



2023 税务师考试《涉税服务相关法律》第二篇第八章高频考点汇总

第二篇第八章 物权法

序号	考点	考频
考点一	物权的变动	★★★
考点二	所有权的取得和消灭	★★★
考点三	用益物权的类型	★★★
考点四	抵押权	★★★

2023 税务师《涉税服务相关法律》高频考点：物权的变动

【内容导航】

1. 物权变动的原因
2. 我国的物权变动立法

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：理解掌握本考点。本考点在 2022 年（延）、2021 年（延）、2020 年、2019 年、2018 年、2016 年、2013 年考过单选题、多选题、综合分析题。

【高频考点】物权的变动

（一）物权变动的原因

物权变动

类型	内容
民事法律行为	买卖、赠与、互易等。一般情况下，动产看交付；不动产看登记
民事法律行为之外的法律事实	（1）先占、无主物的取得、合法建造、拆除房屋等，事实行为成就时发生效力
	（2）继承：继承开始时
公法上的原因	法律文书/征收：自法院或仲裁委的法律文书或政府的征收决定生效时

【解释】非基于法律行为的物权变动，不以登记为生效要件，但事后处分时仍要登记。

（二）我国的物权变动立法

1. 一般规定

- （1）不动产物权的变动，以“登记”为生效要件。
- （2）动产物权的变动，以“交付”为生效要件。

2. 特殊规定



(1) 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。

【解释】财产法上的法律行为有：债权行为与物权行为之别

(2) 具体情形下的物权效力变动

情形	效力
国家所有的自然资源	可以不登记
船舶、航空器和机动车	未经登记，不得对抗善意第三人
土地承包经营权	自土地承包经营权合同生效时设立
地役权	自地役权合同生效时设立

2023 税务师《涉税服务相关法律》高频考点：所有权的取得和消灭

【内容导航】

1. 所有权的取得
2. 动产所有权取得
3. 所有权的消灭

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：理解掌握本考点。本考点在 2022 年、2020 年、2019 年、2018 年、2016 年、2015 年、2013 年、2012 年考过单选题和多选题。

【高频考点】所有权的取得和消灭

(一) 所有权的取得

(1) 原始取得：指非依他人既存的权利和意志而是基于法律规定直接取得所有权。包括先占、生产、收益孳息、添附、无主物和罚没物的法定归属、动产的善意取得、没收等方式。

(2) 继受取得：指基于他人既存的权利和意志而取得所有权。其方式主要是法律行为。

(二) 动产所有权取得

(1) 继承，包括遗嘱继承和法定继承。

(2) 法院判决、强制执行。

(3) 公用征收、没收、罚款等行政行为。

(4) 收取孳息。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。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。



(5) 无主物的法定归属，所有人不明的埋藏物、隐藏物，以及无人认领的遗失物、漂流物、失散的饲养动物的归属，自发布招领公告之日起 1 年内无人认领的，归国家所有。无人继承又无人受遗赠的财产，归国家所有，用于公益事业。但是死者生前是集体所有制组织成员的，则归集体组织所有。

(6) 先占，是指以所有的意思，占有无主动产而取得其所有权的法律事实。

(7) 添附，包括附合、混合、加工三种形式。因添附的结果而形成的物，因不可能恢复原状或者恢复原状不合理，而由一人或者数人取得添附物的所有权，并由取得所有权的人对他方因此所受的损失予以补偿。

善意取得的适用条件：一是受让人受让该不动产或者动产时是善意的；二是以合理的价格转让；三是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。

(三) 所有权的消灭

1. 因法律行为而消灭，包括：所有权的抛弃和出让（赠与、出卖）。

2. 因法律行为以外的事实而消灭

(1) 作为所有人的自然人死亡或法人终止；

(2) 标的物灭失；

(3) 判决、强制执行、罚款、没收、纳税等；

(4) 动产因添附于他人的不动产或动产，依法由他人取得动产的所有权。

2023 税务师《涉税服务相关法律》高频考点：用益物权的类型

【内容导航】

1. 建设用地使用权

2. 宅基地使用权

3. 土地承包经营权

4. 地役权

5. 居住权

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：理解掌握本考点。本考点在 2022 年（延）、2021 年（延）、2019 年、2017 年、2013 年、2011 年考过单选题和多选题。

【高频考点】用益物权的类型

(一) 建设用地使用权



建设用地使用权：按照法律的具体规定，对国家所有的土地享有的占有、使用和收益的权利（登记物权）。

（二）宅基地使用权

宅基地使用权：指农村集体经济组织成员依法享有的，在集体所有的土地上建造住宅及其附属设施的权利。

（三）土地承包经营权

1. 土地承包经营权的主体：通过家庭经营方式承包的，主体限于本集体经济组织的农户；通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，主体可以是本集体经济组织成员，也可以是本集体经济组织以外的单位或者自然人。

2. 土地承包经营权的客体：是农民集体所有或国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地。

3. 土地承包经营权依承包合同而产生，权利存续有具体期限。土地所有权、土地承包经营权、土地经营权“三权分置”有利于农地资源的高效利用。

（四）地役权

提供便利的不动产称供役地，享受便利的不动产称需役地。

1. 地役权是存在于他人不动产上的物权。

2. 地役权是从物权，具有从属性

地役权从属于需役地所有权或使用权，不得与需役地分离而单独让与。

3. 不可分性

4. 地役权是根据合同约定而设定的物权（非登记物权）。

5. 地役权的享有不以对土地的占有为要件，此特点与其他用益物权不同。

（五）居住权

居住权是指按照合同约定或遗嘱，为满足生活居住需要而对他人所有的住宅及其附属设施享有的占有、使用的权利。居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。

2023 税务师《涉税服务相关法律》高频考点：抵押权

【内容导航】

1. 抵押权的概念
2. 抵押权的设定
3. 抵押财产的范围
4. 抵押登记



5. 抵押权的效力

6. 抵押权的消灭

7. 特殊抵押

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：理解掌握本考点。本考点在 2022 年、2021 年、2021 年（延）、2019 年、2018 年、2016 年、2014 年、2013 年、2012 年、2011 年考过单选题、多选题和综合分析题。

【高频考点】抵押权

（一）抵押权的概念

抵押权，是指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抵押权的情形时，可以对债务人或者第三人提供的、不移转占有的担保财产进行变价处分并优先受偿的权利。

（二）抵押权的设定

抵押人和抵押权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。

（三）抵押财产的范围

1. 可以抵押的财产包括：

- （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. 不得抵押的财产包括：

- （1）土地所有权；
- （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；
- （3）学校、幼儿园、医疗机构等以公益为目的的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；
- （4）所有权、使用权不明或有争议的财产；
- （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。

（四）抵押登记



1. 法定登记（强制登记）的抵押财产包括：

- （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）正在建造的建筑物。

2. 自愿登记的抵押财产包括：

生产设备、原材料、半成品、产品；正在建造的船舶、航空器；交通运输工具；其他可以抵押的财产，这些财产抵押采取登记对抗主义。抵押权自抵押合同生效之时设立；未经登记的，不得对抗善意第三人。

（五）抵押权的效力

1. 抵押权作为物权有优先效力，具体表现：

重复抵押时，抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；抵押权已登记的先于未登记的受偿；抵押权未登记，按照债权比例清偿。

2. 抵押权的物上代位效力

当抵押物的灭失而使抵押人获得赔偿请求权或赔偿金时，抵押权人的担保物权得就该赔偿请求权或赔偿金而继续存在的法律效力，在理论上称之为“抵押权的物上代位效力”。

3. 抵押权的追及效力

（1）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。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。

（2）抵押权追及效力的法律限制：①善意取得制度；②抵押权未按法定方式公示；③正常经营买受人规则。

（六）抵押权的消灭

抵押权因下列原因而消灭：

1. 主债权消灭。
2. 抵押权实现。
3. 抵押物因不可归责于任何人的事由而灭失。
4. 抵押权人放弃抵押权。

（七）特殊抵押

1. 最高额抵押；
2. 浮动抵押。