



第三节 用益物权



第三节 用益物权

一、用益物权概念和法律特征

1. 概念

权利人对他人所有的财产享有占用、使用和收益的权利

与所有权制度、担保物权制度等构成了物权制度的完整体

系

具体包括：

土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役

权、采矿权、探矿权、渔业养殖捕捞权等



第三节 用益物权

2. 特征

具有独立性的他物权：不以用益物权人对所有人享有其他财产权利为其存在的前提；不具有担保物权所具有的从属性和不可分性的属性

限制物权：用益物权不具有所有权那样彻底支配的性质

具有使用目的：对他人之物的使用和收益，取得物的使用价值

标的主要为不动产：如，土地

注意：用益物权行使的前提是已占有该不动产，而所有权与担保物权的行使并非直接占有其标的物



第三节 用益物权

二、几种用益物权

	建设用地使用权	土地承包经营权
定义	使用权人对国家所有土地占有、使用 and 收益的权利	使用权人对国家或集体所有的土地从事生产活动，享有占有、使用、收益的权利
依据	设立建设用地使用权，可以有偿转让或划拨	承包经营合同
主体	符合法定条件的公民和法人	符合法定条件公民或集体
客体	国家所有的土地，包括土地、草原、滩涂、荒地等	全民所有和集体所有的土地
备注	从国家土地所有权中分离出来的用益物权 具有排他性，是法定的独立物权： 新设不得损害已设	具有一般物权所具有的优先权、追及权等效力



第三节 用益物权

3. 宅基地使用权

定义：公民在依法取得的宅基地上建造住宅及其附属设施而对此宅基地享有的占有和使用的权利



第三节 用益物权

特征：

- ①属于用益物权，宅基地的所有权属集体所有，国家和集体必要时，可依法收回宅基地使用权
- ②使用权主体是公民（农村集体经济组织的成员）
- ③使用权客体：集体所有，建造住宅及其附属设施的土地
- ④宅基地使用权必须遵循法定申请程序，经有关部门批准后方可取得
- ⑤宅基地使用权受法律保护



第三节 用益物权

4. 地役权：按照合同约定利用他人的不动产，以提高自己的不动产效益的权利。

特征

①是利用他人的不动产的一种权利

②为了提高自己不动产的效益，设立须以增加需役地的利用价值和提高其效益为前提

③按照（书面）合同设立的



第三节 用益物权

5. 居住权

对他人所有的住房及附属设施占有、使用的权利

设立依据：遗嘱、遗赠、合同等

居住权合同条款：当事人姓名/住所、住宅位置/居住条件
和要求/居住权期限/争议解决方法等

设立：自登记时设立；设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。



第三节 用益物权

【例-单选题】甲与乙订立合同约定，为满足甲的住房观景需要，甲向乙支付10万元，乙在5年内不得在自有地上建造8米以上建筑。甲对乙享有的这项权利是（ ）。

- A. 地役权
- B. 建设用地使用权
- C. 担保权
- D. 宅基地使用权

答案：A



第三节 用益物权

【例-多选题】关于土地承包经营权的说法，正确的有（ ）。

- A. 土地承包经营权属于用益物权
- B. 土地承包经营权不具有追及效力
- C. 土地承包经营合同是确认土地承包经营权的主要依据
- D. 土地承包经营权具有一般具有的优先效力
- E. 土地承包经营权的主体是公民或集体组织

答案：ACDE