



2024年全国会计专业技术资格考试



# 中级《经济法》串讲班

主讲：支点老师



# 第四章 物权法律制度



## 考点1：物与物权

### 1.主物与从物

标准	分类	举例
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	(1) 机器与维修工具：机器是主物，维修工具是从物
	从物	(2) 电视机与遥控：电视机是主物，遥控是从物 (3) 房屋与其钥匙：房屋是主物，钥匙是从物

## 2.原物与孳息

	分类	内容		举例
依据两物之间存在的原物产生新物的关系	原物	是指依其自然属性或法律规定产生新物的物		生蛋的母鸡、产生利息的存款本金
	孳息	天然孳息	原物依照自然规律产生的新物	果实、鸡蛋
		法定孳息	原物依照法律规定产生的新物	利息、租金

### 3.可分物与不可分物

标准	分类	举例
是否因分割变更其性质或减损其价值	可分物	大米、石油、牛奶等
	不可分物	牛、汽车、房屋等

## 4.物权的种类

分类	内容	
自物权 (完全物权)	所有权	国家所有权、集体所有权、私人所有权
他物权 (限制物权)	用益物权	土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权、地役权
	担保物权	抵押权、质权、留置权



## 考点2：物权变动

	分类	举例
物权的取得	原始取得	指非依据他人既存的权利而独立取得，如基于无主物之先占、拾得遗失物、添附、善意取得、劳动生产、征收、没收等。
	继受取得	指基于他人既存的权利而取得，包括移转继受（买卖、赠与、互易、继承、受遗赠等）和创设继受（设立抵押权）。
物权的消灭	绝对消灭	物灭失
	相对消灭	所有权人将其物出卖



## 考点3：不动产物权变动

### 1. 基于法律行为而生的不动产物权变动

	内容
登记生效	<p>不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。</p> <p>【提示】以不动产抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立</p>
登记对抗	<p>(1) 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。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。</p> <p>(2) 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。</p>



## 2.非基于法律行为而发生的不动产物权变动

情形	生效时间
人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定	自法律文书或者征收决定等生效时
继承	继承开始时
合法建造、拆除房屋等事实行为	事实行为成就时

### 3.不动产登记制度

	内容
转移登记	俗称过户登记，是指不动产物权从转让人转移至受让人所办理的登记。 <b>转移登记</b> 是不动产物权转移的生效要件。
变更登记	变更登记，是指不动产物权的 <b>分割、合并和增减</b> 时所办的登记。

	内容	
更正 登记	更正登记，是指对不正确的不动产登记内容进行更正的登记。（纠错）	
	依申请	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。（关系人，需要同意或者证据）</p>
	依职权	<p>(2) 不动产登记机构发现不动产登记簿记载的事项错误，应当通知当事人在30个工作日内办理更正登记。</p> <p>(2) 当事人逾期不办理的，不动产登记机构应当在公告15个工作日后，依法予以更正，另有规定除外。</p>

	内容
异议登记	<p>是指登记机构就利害关系人对于不动产登记簿登记事项的异议进行的登记。</p> <p>(1) 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。</p> <p>【注意】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。</p> <p>(2) 异议登记只是一种临时性保护措施，并非纠纷的最终解决路径。申请人应自异议登记之日起15日内向人民法院提起诉讼。</p>

	内容
预告登记	<p>是指为保全关于不动产物权的请求权而将此请求权进行的登记。</p> <p>(1) 预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不生物权效力。</p> <p>(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。（物权优先于债权的例外）</p>



## 考点4：动产物权变动

### 1.公示规则

	内容
交付生效	动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但是法律另有规定除外 【提示】以动产设定质押的，质权自交付时设立
登记对抗	(1) 以动产抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人 (2) 船舶、航空器和机动车等的物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人

## 2.交付类型

类型	内容	
现实交付	将物直接交由对方占有	
观念交付	简易交付	动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生效力
	指示交付	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
	占有改定	动产物权转让时，当事人又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力



## 考点5：善意取得制度

	内容
善意取得	<p>无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) 受让人受让该不动产或者动产时是善意；</li><li>(2) 以合理的价格转让；</li><li>(3) 转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。</li></ol>
法律效果	<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 受让人取得动产或不动产的所有权</li><li>(2) 原所有权人可向让与人主张损害赔偿</li></ol>





## 考点6：拾得遗失物

	内容
界定	是指非基于占有人的意思而丧失占有，现又无人占有且非为无主的动产。
法律效果	<p>(1) 拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。</p> <p>(2) 有关部门收到遗失物，知道权利人的，应当及时通知其领取；不知道的，应当及时发布招领公告。公告期为1年。</p> <p>(3) 遗失物自发布招领公告之日起1年内无人认领的，归国家所有。</p> <p>(4) 拾得人在遗失物送交有关部门前有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物。</p>

	内容
法律效果	(5) 权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的 <b>必要费用</b> 。权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺履行义务。
遗失物善意取得	(1) 所有权人或者其他权利人 <b>有权</b> 追回遗失物。 (2) 该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起 <b>2年内</b> 向受让人请求返还原物；但是，受让人通过 <b>拍卖</b> 或者向 <b>具有经营资格的经营</b> 者购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当 <b>支付受让人所付的费用</b> 。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。

## 考点7：共有

	共同共有	按份共有
区分	共同共有人共同享有所有权 (无份额要求)	是指数人按其应有 <b>份额</b> ，对同一物，共同享有所有权的形态。
约定不明	共有人对共有的不动产或者动产 <b>没有约定</b> 为按份共有或者共同共有，或者 <b>约定不明确的</b> ，除共有人具有 <b>家庭关系</b> 等外，视为 <b>按份共有</b> 。	
处分共有物（重大修缮、变更性质或者用途）	应当经 <b>全体共同共有人同意</b> ，但共有人之间另有 <b>约定</b> 除外	应当经 <b>占份额2/3以上</b> 的按份共有人同意，但共有人之间另有 <b>约定</b> 除外
债权债务	共有人享有 <b>连带债权、承担连带债务</b> ，但是法律另有规定或者第三人知道共有人不具有 <b>连带债权债务关系</b> 的除外。	

## 【提示】按份共有人的份额转让

	按份共有
转让规则	<p>(1) 按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额，其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。</p> <p>(2) 按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人。</p> <p>(3) 其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。</p>



## 考点8：土地承包经营权

	内容
主体	农业经营者
客体	耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地
内容	权利人在他人土地上为农业性质的耕作、养殖、畜牧等用益
期限	(1) 耕地：30年 (2) 草地：30~50年 (3) 林地：30~70年
设立	土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。
流转	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。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。 【提示】互换、转让取得：只能是本集体经济组织成员 招标、拍卖、公开协商取得：不限于本集体经济组织成员



## 考点9：建设用地使用权

	内容
特征	<ul style="list-style-type: none"><li>(1) 存在于国家或集体所有土地之上的权利</li><li>(2) 以建造以及保存建筑物或其他工作物为目的</li><li>(3) 是有期限的权利</li></ul>
期限	<ul style="list-style-type: none"><li>(1) 居住用地：70年</li><li>(2) 工业用地，科技、教育、文化、卫生、体育用地，综合用地：50年；</li><li>(3) 商业、旅游、娱乐用地：40年；</li></ul> <p>【提示】住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。</p>

	内容	
取得	划拨	具有公益目的性、无偿性、取得的土地使用权的转让受到限制、无期限性、行政性
	出让	具体方式：协议、招标、拍卖 【提示】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。
	转让	转让方式：出售、交换、赠与
物权设立	(1) 建设用地使用权自登记时设立 (2) 建设用地使用权抵押的，抵押权自登记时设立	



## 考点10：居住权

	内容
设立	<p>(1) 设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自<b>登记时</b>设立。</p> <p>(2) 当事人设立居住权，应当采用<b>书面</b>形式订立居住权合同，也可以以<b>遗嘱</b>方式设立居住权。但是，<b>居住权不得转让、继承</b>。</p> <p>(3) 居住权<b>无偿</b>设立，但是当事人另有约定的除外。</p>
限制	<p>设立居住权的住宅<b>不得出租</b>，但是当事人另有<b>约定</b>的除外。</p> <p>【提示】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。</p>
消灭	<p>居住权<b>期限届满</b>或者<b>居住权人死亡</b>的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理<b>注销登记</b>。</p>





## 考点11：地役权

	内容
设立	设立地役权，当事人应当采用 <b>书面形式</b> 订立地役权合同。地役权自地役权 <b>合同生效时</b> 设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记； <b>未经登记，不得对抗善意第三人</b> 。
期限	由当事人约定，但 <b>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年限</b> 。



## 考点12：抵押合同

	内容
形式	当事人应当采取 <b>书面形式</b> 订立抵押合同。
流押条款	<p>抵押权人在债务履行期<b>届满前</b>，不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。</p> <p>【注意】流押条款的无效不影响抵押合同其他部分内容的效力。</p> <p>【链接】流质条款：质权人在债务履行期<b>届满前</b>，不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有。</p>



## 考点13：抵押财产

	内容
可以抵押	<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 建筑物和其他土地附着物；</li><li>(2) 建设用地使用权；</li><li>(3) 海域使用权；</li><li>(4) 生产设备、原材料、半成品、产品；</li><li>(5) 正在建造的建筑物、船舶、航空器；</li><li>(6) 交通运输工具。</li></ol>
不得抵押	<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 土地所有权；</li><li>(2) 宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，法律规定可以抵押的除外；</li><li>(3) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施；</li><li>(4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产；</li><li>(5) 依法被查封、扣押、监管的财产。</li></ol> <p>【提示】 先抵押可查封，先查封不可抵。</p>



## 考点14：抵押登记

	内容
不动产登记生效	<p>(1) 以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权和正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记，<b>抵押权自登记时设立</b>。</p> <p>(2) 建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权<b>一并处分</b>。但是，新增建筑物所得的价款，抵押权人<b>无权优先受偿</b>。</p>
动产登记对抗	<p>(1) 以动产抵押的，抵押权自<b>抵押合同生效时</b>设立；<b>未经登记，不得对抗善意第三人</b>。</p> <p>(2) 以动产抵押的，<b>不得对抗</b>正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人。</p>



## 考点15：抵押权的效力

	内容
抵押物的孳息	<p>(1) 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自<b>扣押之日起</b>，抵押权人<b>有权收取</b>该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但是抵押权人未通知应当清偿法定孳息义务人的除外。</p> <p>(2) 收取的孳息应当<b>先充抵收取孳息的费用</b>。</p>
物上代位性	在抵押物毁损、灭失或者被征用的情况下，抵押权人可以就该抵押物的 <b>保险金、赔偿金或者补偿金</b> 优先受偿。

	内容
先出租后抵押	<p>抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。</p> <p>【提示】先出租后抵押，租赁权优先。</p>
先抵押后出租	<p>(1) 抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。</p> <p>(2) 因租赁关系的存在致使抵押权实现时无人应买抵押物，或者出价降低导致不足以清偿抵押债权等情况下，抵押权人有权主张租赁终止。</p> <p>【提示】先抵押后出租，抵押权优先。</p>
	<p>(1) 抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任；</p> <p>(2) 抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担。</p>

	内容
先抵押后 转让	<p>(1) 抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。</p> <p>(2) 抵押财产转让的，抵押权不受影响。</p> <p>(3) 抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。</p>



## 考点16：抵押权的行使

		内容
重复抵押	顺序确定	<p>①抵押权已登记的先于未登记的受偿；</p> <p>②均已登记，按登记的时间先后确定清偿顺序；</p> <p>③均未登记，按照债权比例清偿。</p>
	顺序实现	<p>①顺序在先的抵押权先到期：抵押权实现后的剩余价款应予提存，留待清偿顺序在后的抵押担保债权。</p> <p>②顺序在后的抵押权先到期：抵押权人只能就抵押物价值超出顺序在先的抵押担保债权的部分受偿。</p> <p>【提示】 必须优先保障顺序在先的抵押权</p>
行使期限	抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护。	





## 考点17：动产的浮动抵押

	内容
概念	企业、个体工商户、农业生产经营者可以将 <b>现有的以及将有的</b> 生产设备、原材料、半成品、产品抵押，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就抵押财产 <b>确定时</b> 的动产优先受偿。
抵押权的行使	<p>①抵押权自<b>抵押合同生效时</b>设立；未经登记，<b>不得对抗善意第三人</b>。</p> <p>②无论是否办理抵押登记，该抵押权均<b>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</b>的买受人。</p>



## 考点18：动产质押

	内容
效力	<p>(1) 当事人应当采用<b>书面形式</b>订立质押合同。</p> <p>(2) 质押合同：自<b>成立时</b>生效；</p> <p>(3) 动产质权：自出质人<b>交付</b>质押财产时设立，出质人以间接占有的财产出质的，自<b>书面通知送达占有人</b>时视为移交。</p> <p>(4) 质押合同对质押的财产约定不明，或者约定的出质财产与实际移交的财产不一致的，以<b>实际交付</b>占有的财产为准。</p>
质权人的保管义务	<p>(1) 质权人有权<b>收取</b>质押财产的<b>孳息</b>，但合同另有约定的除外。上述孳息应当先充抵收取孳息的费用。</p> <p>(2) 质权人在质权存续期间，<b>未经出质人同意转质</b>，造成质押财产<b>毁损、灭失</b>的，应当向出质人承担赔偿责任。</p>



## 考点19：权利质押

权利种类	质权设立
汇票、支票、本票；债券、存款单；仓单、提单	有权利凭证， <b>交付</b> 设立； 没有权利凭证， <b>登记</b> 设立
可转让的基金份额、股权	<b>登记</b> 设立
可转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权	
应收账款	
<b>【提示】</b> 有凭证交付设立，没凭证登记设立。	



## 考点20：留置权

	内容
概念	<p>债务人不履行到期债务，债权人可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿。</p> <p>【提示】留置仅限于动产，房屋建筑物等不动产不能留置。</p>
成立要件	<p>债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，但是企业之间留置的除外。</p>
受偿顺序	<p>同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿。</p>



## 考点21: 占有

是否具有法律依据	有权占有	基于法律依据而为的占有
	无权占有	欠缺法律依据的占有
无权占有人是否误信为有占有的法律依据	善意占有	占有人误信有占有依据且无怀疑的占有
	恶意占有	占有人对物知其无占有的法律依据，或对于是否有权占有虽有怀疑而仍为占有。
是否具有所有的意思	自主占有	以所有的意思为占有
	他主占有	不以所有的意思为占有
是否直接占有	直接占有	占有人事实上占有物，对物有事实上的控制
	间接占有	基于一定法律关系而对事实上占有其物之人有返还请求权的占有

本章结束，感谢聆听！

