

第三节 用益物权

（一）用益物权的概念和法律特征★

（二）主要的用益物权种类★★★

（一）用益物权的概念和法律特征★

用益物权是权利人对他人所有的财产依法享有的占有、使用和收益的权利。

1. 用益物权是具有独立性的他物权：用益物权是一种从所有权权能中分离出来的单独存在于他人所有物之上的权利，它的存在无须具备前提条件。

2. 用益物权是限制物权。

3. 用益物权具有使用的目的。

4. 用益物权的标的物主要是不动产。

（二）主要的用益物权种类★★★

1. 建设用地使用权

2. 土地承包经营权

3. 宅基地使用权

4. 地役权

5. 居住权

1. 建设用地使用权

（1）含义

建设用地使用权是指建设用地使用权人对国家所有的土地享有的占有、使用和收益的权利。

①主体：符合法定条件的公民和法人

②客体：国家所有的土地

包括城市和农村的属于国有的土地、草原、滩涂、荒地、山岭和林地等，但不包括上述土地之上的市政公用设施以及地下的埋藏物或自然资源。

③建设用地使用权是从国家土地所有权中分离出来的用益物权。

④建设用地使用权具有排他性，是一项独立的物权。

（2）设立方式

①有偿出让

国家作为出让人将一定期限的建设用地使用权出让给建设用地使用权人使用，建设用地使用权人向出让人支付一定的出让金的制度。

②划拨

县级以上人民政府依法批准，在建设用地使用权人缴纳补偿、安置等费用后将该土地交付其使用，或者将建设用地使用权无偿交付建设用地使用权人的行为。

划拨土地没有期限的限制。采取划拨方式的，应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定。

2. 土地承包经营权

土地承包经营权是指由公民或集体组织在国家所有或集体所有的土地上从事生产活动，依照承包合同的规定而享有的占有、使用和收益的权利，

- (1) **主要依据**：承包经营合同
- (2) **主体**：公民或集体组织。
- (3) **客体**：全民所有的土地和集体所有的土地。
- (4) 土地承包经营权属于一种**新型的用益物权**。

土地承包经营权具有一般物权所具有的优先权、追及权等效力。

【2020 年·多选】关于土地承包经营权的说法，正确的有（ ）。

- A. 土地承包经营权的主体是公民或集体组织
- B. 土地承包经营权具有一般物权具有的优先效力
- C. 土地承包经营权不具有追及效力
- D. 土地承包经营合同是确认土地承包经营权的主要依据
- E. 土地承包经营权属于用益物权

答案：ABDE

解析：本题考查土地承包经营权。C 项错误，土地承包经营权具有一般物权所具有的优先权、追及权等效力。故选 ABDE。

3. 宅基地使用权

宅基地使用权是指宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有、使用并依法利用该土地建造住宅及其附属设施的权利。

- (1) 宅基地使用权属于一种用益物权，宅基地的所有权依然属于**集体所有**。
- (2) **主体**：农村集体经济组织的成员。
- (3) **客体**：集体所有的用于建造住宅及其附属设施的土地。
- (4) 宅基地使用权必须遵循**法定的申请程序**，经过有关部门的批准后方可取得。
- (5) 宅基地使用权**受国家法律的保护**，非经法定程序，任何机关和个人都不得任意剥夺公民依法取得的宅基地使用权。

【2023 年·多选】关于宅基地使用权的说法，正确的有（ ）。

- A. 宅基地使用权无偿取得，无偿使用
- B. 宅基地使用权是一种带有社会福利性质的权利
- C. 宅基地的所有权属于集体所有
- D. 宅基地使用权属于担保物权
- E. 宅基地使用权的主体主要是农村集体经济组织的成员

答案：ABCE

解析：宅基地使用权具有五个法律特征：①宅基地使用权属于一种用益物权（选项 D 错误）宅基地的所有权依然属于集体所有（选项 C）。②宅基地使用权的主体是公民，而且主要为农村集体经济组织的成员（选项 E）。宅基地的使用主体主要是农村集体经济组织的成员，是农民基于集体成员身份而享有的福利保障（选项 B）。③宅基地使用权的客体主要是集体所有的用于建造住宅及其附属设施的土地。宅基地使用权是一种带有社会福利性质的权利，是农民的安身之本，无偿取得，无偿使用（选项 A）。我国法律规定，不得随意改变生产用地和耕地的用途，任意扩大宅基地的面积。④宅基地使用权必须遵循法定的申请程序，经过有关部门的批准后方可取得。⑤宅基地使用权受国家法律的保护，非经法定程序，任何机关和个人都不得任意剥夺公民依法取得的宅基地使用权。

4. 地役权

地役权是指按照合同约定利用他人的不动产，以提升自己不动产效益的权利。

需要利用他人土地才能发挥效用的土地，称为**需役地**；

提供给他人使用的土地，称为**供役地**。

（1）地役权是**利用他人的不动产**的一种权利。

（2）地役权是为了**提升自己不动产的效益**。地役权的设立，须以增加需役地的利用价值和提高其效益为前提。

（3）地役权是按照**合同**设立的。设立地役权，当事人应当采取书面形式，通过协商的方式由当事人约定合同事项。

【2020 年·单选】甲与乙订立合同约定，为满足甲的住房观景需要，甲向乙支付 10 万元，乙在 5 年内不得在自有地上建造 8 米以上建筑。甲对乙享有的这项权利是（ ）。

- A. 地役权
- B. 建设用地使用权
- C. 担保权
- D. 宅基地使用权

答案：A

解析：本题考查地役权。地役权是指按照合同约定利用他人的不动产以提高自己的不动产效益的权利。本题中甲利用乙的土地来满足自己的住房观景需要，符合地役权的定义。故选 A。

【2025 年·单选】关于地役权和相邻关系的说法，错误的是（ ）。

- A. 地役权和相邻关系都是利用他人不动产的法律权利
- B. 地役权的设立可大幅增加需役地的利用价值和提高其效益的程度
- C. 设立地役权，当事人应当采取书面形式
- D. 相邻关系和地役权都是由法律直接规定的权利

答案：D

解析：相邻关系由法律规定，地役权基于合同约定，故 D 错误。A、B、C 均正确。

5. 居住权

居住权是用益物权的一种，指对他人所有的住房及其附属设施占有使用的权利。

- （1）设立居住权，可以根据遗嘱或者遗赠，也可以按照合同约定。
- （2）居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。
- （3）设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。
- （4）居住权自登记时设立。
- （5）居住权不得转让、继承。
- （6）设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。
- （7）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。

【2021 年·多选】根据《中华人民共和国民法典》，居住权设立的根据包括（ ）。

- A. 遗赠
- B. 先占
- C. 法律规定
- D. 遗嘱
- E. 合同约定

答案：ADE

解析：居住权是用益物权的一种，指对他人所有的住房及其附属设施占有、使用的权利。设立居住权，可以根据遗嘱或者遗赠，也可以按照合同约定。

第四节 担保物权

（一）担保物权的概述★

（二）几种主要的担保物权★★★

（一）担保物权的概述★

担保物权是指为**确保债务清偿**的目的，在债务人或第三人所有的物或所属的权利上设定的以取得担保作用的**定限物权**。担保物权以取得担保标的物的**交换价值**为实质内容。

（1）担保物权具有**价值权性**。

（2）担保物权具有**法定性**。

（3）担保物权具有**从属性**。

（4）担保物权具有**不可分性**。

（5）担保物权具有**物上代位性**。

【2023 年·多选】担保物权的法律特征有（ ）。

- A. 可分性
- B. 价值权性
- C. 从属性
- D. 物上代位性
- E. 法定性

答案：BCDE

解析：担保物权具有以下法律特征：1. 担保物权具有价值权性。2. 担保物权具有法定性。3. 担保物权具有从属性。4. 担保物权具有不可分性（A 错误）。5. 担保物权具有物上代位性。

（二）几种主要的担保物权★★★

1. **抵押权**

2. **质权**

3. **留置权**

1. **抵押权**

抵押权是指债权人对债务人或者第三人所提供担保的财产**不移转占有**，在债务人不履行债务时，依法享有的就所担保的财产**变价并优先受偿**的权利。

（1）抵押权的**设定方式**

①法定抵押权

依照法律规定**直接产生**的抵押权，不需要当事人在合同中约定，只要发生法律规定的情形，抵押自然设立。

【例】以**建筑物**抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。

②意定抵押权

基于**抵押合同**而产生的抵押权，故当事人应当采取**书面形式**订立抵押合同。

（2）抵押标的（抵押财产）

① 抵押财产的范围

建筑物和其他土地附着物；建设用地使用权；海域使用权；生产设备、原材料、半成品、产品；正在建造的建筑物、船舶、航空器；交通运输工具；法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

② 禁止抵押的财产

土地所有权；耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；所有权、使用权不明或者有争议的财产；依法被查封、扣押、监管的财产；法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

【2022 年·多选】根据《物权法》可以抵押的是（ ）。

- A. 建设用地使用权
- B. 宅基地使用权
- C. 生产设备
- D. 正在建造的船舶
- E. 建筑物及其他地上附着物

答案：ACDE

解析：《民法典》第 395 条规定：“债务人或第三人有权处分的下列财产可以抵押”：（一）建筑物和其他土地附着物；（二）建设用地使用权；（三）海域使用权；（四）生产设备、原材料、半成品、产品；（五）正在建造的建筑物、船舶、航空器；（六）交通运输工具；（七）法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。《民法典》第 399 条规定：“下列财产不得抵押：（一）土地所有权（二）宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定可以抵押的除外；（三）学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其它公益设施；（四）所有权、使用权不明或者有争议的财产；（五）依法被查封、扣押、监管的财产（六）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。”

【2024 年·单选】抵押权自登记时设立的是（ ）。

- A. 航空器
- B. 建设用地使用权
- C. 船舶
- D. 机动车

答案：B

解析：建设用地使用权抵押，抵押权自登记时设立，故B正确。A、C、D动产抵押自抵押合同生效时设立。

2. 质权

质权是指债务人或者第三人将其动产或财产权利证书转移给债权人占有，以之作为债务的担保，债务人不履行债务时，债权人享有就该动产或财产权利的价值优先受偿的权利。

(1) 质权的法律特征

- ①质权的设定必须移转占有，以某些特定财产作质物时，还必须依法办理登记手续。这是质权与抵押权的一个重要的区别。
- ②质权的标的主要为动产或权利，不包括不动产。
- ③质权具有物上代位性、从属性和不可分性。

(2) 质权的类型

类型	内容
动产质权	动产质权是指债务人或者第三人将其动产移交债权人占有，当债务人不履行债务时，债权人有权就该动产的价值优先受偿的权利。
权利质权	权利质权是指以出质人提供的财产权利为标的而设定的质权。 ①汇票、支票、本票； ②债券存款单； ③仓单、提单； ④可以转让的基金份额、股权； ⑤可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权； ⑥现有的以及将有的应收账款； ⑦其他可以出质的财产权利。

【2022 年·单选】下列权利中，不可以出质的是（ ）。

- A. 提单
- B. 保险单
- C. 可转让的基金份额
- D. 将有的应收账款

答案：B

解析：不可以出质的是保险单。

【2025 年·单选】关于质权的说法，错误的是（ ）。

- A. 质权的设定必须移转占有
- B. 质权具有物上代位性
- C. 质权的标的可以是动产或不动产
- D. 质权具有不可分性

答案：C

解析：质权的标的仅限于动产和权利，不包括不动产，C 选项错误。

4. 留置权

留置权是指债权人按照**合同的约定**占有债务人的**动产**，债务人不按照合同约定的期限履行债务时，债权人有权**留置该动产**，并依照法律的规定享有将动产折价或者以拍卖变卖后的价款优先受偿的权利。

（1）特点：留置权是一种法定的担保物权，无须双方当事人的约定。

（2）适用范围：留置权只能发生在**特定的合同关系**中，如保管合同、加工承揽合同等。

抵押权、质权、留置权的受偿顺序：**留置权 > 质权 > 抵押权**。

【2022 年·多选】下列合同中，可以产生留置权的有（ ）。

- A. 承揽合同
- B. 加工合同
- C. 赠与合同
- D. 房屋租赁合同
- E. 保管合同

答案：ABE

解析：留置权只能发生在特定的合同关系中，如保管合同、加工承揽合同等。

【2023 年·多选】关于留置权的说法，正确的有（ ）。

- A. 保管合同的保管人可以享有留置权
- B. 合同中没有留置权的约定，不影响留置权的成立
- C. 留置权是一种用益物权
- D. 加工合同中的加工人可以享有留置权
- E. 留置的物品上设置了抵押的，抵押权人优先于留置权人受偿

答案：ABD

解析：A 正确，保管合同可产生留置权；B 正确，留置权是法定担保物权，无需约定；C 错误，留置权是担保物权，不是用益物权；D 正确；E 错误，留置权人优先于抵押权人受偿。

框架导航

