



第三章

物权法律制度



【考点1】物的种类★★

1. 流通物、限制流通物与禁止流通物

类别	含义	举例
流通物	可自由进入市场流通之物	大多数动产以及不动产中的房屋均属流通物
限制流通物	被法律限制市场流通之物	如文物、黄金、药品等
禁止流通物	法律禁止流通之物	法律规定专属于国家所有的不动产和动产



【考点1】物的种类★★

2. 动产与不动产

类别	含义	举例
不动产	不可移动，或如移动将损害其价值的物	土地、海域以及房屋、林木等地上定着物
动产	指不动产以外的物	——



【考点1】物的种类★★

3. 可替代物与不可替代物（该分类仅限于动产）

类别	含义	举例
可替代物	在交易上依数量、容量或重量而确定的物	如书、粮食等
不可替代物	具有唯一性、不可被他物替代	如齐白石的画等



【考点1】物的种类★★

4. 消费（耗）物与非消费（耗）物（该分类仅限于动产）

类别	含义	举例
消费（耗）物	依其性质只能一次性使用或让与之物	如粮食、金钱等
非消费（耗）物	与消费物相反	如齐白石的画等



【考点1】物的种类★★

5. 可分物与不可分物

类别	含义	举例
可分物	不因分割而变更其性质或减损其价值的物	如米、酒等
不可分物	与消费物相反	如牛、汽车等



【考点1】物的种类★★

6. 主物与从物

类别	含义	举例
主物	起主要作用	如旅馆设置的家具、房间的钥匙、书的封套、汽车后箱中的备用胎、机器的维修工具（前为主物，后为从物）
从物	独立于主物，辅佐主物发生效用	
特征	主物和从物的特征可以总结为以下三项： ① 主物从物独立存在 ② 主物从物归属于同一人所有 ③ 主物从物在功能上存在附属关系	



【考点1】物的种类★★

7. 原物与孳息物

类别	含义		举例
原物	是产生孳息的物		
孳息物	天然孳息	原物按照自然规律产生的收益	如母牛生下的小牛等
	法定孳息	原物根据法律规定由法律关系产生的收益利息	如房屋租金、银行存款的利息等
特征	孳息的特征可以总结为以下三项： ① 是由原物产生的 ② 独立于原物存在的 ③ 不劳而获的收益		



【考点2】物权★★

（一）物权VS债权

物权	债权
支配权	请求权
排他性 (一物之上只能成立一项所有权)	兼容性 (如一物之上可成立多重买卖, 多项买卖合同均可有效)
绝对性 (对抗所有人的财产权, 也称对世权)	相对性 (仅对特定债务人存在, 也称对人权)



【考点2】物权★★

（二）物权的种类

分类标准	类型	含义	举例
对自有之物还是他人之物的物权	自物权	对自己的物享有的物权	所有权
	他物权	在他人之物上设定的物权	用益物权、担保物权
物权设立的目的	用益物权	以使用他人之物为目的的针对物的使用价值而设	国有土地使用权、宅基地使用权、农村土地承包经营权等
	担保物权	以担保债权实现为目的的针对物的交换价值而设	抵押权、质权、留置权等



【考点2】物权★★

续表

物权设定于动产还是不动产上	动产物权	设定在动产之上的物权	动产所有权、动产质权、留置权等
	不动产物权	设定于不动产之上的物权	不动产所有权、土地使用权、不动产抵押权等
物权能否独立存在	独立物权	能够独立存在	所有权、土地使用权等
	从物权	必须从属于其他权利存在	担保物权、地役权等 【口诀】给人担保下地狱



【考点3】物权变动的原因★★★

（一）基于法律行为的物权变动

基于法律行为的物权变动，是指因当事人的法律行为导致的物权变动，是依当事人的意思表示而发生的物权变动。

1. 不动产物权变动：买卖合同+有处分权+登记

2. 动产物权变动：买卖合同+有处分权+交付

【提示】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合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。



【考点3】物权变动的原因★★★

（二）非基于法律行为的物权变动

分类	含义
基于事实行为	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
基于法律规定	因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力
基于公法行为	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法律效力 【注意】法律文书的内容必须是直接决定物权的归属。如行使离婚请求权所形成的分割夫妻共有财产的生效判决、调解书



【考点3】物权变动的原因★★★

【提示】

- 1.非基于法律行为的物权变动不必以公示为前提;
2. 非基于法律行为获得不动产物权的人，在处分该不动产时，按照法律规定，需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。



【考点4】物权变动的公示方式★★★

（一）不动产物权变动

1.公示方式——登记

类别	生效	对象	具体内容
一般情形	登记生效	不动产所有权、建设用地使用权、不动产抵押等	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，另有规定除外
例外情形	登记对抗	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	自合同生效时设立。未经登记，不得对抗善意第三人



【考点4】物权变动的公示方式★★★

2. 不动产登记的类型

不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等。



【考点4】物权变动的公示方式★★★

异议登记	主体	不动产登记簿记载的权利人不同意更正，利害关系人可以申请异议登记
	失效	申请人在异议登记之日起 15日内 不起诉，异议登记失效
	责任	异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿



【考点4】物权变动的公示方式★★★

预告 登记	定义	当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记
	适用 情形	① 预购商品房； ② 以预购商品房设定抵押； ③ 房屋所有权转让、抵押； ④ 法律、法规规定的其他情形
	法律 效力	预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的（如转移不动产所有权、设定建设用地使用权、设定地役权、设定抵押权等）， 不发生物权效力
	失效	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



【考点4】物权变动的公示方式★★★

（二）动产的物权变动

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。

1.公示方式——交付

交付是指将物或提取标的物的凭证移转给他人占有的行为。



【考点4】 物权变动的公示方式★★★

分类	原则	具体内容
一般动产	交付生效	动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外
特殊动产 (船舶、航空器、机动车)	交付生效 + 登记对抗	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



【考点4】物权变动的公示方式★★★

2.交付的种类——现实交付和观念交付

种类		具体内容
现实交付		直接交由对方占有
交付替代	简易交付	动产物权设立和转让前，权利人已经先行占有该动产的， 物权在法律行为生效时发生变动效力
	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，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付，转让人与受让人之间有关转让 返还原物请求权的协议生效时为动产交付之时。
	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， 物权自该约定生效时发生效力。



【考点5】共有★★

项目		按份共有	共同共有
内部关系	分割	① 约定不得分割的，应当按照约定，但共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割 ② 没有约定或约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，因分割造成其他共有人损害的，应当给予赔偿	① 原则上不得分割，约定不得分割的，应当按照约定，但共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割 ② 没有约定或约定不明确的，共同共有人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。因分割造成其他共有人损害的，应当给予赔偿



【考点5】共有★★

续表

项目		按份共有	共同共有
内部 关系	对外债务	约定→按份额承担， 对内可追偿	对外承担债务后，共有人 之间不追偿



【考点5】共有★★

续表

项目		按份共有	共同共有
外部关系	处分共有物	有约定，按约定→经占份额2/3以上的按份共有人同意，否则视为无权处分	有约定，按约定→全体共有人一致同意
	处分份额	自由处分，共有人同等条件下具有优先购买权	×
	债权债务	共有人享有连带债权、承担连带债务。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	



【考点6】所有权取得的特殊方式★★★

（一）善意取得

1.善意取得的一般构成要件

（1）前提条件：处分人无权处分。

（2）受让人受让财产时主观上为善意。

（3）以合理的价格受让。

（4）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。



【考点6】所有权取得的特殊方式★★★

2.善意取得的法律后果

(1) 原权利人与受让人之间：原权利人丧失标的物所有权，受让人基于善意取得制度获得标的物所有权。

(2) 在原权利人与让与人之间：

①原权利人可以要求让与人（无权处分人）承担赔偿责任，也可以要求让与人返还不当得利；

②无权要求让与人返还原物。



【考点6】所有权取得的特殊方式★★★

（二）拾得遗失物

所有权人	（1）所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。 （2）该遗失物通过转让而被他人占有的，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。 （3）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，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。
------	--



【考点6】所有权取得的特殊方式★★★

所有权
人

(4) 权利人领取遗失物时，应当向拾得人或有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用。

① 权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物应当按照承诺履行义务。

② 拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。



【考点6】所有权取得的特殊方式★★★

拾得人

(1) 拾得遗失物应当返还权利人。

(2) 有关部门收到遗失物，知道权利人的，应当及时通知权利人领取；不知道的，应当及时发布招领公告，公告期为1年。遗失物自发布招领公告之日起1年内无人认领的，归国家所有。

【口诀】遗失1年，提存5年