

第一节 物权概述

(二) 物权法的基本原则 ★★★

物权法定原则	物权的种类和内容，由法律规定： ①种类法定化；②内容法定化；③效力法定化；④得丧变更法定化；⑤保护方法法定化。	
一物一权原则	①一个特定的标的物上 只有一个所有权 。一个独立的所有权可以由多个所有权人共有。 ②同一物上不得设有两个以上相互冲突和矛盾的物权。	
物权公示原则	内容	①物权公示方法必须由法律规定； ②物权公示的效力必须由法律规定。
	不动产的登记	目前，由 国务院自然资源主管部门 负责监督、指导全国的不动产登记工作。不动产登记的类型包括：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。

【2024 年·单选】关于一物一权原则的说法，错误的是（ ）。

- A. 一物之上可以同时存在两个所有权
- B. 用益物权和抵押权可以同时存在于一物之上
- C. 一物之上可以同时存在两个抵押权
- D. 所有权和抵押权可以同时存在于一物之上

答案：A

解析：一物之上只能有一个所有权，A 错误。B、C、D 正确。

【2020 年·单选】物权法的基本原则不包括（ ）。

- A. 物权公示原则
- B. 物权法定原则
- C. 诚实信用原则
- D. 一物一权原则

答案：C

解析：本题考查物权法的基本原则。物权法的基本原则主要包括：物权法定原则、一物一权原则和物权公示原则。故选 C。

种类	内容
首次登记	不动产物权首次产生时所进行的登记，如商品房建成后第一次登记。
变更登记	不动产物权的具体内容发生变化时进行的登记。
转移登记	不动产物权发生权利移转时所进行的不动产登记。
注销登记	不动产物权消灭时所进行的登记。
更正登记	权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项是错误的，可以申请更正登记。
异议登记	不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可申请异议登记。申请人在异议登记之日起 15 日内不起诉，异议登记失效。

种类	内容
预告登记	在当事人所期待的不动产物权变动所需要的条件缺乏或者尚未成就时，即权利取得人只对未来取得物权享有请求权时，法律为保护这一请求权而为其进行的登记。 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。
查封登记	作为被执行人的不动产权利人因判决或者强制执行等原因，当事人尚未向权属登记机关办理登记手续，而由执行法院向登记机关提供被执行人取得财产所依据的生效判决书或者执行裁定书及协助执行通知书，由登记机关对该房屋的权属直接进行登记，然后再予以查封。

【注意】转移登记与变更登记的区别：

（1）登记前后权利主体的变动情形不一样

- ①转移登记前后的权利主体不一致；
- ②变更登记前后的权利主体一致，这是两者之间最本质的区别。

（2）是否是权利转让行为

- ①转移登记是一种不动产权利转让行为；
- ②变更登记不是权利转让行为，只是不动产登记权利主体或客体形式上的变化。

（3）是否缴税不同

- ①转移登记属于交易行为，应依法缴纳相关契税、所得税等税款；
- ②变更登记不需缴纳税款。

【2023 年·单选】某人收到房产证书以后，发现其面积记载存在错误，此时需要进行的登记是（ ）。

- A. 转移登记
- B. 首次登记
- C. 变更登记
- D. 更正登记

答案：D

解析：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项是错误的，可以申请更正登记。

【2023 年·单选】通过预售方式购买在建商品房，为保障所有权，可申请（ ）登记。

- A. 转移登记
- B. 预告登记
- C. 首次登记
- D. 变更登记

答案：B

解析：选项 B 正确；预告登记：是在当事人所期待的不动产物权变动所需要的条件缺乏或者尚未成就时，即权利取得人只对未来取得物权享有请求权时，法律为保护这一请求权而为其进行的登记。选项 A 错误；转移登记：不动产物权发生权利移转时所进行的不动产登记。选项 C 错误；首次登记：不动产物权首次产生时所进行的登记，如商品房建成后第一次登记。选项 D 错误；变更登记：不动产物权的具体内容发生变化时进行的登记。更正登记和异议登记：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项是错误的，可以申请更正登记。

【2025 年·单选】不动产物权具体内容变化时，需要进行（ ）。

- A. 转移登记
- B. 更正登记
- C. 变更登记
- D. 异议登记

答案：C

解析：不动产物权内容变化（如面积增减、用途改变等）需进行变更登记，故 C 选项正确。

（三）物权的种类★★★

依据	内容	种类
物权的权利人行使权利的范围不同	自物权	所有权
	他物权	用益物权；担保物权

设立目的角度不同	用益物权	建设用地使用权、土地承包经营权、宅基地使用权、地役权
	担保物权	抵押权；质权；留置权
物权有无从属性	主物权	所有权、地上权、永佃权、采矿权、取水权
	从物权	抵押权、质权和留置权、地役权
物权的发生是否基于当事人的意思	法定物权	留置权、法定抵押权
	意定物权	质权、抵押权
物权之存续 有无限期	有期限物权	抵押权、质权、留置权
	无期限物权	所有权

1. 根据物权的权利人行使权利的范围不同

分类	内容	种类
自物权 (所有权)	权利人对 自己所有的标的物 依法进行全面支配的物权。自物权即所有权，它是物权中最完整最充分的权利。	所有权 (物权中最完整、最充分的权利)
他物权	权利人在 他人所有的标的物 上享有的被限定于某一特定方面或某一特定期间的物权。	用益物权；担保物权

2. 从设立目的的角度对他物权进一步分类

项目	用益物权	担保物权
概念	以标的物的 使用 和 收益 为目的设立的他物权	为担保债权的实现而设立的他物权
种类	建设用地使用权 、土地承包经营权、宅基地使用权、地役权	抵押权；质权；留置权
设立目的	实现物的 使用价值 。	以物的交换价值担保债权的实现。
权利的 性质	多为 独立性 的主权利。	属于从权利，以所担保的债权作为其主权利。
标的物	不动产 。	动产、不动产。
价值形态	对权利人的 使用收益权 产生影响，甚至导致权	并不影响担保物权以变化后

变化	利消灭。	的物为标的而继续存在。（物上代位性）
----	------	--------------------

3. 根据物权有无从属性为标准

分类	内容	种类
主物权	可以独立存在的物权，它与其他权利没有从属关系。	所有权、地上权、永佃权、采矿权、取水权
从物权	从属于其他权利而存在的物权。	抵押权、质权和留置权、地役权

4. 根据物权的发生是否基于当事人的意思为标准

分类	内容	种类
法定物权	基于法律直接规定发生的物权，无论当事人意思如何都不影响这些物权的成立。	留置权、法定抵押权
意定物权	依当事人的意思而发生的物权。	质权、抵押权

5. 以物权之存续有无期限为标准

分类	内容	种类
有期限物权	有存续期限的物权。	抵押权、质权、留置权
无期限物权	没有期限限制的物权。	所有权

【2025 年·单选】无期限物权包括（ ）。

- A. 所有权
- B. 建设用地使用权
- C. 留置权
- D. 抵押权

答案：A

解析：所有权是最典型的无期限物权，不受期限限制，故 A 选项正确。B、C、D 均属于有期限物权。

【2023 年·单选】下列权利中，属于自物权的是（ ）。

- A. 质权
- B. 所有权
- C. 地役权

D. 留置权

答案：B

解析：根据物权的权利人行使权利的范围不同而对物权分类，可分为自物权和他物权。选项 B 正确；自物权，即权利人对自己所有的标的物依法进行全面支配的物权。“全面支配”意味着支配范围的全面性和支配时间的无限性。只有所有权符合这一特征，故自物权即所有权，它是物权中最完整、最充分的权利。选项 ACD 错误，属于他物权。