

第四单元 用益物权

一、用益物权概述

用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。用益物权仅涉及物的使用价值，不包含处分权能。

用益物权包括：

- （1）土地承包经营权；
- （2）建设用地使用权；
- （3）宅基地使用权；
- （4）居住权；
- （5）地役权。

二、建设用地使用权

1、创设取得

（1）无偿划拨

无偿划拨	情形	①国家机关、军事用地； ②城市基础设施、公益事业用地； ③国家重点扶持的能源、交通、水利项目用地等。 【解释】用于商业开发的建设用地，不得以划拨方式取得建设用地使用权。
	期限	除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

【例-单选题】无偿划拨下列关于以
方式取得的建设用地使用权期限的表述中，符合物权法律制度规定的是（ ）。

- A. 最长期限为 50 年
- B. 最长期限为 70 年
- C. 最长期限为 30 年
- D. 一般无使用期限的限制

答案：D

解析：根据规定，以无偿划拨方式取得的建设用地使用权，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

（2）有偿出让

方式	①土地使用权出让，可采取拍卖、招标或双方协议。 ②工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。
期限	①居住用地70年（期间届满的，自动续期）。 ②教育、科技、文化、卫生、体育、工业用地50年。 ③商业、旅游、娱乐用地40年。 ④综合或其他用地50年。

【注意】到期续期：

- ①住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理；
- ②非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于建设用地使用权期间届满后续期问题的表述中，正确的是（ ）。

- A. 自动续期
- B. 建设用地使用权收归国有，不得续期
- C. 经县级以上人民政府批准，可以续期
- D. 经不动产登记机构批准，可以续期

答案：A

解析：根据规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，以有偿出让方式取得居住用地的建设用地使用权，出让的最高年限是（ ）。

- A. 50 年
- B. 60 年
- C. 30 年
- D. 70 年

答案：D

解析：根据规定，以有偿出让方式取得的建设用地使用权、出让最高年限按下列用途确定：

- ①居住用地 70 年；
- ②工业用地 50 年；
- ③教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；
- ④商业、旅游、娱乐用地 40 年；
- ⑤综合或者其他用地 50 年。

2、移转取得

类型	具体内容
出让+ 转让	①按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。
	②按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的25%以上；属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。
	③转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。
划拨+ 转让	①报有批准权的人民政府审批。
	②应当由受让方办理土地使用权出让手续，并缴纳土地使用权出让金。

让与禁止	①出让方式取得土地使用权，不符合法定转让条件的。
	②司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利。
	③依法收回土地使用权。
	④共有房地产，未经其他共有人书面同意。
	⑤权属有争议。
	⑥未依法登记领取权属证书。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列房产中，禁止转让的有（ ）。

- A. 经全体共有人口头同意转让的共有房产
- B. 合法建造但未登记领取权属证书的房产
- C. 权属存在争议的房产
- D. 未经配偶同意转让的夫妻共有房产

答案：ABCD

解析：下列房地产不得转让：

- （1）出让方式取得土地使用权，不符合法定转让条件的；
- （2）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
- （3）依法收回土地使用权的；
- （4）共有房地产，未经其他共有人书面同意的（选项 AD）；
- （5）权属有争议的（选项 C）；
- （6）未依法登记领取权属证书的（选项 B）；
- （7）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合的条件有（ ）。

- A. 按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书
- B. 按照出让合同约定投资开发，属于成片开发土地的，形成工业用地或其他建设用地条件
- C. 转让房地产时房屋已经建成的，应当持有房屋所有权证书

D.按照出让合同约定投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 20%以上的

答案：ABC

解析：选项 D：按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25%以上。

3、登记

(1) 建设用地使用权自登记时设立。

(2) 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

(3) 建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于建设用地使用权的表述中，正确的是（ ）。

A. 建设用地使用权自登记时设立

B. 以划拨方式取得的建设用地使用权，最高使用年限为 70 年

C. 以划拨方式取得的建设用地使用权，非经国务院审批不得转让

D. 建设用地使用权期间届满自动续期

答案：A

解析：（1）选项 B：以无偿划拨方式取得的建设用地使用权，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

（2）选项 C：以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

（3）选项 D：住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。并非所有均自动续期。

4、建设用地使用权的终止

出现下列情形之一，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府 或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：

（1）为公共利益需要使用土地；

（2）为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地；

（3）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准；

（4）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地；

（5）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废。

5、农田

建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

（1）永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。

(2) 永久基本农田以外的农用地转为建设用地的：

①在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

②在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。