

第八章 物权法律制度

【知识点】用益物权



是指对他人所有权的不动产或者动产，依法享有占有、适用和收益的权力。（他物权：不能处置）
包括： 建设用地使用权
宅基地使用权
土地承包经营权
居住权
地役权

用益物权	★★特征	使用收益为目的的限定物权、独立物权、他物权，通常以对物之占有为前提		
	★★类型	建设用地使用权	自登记时设立	可转让、互换、出资、赠与或者抵押，须书面合同
				使用期限限定（有期限）
				房地一体
		宅基地使用权	依法无需登记，一户一宅	长期使用（无期限）
				空间处修建其他建筑物及其附属设施
				空闲处从事种植获取收益
		土地承包经营权	生效：合同	依法转让

用益物权	★★类型	居住权	生效：登记	期限性：合同或遗嘱未对期限予以明确，则应推定为居住权人的终身
				无偿性：通常无偿，当事人另有约定的除外
				专属性：不得继承、转让（绝对禁止）；设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外
				住权可因居住权期限届满或者居住权人死亡而消灭
		地役权	从物权：合同成立时生效，未经登记不得对抗善意第三人；地役权不得单独	

		(从物权)	抵押
--	--	-------	----

【知识点】抵押权（可能有案例题小问）

抵押权（意定）

特征	意定担保物权，不转移抵押财产占有
----	------------------

设定	书面形式		
	可以抵押的财产	法律、行政法规不禁止都可抵押	
	不可以抵押的财产（公家公益有争议）	①土地所有权； ②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； ③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、医疗卫生设施和其他公益设施； ④所有权、使用权不明或者有争议的财产； ⑤依法被查封、扣押、监管的财产； ⑥法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。	
	关于建筑物和建设用地使用权	城市	房地一起押（房随地走，地随房走）
			建设用地使用权抵押后，新增的建筑物不属于抵押财产
	抵押登记	乡镇村：地不可单押，随房押	
		不动产→登记生效	
		动产→登记对抗（合同生效动产抵押权设立）	

抵押权的设立

抵押合同	设立抵押权，当事人应当以书面形式订立抵押合同。抵押合同为法定的要式合同
	抵押合同的书面形式，既可以是单独存在的抵押合同，也可以是债权合同中设定的抵押条款
	抵押合同中“流押条款”：抵押权人在债务履行期限届满前，与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有的，只能依法就抵押财产优先受偿

抵押物的范围

知识点		内容
房地一体原则	城市的地	①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。【举例1】 【解释】哪怕抵押合同中只写了房，房下地一并处分优先受偿；只写了地，那地上房一并处分优先受偿。

		②该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分。但是，新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。【举例2】 【解释】先押地，后有房，一并处分，只就地优先受偿。
--	--	---

抵押权（意定）

担保范围	债权范围	有约定按约定 无约定：主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用
	所及标的物的范围	抵押财产本身及其从物、从权利、孳息、加工物、附合物、混合物、代位物

抵押权人的权利	抵押财产价值保全权	
	变价处分权	
	优先受偿权	
	抵押权的处分权	抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位；抵押权的变更未经其他抵押权人书面同意的，不得对其他抵押权人产生不利影响
		债务人以自己的财产设定抵押，抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的，其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但是其他担保人承诺仍然提供担保的除外
	抵押人的权利	抵押财产的用益权、抵押财产的处分权

优先效力	已登记>未登记	不考虑合同签订时间；考虑购置价款的超级优先优先权
	已登记的，按照登记的先后顺序清偿	
	未登记的，按债权比例清偿	
保全效力	有权要求停止损害、有权要求恢复价值，担保、有权要求提前清偿债务	
物上代位效力	---	

追及效力	可以转让抵押财产、应当及时通知抵押权人、抵押权人对抵押财产的受让人具有追及效力		
	不可追及	“正常经营买受人”规则	即使登记，也不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人
			可以对抗正常经营买受人的情形 ①购买商品的数量明显超过一般买受人； ②购买出卖人的生产设备（应该买该产品、商品）； ③订立买卖合同的目的在于担保出卖人或者第三人履行债务； ④买受人与出卖人存在直接或者间接的控制关系； ⑤买受人应当查询抵押登记而未查询的其他情形。

追及效力	不可追及	未经登记，不得对抗善意第三人	
		超级优先权 (价款债权抵押权)	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
			常见情形： ①在该动产上设立抵押权或者保留所有权的出卖人； ②为价款支付提供融资而在该动产上设立抵押权的债权人； ③以融资租赁方式出租该动产的出租人

【迎楠而上】留置权>超级优先权>已登记抵押权/质权（按登记、交付的时间先后）>未登记抵押权（按债权比例）

最高额抵押权	内容
债权的确定	①约定的债权确定期间届满； ②没有约定债权确定期间或者约定不明确，抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设立之日起满 2 年后请求确定债权； ③新的债权不可能发生； ④抵押权人知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押； ⑤债务人、抵押人被宣告破产或者解散； ⑥法律规定债权确定的其他情形

动产浮动抵押	内容	
特征	设立浮动抵押权，抵押权人应当在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统办理登记，抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人	与普通动产抵押一致
	浮动抵押不得对抗“正常经营买受人”	
抵押财产自下列情形之一发生时确定	债务履行期限届满，债权未实现	
	抵押人被宣告破产或者解散	
	当事人约定的实现抵押权的情形发生	
	严重影响债权实现的其他情形	

【知识点】质权

债权人于债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形时，可以就债务人或者第三人移转占有而供担保的特定动产或者权利进行变价处分并优先受偿的权利。

抵押vs质押

	抵押	质押
--	----	----

对象	动产或不动产	动产或权利
是否转移	不需要转移占有	(动产) 必须移转占有
权利生效	动产: 合同成立时生效, 登记对抗	动产: 交付时生效
	不动产: 登记生效	权利: 一般是登记时生效

质权的法律特征	具有从属性、附随性、优先性
	移转担保财产占有
	客体是动产或者所有权、用益物权之外的可转让的财产权
	除具有优先受偿的效力之外, 还具有留置效力
“流质条款”	质权人在债务履行期限届满前, 与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有的, 只能依法就质押财产优先受偿。(即只发生担保物权效力)

动产质权	设立	应当采用书面形式订立质押合同 (要式+诺成)
		质权自出质人交付质押财产时设立

动产质权	担保范围	可由当事人在质押合同中明确约定。若无约定, 质权所担保的债权范围依法应当包括: 主债权及利息、违约金、损害赔偿金、质押财产的保管费用和实现质权的费用。(约定→全覆盖)
	所及标的物的范围	及于质押财产本身、质押财产的从物、孳息; 及于质押财产因附合、混合、加工而形成的添附物; 及于质押财产因侵权行为、保险事故等获得的赔偿金、保险金、补偿金。 【提示】质权人有权收取质押财产的孳息, 但是合同另有约定的除外。

动产质权	质权人的权利	占有、留置质押财产
		优先受偿
		收取质押财产所产生的孳息, 以充抵债权, 但须先充抵收取孳息的费用
		转质 (限于原质权的范围之内)
		保全质权的权利 (保全质押财产价值、排除对质权的各种妨害的权利)
		物上代位权
	质权人的义务	妥善保管质押财产
		于债务人到期清偿债务后返还质押财产
		返还超过债权数额的质押财产拍卖、变卖价款
		不得擅自使用、处分质押财产

动产 质权	消灭	债权消灭
		质权实现
		质权被抛弃
		质押财产返还
		丧失对质押财产的占有
		混同
		质物灭失且无替代物

权利 质权	可以出质的 权利	汇票、本票、支票		
		债券、存款单		
		仓单、提单		
		可以转让的基金份额、股权		
		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		
		现有的以及将有的应收账款		
		法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利		
	设立	出质的财产权利	质权设立时间	转让限制
		汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单	书面合同+（有凭证）交付/（无凭证）或登记	一般不得转让/使用，除非协商同意； 所得价款提前清偿或提存，另有规定， 从其规定
		基金份额、股权	书面质押合同+登记	
		注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权		
应收账款				

【知识点】占有（准物权，可能有案例题小问）

★★ 分类	有无占有权源	有权占有、无权占有	
	是否知其无占有的权源	善意占有、恶意占有	权利人取回他人善意占有之物及孳息，应当支付必要的费用（非报酬）
			恶意占有有导致物毁损灭失，应当承担赔偿责任
	是否具有所有的意思	自主占有、他主占有	
	占有人在事实上是否直接占有	直接占有、间接占有	

★★★ 效力	权利推定效力	占有，且其在占有物上所行使的权利，则推定有权利
	事实推定效力	有占有事实则推定有占有状态，无须占有人举证
	权利取得效力	善意取得制度

	保护效力	占有保护请求权、自力救济权、损害赔偿请求权、善意占有人的必要费用偿还请求权
--	------	---------------------------------------