



# 第四章：物权法律制度

串

## 考点1：物权的客体

物权的客体是物。物是指人们能够支配和利用的物质实体和自然力，具有客观物质性，系属有体物。

【小提示】活人的身体并不属于物。

## 串

## 考点2：物的分类

标准	分类	举例
依据物能否移动 且是否因移动而 损害其价值	动产	桌子、手机、书本、汽车、船舶、航空器等
	不动产	土地、建筑物、构筑物、在建房屋、纪念碑、林木、矿藏、海域、水库、贮水池、停车位、停车库等
依据两个独立存 在的物在用途上 客观存在的主从 关系	主物	(1) 机器与维修工具：机器是主物，维修工具是从物
	从物	(2) 电视机与遥控：电视机是主物，遥控是从物 (3) 房屋与其钥匙：房屋是主物，钥匙是从物

串

### 考点3：原物与孳息

项目	内容		举例
原物	是指依其自然属性或法律规定产生新物的物		生蛋的母鸡、产生利息的存款本金
孳息	天然孳息	原物依照自然规律产生的新物	果实、鸡蛋
	法定孳息	原物依照法律规定产生的新物	利息、租金

【小提示】孳息必须要求脱离原物，树上的苹果，母牛腹中的小牛都不属于孳息。

## 串

## 考点4：可分物与不可分物

分类	划分标准	具体类型	划分意义
可分物、不可分物	依据物是否因实物分割而变更其性质或减损其价值	可分物，是指经实物分割后，不改变其性质且不减损其价值的物，如大米、石油、牛奶等	共有财产的分割： <b>可分共有物</b> 可采用 <b>实物分割</b> ， <b>不可分共有物</b> 只能采取 <b>变价分割</b> 或 <b>作价补偿</b> 等方法
		不可分物，是指因实物分割将改变其性质或减损其价值的物，如一间房屋、一辆汽车、一头用于耕田的牛等	确定债的关系：对于给付标的物是不可分物的多数人之债，多数债权人或债务人通常 <b>连带地</b> 享有债权或承担债务；如果给付标的物为可分物，多数债权人或债务人可以形成 <b>按份之债</b>

## 串

## 考点5：物权的种类

项目	内容	
界定	物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括： 所有权、用益物权和担保物权	
具体 种类	所有权	国家所有权、集体所有权、私人所有权
	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、海域使用权、探矿权、采矿权、取水权、养殖权、捕捞权
	担保物权	抵押权、质权、留置权

串

## 考点6：物权的效力

### 一、物权的优先效力

1.限制物权**优先于**所有权

2.法律的特别规定

①先成立的动产抵押权若**未登记**，其效力**劣后于**成立在后但已**登记**的抵押权

②同一动产上已经设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，**留置权人优先受偿**

## 二、物权优先于债权的效力

### 1. 物权优先于债权

### 2. 物权优先于债权的例外

① 买卖不破租赁；

② 先租后抵；

③ 经预告登记的债权

串

## 考点7：不动产物权变动

### 一、登记生效

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，但是法律另有规定的除外。

## 【小提示】

(1) 设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。**建设用地使用权自登记时设立。**

(2) 设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。**居住权自登记时设立。**

(3) 以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权和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。**

(4) 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，**应当与不动产登记簿一致**；记载不一致的、除有证据证明不动产登记簿确有错误外，**以不动产登记簿为准。**

## 二、登记对抗

(1) 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。土地承包经营权互换、转让的，当事人可以向登记机构申请登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

(2) 地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

串

## 考点8：不动产登记制度

### 一、异议登记

是指登记机构就利害关系人对于不动产登记簿登记事项的异议所为的登记。

(1) 异议登记只是一种临时性保护措施，并非纠纷的最终解决途径。

(2) 申请人须自异议登记之日起**15日**内向人民法院提起诉讼，以解决不动产物权纠纷。逾期不起诉的，异议登记失效

## 二、预告登记

是指为保全关于不动产物权的请求权而将此请求权进行的登记。

(1) 预告登记后，**未经预告登记的权利人同意**，处分该不动产的，**不发生物权效力**。

(2) 预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起**90日**内未申请登记的，预告登记失效。（物权优先于债权的例外）

串

## 考点9：动产物权变动

### 1.动产物权变动的一般公示方法——交付

类别	规定	
现实交付	将物直接交由对方占有	
观念交付	简易交付	动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自 <b>民事法律行为生效时</b> 发生效力
	指示交付	动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，负有交付义务的人可以通过 <b>转让请求第三人返还原物的权利</b> 代替交付
	占有改定	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 <b>约定生效时</b> 发生效力

## 二、动产物权变动公示的特别规定

(1) 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。

(2) **船舶、航空器和机动车**等的物权的设立、变更、转让和消灭，**未经登记**，不得对抗善意第三人。

串

## 考点10：所有权的取得

### 一、善意取得

项目	内容
善意取得	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) 受让人受让该不动产或者动产时是善意；</li><li>(2) 以合理的价格转让；</li><li>(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。</li></ol>

法律效果	(1) 受让人取得动产或不动产的所有权 (2) 原所有权人可向让与人主张损害赔偿
------	---

【小提示】动产的善意取得以交付为要件，不动产则以登记为要件。如果当事人之间仅签订了买卖合同，但动产尚未交付或者不动产尚未办理产权转移登记，则受让人不能善意取得标的物的所有权。

## 二、拾得遗失物

项目	内容
界定	是指非基于占有人的意思而丧失占有， 现又无人占有且非为无主的动产
法律效果	<p>(1) 拾得遗失物， 应当返还权利人。 拾得人应当<b>及时通知</b>权利人领取， 或者送交公安等有关部门。</p> <p>(2) 有关部门收到遗失物， 知道权利人的， 应当<b>及时通知</b>其领取； 不知道的， 应当及时<b>发布招领公告</b>。 公告期为<b>1年</b>。</p> <p>(3) 遗失物自发布招领公告之日起<b>1年内</b>无人认领的， <b>归国家</b>所有。</p> <p>(4) 拾得人在遗失物送交有关部门前， 有关部门在遗失物被领取前， 应当<b>妥善保管</b>遗失物。</p> <p>(5) 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<b>必要费用</b>。 权利人悬赏寻找遗失物的， 领取遗失物时应当按照<b>承诺履行义务</b></p>

遗失物善意取得

- (1) 所有权人或者其他权利人**有权追回**遗失物。
- (2) 该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人**请求损害赔偿**，或者自知道或者应当知道受让人之日起**2年内**向受让人请求返还原物；但是，受让人**通过拍卖或者向具有经营资格的经营者**购得该遗失物的，权利人请求**返还原物时**应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿

## 串 考点11：添附

项目	内容	
含义	添附是加工、附合、混合的总称	
分类	附和	是指不同所有人的物 <b>结合</b> 在一起而形成新物
	混合	是指不同所有人的动产 <b>混杂</b> 在一起而成为新物
	加工	是指在他人之物上进行 <b>劳动</b> 或 <b>改造</b> 从而提升了该物之价值的法律事实

法律效果

因加工、附合、混合而产生的物的归属：

(1) 有约定的，按照约定；

(2) 没有约定或者约定不明确的，依照法律规定；

(3) 法律没有规定的，按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事人的原则确定。

**【提示】** 因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿

串

## 考点12：共有

### 一、共有的概念

共有是指两个以上的人对于同一物的共同所有。即一物之上成立1个所有权，该所有权由多个共有人共同享有。包括：**按份共有、共同共有**。

【小提示】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**。

## 二、按份共有

### 1.对外效力

因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但是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.共有物的处分

处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经占份额 $\frac{2}{3}$ 以上的按份共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。

### 3.共有份额的转让

项目	内容
对外	按份共有人向 <b>共有人之外的人</b> 转让其份额，其他共有人在 <b>同等条件下</b> 享有优先购买的权利
对内	若是按份共有人之间转让共有份额，其他按份共有人不得主张优先购买，但按份共有人之间另有约定的除外
<b>通知</b>	按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权

项目	内容
对内效力	<p>(1) 对于共有物的使用与管理，除法律另有规定或合同另有约定外，应经<b>全体共有人同意</b>。</p> <p>(2) 仅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，各共有人亦无转让权，但共有人另有约定的除外</p>
对外效力	<p>(1) 只有<b>全体共有人的共同意思</b>，对共有物的处分行为才能发生对外效力。</p> <p>(2) 因共有的不动产或者动产产生的债权债务，共同共有人<b>享有连带债权、承担连带债务</b>，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</p>

串

## 考点14：土地承包经营权

一、土地承包经营权是指以种植、养殖、畜牧等农业目的，对集体经济组织所有或国家所有由农民集体使用的农用地依法享有的占用、使用、收益的权利。

期限：

- (1) 耕地：30年
- (2) 草地：30~50年
- (3) 林地：30~70年。

## 二、土地承包经营权的取得

1.土地承包经营权自土地承包经营权**合同生效时设立**；登记机构应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证等证书，并登记造册，确认土地承包经营权。

2.土地承包经营权人依照法律规定，有权将土地承包经营权互换、转让的对象**只能是本集体经济组织成员**。

3.土地承包经营权互换、转让的，当事人可以向登记机构申请登记；**未经登记，不得对抗善意第三人**。

串

## 考点15：建设用地使用权

一、建设用地使用是指在他人土地上拥有建筑物、构筑物及其附属设施为目的，而使用其土地的权利。

### 二、期限

(1) 居住用地：70年；

(2) 工业用地，科技、教育、文化、卫生、体育用地，综合用地：50年；

(3) 商业、旅游、娱乐用地：40年。

### 三、建设用地使用权的取得

#### 1. 划拨方式取得

#### 2. 出让方式取得建

土地使用权出让，依法须订立书面出让合同，应向登记机构申请建设用地使用权登记。

#### 3. 转让

转让方式包括出售、交换、赠与等建设用地使用权转让，同样须订立书面转让合同，并办理过户登记。登记是建设用地使用权转让的生效条件。

## 四、建设用地使用权的效力

1.建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分（房随地走）

2.建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。（地随房走）

串

## 考点16：居住权

### 一、概念

是指按照合同约定，为了满足生活居住的需要，对他人所有的住宅得以占有、使用并排除房屋所有权人干涉的用益物权

### 二、设立

(1) 当事人设立居住权，应当采用**书面形式**订立居住权合同，也可以以**遗嘱方式**设立居住权。

(2) 居住权**无偿设立**，但是当事人另有约定的除外

(3) 居住权**不得转让、继承**。

(4) 设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自**登记**时设立

三、居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记

串

## 考点17：担保合同的无效

担保提供者	担保合同是否有效
机关法人	一般情况下担保合同 <b>无效</b>
	<b>国务院批准</b> 为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的情况下有效
居民委员会、 村民委员会	一般情况下担保合同 <b>无效</b>
	依法代行村集体经济组织职能的村民委员会提供的担保有效

以公益为目的学校、幼儿园、医疗机构、养老机构提供的担保合同**无效**

非营利性机构

下列情形订立的担保合同有效：

(1) 在购入或者以融资租赁方式承租教育设施、医疗卫生设施、养老服务设施和其他公益设施时，出卖人、出租人为担保价款或者租金实现而在该公益设施上保留所有权。

(2) 以教育设施、医疗卫生设施、养老服务设施和其他公益设施以外的不动产、动产或者财产权利设立的担保物权

串

## 考点18：抵押合同

一、设立抵押权，当事人应当采取**书面形式**订立抵押合同。

### 二、流押条款

抵押权人在债务履行期届满前，**不得**与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。抵押权人与抵押人约定的**流押条款的**，该条款的无效**不影响**抵押合同其他部分内容的效力，债务人不履行到期债务时，抵押权人**只能**依法就抵押财产优先受偿。

串

## 考点19：抵押财产

不得抵押

- (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，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。已经设定抵押的财产被采取查封、扣押等财产保全或执行措施的，不影响抵押权的效力。
- (6) 其他。例如：以法定程序确认为违法、违章的建筑物抵押的，抵押无效

其他规定

(1) 以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。

【提示】房地一体原则

(2) 以违法的建筑物抵押的，抵押合同无效，但是一审法庭辩论终结前已经办理合法手续的除外

串

## 考点20：抵押权的生效时间

类别	范围	抵押权生效	未登记的后果
不动产登记生效	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正在建造的建筑物	抵押权自 <b>登记时</b> 起设立	未经登记，不影响抵押合同生效
动产登记对抗	①生产设备、原材料、半成品、产品； ②交通运输工具； ③正在建造的船舶、航空器	抵押权自 <b>抵押合同生效时</b> 设立	未经登记，不得对抗善意第三人

(1) 抵押登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的，以登记记载的内容为准。

(2) 以尚未办理权属证书的财产抵押的，只要当事人在一审法庭辩论终结前能够提供权利证书或者补办登记手续的，法院可以认定抵押有效。

串

## 考点21：抵押权的效力

### 一、抵押权担保的范围

抵押担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权费用，抵押合同另有约定的，按照约定。

### 二、孳息

1. 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，**但是抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。**

2. 孳息的清偿顺序：**①冲抵收取孳息的费用；②主债权的利息；③主债权。**

### 三、添附物

(1) 抵押权依法设立后，抵押财产被添附，添附物归第三人所有的抵押权效力及于抵押人应获得的补偿金。

(2) 抵押权依法设立后，抵押财产被添附，抵押人对添附物享有所有权的，抵押权的效力及于添附物，但是添附导致抵押财产价值增加的，抵押权的效力不及于增加的价值部分。

(3) 抵押权依法设立后，抵押人与第三人因添附成为添附物的共有人，抵押权的效力及于抵押人对共有物享有的份额。

#### 四、抵押权设立后新增建筑物

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。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

串

## 考点22：抵押人的权利

### 一、抵押物出租

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、抵押物转让

(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) 抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。

(3) 抵押财产转让的，抵押权不受影响。

(4) 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。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

串

## 考点23：抵押权人的权利

### 一、抵押权的顺位

1.同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

- ①抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；
- ②抵押权已经登记的先于未登记的受偿；
- ③抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

## (2) 变更顺位

抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容。但是，抵押权的变更未经其他抵押权人书面同意的，不得对其他抵押权人产生不利影响。

## 串

## 考点24：抵押权的实现

项目	内容
实现方式	<p>债务人不履行到期债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿</p> <p>【提示】债权人以诉讼方式行使担保物权的，应当以<b>债务人和担保人</b>作为共同被告</p>
偿还顺序	实现抵押权的费用→主债权的利息→主债权
行使期限	抵押权人应当在 <b>主债权诉讼时效期间</b> 行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护

## 串 考点25：最高额抵押

### 一、特征

- ①抵押担保的是将来发生的债权，现在尚未发生，但最高额抵押权设立前已经存在的债权，经当事人同意，可以转入最高额抵押担保的债权范围；
- ②抵押担保的债权额不确定，但设有最高限制额；
- ③实际发生的债权是连续的，不特定的；
- ④债权人仅对抵押财产行使最高限度内的优先受偿权；
- ⑤最高抵押只需首次登记即可设立，无须每个新生债权都办理抵押登记

## 二、最高额抵押债权的确定

- ①约定的**债权确定期间届满**；
- ②没有约定债权确定期间或者约定不明确，抵押权人或者抵押人自最高额抵押权**设立之日起满2年后请求确定债权**；
- ③新的债权不可能发生；
- ④抵押权人知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押；
- ⑤债务人、抵押人被宣告破产或者被解散

串

## 考点26：动产质押

### 一、概念

为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，债权人有权就该动产优先受偿

### 二、质押合同

1.当事人应当采取书面形式订立质押合同

2.流质条款：质权人在债务履行期届满前，**不得**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

### 三、生效

- 1.质押合同：自成立时生效；
- 2.质权：自出质人交付质押财产时设立

## 串 考点27：权利质押

以汇票、本票、支票、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，质权自办理出质登记时设立
以可以转让的基金份额、股权出质	质权自办理出质登记时设立。基金份额、股权出质后，不得转让，但是出质人与质权人协商同意的除外
以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出质的	质权自办理出质登记时设立。知识产权中的财产权出质后，出质人不得转让或者许可他人使用，但是出质人与质权人协商同意的除外
以现有的以及将有的应收账款出质的	质权自办理出质登记时设立。应收账款出质后，不得转让，但是出质人与质权人协商同意的除外

串

## 考点28：留置权

### 一、概念

留置权是指债务人不履行到期债务，债权人可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿。

【小提示】留置仅限于**动产**，房屋建筑物等不动产不能留置

### 二、成立要件

1.债权人**合法占有**债务人的动产。

2.债权人留置的动产，应当与债权属于**同一法律关系**，但**企业之间留置的除外**。

3.债权已届清偿期且债务人**未按规定的期限履行义务**

### 三、债务履行期间

留置权人与债务人**应当约定**留置财产后的债务履行期间；**没有约定或者约定不明确的**，留置权人应当给债务人**60日以上**履行债务的期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外

### 四、受偿顺序

同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，**留置权人优先受偿**



# Thanks!

中级会计考试

学习顺利 轻松上岸