

### 三、用益物权

考点 1 用益物权的概念和法律特征

考点 2 几种具体的用益物权

考点 1 用益物权的概念和法律特征

概念	用益物权是权利人对他人所有的财产依法享有的占有、使用和收益的权利 在我国，用益物权的种类主要包括：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、海域使用权、地役权、典权、探矿权、采矿权、取水权、渔业养殖捕捞权等。
----	---

法律特征	(1) 用益物权是具有独立性的他物权 用益物权是一种从所有权能中分离出来的单独存在于他人所有物之上的权利，它的存在不须具备前提条件。
	(2) 用益物权是限制物权 所有权人对物具有完全的支配力，用益物权则是在一定范围内使用收益，它既要受法律的一般限制，还要受所有权人对其内容范围的限制，用益物权不具有所有权那样彻底支配的性质。
	(3) 用益物权具有使用的目的 设置用益物权的目的在于对他人之物的使用和收益，以取得物的使用价值。
	(4) 用益物权的标的物主要是不动产 用益物权多以不动产尤其是土地为使用收益的对象。

【多选题】用益物权的法律特征包括（ ）。

- A. 用益物权是具有独立性的他物权
- B. 用益物权是全部物权
- C. 用益物权的标的物主要是不动产
- D. 用益物权具有使用的目的
- E. 用益物权是限制物权

答案：ACDE

考点 2 几种具体的用益物权

1、建设用地使用权

(1) 概念：是指建设用地使用权人对国家所有的土地享有的占有、使用和收益的权利。

(2) 建设用地使用权具有以下的法律特征：

- ①建设用地使用权的主体是符合法定条件的公民和法人。
- ②建设用地使用权的客体为国家所有的土地。但不包括上述土地之上的市政公用设施以及地下的埋藏物或自然资源。
- ③建设用地使用权是从国家土地所有权中分离出来的用益物权。
- ④建设用地使用权具有排他性，是一项独立的物权。

(3) 取得方式：

根据《民法典》的规定，设立建设用地使用权，可以采取出让或者划拨等方式。

①建设用地使用权的有偿出让：建设用地的使用权人向出让人（国家）支付一定的出让金制度。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。

②建设用地使用权的划拨，划拨是经过县级以上人民政府批准，没有期限的限制。

2、土地承包经营权

(1) 概念：土地承包经营权是指由公民或集体组织，对国家所有或集体所有的土地从事生产活动，依照承包合同的规定而享有的占有、使用和收益的权利。

(2) 法律特征：

- ①承包经营合同是确认土地承包经营权的主要依据

- ②土地承包经营权的主体是公民或集体组织。
- ③土地承包经营权的客体为全民所有的土地和集体所有的土地
- ④土地承包经营权属于一种新型的用益物权

**【单选题】**在我国，确认土地承包经营权的主要依据是（ ）。

- A. 国家法律的规定
- B. 集体经济组织的规定
- C. 国家土地政策
- D. 承包经营合同

答案：D

### 3、宅基地使用权

**（1）概念：**

宅基地使用权，是指公民在依法取得的宅基地上建造住宅及其附属设施从而对此宅基地享有的占有和使用的权利。

**（2）法律特征：**

- ①宅基地使用权属于一种用益物权，宅基地的所有权依然属于集体所有
- ②宅基地使用权的主体是公民，而且主要为农村集体经济组织的成员
- ③宅基地使用权的客体主要是集体所有的用于建造住宅及其附属设施的土地
- ④宅基地使用权必须遵循法定的申请程序，经过有关部门的批准后方可取得
- ⑤宅基地使用权受国家法律保护

### 4、地役权

**（1）概念：**

地役权是指按照合同约定利用他人的不动产，以提升自己不动产效益的权利。

**（2）法律特征：**

- ①地役权是利用他人的不动产的一种权利
- ②地役权是为了提升自己不动产的效益
- ③地役权是按照合同设立的，当事人应当采取书面形式

**【多选题】**下列物权类型中，属于用益物权的有（ ）。

- A. 质权
- B. 建筑物区分所有权
- C. 地役权
- D. 建设用地使用权
- E. 土地承包经营权

答案：CDE

（2021）关于宅基地使用权的说法，错误的是（ ）。

- A. 国家和集体在必要的时候，可以依法收回宅基地的使用权
- B. 宅基地使用权属于一种用益物权
- C. 宅基地使用权的主体主要为农村集体经济组织的成员
- D. 宅基地使用权人办理合法手续并占有和使用宅基地后，可取得该宅基地的所有权

答案：D

**解析：**宅基地使用权是指公民在依法取得的宅基地上建造住宅及其附属设施从而对此宅基地享有的占有和使用的权利。宅基地使用权属于一种用益物权（B正确）。宅基地的所有权依然属于集体所有。宅基地使用权不能因为对宅基地的占有和使用而取得该宅基地的所有权（D错误）。国家和集体在必要的时候，可以依法收回宅基地的使用权（A正确）。宅基地的使用主体主要是农村集体经济组织的成员，是农民基于集体成员身份而享有的福利保障（C正确）。

## 5、居住权

概念	居住权是用益物权的一种，指对他人所有的住房及其附属设施占有，使用的权利。
设立	设立居住权可根据遗嘱或者遗赠，也可以按照合同约定。
合同条款	当事人的姓名或者名称和住所 住宅的位置 居住的条件和要求 居住权期限 解决争议的方法
规定	居住权无偿设立，但当事人另有约定除外，设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。
	居住权不得转让，继承。居住权的住宅不得出租，但当事人另有约定除外。
	居住权期限届满，或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的及时办理登记。

(2021) 根据《中华人民共和国民法典》，居住权设立的根据包括 ( )。

- A. 遗赠
- B. 先占
- C. 法律规定
- D. 遗嘱
- E. 合同约定

**答案: ADE**

**解析:** 居住权是用益物权的一种，指对他人所有的住房及其附属设施占有、使用的权利，设立居住权，可以根据遗嘱或者遗赠，也可以按照合同的约定。

(2021) 关于居住权的说法，正确的是 ( )。

- A. 居住权自登记时设立
- B. 设立居住权，可以根据遗嘱或者遗赠，也可以按照合同约定
- C. 居住权属于用益物权
- D. 居住权不得继承
- E. 居住权可以转让

**答案: ABCD**

**解析:** 居住权是用益物权的一种，指对他人所有的住房及其附属设施占有、使用的权利。设立居住权，可以根据遗嘱或者遗赠，也可以按照合同约定。居住权自登记时设立。居住权不得转让、继承。