该动产的，则物权变动自出让人和受让人之间订立的以物权变动为内容的法律行为生效时发生效力
	占有改定	在设立和转让动产物权时，出让人与受让人之间另行约定由出让人继续占有该动产，使受让人取得对动产的间接占有
	指示交付	在设立和转让动产物权时，如果动产为第三人所占有，则出让人可将其对第三人享有的返还请求权转让给受让人

【例题-单选题】甲将自己电脑出租给乙使用，租赁期间，甲又将电脑卖给丙，并与丙约定于租期届满时由丙直接向乙请求返还电脑。甲与丙之间变动物权的交付方式属于（ ）。

- A. 指示交付
- B. 现实交付
- C. 占有改定
- D. 简易交付

答案：A

解析：指示交付是指动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，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。