



经济法 核心考点专题

【讲师：大白老师】



专

题

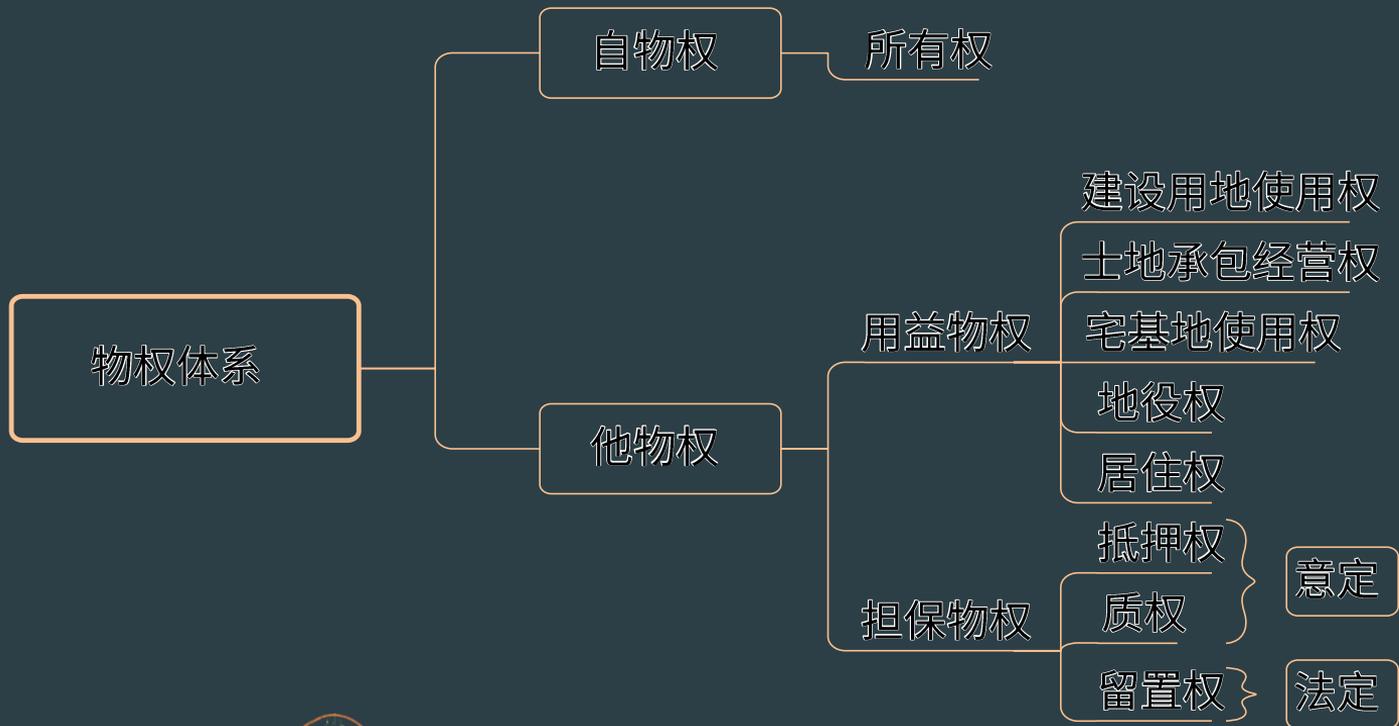
三

物权法





核心考点1：物权体系





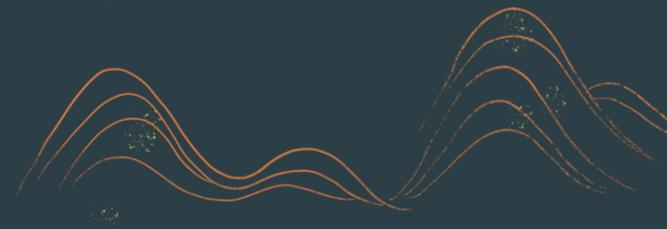
核心考点2：物的分类

序号	分类标准	分类	举例
1	依据物能否移动且是否因移动而损害其价值	动产	1.普通动产；桌子、手机、书本、照相机； 2.特殊动产：车辆、船舶、航空器。
		不动产	土地、 海域 以及房屋、 林木
2	依据 两个独立存在的物 在用途上客观存在的主从关系	主物	书和书的封套、电视机和遥控器、机器和机器配套的维修工具等。
		从物	
3	依据 两物之间 存在的原有物产生新物的来源关系	原物	1.天然孳息：母鸡生的鸡蛋； 2.法定孳息：房屋产生的租金。 【提示1】 孳息必须与原物相分离。
		孳息	【提示2】 天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。当事人另有约定的，按照其约定。



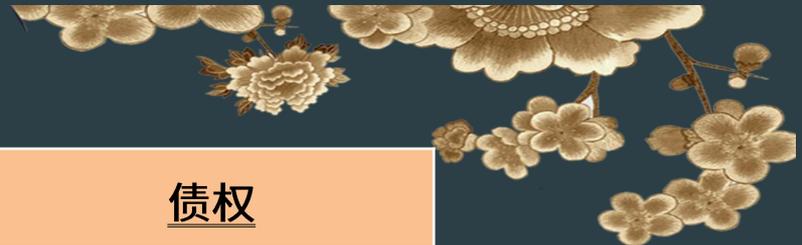
核心考点2：物的分类

序号	分类标准	分类	举例
4	依据物是否因实物分割而变更其性质或减损其价值	可分物	1.可分物：大米、石油、牛奶； 2.不可分物：一间房屋、一辆汽车、一头用于耕田的牛。 【提示】 共有物分割时，可分共有物可采用实物分割，不可分共有物只能采取变价分割或作价补偿等方法。
		不可分物	

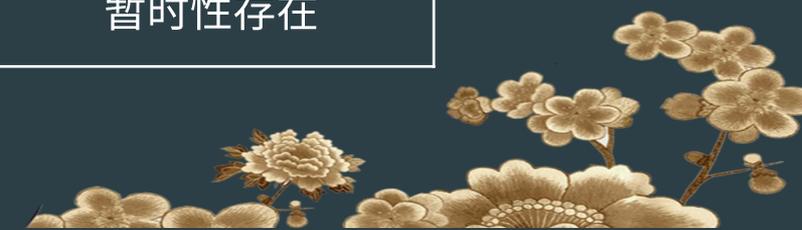




核心考点3：物权与债权区分



<u>区分标准</u>	<u>物权</u>	<u>债权</u>
性质（内容）	支配权（主体→客体）	请求权（主体→主体）
效力范围（主体）	绝对权（对世权）	相对权（对人权）
客体	物	给付行为
效力	排他性	兼容性
存续时间	相对恒久	暂时性存在





核心考点4：物权取得

<u>类型</u>	<u>类型</u>
原始取得	生产、基于对 <u>无主物的先占</u> 而取得所有权、添附、 <u>善意取得</u> 。
继受取得	合同、受遗赠。





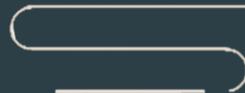
核心考点5：物权变动的原因



<u>类型</u>	<u>类型</u>	<u>公示要求</u>
基于法律行为的物权变动	买卖、互易、赠与。	应当公示
非基于法律行为的物权变动	1.基于事实行为：合法建造、拆除房屋（事实行为成就时发生效力）； 2.基于法律规定：继承（继承开始时发生效力）； 3.基于公法行为：人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定（法律文书或者人民政府的征收决定生效时发生效力）。	不必以公示为前提

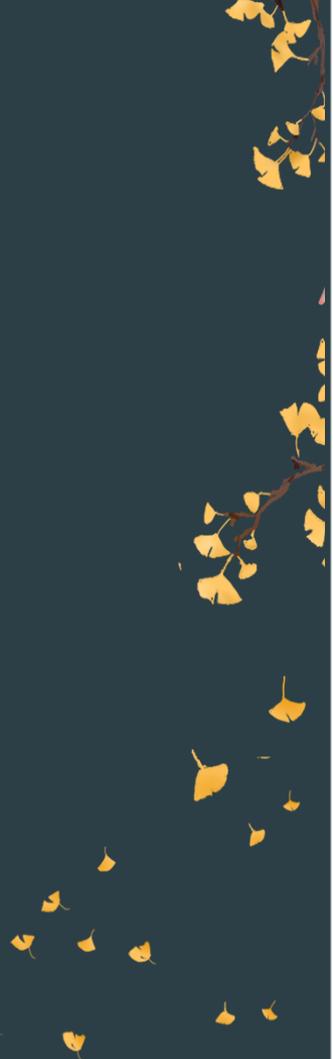
核心考点6：物权变动的公示方式

类型	变动规则	交付类型/特殊登记
动产	1.交付生效； 2.船舶、航空器和机动车：登记对抗。	1.现实交付 2.观念交付（简易交付、指示交付、占有改定）
不动产	登记生效	1.更正登记（权利人、利害关系人可申请/权利人不同意更正，利害关系人可申请异议登记/15日内不起诉异议登记失效） 2.预告登记（可以阻却物权变动/90日内未申请登记的预告登记失效）

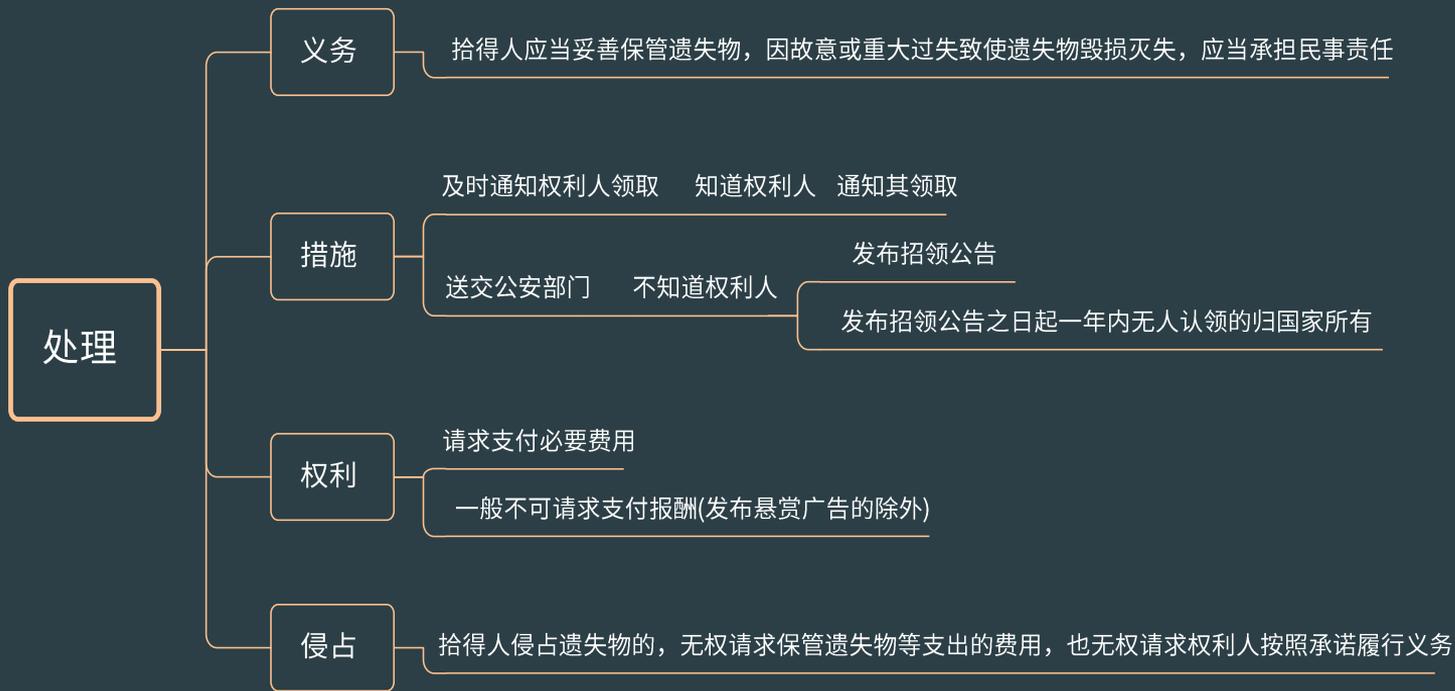


核心考点7：善意取得

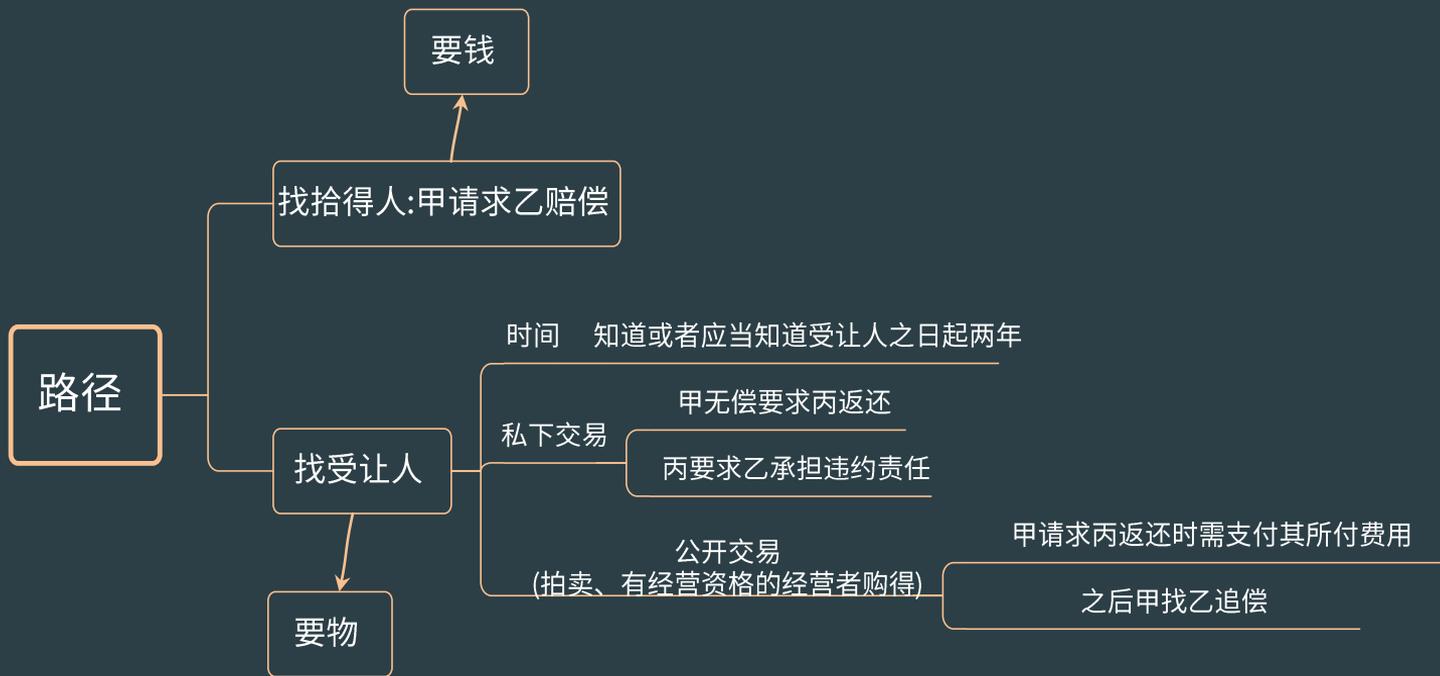
前提	无权处分
条件	<ol style="list-style-type: none">1.受让人善意的；2.以合理的价格有偿受让；3.不动产已登记，动产已交付。
适用	遗失物不适用。



核心考点8：拾得遗失物



核心考点8：拾得遗失物



核心考点9：按份共有



核心考点9：按份共有

【提示——按份共有人的优先购买权】

以交易为前提	不含继承、遗赠	
通知内容	告知欲转让的意思+同等条件的内容。	
行使期限	共有人有约定	约定→没有约定或约定不明→遵循通知程序处理。
	通知中载明	以通知中载明的期间为准。
	通知但未载明或载明但短于15日	通知送达之日起15日。
	未通知	其他共有人知道或应当知道最终确定的同等条件之日起15日内。
	未通知也未知道	共有份额权属转移之日起6个月。
行权的顺位	两个以上的共有人均主张优先购买→协商→协商不成→转让时各自的共有份额比例。	



核心考点10：用益物权

类型	物权设立	取得	期限/消灭	特别规定
建设用地使用权	登记	1.一级市场： 划拨/出让 2.二级市场： 转让	划拨：无期限	——
			出让： 1.居住用地（自动续期） 70Y 2.工业用地、科教文卫体、 综合50Y 3.商业、旅游、娱乐40Y	
土地承包经营权	合同生效	——	<u>1.耕地30Y</u> <u>2.草地30Y—50Y</u> <u>3.林地30Y—70Y</u> (承包期限届满，土地承包 经营权人可依法继续承包)	——



核心考点10：用益物权

类型	物权设立	取得	期限/消灭	特别规定
居住权	登记	1.合同约定 (书面) 2.遗嘱	居住权期限届满/ 居住权人死亡	1.约定→ <u>无</u> <u>偿设立</u> 2. <u>不得转让、</u> <u>继承</u> 3.约定→ <u>不</u> <u>得出租</u>
地役权	合同生效	合同约定 (书面)	约定（不得超过 土地承包经营权/ 建设用地使用权 剩余期限）	
宅基地使用权			——	





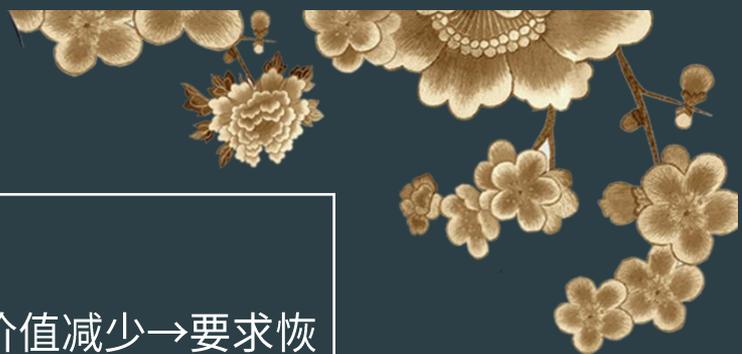
核心考点11：抵押权

禁止抵押财产	<ol style="list-style-type: none">1.土地所有权；2.集体所有土地的使用权；3.非营利法人的公益设施；4.所有权、使用权不明或者有争议的财产；5.被查封、扣押、监管的财产；
抵押权的设定	<ol style="list-style-type: none">1.动产：登记对抗2.不动产：登记生效
房地一体问题	当房地共存时，房随地押，地随房押，一并抵押； 只要是设抵押时尚不存在的财产，事后行权时不得优先受偿。
担保的范围	约定→主债权、利息、违约金、损害赔偿金、实现担保物权的费用





核心考点11：抵押权



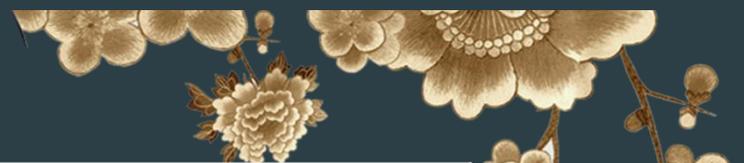
抵押权
人的权
利

1. **保全请求权**：抵押人的行为导致财产价值减少→要求恢复/提供担保→不恢复/不提供→提前清偿。
2. **物上代位权**：非因抵押人的行为导致财产价值减少→就获得的赔偿金、补偿金、保险金优先受偿→未到期可提存。
3. **孳息收取权**
4. **抵押权顺位变更权**：未经其他抵押权人书面同意不得影响其利益。



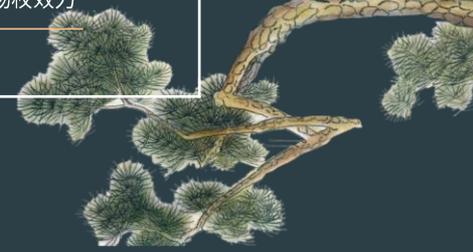
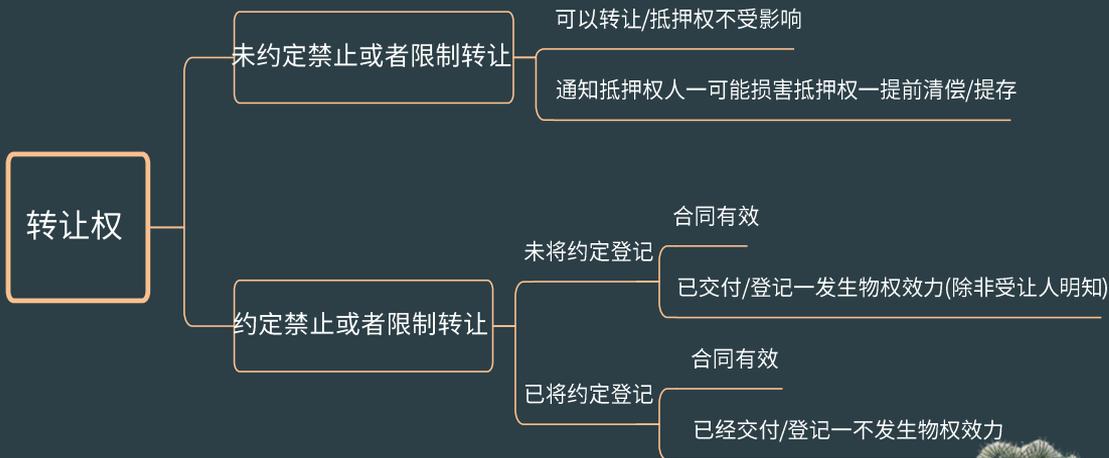


核心考点11: 抵押权



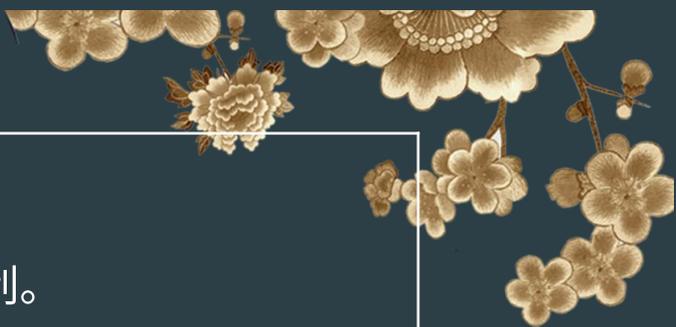
抵押人的权利

1. 孳息收取权
2. 再设抵押权
3. 转让权:





核心考点11：抵押权



抵押物上的权利冲突	<ol style="list-style-type: none">1. 抵押权优先于无担保的一般债权。2. 抵押权与租赁权：在后权利不得对抗在先权利。
动产的浮动抵押	<ol style="list-style-type: none">1. 主体：企业、个体工商户、农业生产经营者。2. 客体：现有/将有的原材料、半成品、产品等。3. 效力：无论是否办理抵押登记，均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。
最高额抵押	<ol style="list-style-type: none">1. 特点：债权不确定。2. 最高额抵押权的转让：约定→债权确定前，部分债权转让最高额抵押权不转让。3. 债权确定：约定的债权确定期间届满/最高额抵押权设立之日起满2年后/新的债权不可能发生/抵押权人知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押/债务人、抵押人被宣告破产或者被解散。





核心考点11：抵押权

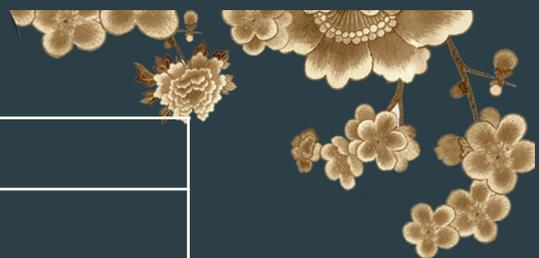
动产抵押权人的超级优先权

动产抵押担保的主债权是**抵押物的价款**，标的物交付后十日内办理抵押登记的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外。





核心考点12：质权



质押合同	诺成合同。
质权客体	动产或权利。
动产质权	<p>1.交付质押财产时设立；</p> <p>2.债权人、出质人与监管人订立三方协议，出质人以通过一定数量、品种等概括描述能够确定范围的货物为债务的履行提供担保：①有证据证明监管人系受债权人的委托监管并实际控制该货物质权设立。②有证据证明监管人系受出质人委托监管该货物，或者虽然受债权人委托但是未实际履行监管职责，导致货物仍由出质人实际控制的，人民法院应当认定质权未设立。</p>
权利质权	<p>1.汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单，权利凭证交付时设立（没有权利凭证则登记设立）；</p> <p>2.基金份额、股权、商标专用权、专利权、著作权、应收账款，登记设立。</p>



核心考点13：留置权

成立要件	<ol style="list-style-type: none">1.标的为动产；2.合法占有；3.债权已届清偿期；4.<u>属同一法律关系，企业之间留置除外。</u>（企业之间的留置虽不需要基于同一法律关系但受两方面限制，必须为持续经营中发生/财产属债务人所有）
留置权的行使	<ol style="list-style-type: none">1.条件：宽限期满，债务人仍不履行债务。2.期限：约定 → ≥ 60日（<u>鲜活、易腐除外</u>）。
竞合顺序	留置权 > 超级抵押权 > 抵押权、质权。



感谢倾听



【讲师：大白老师】