

第四章 物权法律制度

一、物权

(一) 物权的概念

物权是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括**所有权、用益物权和担保物权**。

(二) 物权的客体——物

1. 物权客体的特征

(1) **物应当具有客观物质性（有体性）**。

【提示 1】行为、智力成果不属于物权客体，权利通常不属于物权客体（如股权）。

【提示 2】在法律特别规定情形中，权利可成为物权的客体（如在股权上设定质权）。

(2) **物可为人们支配和使用（可支配性）**。

【提示】不能被人类所支配的（如日月星辰）对人类无使用价值的（如废气、废水等污染物）均不属于物权客体。

(3) **活人的身体并不属于物（非人格性）**。

【提示】活人的身体包括未脱离人体的器官、血液等均不属于物权客体；遗体，脱离人体后的毛发、血液、器官等可以成为物权客体。

2. 物的分类

(1) **动产与不动产**——能否移动且是否因移动而损害其价值。

类别	具体内容	
动产	普通动产	桌子、手机、书本
	特殊动产	汽车、船舶、航空器
不动产	土地、建筑物、构筑物、在建房屋、纪念碑、林木、矿藏、海域、水库、贮水池、停车位、停车库等	

(2) 主物与从物——主从关系。

①构成主物与从物关系的判定。

同属一人所有的两个**独立**存在的物，结合起来才能发挥效用。

②主物与从物的区分。

主物：独立存在，与他物结合使用中有主要效用的物。

从物：两个独立物结合使用中处于附属地位、起辅助和配合作用的物。

③区分主从物的意义。

除非法律有特别规定或当事人另有约定，对于主物的处分，及于从物。

(3) **原物与孳息**——产生、新物、并存。

分类	考点	
天然孳息	判定	果实、动物的出产物及其他按照物的使用方法所获得的出产物
	举例	香蕉、鸡蛋等
	归属	约定→所有权人→既有所有权人又有用益物权人的，由 用益物权人 取得
法定孳息	判定	原物依法律关系所获得的物
	举例	利息、股利、租金等
	归属	约定→交易习惯

(三) 物权的特征（即与债权的区别）

物权		债权	
支配权	物权人对于标的物的支配， 无须他人意思或行为介入 即可实现	请求权	需要债务人的履行行为予以配合

排他性 (一物一权)	同一标的物上不得存在两个或两个以上 不相容 的物权,尤其是两个或两个以上的 所有权	兼容性	当事人可以就同一标的物签订多重买卖合同,合同均可以有效
客体具有特定性	物权只存在于特定的一物之上	客体不特定	债权的客体为给付行为,并非特定于一物
对世权 (绝对性)	物权的义务人是物权人之外不特定的所有其他人,其他人需承担尊重、不侵害物权人对物支配的消极不作为义务	对人权 (相对性)	只能对抗债务人

(四) 物权的分类

1. 自物权与他物权

分类	具体内容		权利范围
自物权(完全物权)	所有权	国家所有、集体所有、私人所有	占有、使用、收益、处分
他物权(限制物权)	用益物权(支配其使用价值)	建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、地役权、居住权	某些方面的、特定的支配力
	担保物权(支配其交换价值)	如抵押权、质权、留置权	

2. 动产物权与不动产物权

(1) 原则上动产**占有**为公示方法,以**交付**为变动要件。

【提示】**动产抵押权**因抵押不转移抵押物占有,因此退而求其次以抵押合同生效为动产抵押权变动要件。

(2) 不动产以**登记**为公示方法与变动要件。

(五) 物权法定原则

种类	内容	举例	与债权的区别
类型法定	当事人不得创设民法或其他法律所不承认的物权类型	不得在动产上设定用益物权	遵循意思自治原则,除法律规定的有名合同外还有大量无名合同
内容法定	当事人不得创设与物权法定内容相异的内容	不得设定不转移占用的动产质权	双方当事人可以对合同内容进行约定

(六) 物权的效力

1. 物权的优先效力

(1) 物权之间的优先效力。

原则	举例
时间在先,权利在先	登记在先的抵押权优先于登记在后的抵押权
限制物权优先于所有权	债务人到期不能清偿债务抵押权人依法实现抵押权时,可以对抵押物依法拍卖、变卖,并优先受偿
法律规定优先级别	①抵押权已经登记的先于未登记的受偿; ② 同一动产上已经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) 物权与债权之间的优先效力。

原则	举例
一般情况 物权优先	房屋借用期间所有权发生转移的,取得所有权的当事人可以主张终止借用合同
特殊情况 时间在先权利在先	买卖不破租赁、抵押不破租赁、已经预告登记的债权

2.物权的追及效力

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。

3.物权的妨碍排除效力——通过**物权请求权**

二、物权变动的基本规定

(一) 物权的取得

分类	判定	主要取得方式	
原始取得	非依据他人既存的权利而独立取得物权	先占、拾得遗失物、添附、善意取得 等 【提示】拾得遗失物超过招领公告期，无人认领的，归国家所有时，属于原始取得	
继受取得	基于他人既存的权利而取得物权	移转继受	买卖、赠与 等
		创设继受	在所有权上设定抵押权

(二) 物权变动的原因

1.基于法律行为的物权变动

(1) 基于买卖、互易、赠与、遗赠，以及设定、变更、终止他物权的各种法律行为而发生的物权变动。

(2) 物权变动的**公示公信**原则。

①物权公示原则

考点		具体内容	
公示方式	不动产	登记	
	动产	交付	
公示原则	不动产	一般情况	登记生效：所有权、抵押权、部分用益物权（建设用地使用权、居住权）
		特殊情况	合同生效时生效，同时登记对抗：另一部分用益物权（土地承包经营权、地役权）
	动产	一般情况	交付生效：所有权（包括特殊动产）、质权
		特殊情况	合同生效时生效：动产抵押权 登记对抗：特殊动产所有权、动产抵押权

②物权公信原则——善意取得制度的基础。

2.非基于法律行为的物权变动

(1) 物权生效时间——**不以公示为前提**。

变动方式	物权生效时间
人民法院、仲裁机构的 法律文书	法律文书生效时
人民政府征收决定	政府的征收决定生效时
继承	继承开始时
事实行为（如合法建造、拆除房屋等）	事实行为成就时

(2) 再处分——**两次登记**。

非基于法律行为而享有的不动产物权，**再处分**物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不生物权效力。

三、不动产物权变动

(一) 不动产物权变动的公示方法——登记

1.不动产物权变动的基本规则

变动规则	具体规定
登记生效	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，但是法律另有规定的除外
合同生效时生效，登记对抗	(1) 土地承包经营权 自土地承包经营权合同生效时设立。土地承包经营权互换、转让的，当事人可以向登记机构申请登记；未经登记，不得对抗善意第三人 (2) 地役权 自地役权合同生效时设立，当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人

2. 不动产登记机构的职责

- (1) 查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；
- (2) 就有关登记事项询问申请人；
- (3) 如实、及时登记有关事项；
- (4) 申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，**必要时**可以实地查看。

3. 不动产登记簿与不动产权属证书

不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，**以不动产登记簿为准**。

(二) 不动产物权登记的类型

总登记、首次登记、他项权利登记、转移登记、变更登记、更正登记、异议登记、预告登记、注销登记等。

1. 总登记

登记机构对特定行政管辖区域内所有不动产进行的全部登记，包括土地总登记和建筑物所有权的第一次登记。

2. 首次登记

除法律、行政法规另有规定外，未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记。

3. 他项权利登记

他项权利登记，又称他物权登记，如在不动产上创设建设用地使用权、地役权、抵押权等。

4. 转移登记与变更登记

- (1) 转移登记（过户登记）——不动产**物权转移**的生效要件。

不动产物权从转让人转移至受让人所办理的登记。

- (2) 变更登记——不涉及权利转移的变动。

不动产物权的分割、合并、设立和增减时所办的登记。

5. 更正登记与异议登记

- (1) 区别更正登记与异议登记。

- (2) 更正登记。

① 申请更正登记的前提条件。

权利人、利害关系人认为不动产登记簿**记载的事项错误**。

② 登记机构的处理。

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。

③ 主动更正。

不动产登记机构发现不动产登记簿记载的事项错误，应当通知当事人在 30 个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的，不动产登记机构应当在公告 15 个工作日后，依法予以更正；但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

- (3) 异议登记。

①异议登记的申请。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可申请异议登记。

②后续处理。

登记机构予以异议登记，申请人自异议登记之日起 15 日内不提起诉讼的，异议登记失效。

③责任承担。

异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

【提示】异议期间**不阻止物权变动**，但第三人**不得主张善意取得**不动产权物。

6.预告登记——阻止物权变动

(1) 预告登记的前提。

当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产权物的协议，为保障**将来**实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。

(2) 预告登记的作用。

预告登记后，未经预告登记的权利人**同意**，**处分**该不动产的，**不发生物权效力**。

【提示】处分不动产：转让不动产所有权等物权，或者设立建设用地使用权、居住权、地役权、抵押权等其他物权。

(3) 预告登记的失效。

预告登记后，**债权消灭**或者自能够进行不动产登记之日起 **90 日**内未申请登记的，预告登记失效。

【提示】债权消灭：预告登记的买卖不动产权物的协议被认定无效、被撤销，或者预告登记的权利人放弃债权等情形。

7.注销登记

(1) 不动产灭失的；

(2) 权利人放弃不动产权利的；

(3) 不动产被依法没收、征收或者收回的；

(4) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的。

四、动产物权变动

(一) 动产物权变动的公示方法——交付

1.生效规则

生效规则	具体规定
交付生效	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
合同生效时生效	以 动产抵押 的，抵押权自抵押合同生效时设立

2.对抗规则

对抗规则	具体规定
登记对抗	(1) 以 动产抵押 的，抵押权未经登记，不得对抗善意第三人 【提示】同不动产土地承包经营权、地役权
	(2) 船舶、航空器和机动车 等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人
占有对抗	除上述情形外，其他动产物权以 占有 动产为对抗要件

(二) 交付的种类

1.现实交付

出让人将标的物实际交由受让人占有。

2.观念交付

(1) 简易交付。

动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生效力。

(2) 指示交付。

动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，负有交付义务的人可通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

【提示】**转让人与受让人之间有关转让返还原物请求权的协议生效时**为动产交付之时。

(3) 占有改定。

动产物权转让时，当事人又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。

(4) 观念交付的判定。

种类	适用情形	物权转移
简易交付	先借后买或先租后买	买卖合同生效时
占有改定	先卖后借或先卖后租	借用合同或租赁合同生效时
指示交付	交易前标的物被第三方占有	交易双方原物返还请求权转让协议生效时

五、善意取得制度

(一) 构成善意取得的要件

1. 让与人无权处分

2. 物权已公示：不动产已登记，动产已交付受让人

【提示】物权编解释规定：转让人将船舶、航空器和机动车等交付给受让人的，应当认定符合善意取得的条件，即动产均以**交付**为善意取得要件。

3. 受让人以合理的价格有偿受让

(1) **有偿且合理**即可，无需实际支付。

(2) 合理价格：根据转让标的物的性质、数量以及付款方式等具体情况，参考**转让时交易地**市场价格及交易习惯等因素综合认定。

4. 受让人善意

(1) 是否善意的判定标准：受让人受让不动产或者动产时，**不知道转让人无处分权，且无重大过失**。

(2) 举证责任：**权利人**应承担主张受让人不构成善意的举证责任。

(3) 是否善意的判断时点：动产依法完成交付时、不动产依法完成登记时。

【提示】转让行为完成后受让人知晓转让人无处分权，不影响善意的界定。

(二) 善意取得的法律后果

1. 受让人取得动产或不动产的所有权

2. 原所有权人可向让与人主张损害赔偿

(三) 善意取得适用

1. 适用于占有委托物，一般不适用于占有脱离物

(1) 委托物：租赁、借用物、保管物。

(2) 脱离物：遗失物、遗忘物、赃物。

2. 适用于所有权也适用于其他物权

当事人善意取得其他物权的，参照适用有关所有权善意取得的规定。

六、拾得遗失物

(一) 拾得遗失物的处理

情形	具体内容	
返还	处理方式	及时通知权利人
		送交公 知道权利人：及时通知其领取



	安等有 关部门	不知道权利人：及时发布招领公告，公告期自发布之日起 1 年 【提示】超期无人认领归国家所有
	拾得人和有 关部门责任	(1) 应当妥善保管； (2) 因故意或重大过失致使毁损、灭失的，应当承担民事责任
	权利人责任	(1) 向拾得人或有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用； (2) 悬赏寻找遗失物的，应当按照承诺履行义务
不返还	拾得人无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务	

(二) 遗失物的追回

遗失物追回的前提——遗失物通过转让被他人占有：

1. 找拾得人要钱

权利人有权向**无处分权人（拾得人）**请求**损害赔偿**。

2. 找受让人要物

(1) 行权时间：自知道或者应当**知道受让人**之日起**2 年内**向受让人请求**返还原物**。

(2) 公开交易的补偿。

考点	具体内容
适用情形	受让人通过 拍卖或者向具有经营资格的经营者购得 该遗失物
支付费用	权利人请求返还原物时应当 支付受让人所付的费用
损失处理	权利人向受让人支付所付费用后，有权向 无处分权人（拾得人）追偿

【提示】上述规定只适用于受让人通过**公开交易**方式取得遗失物，如受让人通过**私下交易**取得遗失物的，权利人可以无偿请求其返还，受让人返还后可以要求**无处分权人（拾得人）**承担违约责任或赔偿责任。

七、共有

(一) 共有的概念和种类

1. 共有的概念

一物之上成立一所有权，该所有权由多个人共同享有。

2. 共有的产生

(1) 基于法律规定。

(2) 基于双方当事人约定。

3. 共有的种类

按份共有、共同共有、区分所有。

【提示】**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。**

(二) 按份共有

1. 份额确定

自共有关系确立时起，各共有人即已确定自己的共有权利份额。

2. 共有物的管理

(1) 管理权：约定→各共有人都有管理的权利和义务。

(2) 管理费用：约定→按照其份额负担。

(3) 对共有物进行**处分、重大修缮、变更性质或者用途**：约定→**占份额 2/3 以上的按份共有人同意**。

3. 债权债务的承担

(1) 对外责任。



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) 对内责任。

约定→按照**份额**享有债权、承担债务。

4. 处分共有份额

(1) 处分规则。

① 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。

② 转让方应当将转让条件及时通知其他共有人，其他共有人在**同等条件下**享有优先购买权。

③ 其他共有人应当在**合理期限内**行使优先购买权。

(2) 优先购买权的行使。

考点	具体内容	
适用情形	对外转让	适用
	非交易方式	约定→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
	内部转让	约定→ 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
同等条件	综合转让价格、价款履行方式及期限等因素确定	
行使期限	约定→通知中载明行使期间→通知未载明或载明时间过短， 为通知送达之日起 15 日 转让人未通知，为知道或应当知道最终确定的同等条件之日起 15 日→ 无法确定知道或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	
多人行使	协商→转让时各自的共有份额比例	
损害优先购买权	仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效，不属于行使优先购买权，不予支持	

(三) 共同共有

1. 常见类型

夫妻共有财产、家庭共有财产、共同继承的财产。

2. 共有物的管理与处分

(1) 共同共有人的权利，及于共有物**全部**。

(2) 对于共有物的使用、管理与处分，除法律另有规定或合同另有约定外，应经**全体共有人同意**。

3. 共有物的分割

各共有人仅在**共有的基础丧失或者有重大理由**需要分割时可请求分割。

4. 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。

(四) 区分所有

1. 区分所有的概念

由区分所有建筑物的专有部分所有权（专有权）、共有部分共有权（共有权）以及因区分所有建筑物共同关系所生的成员权（共同管理权）共同构成的特别所有权。

2. 属于业主共有

(1) 建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。

(2) 建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。

(3) 建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

(4) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位, 属于业主共有。

3. 收益分配和费用分摊

约定→业主**专有部分**面积所占比例。

八、土地承包经营权

(一) 三权分置

1. 土地所有权

我国的土地由**国家**所有或**集体经济组织**所有。

2. 土地承包经营权——一般只能由**本集体经济组织成员**获得（四荒除外）

以种植、养殖、畜牧等农业目的, 对集体经济组织所有或国家所有由农民集体使用的农用地依法享有的占有、使用、收益的权利。农业集体经济组织作为发包方, 集体经济组织内的农户作为承包方, 双方订立书面合同, 合同生效时, 承包人即取得土地承包经营权。

3. 土地经营权——**不限于**本集体经济组织成员获得

在不改变土地所有权性质（国有或集体所有）和土地农业用途的前提下, 原承包方依法从土地承包经营权中分离出的一项权能。

(二) 土地承包经营权的特征

1. 主体: 农业经营者。

2. 客体: 耕地、林地、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等不动产。

3. 内容: 权利人在他人土地上为农业性质的耕作、养殖、畜牧等用益。

(三) 土地承包经营权的期限

1. 耕地: **30 年**

2. 草地: **30 年至 50 年**

3. 林地: **30 年至 70 年**

【提示】承包期限届满, 土地承包经营权人可依法继续承包。

(四) 土地承包经营权的取得

取得方式	具体内容	
总原则	合同生效时生效, 登记对抗	
根据合同 设定取得	土地承包经营权设立	土地承包经营权合同生效时
	发放证书	登记机构 应当 向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证等证书, 并登记造册, 确认土地承包经营权
通过互 换、转让 取得	适用对象	只能是本集体经济组织成员
	互换要求	进行 备案
	转让要求	发包方 同意
	登记对抗	土地承包经营权互换、转让的, 当事人 可以 向登记机构申请登记; 未经登记, 不得对抗善意第三人
通过招 标、拍卖、 公开协商 取得	适用客体	四荒: 荒山、荒沟、荒丘、荒滩
	承包人	不限于本集体经济组织成员
	流转土地经营权的前提	经依法登记取得权属证书的, 可以依法采取出租、入股、抵押或其他方式流转土地经营权

(五) 土地经营权的流转

1. 流转的原则

(1) 遵循平等自愿原则。

(2) 不得改变土地所有权性质和农业用途。

(3) **流转的期限不得超过承包期的剩余期限。**

(4) 受让方须有农业经营能力，但不限于本集体经济组织成员。

2. 流转要求

(1) 土地承包经营权人可自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权。

(2) 流转期限为 **5 年** 以上的土地经营权，自流转 **合同生效时设立**。

(3) 当事人可以向登记机构申请土地经营权登记；**未经登记，不得对抗善意第三人**。

九、建设用地使用权

(一) 建设用地使用权的取得

1. 通过划拨方式取得

(1) 公益性。

主要是国家机关、国防等公益事业用地。

【提示】用于商业开发的建设用地使用权，不能以划拨方式取得。

(2) 无偿性。

无须向土地所有人支付租金及其他费用。

(3) 转让受限性。

只有依法办理相关手续并缴足土地出让金后，才可转让。

(4) 无期限性。

(5) 行政性。

经严格的行政审批程序，才可划拨。

2. 通过出让方式取得

(1) 方式。

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。

(2) 建设用地使用权的期限。

用地方向	期限	续期
居住用地	70 年	(1) 住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期； (2) 续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理
商业、旅游、娱乐用地	40 年	(1) 非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理；
工业用地和教育、科技、文化、卫生、体育用地、综合用地	50 年	(2) 该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理

3. 通过转让方式取得

(二) 物权设立

1. 建设用地使用权自登记时设立

2. 建设用地使用权抵押的，抵押权自登记时设立

(三) 建设用地使用权的效力

1. 建设用地使用权人的权利

(1) 占有使用土地。

(2) 权利处分。

处分	具体内容
转让	① 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑

	物及其附属设施一并处分； ②建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分
抵押	①建设用地使用权抵押时其地上建筑物、构筑物及其附属设施随之抵押； ②以地上建筑物、构筑物及其附属设施抵押时，其占用范围内的建设用地使用权也随之抵押
出租	①建设用地使用权人可作为出租人，将其建设用地使用权随同地上建筑物、构筑物及其附属设施租赁给他人使用并收取租金； ②出租后，建设用地使用权人（出租人）仍须向土地所有人履行义务（如修缮义务）
其他方式	互换、赠与、出资

(3) 附属行为。

建设用地使用权人可以在其土地使用范围内进行非保存建筑物或其他工作物的附属行为。

2. 建设用地使用权人义务

- (1) 支付土地使用费。
- (2) 合理使用土地。
- (3) 归还土地、恢复土地的原状。

(四) 建设用地使用权的回收补偿

在建设用地使用权期限届满前，因公共利益需要提前收回土地的，出让人**应当**依法对该土地上的房屋以及其他不动产给予**补偿**，并**退还相应的出让金**。

十、居住权

(一) 居住权的设立方式

1. 采用书面形式订立居住权合同
2. 以遗嘱方式设立

(二) 居住权的特点

1. 居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外
2. 设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外
3. 居住权不得转让、继承

(三) 居住权的消灭

1. 居住权期限届满
2. 居住权人死亡

(四) 居住权的登记

1. 设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立
2. 居住权消灭的，应当及时办理注销登记

十一、抵押权

(一) 抵押的概念

1. 概念

为担保债务的履行，债务人或者第三人**不转移财产的占有**，将该财产抵押给债权人的，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，债权人有权就该财产优先受偿。

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。

【提示】抵押中的**流押条款**，质押中的**流质条款**，均属于流氓条款。

（二）抵押财产

1. 可以设立抵押与不得设立抵押的财产

（1）可以设立抵押的财产。

- 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。**

（2）不得设立抵押权的财产。

- 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**，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。**

【提示】当事人以所有权、使用权不明或者有争议的财产抵押，经审查构成无权处分的，法院应当依照善意取得的规定处理。

【链接】当事人善意取得其他物权的，参照适用有关所有权善意取得的规定。

⑤**依法被查封、扣押、监管**的财产。

【提示 1】当事人以依法被查封或者扣押的财产抵押，抵押权人请求行使抵押权，经审查查封或者扣押措施已经解除的，人民法院应予支持。抵押人以抵押权设立时财产被查封或者扣押为由主张抵押合同无效的，人民法院不予支持。以依法被监管的财产抵押的，适用上述规定。

【提示 2】除**土地使用权**外，如股权、应收账款等权利只能质押，不能抵押。

2. 不动产抵押的特殊规定

（1）房随地走、地随房走，房地一体、比翼齐飞。

①以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权**一并抵押**。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。

②抵押人将建设用地使用权、土地上的建筑物或者正在建造的建筑物**分别抵押**给不同债权人的，人民法院应当根据**抵押登记的时间先后**确定清偿顺序。

（2）关于违建的抵押。

①以违法的建筑物抵押的，抵押合同无效，但是**一审法庭辩论终结前**已经办理合法手续的除外。

②当事人以建设用地使用权依法设立抵押，抵押人不得以土地上存在违法的建筑物为由主张抵押合同无效。

（3）关于划拨土地的抵押。

①抵押人以划拨建设地上的建筑物抵押，当事人不得以该建设用地使用权不能抵押或者未办理批准手续为由主张抵押合同无效或者不生效。抵押权依法实现时，拍卖、变卖建筑物所得的价款，应当**优先用于补缴建设用地使用权出让金**。

②当事人以划拨方式取得的建设用地使用权抵押，抵押人不得以未办理批准手续为由主张抵押合同无效或者不生效。已经依法办理抵押登记，抵押权人可以主张行使抵押权，抵押权依法实现时所得的价款，应当优先用于补缴建设用地使用权出让金。

(4) 关于集体所有土地的抵押。

① 乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

② 以集体所有土地的使用权依法抵押的，实现抵押权后，**未经法定程序，不得改变**土地所有权的**性质**和土地**用途**。

(5) 抵押权设立后新增的建筑物。

① 当事人仅以建设用地使用权抵押，抵押权的效力及于土地上**已有的建筑物**以及正在建造的建筑物**已完成部分**，不及于正在建造的建筑物的**续建部分**以及**新增建筑物**。

② 当事人以正在建造的建筑物抵押，抵押权的效力范围限于已办理抵押登记的部分。当事人按照担保合同的约定，主张抵押权的效力及于续建部分、新增建筑物以及规划中尚未建造的建筑物的，人民法院不予支持。

(三) 抵押登记

1. 登记设立与登记对抗

抵押物		抵押合同	抵押权
不动产	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	当事人签名、盖章或按指印时	登记时 设立
动产	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、其他动产		抵押合同生效时 设立，未登记不得对抗善意第三人

2. 抵押登记与抵押合同内容不一致：以**登记**为准

(四) 动产浮动抵押

1. 概念

企业、个体工商户、农业生产经营者可以将**现有的以及将有的**生产设备、原材料、半成品、产品抵押，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，债权人有权就**抵押财产确定时**的动产优先受偿。

2. 抵押财产确定（结晶）

(1) 债务履行期届满，债权未实现；

(2) 抵押人被宣告破产或被解散；

(3) 当事人约定的实现抵押权的情形；

(4) 严重影响债权实现的其他情形，如抵押人经营状况恶化或严重亏损，为逃避债务隐匿、转移财产。

3. 浮动抵押登记机构

设立浮动抵押权，抵押权人应当在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统办理登记。

(五) 抵押权的效力

1. 抵押权担保的范围

约定→主债权、利息、违约金、损害赔偿金、实现抵押权的费用。

【提示】与保证合同的担保范围相同，与质押比少了质物保管费用。

2. 抵押权的效力范围

(1) 抵押物的孳息。

① 孳息的收取。

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，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，**自扣押之日起**抵押权人有权**收取**该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但抵押权人未通知应当清偿**法定孳息**的义务人的除外。

【提示】抵押权人仅**收取**孳息，并不当然取得孳息的所有权，孳息并入抵押财产共同担保主债权的实现，清偿后如有剩余应返还给抵押人。

②孳息的清偿顺序。

收取孳息的费用→主债权的利息→主债权。

(2) 抵押物的从物。

①从物产生于抵押权依法设立前：约定→抵押权的效力及于从物。

②从物产生于抵押权依法设立后：抵押权的效力不及于从物，但是在抵押权实现时可以一并处分。

(3) 抵押权依法设立后，抵押财产被添附。

①添附物归第三人所有，抵押权效力及于补偿金。

②抵押人对添附物享有所有权，抵押权的效力及于添附物，但是添附导致抵押财产价值增加的，抵押权的效力不及于增加的价值部分。

③抵押人与第三人因添附成为添附物的共有人，抵押权的效力及于抵押人对共有物享有的份额。

(4) 物上代位性。

①抵押权依法设立后，抵押财产毁损、灭失或者被征收等，抵押人可以请求按照原抵押权的顺位就保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。

②给付义务人已经向抵押人给付了保险金、赔偿金或者补偿金，抵押人不得请求给付义务人向其给付保险金、赔偿金或者补偿金，但是给付义务人接到抵押人要求向其给付的通知后仍然向抵押人给付的除外。

3. 抵押物的出租

(1) 先租后抵。

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。

【提示】出租在先，抵押不破租赁。

(2) 先抵后租。

①抵押权已登记的，该租赁关系不得对抗**已登记**的抵押权。

因租赁关系的存在致使抵押权实现时无人购买抵押物，或售价降低导致不足以清偿抵押债权，抵押人有权主张租赁终止。

②动产抵押合同订立后**未办理抵押登记**的，抵押人将抵押财产出租给他人并转移占有，抵押人行使抵押权的，租赁关系不受影响，但是抵押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。

【提示】抵押在先且登记，抵押权优先，抵押在先未登记，适用善意取得制度。

4. 抵押期间抵押物的转让——对抵押权的影响

(1) 正常经营活动。

考点	具体内容
基本规则	<p>以动产抵押，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</p> <p>【提示】无论动产抵押是否登记，均不得对抗上述买受人</p>
属于正常经营	出卖人的经营活动属于其营业执照明确记载的经营范围，且出卖人持续销售同类商品
不属于正常经营	<p>①购买商品的数量明显超过一般买受人；</p> <p>②购买出卖人的生产设备；</p> <p>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；</p> <p>④买受人与出卖人存在直接或者间接的控制关系；</p>

	⑤买受人应当查询抵押登记而未查询的其他情形	
(2) 非正常经营活动。		
考点	具体内容	
已登记	未约定禁止或限制转让	①抵押期间，抵押人可以转让抵押财产； ②抵押财产转让的，抵押权不受影响； ③抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人； ④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； ⑤转让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
	约定禁止或限制转让	未将约定登记 ①抵押人违反约定转让抵押财产，转让合同有效，抵押财产已经交付或者登记，转让发生物权效力，但是抵押权人有证据证明受让人知道的除外； ②抵押权人可以请求抵押人承担违约责任
	已将约定登记	抵押人违反约定转让抵押财产，转让合同有效，但即使抵押财产已经交付或者登记，转让也不发生物权效力，但是因受让人代替债务人清偿债务导致抵押权消灭的除外
未登记	动产抵押权未经登记，不得对抗善意第三人	

5. 抵押权的顺位

(1) 同一财产向两个以上债权人抵押的顺序排位。

①已登记的先于未登记；

②均登记的，按登记的时间先后确定清偿顺序；

③均未登记，按照债权比例。

【提示】均未登记，无法依据登记来确定抵押的先后顺序（不看合同），直接按债权比例。

(2) 顺序变更。

①抵押人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。抵押人与抵押人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。

②债务人以自己的财产设定抵押，抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的，其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

【链接】共同担保：债务人自己提供物的担保，债权人应当先就该物的担保实现债权。

6. 价款债权抵押权——卖方超级优先权

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。

7. 抵押权与质权并存的受偿顺位

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。

8. 抵押权的处分

债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

9. 抵押权的保全

抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为；抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。

抵押人不恢复抵押财产的价值，也不提供担保的，抵押权人有权要求债务人提前清偿债务。

（六）抵押权的实现

1. 实现的条件、方式、程序

（1）两种实现方式。

债务人不履行到期债务或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。

【提示】抵押人与抵押权人的协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。

（2）担保物权人自行处置担保物。

①当事人可以约定当债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，担保物权人有权将担保财产自行拍卖、变卖并就所得的价款优先受偿。

②因担保人的原因导致担保物权人无法自行对担保财产进行拍卖、变卖，由担保人承担因此增加的费用。

2. 抵押权的行使期间

（1）抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权，未行使的，人民法院不予保护。

（2）主债权诉讼时效期间届满后，抵押权人主张行使抵押权的，人民法院不予支持。

（3）抵押人以主债权诉讼时效期间届满为由，主张不承担担保责任的，人民法院不予支持。

（4）主债权诉讼时效期间届满前，债权人仅对债务人提起诉讼，经人民法院判决或者调解后未在民事诉讼法规定的申请执行时效期间内对债务人申请强制执行，其向抵押人主张行使抵押权的，人民法院不予支持。

3. 抵押物拍卖价款的清偿顺序

实现抵押权的费用→主债权的利息→主债权

（七）最高额抵押

1. 概念

为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的，债务人不履行到期债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。

2. 最高额抵押所担保的债权确定

（1）约定的债权确定期间届满；

（2）没有约定债权确定期间或者约定不明确，抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设立之日起满 2 年后请求确定债权；

（3）新的债权不可能发生；

（4）抵押权人知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押；

（5）债务人、抵押人被宣告破产或者被解散。

3. 部分债权转让

最高额抵押担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权不得转让，但当事人另有约定的除外。

【链接】一般情况下，主债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

十二、质权

（一）动产质权

1. 概念

为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有的，债务人不履行到期债

务或者发生当事人约定的实现质权的情形，债权人有权就该动产优先受偿。

2. 动产质权的设立

(1) 质押合同自成立时生效，质权自出质人**交付**质押财产时设立。

【链接】动产抵押，抵押权自抵押合同生效时设立，未登记不得对抗善意第三人。

(2) 质物由第三方监管的质权设立与责任承担。

质权	具体内容	
设立	适用情形	债权人、出质人与监管人订立三方协议，出质人通过一定数量、品种等概括描述能够确定范围的货物为债务的履行提供担保，当事人有证据证明监管人系 受债权人的委托 监管并实际控制该货物
	设立时间	质权于 监管人实际控制货物之日 起设立
	监管人责任	监管人违反约定向出质人或者其他入放货、因保管不善导致货物毁损灭失，债权人有权请求监管人承担 违约责任
未设立	适用情形	当事人有证据证明监管人系 受出质人委托 监管该货物，或者虽然受债权人委托但是未实际履行监管职责，导致货物仍由 出质人实际控制
	出质人责任	债权人可以基于质押合同的约定请求出质人承担违约责任，但是不得超过质权有效设立时出质人应当承担的责任范围
	监管人责任	监管人未履行监管职责，债权人有权请求监管人承担责任

3. 质权人对质物的权利和责任

(1) 权利。

① 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。

【提示】质权人仅有权**收取**，并不当然取得孳息所有权，而是就孳息取得质权。

② 因不能归责于质权人的事由可能使质押财产毁损或者价值明显减少，足以危害质权人权利的，质权人有权要求出质人提供相应的担保；出质人不提供的，质权人可以拍卖、变卖质押财产，并与出质人通过协议将拍卖、变卖所得的价款提前清偿债务或者提存。

(2) 责任。

① 质权人在质权存续期间，未经出质人同意，擅自使用、处分质押财产，造成出质人损害的，应当承担赔偿责任。

② 质权人在质权存续期间，未经出质人同意转质，造成质押财产毁损、灭失的，应当向出质人承担赔偿责任。

③ 质权人负有妥善保管质押财产的义务；因保管不善致使质押财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

【提示】质权人的行为可能使质押财产毁损、灭失的，出质人可以要求质权人将质押财产提存，或者要求提前清偿债务并返还质押财产。

4. 质权的实现

(1) 返还质物。

债务人履行债务或者出质人提前清偿所担保的债权的，质权人应当返还质押财产。

(2) 实现质权的两种方式。

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，质权人可以就出质人协议以质押财产折价，也可以就拍卖、变卖质押财产所得的价款优先受偿。

【提示】质押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

(3) 及时行权要求。

① 出质人可以请求质权人在债务履行期届满后**及时**行使质权；

②质权人不行使的，出质人可以请求人民法院拍卖、变卖质押财产。

【提示】因质权人怠于行使权利造成损害的，由质权人承担赔偿责任。

(二) 权利质权

1. 权利质权的种类及设立方式

权利种类		质权设立
汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单	有权利凭证	交付设立
	没有权利凭证	
可以转让的基金份额、股权、注册商标专用权、专利权、著作权（知识产权中的财产权）、应收账款		登记设立

【提示】有凭证交付设立，没凭证登记设立。

2. 仓单质押的特殊规定

(1) 质权设立。

①存货人或者仓单持有人在仓单上以背书记载**质押**字样，并经**保管人签章**，仓单已经交付质权人的，人民法院应当认定质权自仓单交付质权人时设立。

②没有权利凭证的仓单，依法可以办理出质登记的，仓单质权自办理出质登记时设立。

(2) 重复质押的顺位。

①出质人既以仓单出质，又以仓储物设立担保，按照**公示的先后**确定清偿顺序；难以确定先后的，按照债权比例清偿。

②保管人为**同一货物签发多份仓单**，出质人在多份仓单上设立多个质权，按照公示的先后确定清偿顺序；难以确定先后的，按照债权比例受偿。

【提示】上述情形，债权人举证证明其损失系由出质人与保管人的**共同行为**所致，可以请求出质人与保管人承担**连带赔偿责任**。

3. 应收账款出质的特殊规定

考点	具体内容		
以 现有 应收账款出质	应收账款债务人向质权人 确认 应收账款的真实性	应收账款债务人不得以应收账款不存在或者已经消灭为由主张不承担责任	
	应收账款债务人 未确认 应收账款的真实性	质权人能够举证证明办理出质登记时应收账款真实存在	质权人可以以应收账款债务人为被告，请求就应收账款优先受偿
		质权人不能举证证明办理出质登记时应收账款真实存在	不得仅以已经办理出质登记为由，请求就应收账款优先受偿
	应收账款债务人已向应收账款债权人履行	质权人 不得请求 应收账款债务人履行债务，但是应收账款债务人接到质权人要求向其履行的通知后，仍然向应收账款债权人履行的除外	
以 将有 的应收账款出质	将有应收账款种类	基础设施和公用事业项目收益权、提供服务或者劳务产生的债权以及其他将有的应收账款	
	当事人为应收账款设立特定账户	发生法定或者约定的质权实现事由时，质权人可以请求就该特定账户内的款项优先受偿	
	特定账户内的款项不足以清偿债务或者未设立特定账户	质权人可以请求折价或者拍卖、变卖项目收益权等将有的应收账款，并以所得的价款优先受偿	

十三、留置

(一) 留置权

1. 留置权的概念

留置权是指债务人不履行到期债务，债权人可以留置**已经合法占有的债务人的动产**，并有权就该动产优先受偿。

【提示 1】留置仅限于动产，房屋建筑物等不动产不能留置。

【提示 2】留置物必须是合法占有的，非法侵占的财产无留置权。

2. 对第三人的动产的留置

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**，可以主张就该留置财产优先受偿。第三人不得以该留置财产并非债务人的财产为由请求返还。

【记忆提示】无论是企业间还是非企业间，留置第三人的动产必须处于同一法律关系。

3. 留置权的成立要件

(1) 债权人占有债务人的动产。

【提示 1】留置物为可分物的，留置财产的价值应当**相当于债务的金额**。

【提示 2】法律规定或者当事人约定不得留置的动产，不得留置。

(2) 债务人未按规定期限履行对到期债务的清偿义务。

(3) 留置的动产是否要求同一法律关系。

考点	适用情形		债务人财产	第三人财产
非企业间 (民事留置)	同一法律关系		√	√
	非同一法律关系		×	×
企业间 (商事留置)	同一法律关系		√	√
	非同一 法律关 系	属于企业持续经营中发生的 债权(营业债权)	√	×
		不属于企业持续经营中发生的 债权(非营业债权)	×	×

【记忆提示】一般情况下，留置权的行使应当处于同一法律关系，除非①企业间留置②债务人自己的财产③且属于持续经营中发生的债权。

(二) 留置权的实现

1. 孳息

留置权人有权**收取**留置财产的孳息，所收取的孳息应当首先充抵收取孳息的费用。

【提示】与质权和抵押物被扣押后**收取孳息**的情形相同。

2. 债务履行期间

留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期限；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**履行债务的期限，但**鲜活易腐等不易保管的动产除外**。

3. 受偿顺序

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**。

十四、占有

(一) 占有的分类

分类标准	类别	具体规定	
占有是否具有 法律依据	有权占有	基于物权、债权等而占有	受法律保护
	无权占有	占有赃物或承租人在租赁关系消	(1) 无权拒绝合法权利人要求交还占有物的请求；

		灭后占有租赁物	(2) 无权主张留置权
无权占有是否误信为有占有的法律依据	善意占有	继承误以为是遗产的财产而占有	不动产或动产被占有人占有的, 权利人可请求返还原物及其孳息; 但应当支付善意占有人因维护所支出的必要费用
	恶意占有	明知或存疑仍然占有	(1) 占有人因使用占有物, 致使该物受到损害的, 恶意占有人应当承担赔偿责任; (2) 占有物毁损、灭失, 该物的权利人请求赔偿的, 占有人应当将取得的保险金、赔偿金或补偿金等返还; 权利人的损害未得到足够弥补的, 恶意占有人应当赔偿损失
占有人对物的占有是否具有所有的意思	自主占有	买卖中对动产标的物的转移占有、盗窃者对所盗赃物的占有	
	他主占有	承租人、借用人、保管人、质权人等对标的物的占有	
占有人在事实上是否直接占有其物	直接占有	质权人、保管人、承租人等对物的占有	
	间接占有	出质人、出租人等基于一定法律关系对物的占有	
其他分类	公然占有与隐秘占有、和平占有与强暴占有、无过失占有与有过失占有、无瑕疵占有与瑕疵占有、单独占有与共同占有、部分占有与全部占有		

(二) 占有的保护

1. 占有保护的请求权种类

(1) 占有物返还请求权。

占有的不动产或者动产被侵占的, 占有人有权请求返还原物。

(2) 占有妨害排除请求权和占有妨害防止请求权。

对妨害占有的行为, 占有人有权请求排除妨害或者消除危险。

(3) 占有损害赔偿请求权。

因侵占或者妨害造成损害的, 占有人有权依法请求损害赔偿。

2. 占有人返还原物的请求权, 自侵占发生之日起 **1 年内** 未行使的, 该请求权消灭