



第三章物权法律制度

历年考情概况

考试年份	2023、2022、2021、2020、2019、2018、2017
考试分值	8 分左右
考查形式	单选题、多选题、案例分析题
高频考点	物的种类、物权变动的原因与公示方式、共有制度、善意取得制度、建设使用权、抵押权质押权、留置权

【考点一】物的种类（★★★）

1. 流通物、限制流通物与禁止流通物

- (1) 流通物是指可自由进入市场流通之物，绝大多数动产以及不动产中的房屋均属流通物；
- (2) 限制流通物是被法律限制市场流通之物，如文物、黄金、药品等；
- (3) 禁止流通物则是法律禁止流通之物。

2. 消费（耗）物与非消费（耗）物

消费物是指依其性质只能一次性使用或让与之物，如粮食、金钱等，非消费物则相反。

3. 可分物与不可分物

可分物是不因分割而变更其性质或减损其价值的物，如米、酒等。反之，如牛、汽车等则属不可分物。

4. 原物与孳息

(1) 孳息是指物或权益而产生的收益，包括天然孳息和法定孳息。天然孳息是原物根据自然规律产生的物，法定孳息是原物根据法律规定由一定法律关系产生的物。

【解释】原物与孳息是两个独立的物。

(2) 孳息的权利归属

- ① 天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。当事人另有约定的，按照约定。
- ② 法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得。

【考点二】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——物权行为
- (2) 非基于法律行为

① 因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，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。

【解释】上述 3 项中，物权变动不以公示为前提。

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，自交付时发生效力，但法律另有规定的除外。

【解释】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，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

【解释 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。

【解释 2】预告登记：有下列情形之一的，当事人可以**申请预告登记**：(1) 预购商品房；(2) 以预购商品房设定抵押；(3) 房屋所有权转让、抵押；(4) 法律、法规规定的其他情形。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不生物权效力。

【解释 3】更正登记与异议登记：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记；不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记；因此更正登记是异议登记的前提，即更正不成立才异议。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起**15 日内不起诉，异议登记失效**。

【考点三】共有制度 (★★★)

1. 共有的一般效力

(1) 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) 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. 按份共有

(1) 按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，没有约定或者约定不明确的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。

(2) 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。

(3) 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，但共有人之间另有约定的除外。

(4) 按份共有人向共有人之外的人转让其份额，其他按份共有人有权依同等条件优先购买该共有份额。关于优先购买权，需注意如下问题：

① 优先购买权以交易为前提。② 优先购买权需在**同等条件下**行使。③ 优先购买权需在**期限内**行使。④ 数人主张优先购买的处理。

3. 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。对外偿债后，共有人之间不存在分担的问题。

(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。

【解释】共同共有人未征得其他共有人同意，擅自将共有物所有权转让给第三人，其转让行为为无权处分，买卖合同原则上有效，第三人可依据善意取得制度取得所有权。按份共有中，未满足 2/3 份额却转让共有物者，亦构成无权处分，与共同共有情形中的无权处分原理一致。

【考点四】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) 依法行为转让所有权。

【解释】基于事实行为、公法行为或直接基于法律规定而变动，不存在善意取得。

- (2) 转让人**无处分权**。

- (3) 受让人为善意。

【解释】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。

- (4) 以合理的价格转让。无偿取得，不适用善意取得制度。

- (5) 物已交付。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。

- (6) 转让人基于真权利人意思合法占有标的物。

【解释】①基于真权利人意思而合法占有之物，称委托物，如保管物、承租物，适用善意取得制度；②非基于真权利人意思而占有之物称脱手物，如遗失物、盗窃物（赃物）等，不适用善意取得制度。

- (7) 转让合同有效。

转让合同被认定为无效，或者转让合同被撤销，标的物受让人均不得主张善意取得。

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。

【解释】善意取得不但适用于“所有权”的取得，也适用于“**限制物权（他物权）**”（如**抵押权**）。

【考点五】建设用地使用权（★★★）

1. 建设用地使用权的取得

- (1) 创设取得（一级市场）。

① 无偿划拨。

下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：国家机关用地和军事用地；城市基础设施用地和公益事业用地；国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；法律、行政法规规定的其他用地。

【解释】**用于商业开发的建设用地，不得以划拨方式取得建设用地使用权。**

② 有偿出让。

【解释 1】建设用地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式，其中，工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让，没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

【解释 2】住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

- (2) 移转取得（二级市场）。





以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：①按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；②按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25% 以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件；③转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

(3) 登记——设立要件。

建设用地使用权自登记时设立。

2. 建设用地使用权的期限

(1) 以**无偿划拨**方式取得的建设用地使用权，除法律、行政法规另有规定外，**没有使用期限的限制**。

(2) 以**有偿出让方式取得**的建设用地使用权，出让最高年限按下列用途确定：①居住用地 **70 年**；②工业用地 **50 年**；③教育、科技、文化、卫生、体育用地 **50 年**；④商业、旅游、娱乐用地 **40 年**；⑤综合或者其他用地 **50 年**。

【解释】土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

【考点六】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、医院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。

【解释】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。

【解释】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。

抵押登记分为法定登记和自愿登记。

①**法定登记**。以建筑物和其他土地附着物，建设用地使用权，海域使用权，正在建造的建筑物四种财产设定抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记之日起设立。（登记生效主义）

【解释】如果当事人未办理登记，虽然抵押权没有设立，但是抵押合同已经生效。

②**自愿登记**。以动产设定抵押的，当事人可以自愿办理登记。无论当事人是否办理登记，抵押权均自抵押合同生效时设立。但未经登记，不得对抗善意第三人。（登记对抗主义）

【提示】以动产抵押的，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。

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。**

【考点七】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。

【解释 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。

【解释 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**。

【解释 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。

【考点八】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**。

【解释】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

【解释】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，留置权人可以就留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。

【解释】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。

