



## 第四章 物权法律制度

## 【高频考点 1】物权变动的原因与公示方式（★★★）

## 1. 物权变动的原因

(1) 基于法律行为而发生的物权变动。

如买卖、赠与、互易的合同行为。

(2) 非基于法律行为而发生的物权变动

①因法律文书或者征收决定等，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效力。

②因继承取得物权的，自继承开始时发生效力。

③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效力。

【提示】依照上述非基于法律行为取得不得不动产物权，虽不以登记为生效要件，如果要进一步处分其不动产物权的，则需要依照法律规定办理登记，未经登记不发生物权变动效力。

## 2. 物权变动的公示方式

(1) 动产物权的设立和转让

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。

【提示】船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

(2) 不动产的物权变动

不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。

【提示 1】前面“非基于法律行为”的物权变动，就属于该规定中“法律另有规定除外”的情形。

【提示 2】土地承包经营权、地役权的设定，以登记为对抗要件而非生效要件。

【提示 3】依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

## 【高频考点 2】共有制度（★★）

## 1. 共有类型

共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不





明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。

## 2. 共有的内外部关系

(1) 对外关系：因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但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。

(2) 对内关系：有约定，按约定，无约定，区分按份共有、共同共有：

①在共有人内部关系上，除共有人另有约定外，按份共有人按照份额享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿。

②因共有的不动产或者动产产生的债权债务，共同共有人享有连带债权、承担连带债务，但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。

## 3. 按份共有

(1) 管理费用：按份共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。共有人对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照其约定；没有约定或者约定不明确的，按照其份额负担。（有约定按约定，否则按份额）

(2) 重大修缮及处分：处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经占份额 2/3 以上的按份共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。（有约定按约定，否则占份额 2/3 以上按份共有人同意）

(3) 处分：按份共有人，可以自由处分其共有份额，除非共有人之间另有约定。

(4) 按份共有人的优先购买权：

按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

【提示 1】优先购买权行使的基本前提是：按份共有人向共有人之外的人转让其份额。

【提示 2】不得主张优先购买权的情形：①除按份共有人之间另有约定外，按份共有人之间转让共有份额，其他按份共有人不得主张优先购买。②除按份共有人





之间另有约定外，共有份额的权利主体因继承、遗赠等原因发生变化时，其他按份共有人不得主张优先购买。

(5) 其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。

优先购买权的行使期间，除按份共有人之间另有约定外，按照下列情形确定：

- ① 转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件内容的通知中载明行使期间的，以该期间为准；
- ② 通知中未载明行使期间，或者载明的期间短于通知送达之日起 15 日的，为 15 日；
- ③ 转让人未通知的，为其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件之日起 15 日；
- ④ 转让人未通知，且无法确定其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件的，为共有份额权属转移之日起 6 个月。

#### 4. 共同共有

(1) 除共有人另有约定外，共同共有人共同享有债权、承担债务。

(2) 处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

#### 【高频考点 3】善意取得制度 (★★)

##### 1. 善意取得的内容

无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

- (1) 受让人受让该不动产或者动产时是善意的；
- (2) 以合理的价格转让；
- (3) 转让的不动产或者动产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。

##### 2. 善意取得的构成要件

- (1) 让与人无处分权。
- (2) 受让人自无处分权人取得占有或接受转移登记。

【提示】动产以交付为所有权转移的标志。不动产的所有权转移，以登记为要件。

- (3) 以合理的价格转让。无偿取得，不适用善意取得制度。



(4) 受让人善意。

【提示】所谓善意，指的是不知道转让人无处分权且对此不知无重大过失。善意的判断时点，以“受让动产时”为准。

### 3. 善意取得的法律效果

原权利人丧失标的物所有权，而受让人则基于善意取得制度而获得标的物所有权。因此原权利人无权要求让与人返还原物，但有权向无权处分的转让人请求损害赔偿。

## 【高频考点 4】抵押权 (★★★)

### 1. 抵押财产

(1) 《民法典》规定可以用于抵押的财产范围：

- ① 建筑物和其他土地附着物；
- ② 建设用地使用权；
- ③ 海域使用权；
- ④ 生产设备、原材料、半成品、产品；
- ⑤ 正在建造的建筑物、船舶、航空器；
- ⑥ 交通运输工具；
- ⑦ 法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

(2) 《民法典》规定不得用于抵押的财产范围：

- 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，但法律规定可以抵押的除外；
- ③ 学校、幼儿园、医疗机构等以公益为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。

【提示】建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。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。

## 2. 抵押权的设定

(1) 设立抵押权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同。

【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。因此，无论抵押合同是否登记，都不影响其效力，抵押合同是依法成立时生效。

(2) 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。

(3) 抵押登记。

①不动产：以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权、正在建造的建筑物设定抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记时起设立。

②当事人以生产设备、原材料、半成品、产品、交通运输工具和正在建造的船舶、航空器抵押或其他动产设定抵押，抵押权自抵押合同生效时设立；抵押权未经登记，不得对抗善意第三人。

## 3. 抵押权的效力

(1) 抵押担保的范围包括：主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。

(2) 抵押与租赁：

①先租赁后抵押：抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。

②先抵押后租赁：抵押人将抵押财产出租给他人并移转占有，抵押权人行使抵押权的，租赁关系不受影响，但是抵押权人能够举证证明承租人知道或者应当知道已经订立抵押合同的除外。即：动产抵押，抵押权未办理登记，不得对抗善意第三人。

(3) 抵押物的转让：

抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。

抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转



让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

#### 4. 抵押权的实现

(1) 优先受偿权：债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。不足清偿债权的部分由债务人按普通债权清偿。

(2) 同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。

(3) 多个抵押权并存时的清偿顺序。

①抵押权已登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；

②抵押权已登记的先于未登记的受偿。

③抵押权均未登记的，按照债权比例清偿。

④抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位，同时，抵押权人与抵押人也可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容，但抵押权的变更，未经其他抵押权人书面同意，不得对其他抵押权人产生不利影响。

#### 【高频考点 5】质押权（★★★）

##### 1. 动产质权

质权自出质人交付质押财产时设立。

##### 2. 权利质权

(1) 以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的，质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自办理出质登记时设立。

(2) 以基金份额、股权出质的，质权自办理出质登记时设立。

(3) 以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，质权自办理出质登记时设立。

(4) 以应收账款出质的，质权自办理出质登记时设立。

【提示 1】设立抵押权与质权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同或质押合同。

【提示 2】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。

【提示 3】质物的孳息：质权人有权收取质押财产的孳息，但合同另有约定的除外。收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

### 【高频考点 6】留置权（★★★）

#### 1. 留置权的设立

(1) 留置权属于法定担保物权，无需当事人合同约定。但当事人可以约定排除留置权。

(2) 债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，但企业之间留置的除外。

【提示】债务人不履行到期债务，债权人因同一法律关系留置合法占有的第三人的动产，并主张就该留置财产优先受偿的，人民法院应予支持。第三人以该留置财产并非债务人的财产为由请求返还的，人民法院不予支持。企业之间留置的动产与债权并非同一法律关系，债权人留置第三人的财产，第三人请求债权人返还留置财产的，人民法院应予支持。

企业之间留置的动产与债权并非同一法律关系，债务人以该债权不属于企业持续经营中发生的债权为由请求债权人返还留置财产的，人民法院应予支持。

#### 2. 留置权的范围

【提示】留置财产为可分物的，留置财产的价值应当相当于债务的金额。留置物为不可分物的，留置权人可以就其留置物的全部行使留置权。

#### 3. 留置权的实现

债权人留置财产后，应与债务人约定留置财产后的债务履行期间；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人 60 日以上履行债务的期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外。债务人逾期未履行的，留置权人可以与债务人协议以留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。

【提示】同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿；同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。