



第八章 物权法

【知识点】善意取得制度

适用条件	(1) 转让人 无权处分 ； (2) 受让人 受让 该不动产或者动产 时 是 善意 的； (3) 以 合理的价格 受让； (4) 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； (5) 转让合同 有效
法律后果	受让人取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求损害赔偿
善意认定	受让人受让时，不知道转让人无处分权且无重大过失
举证责任	真实权利人承担举证证明责任
不动产受让人恶意认定	应当认定不动产受让人知道转让人无处分权情形： (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
重大过失认定	(1) 真实权利人有证据 证明 不动产受让人 应当知道转让人无处分权 (2) 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
善意时间	(1) 简易交付：转让动产法律行为生效时 (2) 指示交付：转让返还原物请求权的协议生效时
交付取得	船舶、航空器和机动车等特殊动产的善意取得
善意取得的排除适用	(1) 转让合同被认定无效 (2) 转让合同被撤销

【知识点】共有

类型	按份共有	共同共有
概念	共有人按各自确定的份额享有所有权。(享多大权利，担多大义务)，如 4 人合起来买了个房，各占 1/4 【规律】非家庭成员：无约定，就按份。 份额的判断：约定→出资额→等额，大家依份额享有所有权	(1) 数人对同一物平等和不分份额地共同享有所有权(有福同享，有难同当) (2) 需以共同关系的存在为前提，如：夫妻财产共有、家庭财产共有和遗产分割前的共有。 【规律】家庭成员：无约定，就共同。
分割	可以随时请求分割	原则上不得请求分割，仅在共有的基础丧失(如离婚)或者有重大理由需



		要分割时，可以请求分割
	实物分割——作价分割——拍卖变卖分割	
设定担保	在其份额上设定担保物权	——
重大变更（处分、重大修缮、变更性质或用途）	应经占份额 2/3 以上 的按份共有人同意，另约除外	应经 全体共有人一致 同意，另约除外
债权债务	对外 ：共有人对外享有 连带债权 、承担 连带债务 ，但是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，如第 10 章中不属于夫妻共同债务的情形	
	对内 ：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，共同共有人共同享有债权、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（ 约定→份额/共同 ）	
优先购买权	（同等条件下）享有优先购买权	存续期间，共同共有人无优先购买权
	两个以上其他共有人主张行使优先购买权的：协商→转让时共有份额比例 排除适用： 继承、遗赠；按份共有人之间转让共有份额（都是另约除外）	
	行使期间：有约定的，按约定，否则 （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；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 （3）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	



	规律：通知期间—实际 15 日— 知应知 15 日—6 个月	
--	---	--

【知识点】抵押权

（一）抵押财产的范围

抵押的财产范围 禁止抵押财产

- （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
- （1）土地所有权
 - （2）宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权

【注意】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

（二）抵押登记

类型	范围	效力
不动产：登记生效	（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	（1）抵押权自 登记之日起 设立 （2）未办理登记，不影响抵押合同生效
动产：登记对抗	（1）生产设备、原材料、半成品、产品 （2）正在建造中的船舶、航空器 （3）交通运输工具	（1）抵押权自 抵押合同生效时 设立 （2）未经登记，不得对抗善意第三人 （3）动产抵押， 不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押物的买受人

（三）抵押权的效力

1. 范围

有约定按约定，没有约定包括“**主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用**”。

2. 抵押权所及标的物的范围

抵押权及于抵押财产本身及其从物、从权利；及于抵押财产被法院依法扣押期间产生的



孳息；及于抵押财产因加工、附合、混合形成的添附物；及于抵押财产因侵权行为、保险事故、征收、添附等原因毁损、灭失所获得的赔偿金、补偿金、保险金等代位物。

3.抵押权人的权利

变价处分权；优先受偿权；保全抵押财产价值权；抵押权的处分权。

4.抵押人的权利

(1) 抵押财产的用益权。

抵押权设立后，抵押人仍保有对抵押财产的占有，仍可以对抵押财产进行使用和收益。

(2) 抵押财产的处分权。

5.重复抵押时的清偿顺序

(1) 已登记的，优于未登记的清偿：**登记>未登记**；

(2) 均已登记的，按照**登记时间的先后顺序**清偿；

(3) 未登记的，按**债权比例**清偿（不是按抵押合同订立的先后）。

6.抵押权的物上代位效力

担保期间，担保财产毁损、灭失或者被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。

被担保债权的履行期限未届满的，也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。

7.抵押权的追及效力

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**。抵押权追及效力的法律限制：

(1) **善意取得**制度：第三人善意取得抵押财产的，可以阻断抵押权的追及效力。

(2) 抵押权**未按法定方式公示**：未按法定方式公示的抵押权不得对抗善意第三人。

(3) **正常经营买受人规则**：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。

【注意】买受人在出卖人正常经营活动中通过支付合理对价取得已被设立担保物权的动产，担保物权人请求就该动产优先受偿的，人民法院不予支持，但是有下列情形之一的除外：

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**；

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。

8.抵押权的优先效力

(1) 一般规则：**（登记）时间在前，效力优先**。

(2) 特殊规则：购置款超级优先权

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**。

【注意】担保人在设立动产浮动抵押并办理抵押登记后又购入或者以融资租赁方式承租新的动产，下列权利人为担保价款债权或者租金的实现而订立担保合同，并在该动产交付后 10 日内办理登记，主张其权利优先于在先设立的浮动抵押权的，人民法院应予支持：



- 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。

同一动产上存在多个价款优先权的，人民法院应当按照登记的时间先后确定清偿顺序。

【知识点】数种担保并存时的效力

1.抵押权、质权、留置权并存

并存	处理
抵押权 + 质权	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
抵押权 + 留置权； 质权 + 留置权	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

2.担保物权 + 保证并存

类型	处理
有约定	按约定实现债权
没有约定或约定不明	<div> <div>债务人自己提供物的担保</div> <div>债权人应当先就该物的担保实现债权</div> </div> <div> <div>第三人提供物的担保</div> <div>债权人可以就物的担保实现债权，也可以请求保证人承担保证责任。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿</div> </div>

3.保证+保证并存

担保人与人之间可以相互追偿	<p>(1) 担保人之间约定相互追偿及分担份额，承担了担保责任的担保人可以请求其他担保人按照约定分担份额（可直接追其他担保人）</p> <p>(2) 担保人之间约定承担连带共同担保，或者约定相互追偿但是未约定分担份额的，各担保人按照比例分担向债务人不能追偿的部分（先追债务人，再追其他担保人）</p> <p>(3) 担保人之间未对相互追偿作出约定且未约定承担连带共同担保，但是各担保人在同一份合同书上签字、盖章或者按指印，承担了担保责任的担保人可以请求其他担保人按照比例分担向债务人不能追偿部分（先追债务人，再追其他担保人）</p>
担保人与人之间不得相互追偿	除上述规定的情形外，承担了担保责任的担保请求其他担保人分担向债务人不能追偿部分的，法院不予支持

【知识点】占有的分类

占有，是指人对物进行管领和控制的事实。《民法典》将占有作为一种事实状态予以保



护。

标准	分类	意义
有无占有权源	有权占有：合同占有	(1) 有权占有人可拒绝他人为本权的行使，无权占有人负有返还义务
	无权占有：遗失物的占有	(2) 因侵权行为占有他人之物，无留置权发生的效果
是否知其无占有的权源	善意占有	(1) 善意取得须以善意受让为要件
	恶意占有	(2) 回复义务区分善意占有与恶意占有而有所不同
是否具有所有的意思	自主占有：买受、窃取占有	先占及占有物毁损灭失时占有人的赔偿责任范围等，均对自主占有和他主占有有不同的具体要求
	他主占有：借用、质押占有	
占有人在事实上是否直接占有直接	直接占有：质权人、保管人	(1) 间接占有不能独立存在，直接占有可以独立存在
	间接占有：出质人、出租人	(2) 对占有的保护，有时仅限于直接占有人 (3) 使动产的交付能依占有改定而进行，便于交易

