



第一节 物权法通则

考点4：物权变动（★★★★）

1、物权取得

	概念	举例
原始取得	非依据他人既存的权利而独立取得物权	先占、拾得遗失物、添附、善意取得
继受取得	基于他人既存的权利而取得物权	买卖、赠与



第一节 物权法通则

2、物权变动的原因

原因	具体内容
基于法律行为 (公示)	法律行为如买卖、赠与、互换、抵押、质押等 动产→交付；不动产→登记；法律另有规定的除外
非基于法律行为 (无须公示)	①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因继承取得物权的，继承开始时发生效力
	③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



第一节 物权法通则

【注意】取得不动产物权之人再处分物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。



第一节 物权法通则

3、动产物权变动

(1) 动产物权变动——交付

动产物权的设立和转让，自交付时发生效力，法律另有规定的除外。

【解释】船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。



第一节 物权法通则

(2) 动产的特殊的交付方式

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



第一节 物权法通则

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列关于物权变动效力的表述中，正确的有（ ）。

- A. 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效力
- B. 因合法建造房屋设立物权的，自登记时发生效力
- C. 因人民法院的法律文书导致物权转让的，自法律文书生效时发生效力
- D. 动产物权转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生效力



第一节 物权法通则

答案：ACD

解析：（1）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，AC正确；

（2）因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力，B错误；

（3）动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生效力，D正确。



第一节 物权法通则

【例-单选题】钟某大学毕业，将自己的专业课书籍出售给李某，但约定继续借用该批书籍一个月。钟某的交付方式属于（ ）。

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



第一节 物权法通则

答案：C

解析：出让人在转让物权后仍须继续占有转让动产的，出让人与受让人订立合同，使出让人由原来的所有人的占有改变为非所有人的占有，而受让人已取得物权，但将占有权交由出让人行使一段时间，在约定的期限届满时，出让人再按约定将该动产交还受让人直接占有。这种交付称为占有改定。



第一节 物权法通则

【例-单选题】赵某将其所有的一辆自行车借给钱某，借用期间双方于2022年1月10日达成转让协议，约定钱某以1000元的价格购买该自行车并于1月25日支付价款。1月11日，钱某将该自行车以1100元的价格转让给孙某，双方约定钱某以借用人身份继续使用至2月25日再交还孙某，1月13日，钱某向赵某支付价款，下列关于该自行车权属的表述正确的是（ ）

- A. 孙某于2022年1月11日取得自行车所有权
- B. 钱某于2022年1月25日取得自行车所有权
- C. 钱某于2022年1月13日取得自行车所有权
- D. 孙某于2022年2月25日取得自行车所有权



第一节 物权法通则

答案：A

解析：简易交付指动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生效力。所以钱某通过简易交付，于1月10日取得自行车所有权（BC均错）。占有改定指出让人在转让物权后仍须继续占有转让动产的，出让人与受让人订立合同，使出让人由原来的所有人的占有改变为非所有人的占有，而受让人已取得物权，但将占有权交由出让人行使一段时间，在约定的期限届满时，出让人再按约定将该动产交还受让人直接占有。所以孙某是以占有改定的交付方式取得自行车所有权，1月11日两个约定生效时即取得所有权（A对，D错）



第一节 物权法通则

4、不动产物权变动

(1) 基于法律行为的物权变动

登记生效	所有权 (原则)	不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。
	抵押权	不动产设定抵押的，应当办理抵押物登记，抵押权自登记之日起设立。
合同生效设立， 登记仅对抗	土地承包经营权	土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人。
	地役权	地役权自地役权合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。



第一节 物权法通则

【注意】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者当事人另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。



第一节 物权法通则

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，以登记为变动要件的有（ ）。

- A. 甲公司将一处土地的建设用地使用权转让给乙公司
- B. 甲公司与乙公司之间订立合同，在甲的土地上设定地役权
- C. 甲公司将一架飞机的所有权转让给乙公司
- D. 自然人丙将其继承的房屋转让给丁，该房屋尚登记在其去世的父亲名下



第一节 物权法通则

答案：AD

解析：（1）选项A：登记是建设用地使用权的生效条件；

（2）选项B：地役权自地役权合同生效时设立，未经登记的，不得对抗善意第三人；

（3）选项C：对于船舶、航空器和机动车等动产，其所有权的移转仍以“交付”为要件，没有办理登记，不能对抗善意第三人；

（4）选项D：因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力，物权变动不以登记为生效要件，但事后处分时仍要登记。



第一节 物权法通则

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，须经登记方可生效的是（ ）。

- A. 设定地役权
- B. 转让土地承包经营权
- C. 在房屋上设定抵押权
- D. 设立建设用地使用权



第一节 物权法通则

答案：CD

解析：（1）选项AB：合同生效时设立，登记仅起到对抗善意第三人的作用；

（2）选项CD：自登记时设立。