



第四章

物权法律制度



第四章 物权法律制度

考点1：物的分类

1、动产与不动产

(1) 动产是指不动产以外的物。

(2) 不动产是指不可移动，或如移动将损害其价值的物，包括土地、海域以及房屋、林木等地上定着物。



第四章 物权法律制度

2、主物与从物

(1) 主物是指**独立存在**，与他物结合使用中有主要效用的物。

(2) 从物，指在两个独立物结合使用中处于附属地位、起**辅助**配合作用的物。



第四章 物权法律制度

3、原物与孳息物

(1) 原物是指依其自然属性或法律规定产生新物的物，如产生幼畜的母畜、带来利息的存款等。

(2) 孳息物是指原物产生的物，包括天然孳息和法定孳息（租金）。



第四章 物权法律制度

4、可分物与不可分物

(1) 可分物（牛肉、大米、酒）

(2) 不可分物（1头牛、1辆车）

共有物分割时，可分共有物可采用实物分割；不可分共有物只能采用变价分割或作价补偿等方法。



第四章 物权法律制度

考点2：物权的类型

	类型	具体内容
自物权	所有权	国家所有、集体所有、私人所有。
他物权	用益物权	土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权、地役权。
	担保物权	抵押权、质权、留置权。



第四章 物权法律制度

考点3：物权变动

1、基于法律行为（动产：交付、不动产：登记）

2、非基于法律行为

（1）基于事实行为：因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

（2）基于法律规定：因继承取得物权的，继承开始时发生效力。



第四章 物权法律制度

(3) 基于公法行为：因人民法院、仲裁机构的法律文书

(直接改变原有物权关系的) 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。



第四章 物权法律制度

3、特殊情况

具体情况			何时取得物权？
交付替代	简易交付	权利人事先占有标的物。 例如：买方先租后买。	物权自法律行为生效时发生变动
	指示交付	动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。 例如：卖方先租后卖于第三人。	受让人取得第三人返还原物的权利时物权生效
	占有改定	动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的。 例如：卖方先卖后借。	占有改定约定生效时物权生效



第四章 物权法律制度

考点4：按份共有VS共同共有

共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或共同共有。

【注意】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。



第四章 物权法律制度

1、按份共有

份额确定	约定→出资额确定→等额
份额处分	自由转让，其他共有人在同等条件下享有优先购买权。
重大修缮、转让	约定→“占份额2/3以上”。
管理费用	约定→按其份额负担
共有物分割	约定→随时请求分割
	因分割对其他共有人造成损害的，应予赔偿。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。



第四章 物权法律制度

2、共同共有

情形	夫妻共有、家庭共有。
重大修缮、转让	约定→全体共有人同意
管理费用	约定→共同负担
共有物分割	原则上 禁止分割 ，共有基础丧失或重大理由需要分割时可以分割。
	原共有人出卖自己分得的财产时，如果该财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用，其他原共有人享有优先购买权。
对外债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。



第四章 物权法律制度

考点5：拾得遗失物

1、遗失物自发布招领公告之日起1年内无人认领的，归国家所有。

2、权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用，权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺履行义务。

3、拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。



第四章 物权法律制度

考点6：善意取得制度

1、善意取得的构成条件

无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

- (1) 受让人受让该不动产或者动产时是善意的；
- (2) 以合理的价格转让；
- (3) 转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。



第四章 物权法律制度

2、“善意取得制度”适用前提条件

- (1) 转让人无处分权
- (2) 以合理的价格转让

该要件要求交易行为有偿，且具有合理的交易价格。

- (3) 受让人为善意

真实权利人主张受让人不构成善意的，应当承担举证证明责任。

【解释】善意的判断时点以“受让动产时”为准。



第四章 物权法律制度

3、善意取得的法律效果

(1) 善意受让人取得标的物的所有权，真权利人的所有权随之失去。

(2) 真权利人有权向无权处分之转让人请求损害赔偿。

【注意】善意取得制度不仅适用于所有权，抵押权、质权也可以善意取得。



第四章 物权法律制度

考点7：抵押权

1、可以设立抵押权的财产

- (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) 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。



第四章 物权法律制度

2、不得设立抵押权的财产

(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。

(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。



第四章 物权法律制度

3、抵押合同

(1) 应当采取书面形式。

(2) 流押条款无效。

(3) 债务履行期届满后抵押权人未受清偿时，抵押权人和抵押人可以协议以抵押物折价取得抵押物。

【解释】折价是履行期限届满后，按照公平价格处置抵押物；而“流押条款”是履行期限届满前。