

注会经济法稳拿 20 分

知识点 1：自然人的民事权利能力和民事行为能力

【考试分值】2 分左右

【题型】客观题

【掌握程度】掌握

【提示】我国将自然人的民事行为能力分为三类：完全民事行为能力、限制民事行为能力、无民事行为能力。具体分类标准如下图所示：

民事行为能力类型	界定标准	
	年龄	精神状态
完全民事行为能力 （年龄和认识判断能力之间是并列关系，即二者必须同时具备）	≥ 18 周岁 16 周岁以上不满 18 周岁但以自己的劳动收入为主要生活来源（ $16 \leq X < 18$ ）	可以辨认自己行为
限制民事行为能力 （年龄和认识判断能力之间是选择关系，即二者具备其一即为限制行为能力人）	$8 \text{ 周岁} \leq X < 18 \text{ 周岁}$	不能完全辨认自己行为的“成年人”
无民事行为能力 （年龄和认识判断能力之间是选择关系，即二者具备其一即为无行为能力人）	< 8 周岁	不能辨认自己行为的“成年人”

“以上”、“以下”均包括本数，“超过”、“不满”均不包括本数。

知识点 2：民事法律行为的效力

【考试分值】3 分左右

【题型】客观题、主观题

【掌握程度】掌握

【提示】

1. 无效的民事法律行为

根据《民法总则》的规定，下列几种民事法律行为无效：

- （1）无行为能力人单独实施的民事法律行为无效；
- （2）违反法律、行政法规强制性规定的民事法律行为无效，但是该强制性规定不导致该

民事法律行为无效的除外；

- (3) 违背公序良俗的民事法律行为无效；
- (4) 行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效；
- (5) 行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。

【提示】行为人与相对人串通，以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效，但是双方均不得以此对抗善意第三人。

行为人以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力，依照有关法律规定处理。

2. 可撤销的民事法律行为

(1) 根据《民法总则》的规定，下列几种民事法律行为可撤销：

- ① 重大误解；
- ② 显失公平；
- ③ 欺诈；
- ④ 胁迫。

(2) 撤销权的行使期间——除斥期间

行使期间	一般情况	1 年，从知道或者应当知道撤销事由之日起计算
	重大误解	3 个月，从知道或者应当知道撤销事由之日起计算
	胁迫	1 年，从胁迫行为终止之日起计算
消灭期间	放弃	当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为表明放弃撤销权的
	5 年	当事人自民事法律行为发生之日起 5 年内没有行使撤销权的，撤销权消灭

知识点 3：物权变动的公示方式

【考试分值】 3 分左右

【题型】 客观题、主观题

【掌握程度】 掌握

【提示】

1. 动产物权变动的公示方式——交付

	简易交付	占有改定	指示交付
顺序	占有在先，物权在后	物权在先，占有在后	物权在先，占有在后

物权变动	买卖合同生效时完成 物权转移	占有改定协议生效时完成 物权转移	双方达成的返还请求权的“让与合意”生效时物权转移，通知第三人是对第三人生效的要件（类似于债权让与）
------	-------------------	---------------------	---

2. 不动产物权变动的公示方式——登记

登记生效	房屋的所有权、房屋的抵押权、建设用地使用权的取得、建设用地使用权的抵押
登记对抗	土地承包经营权、地役权、宅基地使用权

3. 更正登记、异议登记、预告登记

比较项目	更正登记	异议登记	预告登记
原因	权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误	不动产登记簿记载的权利人不同意更正	保障将来实现物权
登记本身是否发生物权效力	是	否	否
申请程序及其处理规则	不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正	申请人在异议登记之日起15日内不起诉，异议登记失效	债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起3个月内未申请登记的，预告登记失效
涉及第三人	—	不能阻止物权变动，但受让人不适用善意取得	可以阻止物权变动。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产，不发生物权效力

知识点 4: 善意取得制度

【考试分值】3分左右

【题型】客观题、主观题

【掌握程度】掌握

【提示】

1. 善意取得的适用范围

(1) 从财产形式来看，既适用于动产，又适用于不动产。

(2) 从物权种类来看，既可以善意取得“所有权”，也可以善意取得“他物权”（如担保物权）。

2. 动产所有权善意取得的构成要件

(1) 依法律行为转让所有权。

(2) 转让人无处分权。

(3) 受让人为善意。

受让人受让动产时，不知道转让人无处分权，且无重大过失。

受让人受让动产时，交易的对象、场所或者时机等不符合交易习惯的，应当认定受让人具有重大过失。

(4) 以合理的价格转让。

(5) 物已交付。

只能采用现实交付、简易交付、指示交付的方式，占有改定不发生善意取得的效果。

转让人将《物权法》第24条规定的船舶、航空器和机动车等交付给受让人的，应当认定符合《物权法》第106条第1款第三项规定的善意取得的条件。

(6) 转让人基于真权利人意思合法占有标的物。

(7) 转让合同有效。

3. 不动产所有权善意取得的构成要件

根据《物权法》的规定，不动产所有权善意取得的构成要件如下：

(1) 不动产权属登记错误。

① 共有的不动产只登记了一个人的名字；

② 因履行无效合同而产生的登记错误；

③ 因其他原因发生的错误登记。

(2) 不动产登记名义人以自己的名义实施了无权处分。

根据《买卖合同司法解释》第3条第1款的规定，该无权处分订立的买卖合同有效，但所有权是否发生变动，要看是否满足《物权法》第106条规定的善意取得构成要件。

(3) 第三人受让为善意。

对于不动产转让，具有下列情形之一的，应当认定不动产受让人知道转让人无处分权从
而不构成善意：

- ①登记簿上存在有效的异议登记；
- ②预告登记有效期内，未经预告登记的权利人同意；
- ③登记簿上已经记载司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制不
动产权利的有关事项；

- ④受让人知道登记簿上记载的权利主体错误；
- ⑤受让人知道他人已经依法享有不动产物权。

(4) 第三人以合理的价格受让。

(5) 办理了过户登记。

知识点 5：建设用地使用权

【考试分值】3分左右

【题型】客观题、主观题

【掌握程度】掌握

【提示】**建设用地使用权的取得包括创设取得和移转取得。**

无 偿 划 拨	适用 情形	由县级以上人民政府批准无偿划拨情形： (1) 国家机关用地和军事用地； (2) 城市基础设施用地和公益事业用地； (3) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地
	期限	除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制
创 设 取 得	适用 情形	(1) 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。 (2) 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，应当以招标、拍卖等公开竞价的方式出让。
	期限	(1) 住宅用地：70年； (2) 商业、旅游、娱乐用地：40年； (3) 教育、科技、文化、体育、卫生用地：50年； (4) 工业用地：50年； (5) 综合或其他用地：50年。 住宅建设用地使用权届满，自动续期。

		其他土地届满前一年申请续期，需重签出让合同，支付土地出让金
移 转 取 得	条 件	<p>(1) 按照出让合同约定已支付全部土地出让金，并取得土地使用权证书；</p> <p>(2) 按照出让合同的约定进行投资开发。</p> <p>属于房屋建设工程，完成开发投资总额的 25%以上。</p> <p>房屋已经建成，持有房屋所有权证书。</p> <p>属于成片开发土地，形成工业用地或其他建设用地条件。</p>
	让 与 禁 止	<p>(1) 以出让方式取得土地使用权，但未符合《城市房地产管理法》第 39 条规定的条件；</p> <p>(2) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利；</p> <p>(3) 依法收回土地使用权；</p> <p>(4) 共有房地产，未经其他共有人书面同意；</p> <p>(5) 权属有争议；</p> <p>(6) 未依法登记领取权属证书</p>

知识点 6: 抵押权

【考试分值】5 分左右

【题型】客观题、主观题

【掌握程度】掌握

【提示】1. 抵押财产

类别	具体内容
可以抵押的财产	<p>(1) 建筑物和其他土地附着物；</p> <p>(2) 建设用地使用权；</p> <p>(3) 以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；</p> <p>(4) 生产设备、原材料、半成品、产品；</p> <p>(5) 正在建造的建筑物、船舶、航空器；</p> <p>(6) 交通运输工具；</p> <p>(7) 法律、行政法规未禁止抵押的其他财产</p>
禁止抵押的财产	<p>(1) 土地所有权；</p> <p>(2) 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；</p>

	<p>(3) 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；</p> <p>(4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产；</p> <p>(5) 依法被查封、扣押、监管的财产；</p> <p>(6) 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产</p>
--	--

2. 抵押权的设定

	范围	抵押权生效	未登记的后果
登记 生效 (不 动产)	<p>(1) 建筑物和其他土地附着物；</p> <p>(2) 建设用地使用权；</p> <p>(3) 荒地等土地承包经营权；</p> <p>(4) 正在建造的建筑物</p>	抵押权自登记之日起设立	未经登记，不影响抵押合同生效
登记 对抗 (动 产)	<p>(1) 生产设备、原材料、半成品；</p> <p>(2) 正在建造中的船舶、航空；</p> <p>(3) 交通运输工具</p>	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

3. 抵押权的效力

项目	具体内容
抵押权所担保的债权的范围	主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用；当事人另有约定的，按照约定
抵押权对出租权的效力	<p>(1) 先抵后租：租赁关系不得对抗已登记的抵押权；</p> <p>(2) 先租后抵：原租赁关系不受该抵押权的影响</p>
抵押期间抵押物转让的限制	<p>(1) 抵押人应尽两个义务：①经过抵押权人的同意；②告知受让人。</p> <p>(2) 抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外</p>

4. 抵押权的实现

项目	具体内容
实现方式	拍卖、折价和变卖
实现抵押权的顺位	(1) 抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；

	<p>(2) 抵押权已登记的先于未登记的受偿;</p> <p>(3) 抵押权均未登记的, 按照债权比例清偿</p>
--	---

知识点 7: 双务合同履行中的抗辩权

【考试分值】2 分左右

【题型】客观题、主观题

【掌握程度】掌握

【提示】

	同时履行抗辩权	先履行抗辩权	不安抗辩权
适用条件	双方因同一合同互负债务, 且无先后履行顺序	双方因同一合同互负债务, 且有先后履行顺序	
权利主体	任何一方	负有后履行义务的一方	负有先履行义务的一方
适用情形	对方未履行债务或履行债务不符合约定	负有先履行债务的一方未履行债务或履行不符合约定	负有后履行义务的一方有丧失或可能丧失履行债务的能力: <ul style="list-style-type: none"> (1) 经营状况严重恶化; (2) 转移财产、抽逃资金、逃避债务; (3) 丧失商业信誉; (4) 其他情形
行使限制	无特殊限制	无特殊限制	权利人必须有确切证据, 且必须履行及时通知义务
行使后果	拒绝对方的履行请求或相应的履行请求	拒绝对方的履行请求或相应的履行请求	中止履行; 特定情况下的恢复履行或解除合同 (是否提供担保或恢复履约能力)

知识点 8: 保证

【考试分值】5 分左右

【题型】客观题、主观题

【掌握程度】掌握

【提示】

1. 保证合同

保证合同是要式、单务、无偿、诺成的从合同。

- (1) 保证合同必须采用书面形式。
- (2) 第三人单方以书面形式向债权人出具担保书，债权人接受且未提出异议的，保证合同成立。
- (3) 在主合同上有保证条款，以保证人身份签字或盖章，保证合同成立。
- (4) 主合同中虽然没有保证条款，但是，保证人在主合同上以保证人的身份签字或者盖章的，保证合同成立。

2. 保证人

可以作为保证人的主体范围	自然人、法人、其他组织	
不可以担任保证人的范围	绝对禁止	(1) 主债务人不得同时为保证人。 (2) 企业法人的职能部门、以公益为目的的事业单位、社会团体
	相对禁止	(1) 国家机关原则上不可以。例外：经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的可以。 (2) 企业法人分支机构有授权的可以，无授权的不可以

3. 保证方式

一般保证	关键字：债务人“不能”履行债务	
	保证责任	一般：享有“先诉抗辩权”，只承担补充责任
		在下列情形下，保证人不得行使先诉抗辩权： (1) 债务人住所变更，致使债权人要求其履行债务发生重大困难的； (2) 法院受理债务人破产案件，中止执行程序的； (3) 保证人以书面形式放弃先诉抗辩权的
连带保证	关键词：债务人“不”履行债务。 对保证方式无约定或约定不明按连带责任保证承担保证责任	
共同保证	与债权人约定保证份额的	按份共同保证
	仅保证人内部约定保证份额的	连带共同保证

4. 保证责任

范围	(1) 主要包括: 主债权、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用; (2) 无约定或约定不明, 对“全部债务”承担责任	
债权转让	保证债权“同时转让”, 保证人在原保证范围内承担保证责任	
债务转让	须取得保证人“书面同意”, 否则对转让的部分不再承担保证责任	
内容变更	数量、价款、币种、利率	未经保证人同意: 避重就轻原则, 即减轻债务人的债务的, 保证人应对变更后的合同承担保证责任; 加重债务人的债务的, 保证人对加重的部分不承担保证责任
	履行期限	未经保证人同意: 原期限, 保证期间仍为原合同约定或者法律规定的期间
	未实际履行	保证人仍承担保证责任
人保、物保并存	有约定的	根据当事人的约定确定承担责任的顺序
	没有约定或约定不明的	(1) 物保是“主债务人”提供的: 先物后人。 (2) 物保是“第三人”提供的: 无先后顺序之分, 一方承担担保责任后只能找债务人追偿

知识点 9: 合同的解除

【考试分值】3 分左右

【题型】客观题、主观题

【掌握程度】掌握

【提示】

约定解除	(1) 双方协商一致的可以解除合同; (2) 双方签订合同时约定了合同解除的事由, 当该事由出现的时候, 合同解除	
法定解除	法定情形	(1) 因不可抗力致使不能实现合同目的; (2) 预期违约。在履行期限届满之前, 当事人一方明确表示或以自己的行为表明不履行主要债务; (3) 当事人一方迟延履行主要债务, 经催告后在合理期限内仍未履行; (4) 当事人一方迟延履行债务或有其他违约行为致使不能实现合同目的; (5) 法律规定的其他情形。 ①在承揽合同中, 定作人“可以随时”解除承揽合同。

	<p>②在货运合同中，托运人有单方解除权。</p> <p>③委托合同中委托人或者受托人均可以随时解除委托合同。</p> <p>④租赁合同。对不定期租赁，双方当事人均可随时解除合同</p>
具体程序	<p>(1) 当事人一方主张解除合同时，应当“通知”对方，合同自“通知到达”对方时解除。</p> <p>(2) 对方有异议的，可以请求法院或者仲裁机构确认解除合同的效力</p>
法律效力	<p>合同解除后，尚未履行的，终止履行。</p> <p>合同已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。</p>

查看更多注会考试政策，请进入[中华会计网校注册会计师考试栏目进行查看>>](#)



华会计网校
w.chinaacc.com

扫码获得更多注会备考干货

