

第三节 用益物权

【考点】用益物权的概念与分类（★）

1. 用益物权的概念

用益物权，是指用益物权人对他人所有之物享有以占有、使用和收益为内容的限制物权。

【注意】用益物权是他物权、限制物权、有期限物权。

2. 用益物权的类型

- （1）土地承包经营权；
- （2）建设用地使用权；
- （3）宅基地使用权；
- （4）居住权；
- （5）地役权。

【注意】用益物权是不动产物权，其标的物只限于不动产，或土地或房屋。

【考点】土地承包经营权（★★）

1. 土地承包经营权的特征

- （1）土地承包经营权的主体只能是农业经营者。
- （2）土地承包经营权的客体是耕地、林地、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等不动产。
- （3）土地承包经营权的内容是权利人在他人土地上为农业性质的耕作、养殖、畜牧等用益。
- （4）承包期：

①耕地的承包期为30年；

②草地的承包期为30年至50年；

③林地的承包期为30年至70年。

【注意】承包期限届满，土地承包经营权人可以依照农村土地承包的法律规定继续承包。

2. 土地承包经营权的取得

- （1）合同设定而取得

土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

- （2）互换、转让取得

①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。

②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。

【注意】互换需进行“备案”，转让需要得到发包方的“同意”。

(3) 招标、拍卖、公开协商土地

通过**招标、拍卖、公开协商**等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取**出租、入股、抵押**或者其他方式流转土地经营权。

【注意】以这种方式取得土地承包经营权，其客体主要限于“**四荒**”土地，即荒山、荒沟、荒丘、荒滩。

【解释】承包人**不限于本集体经济组织成员**。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于土地承包经营权的表述中，正确的是（ ）。

- A. 土地承包经营权的转让需经发包方同意
- B. 土地承包经营权的期限届满，土地承包经营权人不得继续承包
- C. 土地承包经营权自土地承包经营权合同登记后设立
- D. 土地承包经营权人不得以入股方式向他人流转土地经营权

答案：A

解析：（1）选项B：承包期限届满，土地承包经营权人可以依照农村土地承包的法律规定继续承包。

（2）选项C：土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

（3）选项D：土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权。

【例-单选题】陈某与其所属的甲集体经济组织拟就该集体所有的一块林地签订土地承包经营权合同，拟定的下列条款中，符合法律规定的是（ ）。

- A. 陈某可以将该林地用于旅游度假村的建设
- B. 陈某可以向甲集体经济组织以外的人员转让土地承包经营权
- C. 该林地的承包期为70年
- D. 该林地的土地承包经营权自登记时生效

答案：C

解析：土地承包经营权，是指以种植、养殖、畜牧等农业目的，选项A错误，根据《民法典》第三百三十四条的规定，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。互换、转让的对象只能是本集体经济组织成员，选项B错误，土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立，选项D错误。

【例-多选题】下列关于土地承包经营权的说法中正确的有（ ）。

- A. 土地承包经营权人有权将土地承包经营权互换，互换的对象只能是本集体经济组织成员
- B. 本集体经济组织之外的人可以通过招标的方式承包本集体经济组织的荒山
- C. 通过招标方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以采取出租方式流转土地经营

权

D. 土地承包经营权可以向本集体经济组织之外的人转让

答案：ABC

解析：根据《民法典》第三百三十四条的规定，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。互换、转让的对象只能是本集体经济组织成员。选项D错误。

【考点】建设用地使用权（★★）

1. 出让VS转让

(1) 出让

土地使用权出让，应当订立书面出让合同，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。登记机构应当向建设用地使用权人发放权属证书。

(2) 转让

建设用地使用权转让，应当订立书面转让合同，并办理过户登记。**登记**是建设用地使用权转让的生效条件。

2. 无偿划拨

主要是国家机关、国防等公益事业用地采用“无偿划拨”。

【解释】取得的土地使用权的转让受到限制。只有依法**办理相关手续并缴足土地出让金**后，才可转让。

【注意】除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

3. 有偿出让

方式	①土地使用权出让，可采取拍卖、招标或双方协议。 ②工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。
期限	①居住用地 70 年（期间届满的，自动续期）。 ②工业用地 50 年。 ③教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年。 ④商业、旅游、娱乐用地 40 年。 ⑤综合或其他用地 50 年。

4. “房随地、地随房”规则

(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。

(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。

(3) 建设用地使用权抵押时，其地上建筑物、构筑物及其附属设施随之抵押；而若以地上建筑物、构筑物及其附属设施抵押时，其占用范围内的建设用地使用权亦随之抵押。

5. 到期续期：

(1) **住宅建设用地**使用权期限届满的，**自动续期**。

(2) **非住宅建设用地**使用权期限届满后的续期，依照**法律规定**办理。该土地上的**房屋以及其他不动产**的归属，有约定的，按照**约定**；没有约定或者约定不明确的，依照**法律、行政法规的规定**办理。

【注意】建设用地使用权期限届满前，因公共利益需要提前收回土地的，出让人应当依法对该土地上的房屋以及其他不动产**给予补偿**，并**退还相应的出让金**。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于**住宅**建设用地使用权期间届满后续期问题的表述中，正确的是（ ）。

- A. 自动续期
- B. 建设用地使用权收归国有，不得续期
- C. 经县级以上人民政府批准，可以续期
- D. 经不动产登记机构批准，可以续期

答案：A

解析：根据规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，以有偿出让方式取得居住用地的建设用地使用权，出让的最高年限是（ ）。

- A. 50年
- B. 60年
- C. 30年
- D. 70年

答案：D

解析：根据规定，以有偿出让方式取得的建设用地使用权、出让最高年限按下列用途确定：

- (1) 居住用地70年；
- (2) 工业用地50年；
- (3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；
- (4) 商业、旅游、娱乐用地40年；
- (5) 综合或者其他用地50年。

【例-判断题】住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。（ ）

答案：√

【考点】宅基地使用权（★）

1. 永久性

农村宅基地使用权是无偿取得的、永久性的权利，目的是供农村村民建设住宅及其他附属设施。宅基地使用权的分配，坚持“一户一宅”原则。

2. 禁止流转，可以继承

宅基地使用权原则上禁止流转，即不得买卖、赠与、投资入股、抵押等。作为例外，承认宅基地使用权可以继承，以及随宅基地上的房屋所有权的转让而流转，受让人只能是本集体经济组织的成员。

【考点】居住权（★★★）

居住权是指按照合同约定，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。

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。但是，居住权不得转让、继承。（法定禁止）

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. 居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。

4. 设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

【解释】当事人可以约定有偿设立居住权，也可以约定设立居住权的房屋可以出租。

5. 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。

【例-单选题】王某将其所有的一套房屋赠与儿子李某，李某在该房屋上为王某设立居住权，下列关于该居住权的表述中，正确的是（ ）。

- A. 设立居住权无须进行登记
- B. 该居住权不得转让
- C. 王某死亡时，该居住权不消失
- D. 该居住权可以继承

答案：B

解析：选项A，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。选项C，居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。选项BD，居住权不得转让、继承。

【例-单选题】根据物权法律制度的规定，下列关于居住权的表述中，错误的是（ ）。

- A. 居住权可以转让，但不能超过居住权的剩余期限
- B. 当事人以书面合同设立居住权的，居住权自登记时设立

- C. 居住权既可以有偿设立，也可以无偿设立
- D. 居住权人死亡的，居住权消灭

答案：A

解析：居住权不得转让、继承。选项A当选。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列关于居住权的表述，正确的有（ ）。

- A. 居住权可以继承
- B. 设立居住权的住宅可以约定允许出租
- C. 居住权是住他人房子的用益物权
- D. 居住权自合同生效时设立

答案：BC

解析：居住权不得转让、继承，选项A不当选。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外，选项B当选。居住权是指按照合同约定，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，选项C当选。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，选项D不当选。

【例-多选题】根据物权法律制度的规定，下列关于居住权的表述中，正确的有（ ）。

- A. 居住权合同可以采用口头形式订立
- B. 居住权期限届满的，居住权消灭
- C. 居住权自登记时设立
- D. 居住权合同可以约定有偿设立居住权

答案：BCD

解析：当事人设立居住权，应当采用书面形式订立居住权合同，选项A错误。

【例-判断题】居住权自登记时设立。（ ）

答案：√

解析：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。

【考点】地役权（★）

地役权是指为实现自己土地的利益而使用他人土地的权利。

1. 设立地役权，当事人应当采用书面形式订立地役权合同。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。
2. 地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。