

【考点】物权法律制度的基本原则（★）

1. 物权法定原则

物权的**类型**和**内容**，由法律规定。

(1) 类型法定

当事人不得创设民法或其他法律所不承认的物权类型。

【举例】在动产上不得设立用益物权。

(2) 内容法定

当事人不得创设与物权法定内容相异的内容。

【举例】不得设定不转移占有的动产质权。

2. 物权客体特定原则

物权的客体必须是特定的，物权只存在于确定的一物之上，物尚不存在固然不可能存在物权。

一物之上只能有一个所有权，但是一物之上成立数个互不冲突的物权。

3. 物权变动的**公示、公信**原则

(1) **动产**物权变动，是指**交付**，即动产占有的移转；变动之后，动产物权的公示方法则为**占有**。

(2) **不动产**物权变动，是指**登记**，即在国家主管机关登记变动事项。

【注意】动产—交付；不动产—登记。

【解释】依法定公示方式转让物权的，**善意受让人**出于对公示的信赖，法律应保障其取得物权。

【考点】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

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

【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。

【例-多选题】下列关于不动产物权的表述中，正确的有（ ）。

- A. 赵某合法购买商品房，登记产权后，获得商品房所有权
- B. 钱某合法自建房产，登记产权后，获得自建房产所有权
- C. 孙某合法拆除房屋，拆除完毕后，所有权消失
- D. 李某继承取得房屋，登记产权后，获得所有权

答案：AC

解析：选项A，基于法律行为的不动产的物权变动，以登记为生效要件。选项BC，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法律效力。选项D，因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力；不以登记为生效要件。

【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法律效力
- B. 因合法建造房屋设立物权的，自登记时发生法律效力
- C. 因人民法院的法律文书导致物权转让的，自法律文书生效时发生法律效力
- 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法律效力

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法律效力，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法律效力，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法律效力，D正确。

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，自交付时发生法律效力，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。

（2）动产的特殊的交付方式

具体情况			何时取得物权？
交付	简易	权利人事先占有标的物。	物权自法律行为生效时发

替代	交付	例如：买方先租后买。	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

【例-单选题】2025年5月20日，赵某出售一台设备给钱某，约定钱某付款时交付。5月23日钱某付款，钱某与赵某签订电脑租赁合同，约定赵某使用一个月于离校时交付电脑。则电脑交付方式为（ ）。

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

答案：B

解析：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法律效力。这是“占有改定的交付方式”。

【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

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。

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 ，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，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。

【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。

【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

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。

【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

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。