



第八章

物权法律制度



第八章 物权法律制度

【单选题】不动产登记类型中，一经办理，不动产所有人的处分权受限制的是（ ）。

- A. 居住权登记
- B. 预告登记
- C. 异议登记
- D. 抵押权登记



第八章 物权法律制度

答案：B

解析：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。



第八章 物权法律制度

【单选题】2024年5月6日，甲与乙达成转让其农用无人机的约定，但由于甲尚需农田打药，与乙商议以100元每天的价格租用三天，乙同意。5月9日，甲归还无人机。下列说法正确的是（ ）。

- A.5月6日甲丧失无人机的所有权
- B.基于合同5月7日取得无人机物权
- C.5月9日乙继受取得无人机所有权
- D.5月9日甲完成占有改定交付



第八章 物权法律制度

答案：A

解析：占有改定，是指在动产物权转让时，出让人与受让人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。5月6日甲通过占有改定方式，交付了无人机，乙继受取得无人机所有权。



第八章 物权法律制度

【单选题】甲向乙借款，并以其所有的一幅字画为乙设立质权，并已完成交付。乙取得质权后，乙将字画交给丙保管，丙因为自身债务问题，擅自将该字画以市价售与不知情的丁并已完成交付。下列关于该字画物权的说法中，正确的是（ ）。

- A. 乙仍享有该字画的质权
- B. 甲可向丙主张返还原物
- C. 丁取得该字画的所有权
- D. 该字画应当返还给甲



第八章 物权法律制度

答案：C

解析：丧失对质押财产的占有，导致动产质权消灭。第三人的善意取得可以阻断物权的追及效力。所以选项A、B、D错误。



第八章 物权法律制度

【单选题】甲将祖传玉器质押给乙作为担保向乙借款，乙将玉器寄存于丙处。寄存期间，丙因急需用钱以市价将玉器出售给不知情的丁并交付。下列关于物权变动及买卖合同效力的说法中，正确的是（ ）。

- A.丙、丁玉器买卖合同效力待定
- B.丁原始取得玉器所有权
- C.乙可基于物权的追及效力，向丁主张行使对玉器的质权
- D.甲可基于物权的追及效力，请求丁返还玉器



第八章 物权法律制度

答案：B

解析：因无权处分订立的合同，合同的效力不受让与人无处分权事实的影响，合同不会因让与人无权处分而不生效、无效、效力待定。若无法律规定的效力瑕疵，该合同有效。所以选项A错误。第三人的善意取得可以阻断物权的追及效力。本题中，甲、乙都不能对丁主张权利。所以选项C、D错误。



第八章 物权法律制度

【单选题】下列行为中，属于登记生效物权的是（ ）。

- A. 遗嘱继承居住权
- B. 地役权
- C. 建设用地使用权抵押
- D. 继承房产



第八章 物权法律制度

答案：C

解析：通过法律行为设立的居住权，原则上属于登记生效物权。但是，如果基于遗嘱而取得的居住权，应适用继承取得物权的规定，即因继承取得物权的，自继承开始时发生效力。所以选项A、D错误。地役权自地役权合同生效时设立。所以选项B错误。建设用地使用权抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。所以选项C正确。



第八章 物权法律制度

【单选题】甲的遗失物被乙拾得，甲要求乙返还，但是乙未归还，并将该物赠送给了丙，失主甲可向丙主张返还遗失物。体现了物权的（ ）效力。

- A. 追及
- B. 优先
- C. 支配
- D. 排他



第八章 物权法律制度

答案：A

解析：物权的追及效力，是指物权的标的物无论辗转落入何人之手，物权人皆可追及物的所在并对物的占有人主张物权、请求返还的效力。



第八章 物权法律制度

【单选题】根据《民法典》的规定，不动产异议登记后，申请人自异议登记之日起的一定期限内不提起诉讼的，异议登记失效，异议登记失效的期限为（ ）。

A.30日

B.15日

C.90日

D.7日



第八章 物权法律制度

答案：B

解析：不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记，申请人自异议登记之日起15日内不提起诉讼的，异议登记失效。



第八章 物权法律制度

【单选题】根据《民法典》相关规定，下列用益物权中，具有从属性的是（ ）。

- A.丙在其承包地上为他人设立的取水地役权
- B.甲在自有房屋上为他人设立的永久居住权
- C.乙向集体组织申请获得的宅基地使用权
- D.丁自债务人处受让的用以抵债的建设用地使用权



第八章 物权法律制度

答案：A

解析：地役权是从物权，具有从属性。



第八章 物权法律制度

【单选题】甲有一古董展览于古董展览会，乙非常喜欢，遂向甲求购，甲欣然答应，约定5日后交付古董，乙答应并当场交付钱款。次日，不知情的丙同样在展览会上遇到甲的古董，重金求购，甲遂同意，当场交付钱款与古董。下列说法正确的是（ ）。

- A.乙有权要求丙返还古董
- B.丙已经获得了古董的所有权
- C.丙善意取得古董的所有权
- D.乙有权主张甲、丙的买卖合同无效



第八章 物权法律制度

答案：B

解析：动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但是法律另有规定的除外。甲、乙的买卖合同中，甲并没有交付古董，所有权还是在甲处，乙没有取得古董所有权，无法要求丙返还古董。甲、丙的买卖合同中，甲是有权处分并且已经交付给了丙，丙继受取得古董所有权，不构成依善意取得制度取得古董的所有权。



第八章 物权法律制度

【单选题】甲向乙购买一辆汽车，两人于3月10日订立买卖合同，并约定过几天交车。3月14日，乙将车交付给甲。3月16日，甲将车款全数转至乙的账户。3月28日，甲、乙完成了车辆的变更登记。甲取得车辆所有权的时间为（ ）。

A.3月10日

B.3月14日

C.3月16日

D.3月28日



第八章 物权法律制度

答案：B

解析：动产物权的设立和转让，自交付时发生效力，但是法律另有规定的除外。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。乙在3月14日将车交付给甲，甲此时取得车辆的所有权。



第八章 物权法律制度

【单选题】甲借钱给乙，将自己的“浪琴”牌手表质押给乙。乙将手表卖给不知情的丙。丙在佩戴期间，不小心丢失该手表。该手表被交给失物招领处，经过1年的公告无人认领。失物招领处遂将该手表进行拍卖，丁经过拍卖取得该手表。下列说法中正确的是（ ）。

- A. 甲的所有权绝对消灭
- B. 乙继受取得质权
- C. 丙继受取得手表所有权
- D. 丁原始取得所有权



第八章 物权法律制度

答案：B

解析：物权的绝对消灭，是指物权不但与原权利人相分离，而且在客观上不复存在。本题中，手表客观上仍存在。所以选项A错误。继受取得，是指基于他人既存权利和意志而取得物权。乙基于所有权人甲的意思表示取得质权。所以选项B正确。原始取得，是指非依他人既存权利和意志而是基于法律规定直接取得所有权，包括先占、生产、无主物和罚没物的法定归属、善意取得、没收等。丙是善意取得手表，是原始取得。所以选项C错误。丁通过拍卖取得属于继受取得。所以选项D错误。



第八章 物权法律制度

【单选题】甲欲环游世界，3月1日，与乙签订房屋买卖合同和设定居住权的合同，合同约定甲的房屋以市场价80%的价格转让给乙，并约定乙以该房屋给甲设定居住权，期限为甲的余生。5月3日，甲和乙办理了房屋所有权过户登记和居住权登记。下列关于房屋的物权变动及占有性质的说法中，正确的是（ ）。

- A.3月1日，乙取得对房屋的间接占有
- B.3月1日，甲丧失对房屋所有权
- C.5月3日，甲取得对房屋的居住权
- D.5月3日，乙取得对房屋的直接占有



第八章 物权法律制度

答案：C

解析：3月1日仅订立房屋买卖合同，甲仍是房屋的所有权人，乙也无权占有房屋。所以选项A、B错误。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。所以选项C正确。5月3日甲取得居住权，乙并未实际占有房屋。所以选项D错误。



第八章 物权法律制度

【多选题】甲订立遗嘱，将其名下的一套市中心房屋留给身有残疾的女儿乙。甲死后，儿子丙伪造了遗嘱，并骗取了房屋所有权登记，成为房屋登记簿中记载的该套房屋所有权人。乙知情后请求丙更正登记，遭丙拒绝。于是乙提出异议登记申请，登记机关收到乙的异议申请后将异议载入登记簿。在乙、丙就该套房屋的归属进行诉讼期间，丙将房屋出售给丁，丁查看房屋登记簿时未留意乙的异议登记。下列说法正确的有（ ）。

- A.在房屋争议期间，丙对房屋的处分权不受限制
- B.丙、丁的房屋买卖合同因丙的无权处分而无效
- C.丁为善意第三人，能够取得房屋的所有权
- D.乙应当自异议登记之日起15天内，及时提起诉讼，否则异议登记失效
- E.如果法院认可甲的遗嘱，则乙是房屋的所有权人



第八章 物权法律制度

答案：ADE

解析：异议登记是一种临时性保护措施，其并不限制登记簿记载的名义权利人对不动产的处分权。只是名义权利人处分不动产的，即便事后证明其确无处分权，因异议登记的存在，受让人也不得主张善意取得。所以选项A正确，选项C错误。丙、丁的房屋买卖合同有效。所以选项B错误。登记机构予以异议登记的，申请人自异议登记之日起15日内不提起诉讼的，异议登记失效。所以选项D正确。因人民法院的法律文书，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书生效时发生效力。所以选项E正确。



第八章 物权法律制度

【多选题】根据我国《民法典》规定，下列由业主共同决定的事项中，应当经参与表决专有部分面积 $\frac{3}{4}$ 以上的业主且参与表决人数 $\frac{3}{4}$ 以上的业主同意的有（ ）。

- A.改建或重建建筑物及其附属设施
- B.选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人
- C.改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动
- D.筹集建筑物及其附属设施的维修资金
- E.使用建筑物及其附属设施的维修资金



第八章 物权法律制度

答案：ACD

解析：对下列事项，应当经参与表决专有部分面积 $\frac{3}{4}$ 以上的业主且参与表决人数 $\frac{3}{4}$ 以上的业主同意：筹集建筑物及其附属设施的维修资金；改建、重建建筑物及其附属设施；改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动。



第八章 物权法律制度

【多选题】甲公司向乙公司赊购新生产设备，价款1000万元。8月10日，乙公司如约将生产设备运送至甲公司。甲公司验收合格后，承诺半年内一次性付清价款。8月12日，甲公司以该生产设备作抵押向丙公司借款500万元，用于采购原材料。甲公司、丙公司当日即办理了抵押登记。8月15日，甲公司又以该生产设备作抵押为乙公司的价款债权提供担保。次日，甲公司、乙公司双方办理了抵押登记。下列关于生产设备物权变动及抵押权效力的说法中，正确的有（ ）。

- A.8月16日，乙公司抵押权设立
- B.乙公司的抵押权优于丙公司抵押权
- C.甲公司、丙公司抵押合同有效，甲公司、乙公司抵押合同部分有效部分无效
- D.8月12日，丙公司抵押权设立
- E.8月10日，甲公司原始取得生产设备所有权



第八章 物权法律制度

答案：BD

解析：动产抵押权自抵押合同生效时设立。本题中，丙公司抵押权自8月12日设立，乙公司的抵押权自8月15日设立。所以选项A错误，选项D正确。动产抵押担保的主债权是抵押物的价款，标的物交付后10日内办理抵押登记的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外。所以选项B正确。两个抵押合同都有效。所以选项C错误。甲公司通过买卖合同取得动产所有权，属于继受取得，并非原始取得。所以选项E错误。



第八章 物权法律制度

【多选题】下列民事法律事实中，既能引起不动产物权变动，又能引起动产物权变动的有（ ）。

- A.先占
- B.法院判决
- C.继承
- D.赠与
- E.善意取得



第八章 物权法律制度

答案：BCDE

解析：先占仅适用于动产的所有权取得，无法引发不动产物权变动；法院判决、继承、赠与、善意取得均可同时适用于动产与不动产，引发物权变动。



第八章 物权法律制度

【多选题】甲在山上采到1株野生灵芝，即可基于先占而取得该灵芝的所有权。根据民法相关理论，下列关于先占的说法中，正确的有（ ）。

- A.先占的成立须先占人具有自主占有的意思
- B.先占是一种非基于法律行为的物权取得方式
- C.先占人须具有相应的民事行为能力
- D.我国《民法典》未规定先占规则
- E.先占既适用于动产，亦适用于不动产



第八章 物权法律制度

答案：ABD

解析：先占需要行为人具备自主占有标的物的意思；先占属于事实行为，物权变动由法律直接规定，不属于法律行为；事实行为不要求行为人具备完全民事行为能力；我国现行《民法典》没有明文规定先占制度；先占仅适用于无主动产，不适用于不动产。因此选项C、E错误。



第八章 物权法律制度

【多选题】甲、乙的承包地相邻。3月9日，甲与乙签订地役权合同，约定甲在自己承包地上为乙设立取水地役权。3月16日，双方办理了地役权登记。5月10日，甲将自己的土地承包经营权转让于丙。5月25日，乙将自己的土地承包经营权转让于丁。根据《民法典》相关规定，下列关于乙的地役权变动及效力的说法中，正确的有（ ）。

- A.乙的取水地役权于3月16日地役权登记完成时设立
- B.乙的取水地役权于3月9日地役权合同生效时设立
- C.5月10日之前，乙有权在丙受让的承包地上行使取水地役权
- D.5月10日之后，丙有权拒绝乙在其受让的承包地上行使取水地役权
- E.5月25日之后，丙有权拒绝丁在其受让的承包地上行使取水地役权



第八章 物权法律制度

答案：BC

解析：地役权自地役权合同生效时设立，登记仅具备对抗效力，因此3月9日合同生效时地役权设立，选项A错误，B正确。土地承包经营权转让的，地役权一并随同转让，甲把供役地转给丙后，乙依旧可以正常行使取水地役权；乙转让需役地给丁后，地役权随之转移至丁，丙无权拒绝丁行使地役权。因此选项D、E错误。