



专题二 物权法



专题二 物权法

【例题·多选题】根据物权法律制度的规定，下列关于物的种类的表述中，正确的有（ ）。

- A. 林木属于不动产
- B. 一头牛属于可分物
- C. 苹果手机属于消耗物
- D. 文物属于限制流通物

答案：AD

解析：（1）选项B：一头牛属于不可分物；

（2）选项C：苹果手机属于非消耗物。



专题二 物权法

【例题·单选题】甲购买乙的相机，买卖合同订立后，乙表示相机已归甲，但要求甲让自己再用1个月，甲同意。根据物权法律制度的规定，甲、乙约定的交付方式是（ ）。

- A. 现实交付
- B. 简易交付
- C. 指示交付
- D. 占有改定

答案：D

解析：占有改定，是指动产物权转让时，当事人又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。



专题二 物权法

【例题·多选题】有关物权变动的下列说法中，符合物权法律制度规定的有（ ）。

- A. 因合法建造房屋而取得的所有权，自事实行为成就时发生法律效力
- B. 因人民政府的征收决定导致物权消灭的，自征收决定生效时发生法律效力
- C. 因人民法院的法律文书导致物权转让的，自法律文书作出时发生法律效力
- D. 因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力



专题二 物权法

答案：ABD

解析：选项BC：因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。



专题二 物权法

【例题·单选题】根据物权法律制度的规定，下列各项中，不能成为质权客体的是（ ）。

- A. 交通工具
- B. 可以转让的股权
- C. 建设用地使用权
- D. 仓单、提单

答案：C

解析：选项C：可以设定抵押，但不能设定权利质押。



专题二 物权法

【例题·单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于质权的表述中，正确的是（ ）。

- A. 质权的客体只能是动产或者权利
- B. 质权人有权使用出质物
- C. 以股权出质的，质权自股票交付之日起设立
- D. 质权人在债务履行期届满前，与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有的，该约定有效

答案：A

解析：选项A：不动产及不动产用益物权，不得用于质押；



专题二 物权法

【例题·多选题】根据物权法律制度的规定，下列权利中，可以设定在动产之上的有（ ）。

- A. 抵押权
- B. 所有权
- C. 质押权
- D. 留置权



专题二 物权法

答案：ABCD

解析：（1）抵押权、所有权既可成立于不动产之上，也可成立于动产之上；

（2）质押权、留置权，仅成立于动产之上；

（3）我国现存的用益物权均仅成立于不动产之上，但理论上动产上也可能存在用益物权。



专题二 物权法

【例题·多选题】下列关于物的种类的表述中，正确的有（ ）。

- A. 黄金属于流通物、文物属于禁止流通物
- B. 海域属于不动产、船舶属于动产
- C. 母牛及其幼崽属于原物与孳息物、汽车及其备胎属于主物与从物
- D. 消费物与非消费物、可替代物与不可替代物的分类仅适用于动产



专题二 物权法

答案：BCD

解析：选项A：黄金、文物均属于限制流通物。



专题二 物权法

【例题·多选题】根据物权法律制度的规定，下列各项中，属于主从物的有（ ）。

- A. 母牛及其幼崽
- B. 树木及其果实
- C. 房屋及其钥匙
- D. 汽车及其备胎



专题二 物权法

答案：CD

解析：（1）选项A：母牛及其幼崽系原物与孳息（天然孳息）。

（2）选项B：树木及其果实，如果果实尚未脱离树木则为一物，如果果实已经脱离树木则属原物与孳息（天然孳息）。

（3）选项C：房屋及其钥匙属于主物与从物。

（4）选项D：汽车的轮胎是汽车的组成部分，只有汽车与汽车的备胎才是主物与从物。



专题二 物权法

【例题·多选题】根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，以登记为生效要件的有（ ）。

- A. 在在建房屋上设定抵押权
- B. 在生产设备上设定抵押权
- C. 在土地上设定地役权
- D. 在已建成房屋上设定抵押权



专题二 物权法

答案：AD

解析：（1）选项A：正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记时设立，系公示生效主义，选项A正确。

（2）选项B：以动产抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。动产抵押系登记对抗主义而非登记生效主义，选项B错误。

（3）选项C：地役权自地役权合同生效时设立，不以登记作为生效条件，选项C错误。

（4）选项D：以建筑物抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记时设立，系公示生效主义，选项D正确。



专题二 物权法

【例题·单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于更正登记与异议登记的表述中，正确的是（ ）。

- A. 更正登记的申请人可以是权利人，也可以是利害关系人
- B. 提起更正登记之前，须先提起异议登记
- C. 异议登记之日起10日内申请人不起诉的，异议登记失效
- D. 异议登记不当造成权利人损害的，登记机关应承担损害

赔偿责任



专题二 物权法

答案：A

解析：（1）选项A：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。

（2）选项B：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。

（3）选项C：登记机构予以异议登记，申请人自异议登记之日起15日内不提起诉讼的，异议登记失效。

（4）选项D：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。



专题二 物权法

【例题·单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于共有的表述中，正确的是（ ）。

- A. 按份共有的共有人对外债务，由各共有人按照各自份额对债权人负责，但法律另有规定或者共有人另有约定的除外
- B. 按份共有的共有人按照约定管理共有物，没有约定时，由占多数份额的共有人管理
- C. 共有人对共有物没有约定为按份共有或者共同共有的，视为共同共有
- D. 共同共有关系存续期间，原则上禁止分割共有物



专题二 物权法

答案：D

解析：（1）选项A：因共有物产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外。

（2）选项B：共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。

（3）选项C：共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。



专题二 物权法

答案：D

解析：（4）选项D：共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但是共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。



专题二 物权法

【例题·单选题】甲、乙、丙三兄弟共同继承一幅古董字画，由甲保管。甲擅自将该画以市场价出卖给丁并已交付，丁对该画的共有权属关系并不知情。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 丁取得该画的所有权，但须以乙和丙均追认为前提
- B. 无论乙和丙追认与否，丁均不能取得该画的所有权
- C. 无论乙和丙追认与否，丁均可取得该画的所有权
- D. 经乙和丙中一人追认，丁即可取得该画的所有权



专题二 物权法

答案：C

解析：（1）由于甲、乙、丙三人为兄弟关系，三人对该画的共有应推定为共同共有。

（2）甲处分该画未经全体共同共有人同意，属于无权处分。

（3）丁对该画的共有权关系并不知情，属于善意第三人，该画以市场价格出卖并已交付，丁有权主张善意取得制度取得该画的所有权。



专题二 物权法

【例题·单选题】根据物权法律制度的规定，以有偿出让方式取得的工业用建设用地使用权，出让最高年限是（ ）。

- A. 50年
- B. 40年
- C. 70年
- D. 30年

答案：A

解析：以有偿出让方式取得的建设用地使用权，用于工业用地，出让最高年限为50年。



专题二 物权法

【例题·单选题】根据物权法律制度的规定，下列各项中，属于禁止抵押的财产的是（ ）。

- A. 土地所有权
- B. 海域使用权
- C. 生产设备
- D. 正在建造的建筑物



专题二 物权法

答案：A

解析：不得抵押的财产：

（1）土地所有权（选项A）；

（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。



专题二 物权法

【例题·多选题】根据物权法律制度的规定，下列各项中，可以出质的有（ ）。

- A. 支票
- B. 存款单
- C. 仓单
- D. 可以转让的股权



专题二 物权法

答案：ABCD

解析：债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质：

- （1）汇票、本票、支票（选项A）；
- （2）债券、存款单（选项B）；
- （3）仓单、提单（选项C）；
- （4）可以转让的基金份额、股权（选项D）；
- （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）现有的以及将有的应收账款；
- （7）法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。