

第三节 用益物权

一、概念

权利人对他人所有的财产依法享有占有、使用和收益的权利。

二、法律特征

1. 用益物权是具有独立性的他物权；用益物权是限制物权；用益物权具有使用的目的；用益物权的标的物主要是不动产。

2. 具体的用益物权

建设用地使用权	有偿出让	指国家作为出让将一定期限的建设用地使用权出让给建设用地使用权人使用，建设用地使用权人向出让人支付一定的出让金的制度
	划拨	指经县级以上人民政府依法批准，在建设用地使用权人缴纳补偿，安置等费用后将该土地交付其使用，或者将建设用地使用权无偿交付给建设用地使用权人的行为

土地承包经营权	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土地承包经营权是一种新型的用益物权，具有一般物权所具有的优先权、追及权等效力
宅基地使用权	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占有、使用的权利。须遵循法定的申请程序，经批准后方可取得。所有权属于集体，宅基地使用权带有社会福利性质，农民无偿取得，无偿使用。
地役权	按照合同约定利用他人的不动产，以提高自己的不动产效益的权利；地役权是利用他人的不动产的一种权利；地役权是为了提高自己的不动产的效益；地权是按照合同设立的
居住权	居住权是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 无偿设立 ，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记， 居住权自登记时设立 。居住权 不得转让、继承 设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。 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，应当及时办理注销登记

典型真题

【真题·2022 多选】《中华人民共和国民法典》规定，居住权可以根据（ ）设立。

- A. 租赁
- B. 合同约定
- C. 遗嘱
- D. 借用
- E. 遗赠

答案：BCE

解析：居住权可以根据遗嘱、遗赠、合同约定设立。

第四节 担保物权

一、担保物权

指为确保债务清偿的目的，在债务人或第三人所有的物或所属的权利上设定的，以取得担保作用的定限物权。以取得担保标的物的交换价值为实质内容。

二、担保物权的法律特征

担保物权的法律特征包括价值权性、法定性、从属性、不可分性和物上代位性。其中担保物权具有物上代位性是指担保标的物变化为其他的价值形态时，担保物权所具有的支配效力及于变形物或者代替物。担保物因毁损灭失所获得的赔偿金成为担保物的代替物，担保物权人可就该代替物行使担保物权。

三、主要的担保物权

1. 抵押权

概念	指债权人对债务人或者第三人所提供担保的财产不转移占有，在债务人不履行债务时，依法享有的就所担保的财产变价并优先受偿的权利
----	--

设定方式	依照法律规定直接产生（法定抵押权）和基于当事人所订立的抵押合同而设立（意定抵押权）
可以抵押	①建筑物和其他土地附着物；②建设用地使用权；③海域使用权；④生产设备、原材料、半成品、产品；⑤正在建造的建筑物、船舶、航空器；⑥交通运输工具；⑦法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。抵押人可以将前款所列财产一并抵押。
不得抵押	①土地所有权；②宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定可以抵押的除外；③学校、幼儿园，医疗机构等为公益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；④所有权、使用权不明或者有争议的财产；⑤依法被查封、扣押、监管的财产；⑥法律、行政法规规定不得抵押的其他财产
抵押登记财产	①建筑物和其他土地附着物；②建设用地使用权；③海域使用权；④正在建造的建筑物

2. 质权

概念	指债务人或者第三人将其动产或财产权利证书转移给债权人占有，以之作为债务的担保，债务人不履行债务时，债权人有权就该动产或财产权利的价值优先受偿的权利	
法律特征	质权的设定必须转移占有，以某些特定财产作质物时，还必须依法办理登记手续；质权的标的主要为动产或权利，不包括不动产；质权具有物上代位性、从属性和不可分性	
分类	动产质权	指债务人或者第三人将其动产移交债权人占有，当债务人不履行债务时，债权人有权就该动产的价值优先受偿的权利
	权利质权	指以出质人提供的财产权利为标的而设定的质权：包括①汇票、支票、本票；②债券、存款单；③仓单、提单；④可以转让的基金份额、股权；⑤可以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；⑥应收账款；⑦法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利

3. 留置权

概念	指债权人按照合同的约定占有债务人的资产，债务人不按照合同约定的期限履行债务时，债权人有权留置该动产，并依照法律的规定享有将动产折价或者以拍卖、变卖后的价款优先受偿的权利
适用范围	留置权只发生在特定的合同关系中，如保管合同，加工承揽合同等

典型真题

【真题·2019 单选】甲向银行贷款，担保物为名下拥有的汽车，但由于一次意外事故，甲用作担保的汽车被火烧毁，得到保险公司的赔偿款，继而甲用该笔赔偿款来还款，反映了担保物权的（ ）。

- A. 价值权性
- B. 物上代位性
- C. 限制性
- D. 从属性

答案：B

解析：担保物权具有物上代位性表现为担保标的物变化为其他的价值形态时，担保物权所具有的支配效力及于变形物或者代替物。担保物因毁损灭失所获得的赔偿金成为担保物的代替物，担保物权人可就该代替物行使担保物权。

【真题·2023 多选】关于留置权的说法，正确的有（ ）。

- A. 保管合同的保管人可以享有留置权
- B. 合同中没有留置权的约定，不影响留置权的成立
- C. 留置权是一种用益物权
- D. 加工合同中的加工人可以享有留置权
- E. 留置的物品上设置了抵押的，抵押权人优先于留置权人受偿

答案：ABD

解析：留置权的成立无须双方当事人的约定，也就是说，即使双方当事人在合同中没有任何关于留置权的规定，也不影响留置权的存在，当债务人不履行其债务时，债权人可直接基于法律的规定行使留置权。因此，

留置权是一种法定的担保物权。《民法典》第 456 条规定，同一动产上已经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。

本章内容总结

