

## 第三十四章 物权法律制度

- 一、物权概述
- 二、所有权
- 三、用益物权
- 四、担保物权

### 一、物权概述

- 考点 1 物权的概念和特征★★★★★
- 考点 2 物权法的基本原则★★★
- 考点 3 物权的种类★★★★★

#### 考点 1 物权的概念和特征

物权：是特定社会人与人之间对物的占有关系在法律上的表现，是法律确认的主体对物依法享有的支配权利，即权利人在法定范围内直接支配一定的物，并排斥他人干涉的权利。

#### 物权与债权的联系

- (1) 物权和债权构成了市场经济社会的最基本的财产权利。
- (2) 在商品经济条件下，人和财产的结合表现为物权，当财产进入流通领域之后，在不同主体之间的交换则体现为债权。主体享有物权是交换的前提，交换过程则表现为债权，交换的结果往往导致物权的让渡和移转。是特定社会人与人之间对物的占有关系在法律上的表现，是法律确认的主体对物依法享有的支配权利，即权利人在法定范围内直接支配一定的物，并排斥他人干涉的权利。

物权与债权的联系	
(1) 物权和债权构成了市场经济社会的最基本的财产权利。	
(2) 在商品经济条件下，人和财产的结合表现为物权，当财产进入流通领域之后，在不同主体之间的交换则体现为债权。主体享有物权是交换的前提，交换过程则表现为债权，交换的结果往往导致物权的让渡和移转。	

物权与债权的区别	
物权	债权
(1) <b>绝对权</b> （对世权），义务主体是权利人之外的不特定的一切人，权利主体特定，其他任何人都负有不得非法干涉和侵害权利人所享有物权的义务	(1) <b>相对权</b> （对人权），债权的权利主体和义务主体都是特定的
(2) <b>支配权</b> ：权利人不必依赖他人的帮助就能行使其权利，不需要征得他人同意	(2) <b>请求权</b> ：债权必须有相对的义务人给予协助方可顺利实现
(3) <b>法定的</b> ，物权设定必采用法定主义，物权的种类和基本内容由法律规定，不允许当事人自由创设物权种类，且物权设定时必须公示	(3) 债权只是在特定的当事人之间存在的，设立债权不需要公示。 债权特别是合同债权，主要由当事人约定

物权	债权
(4) 物权的客体一般为物，物权客体的物必须是 <b>独立物和有体物，不能是行为</b> 。 [此外]物权只能以独立于人身之外的物作为客体。无论是自己还是他人的身体都不可称为物权支配的对象，人体器官在未经合法程序和手段与人体分离之前，也不可以成为物权的客体。	(4) 债权的标的可因债权的种类不同而各不相同。债权一般直接指向的是行为，而间接涉及物
(5) <b>追及效力和优先效力</b> ① <b>追及效力</b> ：标的物无论辗转流向何处，权利人均得追及于物之所在地行使其权利，依法请求不法占有人返还原物	(5) 不具追及效力 不具有对内优先效力。在同一物上可以设立多个债权，各个债权都具有平等的效力，债权人在依法受偿时都是平等的。

<p>②优先效力：</p> <p>A. 对外优先：当物权与债权并存时，物权优先于债权。特例是“买卖不破租赁”</p> <p>B. 对内优先：同一标的物上存在着两个或两个以上内容或性质相同的物权时，成立在前的物权优先于成立在后的物权</p>	
---	--

**【物权优先于债权补例】**

甲同意将 10 吨水泥出卖给乙，乙就取得了请求甲交付该 10 吨水泥的债权。后来甲又将这 10 吨水泥出卖给丙，并交付给丙，如果甲、丙的合同是善意的，丙就取得这已交付 10 吨水泥的所有权，乙不得以依合同成立在先的债权为由，要求丙交出 10 吨水泥，这时候乙只能请求甲承担债务不履行的违约责任。

**【买卖不破租赁补例】**

例如，A 将房屋出租给 B，A 在房屋租赁期间将出租的房屋卖给了 C，那么 B 的租赁权不因租赁物的所有权发生转移而受到影响。

**【物权对内优先补例】**

例如，同一不动产设定抵押权后，再在该不动产上设定抵押权，抵押权的优先效力依抵押权登记的先后确定，在行使抵押权时，登记在先的抵押权优先清偿。

**【单选题】**关于物权特征的说法，错误的是（ ）。

- A. 是绝对权
- B. 是相对权
- C. 是对世权
- D. 属于支配权

答案：B

**【单选题】**关于物权与债权区别的说法，错误的是（ ）。

- A. 物权是支配权，债权是请求权
- B. 物权是绝对权，债权是相对权
- C. 物权不允许当事人自由创设，债权主要由当事人自由确定
- D. 物权具有优先力和追及力，债权只有追及力

答案：D

解析：物权具有优先力和追及力，而债权原则上不具有追及力，所以选项 D 说法错误。

**【总结】**物权与债权的区别

物权	债权
(1) 物权是绝对权（对世权）	(1) 债权是相对权（对人权）
(2) 物权属于支配权	(2) 债权属于请求权
(3) 物权的设定必须采用法定主义	(3) 债权当事人可以自由约定
(4) 物权的客体一般为物	(4) 债权一般直接指向的是行为，而间接涉及物
(5) 物权具有追及效力和优先效力	(5) 债权原则上不具有追及的效力不具有对内优先的效力。

考点 2 物权法的基本原则

物权法的基本原则

物权法定原则、一物一权原则、物权公示原则

物权法定原则

是指物权的种类、内容、效力、得丧变更及其保护的方法均源自法律的直接规定，当事人不得自由地创设。

物权法定原则具体包括

①种类法定化	非经法律准许，当事人不得创设新类型的物权
②内容法定化	物权制度的所有内容均是由法律直接加以规定的
③效力法定化	物权的法律后果源自法律的直接规定
④变更规则法定化	非经法定程序，不得取得、变更和消灭物权
⑤保护方法法定化	物权保护方法和债权保护方法均为法定的物权保护法

一物一权原则

①一个特定的标的物上只有一个所有权

②同一物上不得设有两个以上相互冲突和矛盾的物权

同一物之上可以并存数个不相矛盾的物权。例如所有权与他物权同时并存；在同一物之上设定数个不相矛盾的担保权等。

物权公示原则

物权公示原则是指民事主体对物权的享有与变动均应采取可取信于社会公众的外部表现方式的原则。

《民法典》规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。

动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

**(2) 物权公示原则的具体内容包括：**

①物权的公示方法必须由法律规定

为防止不同人对同一物的争夺，法律必须明确规定物权公示的方法，只有合法所有人均以法定的公示方法对外进行物权公示，才能使所有的第三人明确物的所有权归属情况。

②物权公示的效力必须由法律规定

依照我国法律的规定，普通的动产一经交付，便发生所有权转移的后果；不动产的转让一经办理登记手续，便发生该不动产的所有权转移的法律后果。

**(3) 我国目前已经开始实施不动产统一登记制度**

由国务院国土资源主管部门负责监督、指导全国的不动产登记工作。一共有十类不动产物权纳入了统一登记的范围，具体包括：

①集体土地所有权；②房屋等建筑物、构筑物所有权；

③森林、林木所有权；④耕地、林地、草地等土地承包经营权；⑤建设用地使用权；⑥宅基地使用权；

⑦海域使用权；⑧地役权；⑨抵押权

⑩法律规定需要登记的其他不动产权利。