

第三节 用益物权

一、用益物权的概念和特征（★）

1. 用益物权，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。

【注意1】用益物权的客体包括不动产、动产。

【注意2】用益物权是他物权。

2. 用益物权的特征

- (1) 用益物权是限定物权。
- (2) 用益物权是以使用收益为目的的限定物权。
- (3) 用益物权的享有和行使通常以对物之占有为前提。

【注意】用益物权的目的在于标的物的使用价值。

- (4) 用益物权是一种独立的物权。
- (5) 用益物权的客体包括不动产和动产。

3. 用益物权的种类

用益物权包括：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权和地役权。

【例题-单选题】下列有关用益物权的说法中，正确的是（ ）。

- A. 用益物权是完全物权
- B. 用益物权属于对人权
- C. 用益物权的客体包括不动产和动产
- D. 用益物权属于价值权

答案：C

解析：用益物权，是指对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。

二、建设用地使用权（★★）

1. 概念

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. 主体

自然人、法人和非法人组织。

3. 客体

主要是国家所有的土地；在符合土地管理法律规定的特定情形下，集体所有的土地也可以作为建设用地。

4. 内容

- (1) 建设用地的占有、使用和收益权；
- (2) 在建设用地上建造建筑物、构筑物及其附属设施的权利；
- (3) 对建设用地使用权的处分权。

5. 建设用地使用权的设立

(1) 划拨方式

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。

(2) 出让方式

工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

6. 建设用地使用权的转让

建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，当事人应当采用书面形式订立相应的合同。使用期限由当事人约定，但是不得超过建设用地使用权的剩余期限。

建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

三、宅基地使用权（★）

1. 内容

- (1) 在宅基地上建造住宅且**为保有住宅而长期使用宅基地的权利**；
- (2) 在宅基地空闲处修建其他建筑物及其附属设施的权利；
- (3) 在宅基地空闲处从事种植获取收益的权利；
- (4) 依法转让宅基地使用权的权利。

2. 取得

- (1) 遵循“一户一宅”原则：一户只能拥有一处宅基地。
- (2) 宅基地使用权是农民基于集体经济组织成员身份而享有的福利保障。
- (3) 宅基地使用权用途唯一，宅基地使用权人只能在宅基地上建造住宅及其附属设施。

四、土地承包经营权（★）

1. 土地承包经营权设立

- (1) 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。登记机构应当向土地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。
- (2) 耕地的承包期为30年。**草地的承包期为30~50年**。林地的承包期为30~70年。

2. 土地承包经营权的流转

- (1) 土地承包经营权人有权将土地承包经营权互换、**转让**。**未经依法批准**，不得将承包地用于非农建设。
- (2) 土地承包经营权互换、转让未经登记，不得对抗善意第三人。

3. 土地经营权的流转

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

五、居住权（★）

1. 主体、客体、内容

- (1) 主体：限于特定的自然人
- (2) 客体：他人所有的住宅
- (3) 内容：为满足生活居住需要而占有、使用他人住宅的权利

2. 设立

设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。居住权合同一般包括下列条款：

- (1) 当事人的姓名或者名称和住所；
- (2) 住宅的位置；
- (3) 居住的**条件和要求**；
- (4) 居住权期限；
- (5) 解决争议的方法。

居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。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。

六、地役权（★）

1. 特征

- (1) 地役权是存在于他人不动产上的物权
- (2) 地役权具有从属性

地役权以需役地的所有权或使用权的存在为前提，**不得与需役地分离而单独让与**。

- (3) 地役权具有不可分性

需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享有地役权。

供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有约束力。

- (4) 地役权是为需役地的便利根据合同约定而设定的物权（≠相邻权）
- (5) 地役权的享有和行使并非均以对不动产的占有为要件，如眺望地役权。

2. 设立

设立地役权，当事人应当采取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。

【例题-多选题】《民法典》规定了地役权制度。下列有关地役权的表述中，正确的有（ ）。

- A. 地役权是自物权
- B. 设定地役权应当签订书面合同
- C. 地役权自地役权合同生效时设立
- D. 地役权属于用益物权
- E. 地役权是供役地所有人或者使用人享有的权利

答案：BCD

解析：

- (1) 选项 ADE：地役权是用益物权、他物权，是需役地所有人或使用人享有的权利。
- (2) 选项 BC：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。