

<b>第三十四章 物权法律制度</b>	<b>第一节 物权概述</b>	● 1. 物权的概念和特征
		● 2. 物权法律制度的基本原则
		● 3. 物权的种类
	<b>第二节 所有权</b>	● 1. 所有权的概念和法律特征
		● 2. 所有权的取得与消灭
		● 3. 共有
		● 4. 业主的建筑物区分所有权
	<b>第三节 用益物权</b>	● 1. 用益物权的概念和法律特征
		● 2. 几种具体的用益物权
	<b>第四节 担保物权</b>	● 1. 担保物权的概念和法律特征
		● 2. 几种主要的担保物权

### 第一节 物权概述

#### 一、物权的定义和特征

##### 1. 概念

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。市场经济社会最基本的财产权利包括物权和债权。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。人和财产的结合表现为物权。

##### 2. 特征

物权的特征包括绝对权、物权属于支配权、物权是法定的、物权的客体一般为物、物权具有追及效力和优先效力。

但物权优先于债权并不是绝对的（买卖不破租赁：租赁物交付后的租赁权不因租赁物所有权的移转或其他物权的设定而受影响。）

#### 典型真题

【真题·2023 单选】关于物权特征的说法，错误的是（ ）。

- A. 物权属于支配权
- B. 物权是绝对权
- C. 物权是法定的
- D. 物权又称对人权

答案：D

解析：物权的特征：物权是绝对权、物权属于支配权、物权是法定的，物权的设定采用法定主义、物权的客体一般为物、物权具有追及效力和优先效力。

#### 二、物权法律制度的基本原则

##### 1. 物权法定原则

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。

##### 2. 一物一权原则

指一物之上只能存在一个所有权，不得有互不相容的两个以上的物权同时存在于同一标的物上。一个特定的标的物上只有一个所有权。

##### 3. 物权公示原则

物权公示原则指民事主体对物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。

###### （1）登记范围：

- ①集体土地所有权；房屋等建筑物、构筑物所有权；森林、林木所有权。
- ②耕地、林地、草地等土地承包经营权；建设用地使用权；宅基地使用权；海域使用权；地役权；居住权。
- ③不动产抵押权

(2) 不动产登记的类型主要包括：

- ①首次登记：物权首次产生，如商品房第一次登记。
- ②变更登记：不动产物权的具体内容发生变化时进行的登记；
- ③转移登记：不动产物权发生权利转移时所进行的不动产登记。

	转移登记	变更登记
权利主/客体	登记前后主体不一致	登记前后主/客体变化一致
权利转让	不动产权利转让行为	非转让行为
转移登记	应依法缴纳相关税	不需缴纳税款

④注销登记；

⑤更正登记和异议登记；

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。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。申请人在异议登记之日起 15 日内不起诉，异议登记失效，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。异议登记失效后，当事人提起民事诉讼，请求确认物权归属的，法院应当依法受理。异议登记失效不影响法院对案件的实体审理。

⑥预告登记；

⑦查封登记

### 典型真题

【真题·2023 多选】物权优先于债权的效力表现在（ ）。

- A. 先设立的物权优先于后设立的物权
- B. 先设立的物权优先于后设立的债权
- C. 附担保物权的债权优先于一般债权
- D. 所有权优先于债权
- E. 用益物权优先于债权

答案：BDE

解析：物权的优先效力包括两个方面：①当物权与债权并存时，物权优先于债权。②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，成立在先的物权优先于成立在后的物权。

### 三、物权的种类

根据物权的权利人行使权利的范围	自物权	指权利人对自己所有的标的物依法进行全面支配的物权。所有权（物权中最完整最充分的权利。）
	他物权	指权利人在他人所有的标的物上享有的被限定于某一特定方面或某一特定期间的物权。包括用益物权和担保物权。

从设立目的的角度		用益物权	担保物权
	含义	以标的物的使用和收益为目的而设立的他物权	指为担保债权的实现而设立的他物权，如抵押权、质权等
	设立目的	实现物的使用价值	以物的交换价值担保债权的实现
	权利性质	多为独立性的主权利	是从权利，以债权的存在为前提
	标的物	主要标的物为不动产	标的物为不动产或动产
标的价值形态	标的价值形态如发生变化，会对权利人的使用收益权产生影响，甚至导致权利消灭。	担保物权的标的物价值形态发生变化并不影响担保物权以变化后的物为标的而继续存在。即担保物权具有物上代位性。	

根据物权有 无从属性	主物权	可以独立存在的物权，它与其他权利没有从属关系。如所有权，地上权。
	从物权	是从属于其他权利而存在的物权。如地役权、担保物权（抵押权、质权、留置权）
根据物权的 发生是否基 于当事人的 意思	法定物权	基于法律的直接规定发生的物权，如留置权和法定抵押权
	意定物权	指依当事人的意思而发生的物权，如质权、抵押权
以物权之存 续有无期限	有期限物权	有存续期限的物权。如抵押权，质权、留置权。
	无期限物权	没有期限限制的物权，所有权属于无期限物权

### 典型真题

【真题·2023 单选】下列权利中，属于自物权的是（ ）。

- A. 质权
- B. 所有权
- C. 地役权
- D. 留置权

答案：B

解析：这是根据物权的权利人行使权利的范围不同而对物权所作的分类。自物权，即权利人对自己所有的标的物依法进行全面支配的物权。“全面支配”意味着支配范围的全面性和支配时间的无限性。只有所有权符合这一特征，故自物权即所有权，它是物权中最完整、最充分的权利。