



二、物权法律制度+合同法律制度

【考点11】物业服务合同（2025年新增）

1、物业服务人的选聘、解聘

物业服务人的选聘、解聘都应该由全体业主依照法定程序共同决定。该法定程序包括两方面要求：

（1）应当由专有部分面积占比 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且人数占比 $\frac{2}{3}$ 以上的业主参与表决；

（2）应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。



二、物权法律制度+合同法律制度

2、不定期物业服务合同

物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，属于以行为发出续约的**要约**；业主**接受其物业服务的**，属于以行为予以**承诺**，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为**不定期**。



二、物权法律制度+合同法律制度

3、物业服务合同终止的，原物业服务人负有以下义务：

（1）其应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会，决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。



二、物权法律制度+合同法律制度

(2) 在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，为避免丧失秩序，基于诚信原则，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。



二、物权法律制度+合同法律制度

4、物业服务人的义务

- (1) 物业管理义务
- (2) 信息公开和报告义务
- (3) 亲自提供服务



二、物权法律制度+合同法律制度

5、业主的义务

- (1) 支付物业费
- (2) 告知义务和容忍义务



二、物权法律制度+合同法律制度

【考点12】抵押

1、抵押合同

- (1) 当事人应当采取书面形式订立抵押合同。
- (2) 抵押合同不得约定流押条款。



二、物权法律制度+合同法律制度

2、抵押财产的范围

- (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。



二、物权法律制度+合同法律制度

(7) 家庭承包方式取得的土地经营权以及通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地并经依法登记取得权属证书的土地经营权。

【解释】不动产的抵押**必须办理抵押登记**，抵押权自登记之日起设立。如果当事人未办理抵押登记，只是抵押权未设立，但不影响抵押合同的生效。



二、物权法律制度+合同法律制度

3、禁止抵押财产

(1) 土地所有权；

(2) 宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；

(3) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的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。



二、物权法律制度+合同法律制度

4、动产的抵押

当事人以生产设备、原材料、半成品、产品，正在建造的船舶、航空器，交通运输工具设定抵押，抵押权自抵押合同生效时设立。但未经登记，不得对抗善意第三人。即使动产抵押办理了登记，该抵押权也不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押物的买受人。



二、物权法律制度+合同法律制度

5、抵押担保的债权范围

抵押权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。当事人另有约定的，按照约定。

6、房地一体原则

(1) 城市（地随房走，房随地走）

(2) 农村（地随房走，房不随地走）

【注意】建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。



二、物权法律制度+合同法律制度

7、物上代位性

担保期间，抵押物毁损、灭失或者被征收等，抵押权人可以就获得的**保险金、赔偿金或者补偿金**等优先受偿。被担保债权的履行期未届满的，也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。



二、物权法律制度+合同法律制度

8、抵押物的转让

(1) 抵押期间，抵押人**可以转让**抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。

(2) 抵押财产转让的，**抵押权**不受影响。

(3) 抵押人转让抵押财产的，应当及时**通知**抵押权人。

抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人**提前清偿债务**或者**提存**。



二、物权法律制度+合同法律制度

9、抵押物的出租

抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。



二、物权法律制度+合同法律制度

10、超级优先权

动产抵押担保的主债权是抵押物的价款，标的物交付后10日内办理抵押登记的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外。



二、物权法律制度+合同法律制度

【考点13】质押

1、动产质押

动产质权自出质人交付质押财产时设立。

2、权利质押

(1) 证券权利

以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的，质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自有关部门办理出质登记时设立。



二、物权法律制度+合同法律制度

(2) 基金份额与股权

以基金份额、证券登记结算机构登记的股权出质，质权自证券登记结算机构办理出质登记时设立。

(3) 知识产权中的财产权

以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，质权自有关主管部门办理出质登记时设立。

(4) 应收账款

以应收账款出质的，质权自信贷征信机构办理出质登记时设立。中国人民银行征信中心是应收账款质押的登记机构。



二、物权法律制度+合同法律制度

3、质权效力

质权人	优先受偿权	禁止流质条款
	妥善保管	保管不当致使毁损、灭失，承担赔偿责任
	处分限制	未经同意，不得使用、处分、转质
	物上代位权	对质物毁损灭失所获得保险金、赔偿金、补偿金等优先受偿
	孳息收取权	有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定除外
出质人	处分限制	出质后，不得转让，除非经质权人同意（提存或提前清偿）