

# 物权法

## 1、物权的概念

- (1) 权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。
- (2) 包括所有权、用益物权和担保物权

## 2、物的概念

- (1) 物权法规定的动产和不动产，还有能为人力所控制的水电煤气、光波、磁铁
- (2) 法律规定权利作为物权客体的，依其规定；
- (3) 具有效用，对于物权人有一定价值、特定化、可为人力所支配、独立于人体以外的东西。

## 3、物权法概念

- (1) 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。
- (2) 《民法典》解释：本边调整因物的归属和利用产生的民事关系。

## 4、物权法基本功能

确定物的归属和利用产生的法律关系

## 5、物权法定原则

- (1) 概念：物权的种类和内容由法律直接规定，不允许当事人依其意志设定与法律规定不同的物权（类型强制+固定）
- (2) 目的：维护物权+交易安全
- (3) 法理基础：一种绝对权
- (4) 物权的种类和内容，由法律规定
- (5) 原因：物权本质的内在要求；整理旧物权类型的需要
- (6) 违反后果：
  - ①不被认可为物权
  - ②不产生物权效力
  - ③部分违反物权法定，不影响其他部分的效力——仍然产生物权的效力
  - ④物权设定无效，但该行为符合其他法律行为的生效要件，在当事人之间产生该法律行为之效力

## 6、动产变动规则：交付

## 7、不动产变动规则：登记

## 8、物权公示公信原则

(1) 概念：208：不动产物权的设立、变更、转让和消灭、应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付

公示：物权的设立和变动必须以公开的方式进行，以便让不特定的第三人知晓这种权利情况

公信：物权的享有与变动以法定的方式公示后，第三人如信赖这种公示而为的一定的行为，在即使公示出来的物权状态与真实的物权状态不符，第三人的信赖也受到保护，不影响物权变动的效力

(2) 结果：使人知，使人信

(3) 手段：登记/交付

(4) 目的：保护交易安全，提高效率

(5) 内容：①记载于不动产登记簿的人和动产的占有人推定为其权利人，除非有相反的证据证明

②权利人在享有、变动物权时进行了公示，物权就足以对抗第三人；反之不行

③相对人有理由相信物权的权利外观

## 9、所有权的权能

(1) 占有：占有的事实状态——实际控制和支配

(2) 使用：根据物的性能加以利用——发挥物的价值

(3) 收益：收取由物产生的经济价值——孳息

(4) 处分：法律处分——买卖、赠与、担保

## 10、物权的法律特征

(1) 主体具有特殊性：权利人特定，义务人是不特定第三人

(2) 客体主要为特定物：特定有体物，具有单独的特征，不能以其它物代替的物。集合物不能作为物权客体。主要是有体物——主要包括动产与不动产

(3) 效力上优先性：优先效力——相对于物上存在的其他权利而言；表现为①物权先于债权②各个物权内部

(4) 支配性：法律上/事实上的管理或控制，决定了物权的优先性、追及性等特点。包括①对物事实上的控制②对物法律上的控制

(5) 排他性：有限度，不是绝对的。

①所有权的排他性——同一物上不得有两个所有权

②他物权的排他性——同一物上不得成立两个在内容上相互矛盾的排他权

③物权的对世效力——可对抗权利人以外一切不特定的人，任何人都负有不得侵害物权和不得妨碍权利人行使权力的义务。

## 11、物权的效力

分为三个：追及效力，优先效力，排他效力

(1) 追及效力：物权标的物无论流于何处，无论落于何人手中，除了法律另有规定之外，物权人都有权追至物之所在而行使物权。

①所有权的追及效力。当所有权标的物被无权处分人非法转让于第三人时，所有权人有权请求第三人返还原物，此时物权的追及效力表现为物上请求权。

②他物权的追及效力。如抵押权的标的物被抵押人擅自转让给第三人时，抵押物上附着的抵押权依然存在，抵押权人有权追及至抵押物的所在行使抵押权。

返还原物：

❶ 物权人只能向没有法律依据而侵占其物的人即**非法占有人**请求返还，非法占有指的是占有人占有财产没有法律上的依据，并不一定指占有人取得手段上的违法或主观上的过错

❷ 返还的原物应当是特定物，种类物——赔偿损失或者要求返还同种类及同质、同量的物

❸ 原物必须存在，原物灭失——请求赔偿损失

请求排除妨碍消除危险：

物权人虽然占有其物，但由于他人的**非法行为**，致使物权人无法充分地行使占有、适用、收益、处分权能时，物权人可以请求侵害人排除妨碍，或者请求人民法院责令侵害人排除妨碍

❶ 对于已经发生的妨碍，以及尚未发生但确有发生危险的妨碍可以请求有关当事人采取预防措施加以防止

❷ 请求排除妨碍的行为应当是违法行为，对于合法行为产生的妨碍不能请求排除

③ 物权人只有对于与履行物权人与侵害人之间的合同义务无关的妨碍才可以请求排除

(2) 优先效力：同一标的物上有两个或两个以上不同内容或不同性质的物权存在，或该物权的标的物也为债权给付的标的物时，成立在先的物权优先于成立在后的物权，物权则有优先于债权之效力。

① 物权对内效力：优先于其他物权。原则——时间在先、物权在先

① 优先享受其权力

殊：先成立但未登记<后成立但登记；均未登记，按比例受偿；抵押权和质权均未登记，质权优先于抵押权，不论设立时间先后；法定担保物权>融资型担保物权

② 先成立的物权压制后成立的物权（当后成立 物权害及先成立的物权时，后成立的物权因先成立的物权实行而被排斥/消灭）

殊：定限物权>所有权；费用型担保物权>融资型担保物权

② 物权对外效力：优先于债权，包括所有权、用益物权、担保物权优先于债权

殊：买卖不破租赁；预告登记的债权可对抗已登记的物权

(3) 排他效力：同一标的物上，依法律行为成立一项物权时，不容许在该物上，成立与之有同一内容的物权。物权是一种对世权，所有的其他不特定人都负有不侵害物权人物权的义务。

所有权>以占有标的物为必要的定限物权>不以占有标的物为必要的定限物权（抵押权、地役权）

## 12、自物权

(1) 又称所有权。所有人依法享有的对其财产进行占有、使用、收益和处分的权利。

(2) 所有权制度是物权制度的核心内容。

(3) 包括：国家所有权、集体所有权、私人所有权

## 13、他物权

(1) 又称定限物权、有期物权。根据法律规定和当事人约定，由非所有人在所有人的财产上享有的占有、使用、收益权，及在特殊情况下依法享有的一定的处分权。（占使收正常，处分权受限）

(2) 包括：用益物权、担保物权

#### 14、债的发生的四个原因 民法典第 118 条基本概念

(1) 合同：合同是民事主体之间设立、变更、终止民事法律关系的协议

(2) 侵权行为：侵犯他人的人身财产或知识产权，依法应承担民事责任的违法行为

(3) 无因管理：未受他人委托，也无法律上的义务，为避免他人利益受损失而自愿为他人管理事务或提供服务的事实行为

(4) 不当得利：没有合法依据，有损于他人而取得利益。利益所有人有权请求不当得利人返还不应得的利益，不当得利者有义务返还

#### 15、物权与债权联系（了解）

(1) 都属于财产权，与人身权相对，其侵害不能得到精神赔偿

(2) 债权通常是物权变动的媒介、手段和原因；物权是债权变化的结果和目的

#### 16、物权与债权比较（了解）

比较对象	物权	债权
客体	特定有体物	给付行为
权利性质	支配权	请求权
权利期限	无期限	期限性
效力强度	排他性（所属一人）	兼容性（多存债权）
效力范围	对世权、绝对权	对人权、相对权
设立依据	法定性：法定主义	任意性：意思自治
权利的公开	公示性	隐秘性
清偿的层级	优先性	平等性

#### 17、物权优先于债权（物权效力的优先效力）

(1) 概念：同一标的物上，既有物权又有债权，无论两者成立时间的先后，物权均优先于债权

(2) 包括：

①所有权优先于债权

②用益物权优先于债权

③担保物权优先于一般债权

殊：①买卖不破租赁：买卖变更的物权不阻碍之前租赁产生的债权

②预告登记：阻断后续物权处分，预告登记的债权可对抗已登记的物权

## 18、抵押登记优先

担保物权中，有抵押登记的担保物权优先

## 19、物权是绝对权

物权包括：自物权&他物权；用益物权&担保物权；动产、不动产、以权利为客体的物权

考选择题，给权利分类

绝对权：除权利人之外的一切人均均为义务人的民事权利。权利主体特定，义务主体不特定

## 20、物权变动模式（之后作为大题展开）

动产：登记；不动产：交付

## 21、登记

（1）一种公示方法。当事人办理不动产物权变动登记，将物权变动的事实对外公开。

（2）一种民事行为：以当事人的合意而非登记机关的登记行为为基础。

（3）一种行政行为：登记机关必须按照法律规定进行活动，不能超越法律授权和违背法律赋予的职责。

## 22、不动产登记

（1）国家登记机构将不动产物权的设立、变更和消灭的事实记载于登记簿的行为。

（2）就不动产物权的变动予以登记，而非不动产本身（只是基础，核心是状态）

（3）范围包括不动产及其相关权利

## 23、交付概念

将自己占有的物转移给他人占有的行为

## 24、交付分类

（1）现实交付：动产物权的出让人将动产的占有实际地转让给受让人，受让人

接受占有。若出让人将标的物置放于受让人控制的范围内，但未做通知，受让人未接受交付，主观上无占有的意思，则不构成交付。

（2）观念交付：在特殊情况下法律允许当事人通过特别约定，采用一种变通的方法代替实物交付。

①现实交付——动产物权设立与转让前，权利人已经依法占有该动产，无需再进行实际交付，自法律行为发生效力时起直接发生物权变动效力。

②指示交付——当事人在动产物权的设立和转让时，该动产已经由第三人占有，负有交付义务的人可以将其对第三人的返还请求权转让给新的权利人，以代替物的实际交付。

③占有改定——动产物权转让时，转让人希望继续占有该动产，双方当事人订立合同，特别约定由转让人继续占有该动产，而受让人因此取得对标的物的间接占有以代替标的物的实际交付。

（3）实物交付：标的物占有的现实移转。

（4）拟制交付：移转所有权的一方将标的物的所有权凭证交给受让人，以代替物的现实交付。

学理上，（3）（4）都属于现实交付

## 25、原始取得概念

不以他人的权利及意思为依据，依据法律直接取得物权。

## 26、原始取得分类

（1）该物原来不存在权利人，物权人是第一个取得该物权的人  
劳动生产、孳息、先占

（2）该物存在原物权人，但是现在的物权人取得物权与原物权的人的意愿、权力无关

①公法取得：因征收决定导致物权立变转消的，自决定生效时物权生效  
没收、征收；

②私法取得：非因公权力取得。遗失物取得、发现埋藏物/隐藏物、添附、善意取得。遗失物、拾得漂流物和隐藏物的，一年无人认领，归国家。

## 26、继受取得概念

以他人的权利为依据取得物权。

## 27、继受取得分类

- (1) 创设取得：在自己的所有物上为他人设定他物权——抵押权
- (2) 移转取得：物权人将自己享有的物权以一定行为转移给他人——买卖、赠与、继承（继承开始时发生效力）

## 28、登记生效/登记要件主义

- (1) 登记是不动产物权变动的生效要件和基本原则。
- (2) 未经登记，不动产物权不发生变动。
- (3) 登记要件主义是不动产物权变动的常态

## 29、登记对抗

- (1) 未经登记，物权的变动在法律上虽然可以有效成立，但不能对抗善意第三人。只有在某些特殊情形下才采取。
- (2) 善意第三人：对转让人已经将标的物转让的情况不知情且已经通过交付/办理登记而取得物权的人。转让人的债权人被排除在善意第三人之外。

## 30、登记要件主义与登记对抗主义的区别——

登记是否为物权变动的生效要件

登记要件主义：合同+登记。否则只在当事人之间产生合同债权债务关系，不发生物权变动效果

登记对抗主义：没有办理登记，依然可以发生物权变动。

## 31、异议登记

- (1) 登记机构按照权利人或者利害关系人的申请将其认为登记簿记载错误的事项记载于登记簿的行为

(2) 220：有人认为有错，可申请更正登记，权利人书面同意更正/有证据证明登记确有错误，登记机构予以更正；权利人不同意，申请异议登记，自登记十五日内提起诉讼，否则失效，造成损失需向权利人赔偿

(3) 例：甲名下有一套房产，乙认为该房是自己的不是甲的，向有关机构申请更正登记，甲不同意，进行异议登记，并在十五日之内提起诉讼。如最后证明该房属于甲，而乙的诉讼侵害了甲的正常卖房，需要进行赔偿

(4) 法律效果：房产簿上有标明，防止应诉人在诉讼期间卖房，避免“赢了官司却得不到房子”的情况发生



### 32、预告登记

(1) 为保全一项旨在取得、变更和消灭不动产物权的请求权、限制债务人重复处置该不动产，而向登记机构申请办理的预先登记。

(2) 221：当事人签订获得物权的协议时，为保障未来实施，先申请。之后未经权利人同意，不得随意处分；债权灭失/自可变更之日起九十日内未变更，失效

(3) 物权法司法解释第四条：未经权利人同意，转移所有权、设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权，都无效

(4) 登记对象——债权：预告登记后，物权的效力并没有发生变化，并不会阻止债权的发生，而是阻止物权的变动

(5) 法律效果：保证以后物权的顺利实现；未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，合同有效，只不过因为履行不能，对该物的处置不产生效力，且是出卖人承担违约责任；预告登记权利人也有权要求更正登记。

(6) 适用情况：①买卖房屋协议②其他不动产物权变动的协议

### 33、物权变动之二：善意取得

(1) 概念：无处分权人将其动产/不动产转让给受让人，如果受让人取得该财产时出于善意，则受让人将依法取得对该财产的所有权或其他物权。

(2) 构成要件：

①前提：无权处分。处分人对标的物无处分权，且导致了物权变动

②善意：不知/不应知道让与人转让财产时没有处分该项财产的权限。核心在于保护受让人的合理依赖，所以受让人必须是善意的

③合理价格有偿转让：应当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实际支付对价：仅达成协议而无实际支付不属于善意取得，减少无权处分人和受让人之间的恶意串通。

⑤完成法定公示：法律规定登记的已经登记；不需要登记的已经交付。

(3) 适用对象限制：

①权利：所有权、他物权、股票

②物

①动产：基于合法占有——保管、仓储、借用；非法占有，不构成善意取得——

## 一 盗赃物

② 不动产：共有不动产登记在共有人名下部分；不动产代持

(4) 法律效果：

① 因为是原始取得，所以第三人取得后，此后的再处分按照有权进行处理

② 物上的权利瑕疵归于消灭

## 34、物权变动之三 了解基本概念即可

### (1) 拾得遗失物

① 概念：非基于遗失人的意志而暂时丧失占有的物，遗失物并非无主财产

② 要件：需为他人之物；动产才构成遗失物；遗失人对于物的占有的丧失不是出于自己的意思；不是隐藏物

③ 物权效果：回归失主 314；绝对不会归拾得人；可能归国家（318 自发布招领公告之日起一年内无人认领的）；可能归第三人

④ 拾得人的债权规则：

316 317 拾得人妥善保管，因故意或重大过失致使遗失物损毁的，承担民事责任；拾得人有权得到权利人支付的保管遗失物等必要费用（悬赏承诺义务）；拾得人侵占遗失物的，无权请求保管费用，无权请求权利人履行承诺义务  
规则准用：319 拾得漂流物、发现埋藏物、隐藏物，参照拾得遗失物规定

### (2) 先占

① 概念：以所有的意思，先于他人占有无主动产，从而取得所有权的法律事实

② 性质：属于事实行为；瞬间行为；原始取得

③ 构成要件：对象是无主物；标的是动产（特例：尸体/宣布为国家所有的资源/他人想有独占性的权利物）；须以所有的意思占有无主物

### (3) 添附

① 概念：不同所有权人的物被结合、混合在一起成为新物，或者利用别人之物加工成为新物的事实状态。表现为加工、附合、混合

② 有约定的依约；没有约定或约定不明确的依照法律；法律没有规定的，按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿。

### 35、所有权制度

**概念：**240 所有权人对自己的不动产或动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利；241 所有权人有权在动产或不动产上设立用益物权和担保物权。

**分类：**国家所有：矿藏、海域、水流/无居民海岛/城市的土地和法律规定的国家所有的农村和城市郊区的土地/自然资源/野生动物资源/无限电频谱资源/文物、基础设施

集体所有：法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂/集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施/集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施/集体所有的其他不动产和动产

私人所有：私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权

**征收：**243 出于公共利益的需要，征收集体所有的土地和组织、个人的房屋以及其他不动产。集体所有的土地—足额支付土地补偿费、安置补助费以及住宅、其他地上附着物和青苗的补偿费用，被征地农民的社会保障费用；组织、个人的房屋和其他不动产—给予征收补偿、保障居住条件；不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用

**法律效果：**集体或者个人所有权的消灭，国家取得所有权

**法律限制：**目的必须是基于公共利益的需要，而不是一般建设需要；土地、房屋及其他不动产；支付补偿费；征收费用必须足额发放到被征收人的手中

**耕地的特殊保护：**244 限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量

**征用：**新增条款 245 紧急需要时国家对单位和个人财产的强制使用/征用后应该返还/价值损毁的应当补偿

### 36、相邻关系

(1) 基本概念：相邻近的不动产所有人或者利用人之间，一方所有人或利用人的支配力与他方所有人或者利用人的排他力相冲突时，为调和其冲突以谋求共同利益，由法律规定的权利义务关系。(不动产的相邻各方因行使所有权或使用权而发生的权利义务关系)

(2) 基本特征：相邻关系是对不动产所有权或者利用权内容的当然扩张或限制；

相邻关系不是一直独立的民事权利，也不是一种独立的物权类型；相邻关系的发生是以不动产相邻为必要；相邻关系是由法律明确规定的；相邻关系的成立及对抗第三人，无登记即可当然发生

### 37、共有法律关系

(1) 概念：297 两个以上的单位或者个人，对同一财产（动产或不动产）享有所有权

(2) 类型：按份共有、共同共有

298 按份共有人对共有的不动产或动产按照其份额享有所有权

299 共同共有人对共有的不动产或动产共同享有所有权

(3) 按份共有与共同共有区分：308 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（夫妻关系、家庭成员关系、遗产继承开始）等外，视为按份共有

**①共有的内部关系：**管理、处分、重大修缮、收益以及共有份额处分等

**①管理：**300 共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。（出租、借用、打扫、修补等）

**②处分、重大修缮：**301 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，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外（共有物的分割）

共有份额处分：

303 共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但是共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；

没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。

因分割造成其他共有人损害的，应当给予赔偿。

304 共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的，其他共有人应当分担损失。

## ②共有的外部管理关系：

307 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；

在共有人内部关系上，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。

## ③共有份额的优先购买权：

305 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。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

306 按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。

两个以上其他共有人主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。

## 38、用益物权

（1）概念：是对他人的物在一定范围内，加以占有、使用、收益的限制性物权  
323 用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利

（2）体系：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权、地役权、328 依法取得的海域使用权、329 依法取得的探矿权、采矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利

（3）特征：享有和行使以对物的占有为前提；

获得标的物的使用价值；

主要以不动产为标的；

独立的物权，不具有从属性

## 39、土地承包经营权、建设用地经营权等的登记状态

哪些是登记对抗，哪些是登记生效

土地承包经营权—登记对抗主义

建设用地使用权—登记生效主义

居住权—登记生效

地役权— 登记对抗主义

#### 40、占有

基本概念：占有是对物的事实上的管领力，是一种事实状态，并不是一种权利。

占有是权利人对物的实际控制和支配。

- (1) 占有是一种纯粹的事实状态
- (2) 占有是一种事实状态而不是权利（区分所有权）
- (3) 占有的客体是物，包括动产和不动产（权利并不是占有的客体）
- (4) 占有的价值基础是法律对秩序的“法益”的保护

分类：(1) 自主占有（盗贼对物的占有）/他主占有（借助媒介，如质权人、承租人）：占有的意思表示

- (2) 直接占有/间接占有：是否直接控制占有物

直接占有：直接对物进行事实上的管理和控制，如质权人、承租人、保管人

间接占有：虽未直接占有某物，但依照一定的法律关系享有对直接占有人的返还请求权：须有占有媒介关系/直接占有人需为他主占有/直接占有人在占有媒介之后有返还请求的权利

- (2) 有权占有/无权占有：依据是否有本权

有权占有：基于法律上的原因，可对物进行占有的权利，如所有权、留置权

无权占有：无本权占有，如拾得人对遗失物的占有、劫匪对抢劫物的占有

无权占有可分为善意占有和恶意占有，即占有人是否误信自己有占有的权源

占有的推定：如果无其他相反证据，推定为有权占有，如果无其他相反证据，推定为善意占有

占有的权利推定：

- (1) 占有人在占有物上行使权利的，推定其合法的享有权利
- (2) 占有的权利推定以动产为界
- (3) 占有的权利推定是一种消极的推定，可以推翻

占有的保护：

462 占有的财产被侵占，占有人有权请求返还原物；妨碍占有的行为，占有人有权请求排除妨碍或者消除危险；以侵占或妨碍造成损失的，占有人有权依法请求

损害赔偿

占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。

#### **41、抵押权 所有的都重要 读法条 案例出抵押权**

（1）概念：债权人对于债务人或第三人不转移占有而提供担保物，债务人不履行债务时，可就其卖得的价金优先受偿的担保物权

394 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**。

前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。

（2）特征：不转移占有的担保物权/意定担保物权/具有担保物权的一般特性（公示性/支配性/从属性）

（3）抵押物的范围：

#### **②【可以抵押的财产】**

395 债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：

- （一）建筑物和其他土地附着物；
- （二）建设用地使用权；
- （三）海域使用权；
- （四）生产设备、原材料、半成品、产品；
- （五）正在建造的建筑物、船舶、航空器；
- （六）交通运输工具；
- （七）法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

抵押人可以将前款所列财产一并抵押。

396 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。

397 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。（**房地一体**）

抵押人未依据前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

398 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。（房地一体）

## ②【不可以抵押的财产】

399 下列财产不得抵押：

（一）土地所有权；

（二）宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定可以抵押的除外；

（三）学校、幼儿园、医疗机构等为公益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；

（四）所有权、使用权不明或者有争议的财产；

（五）依法被查封、扣押、监管的财产；

（六）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产

## （4）抵押权的生效：

### ①区分抵押合同与抵押权生效：

①抵押合同生效，抵押权不一定设立

②抵押合同生效的效力，抵押人必须依约办理登记，否则无效

③办理不动产抵押登记后，抵押权生效

④办理动产抵押登记，对抗善意第三人

401 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。

402 以本法第三百九十五条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定的正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。

403 以动产抵押的，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。

404 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。

### ②抵押登记的效力：

①不动产抵押，登记是强制性的

②集合动产的登记抵押也是强制性的，但仅抵押权的对抗登记善意第三人



### ③其他动产，登记对抗

#### (6) 抵押物转让：

405 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。

406 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。

407（不可分性）抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

#### 抵押权的顺位及变更：

##### (7) 抵押权顺位：

414 同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

（一）抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；

（二）抵押权已经登记的先于未登记的受偿；

（三）抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

其他可以登记的担保物权，清偿顺序参照适用前款规定。

##### (8) 优先顺位的放弃与变更：

409 抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。抵押权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。但是，抵押权的变更未经其他抵押权人书面同意的，不得对其他抵押权人产生不利影响。

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，但是其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

#### (9) 抵押人的权利：

①占有、使用、收益权

②受到限制的处分权：

406 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。

（10）抵押权人的权利：

①保全抵押物的权利：

408 抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求抵押人停止其行为；抵押财产价值减少的，抵押权人有权请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，抵押权人有权请求债务人提前清偿债务。

②优先受偿的权利

抵押权的实现及其与其他权利的关系：

**③实现的条件：** 债务人不履行到期债务/当事人约定的情形

386 担保物权人在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，依法享有就**担保财产优先受偿**的权利，但是法律另有规定的除外。

**④实现的程序：**

410 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。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。

抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

413 抵押财产折价或者拍卖、变卖后，其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。

▽与其他权利的关系：抵押权与租赁权

▽先租后抵：买卖不破租赁

▽先抵后租：不适用买卖不破租赁

▽抵押物的继承：抵押期间，抵押物依法被继承、赠与的，抵押权不受影响

## 42、质权

概念：为担保债权的履行，债务人或者第三人将其动产或者权利移交给债权人占有，以成立的担保物权。

质物：动产和权利

425 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。

前款规定的债务人或者第三人为出质人，债权人为质权人，交付的动产为质押财产。

425-446 看法条

## 43、留置权

概念：447 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。

前款规定的债权人为留置权人，占有的动产为留置财产。

特征：

(1) 留置的财产一般是债务人本人的财产

(2) 留置的财产仅限于动产

(3) 留置权是一种法定担保物权——修缮、运输、保管

447-457 看法条

## 论述题：

### 一、物权变动的原因体系

#### 1、法律行为：买卖、赠与、借款

(1) 买卖：双方通过实物或者货币进行交换以换取自己所需物品，一般会签订买卖合同

(2) 赠与：赠与人将自己的财产无偿给予受赠人、受赠人表示接受的一种行为。这种行为的实质是财产所有权的转移。

(3) 借款：某人向银行等金融机构以及其他单位和个人借入的资金，包括信用贷款、抵押贷款和信托贷款等。

#### 2、事实行为：先占、添附、混同

(1) 先占：以所有的意思，先于他人占有无主财产，从而取得所有权的法律事实

(2) 添附：不同所有权人的物被结合、混合在一起成为一个新物/利用别人之物加工成为新物的事实状态

(3) 混同：一项债的债权和债务由于某种原因归于一个民事主体，使债务消除。如公司合并可能出现混同。

#### 3、事件：遗失物的取得（见后拾得遗失物）

#### 4、行政/司法行为：征收、没收

(1) 征收：国家基于公共利益需要，在依法作出补偿的前提下，利用公权力强制性地集体/私人所有的财产征归国有的行为。

(2) 没收：行政管理上的一种强制措施。如对违反治安管理的人用于违法活动的本人所有的工具予以没收；行政处罚的一种。如没收违反药品管理法生产、销售的药品

#### 5、法律规定的其他特殊原因：善意取得（详见上）

### 二、物权变动之一——模式

1、物权变动：物权的设立、变更、转让和消灭。最常见的是基于双方民事法律行为，即合同发生的物权变动。

2、模式：合意+公示，确立了一种以债权形式主义为原则，以公示对抗主义为例外的二元物权变动模式。

### 3、分类：

#### （1）基于民事法律行为的物权变动

①概念：当事人基于合意/其他民事法律行为，在践行一定的公示方法之后，完成一定的物权变动。合意——一致的意思表示；公示——交付/登记

#### ②比较法的角度分类：

①意思主义：金平当事人的债权意思，就发生物权变动的效力，不需以登记/交付为其成立/生效要件

②形式主义：除了债权意思之外，还需要一定的法定方式。

A 物权形式主义——物权变动法律效果的发生，除了债权意思之外，还必须要有物权变动的意思表示，并履行登记/交付的法定方式

B 债权形式主义——除了债权意思之外，还必须履行登记/交付的法定方式，但不存在物权变动的意思表示。

#### ③登记效力角度分类：（详见上登记生效主义和对抗主义）

#### （2）非基于法律行为的物权变动

①概念：基于法律规定的原因导致物权的产生、变更和灭失。

②依据：不以登记为物权变动的生效要件，而是直接以法律的规定产生物权效力。

#### ③情形：

①因法院、仲裁委员会的生效法律文书而导致的物权变动

②因继承和受遗赠而取得物权

③合法建造、拆除房屋等事实行为

④征收。

### 三、建筑物区分所有权

（1）概念：271 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利

（2）特征：权利内容的复合性；专有权的主导性；权利主体身份的多重性

#### （3）体系：

#### ①专有部分的所有权：272

①与一般的所有权没有本质上的区别；

②是基于建筑物区分所有权而产生的；

③ 专有部分在构造上应当具有独立性，在权属上应当能过独立登记

## ② 共有部分的所有权：

共有权的范围：建筑物的基本结构——外墙、屋顶、承重结构

公共通行部分——通道、楼顶、大堂（属于城镇公共道路的除外）

公共设施——消防设施、公共照明、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）、物业管理用房

部分车位——275 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位

业主对共有部分的权利和义务：

① 业主享有权利并承担义务，不得以放弃权利为由放弃履行义务；

② 共有部分为业主所有，不得切割转让，不得单独转让；

③ 业主对共有部分有使用、收益的权利，并且共同承担修缮费用；

④ 共有权伴随专有权的转让而转让，其他业主没有优先购买权

## ③ 共有部分的管理权：

① 概念：建筑物区分所有权人基于一定的建筑物的构造、权属和使用上的密切关系而形成的作为建筑物管理团体的一名成员所享有的权利和承担的义务

② 管理组织：业主大会和由其选举组成的业主委员会 277

278 业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。

决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意

## 四、居住权

（1）权利使用：366 居住权人有权按合同，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权

（2）合同订立 367 设立居住权，书面形式订立居住权合同，要式合同，包括：当事人姓名或名称和住所/住宅位置/居住条件和要求/居住权期限/解决争议的方法

（3）登记生效：368 居住权无偿设立，另有约定除外。向登记机构申请居住权

登记，居住权自登记时设立

(4) 限制：369 居住权不得转让、继承，设立居住区按的住宅不得出租，另有约定按约

(5) 注销登记：370 居住权期限届满或居住权人死亡，居住权消灭，及时办理注销登记

(6) 遗嘱设立：371 以遗嘱方式设立居住权的，参照有关规定

## 五、担保物权

(1) 概念：为确保债权实现而设定的，以“直接取得/支配特定财产的交流价值”为内容的权利，一种他物权

(2) 物权包括：抵押权、质权、留置权

①留置是法定担保，抵押和质押是意定（约定）担保。法定担保优先于意定担保，留置>抵押和质押

②质押、留置是转移占有，抵押不转移占有

③留置担保的是动产，抵押担保的是动产和不动产，质押担保的是权利

(3) 担保包括：物保、人保、钱保

①物保同上

②人保：合同法上的保障合同——有特殊要求，尽管无相关法律文件要求，但现实上有约定成俗的要求

③钱保：定金——事人双方为了保证债务的履行，约定由当事人方先行支付给对方一定数额的货币作为担保，定金的数额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的 20%

保留金——押金性质，工程完工后，业主不是把全部工程费用拨给承包商，而是保留一定的工程费用，待工程保修期满并检查合格后，才把保留部分的工程价款支付给承包商

(4) 优先受偿：386 担保物权人在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，依法享有就担保财产**优先受偿的权利**，但是法律另有规定的除外。

(5) 担保的基本结构：主权利（债权）+从权利（担保物权）

(6) 担保设立：387 债权人在借贷、买卖等民事活动中，为保障实现其债权，需要担保的，可以依照本法和其他法律的规定设立担保物权。

(7) 反担保：第三人为债务人向债权人提供担保的，可以要求债务人提供**反担保**。反担保适用本法和其他法律的规定

(8) **担保物权的从属性：**

①效力的从属性：

388 设立担保物权，应当依照本法和其他法律的规定订立担保合同——抵押合同、质押合同和其他具有担保功能的合同。**担保合同是主债权债务合同的从合同。**

主债权债务合同无效的，担保合同无效，另定除外。

担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

②范围的从属性：

389 担保物权的**担保范围**包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。

另约按约。

390（**物上代位性**）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。

③转移的从属性

391 第三人提供担保，未经其书面同意，债权人允许债务人转移全部或者部分债务的，担保人不再承担相应的担保责任。

④消灭上的从属性

393 有下列情形之一的，担保物权消灭：

- （一）主债权消灭；
- （二）担保物权实现；
- （三）债权人放弃担保物权；
- （四）法律规定担保物权消灭的其他情形

392 混合担保的内部追偿问题，具体见 29

（9）担保物权的基本特征

①物上代位性（390 物灭失后，可以提存本金、保险金、赔偿金等）

②不可分性

《担保法司法解释》

71 主债权未受全部清偿的，抵押权人可以就抵押物的全部行使其抵押权。

抵押物被分割或者部分转让的，抵押权人可以就分割或者转让后的抵押物行使抵



押权。

72 主债权被分割或者部分转让的，各债权人可以就其享有的债权份额行使抵押权。

主债务被分割或者部分转让的，抵押人仍以其抵押物担保数个债务人履行债务。但是，第三人提供抵押的，债权人许可债务人转让债务未经抵押人书面同意的，抵押人对未经其同意转让的债务，不再承担担保责任。

③优先受偿性：

386 担保物权人在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，依法享有就担保财产优先受偿的权利，另定除外。

❶实现条件：担保物权存在/债务已经期限届满/债务人不履行债务

❷实现方法：协议方式/诉讼方式

### ◇让与担保

流押（质）条款与让与担保：

（1）流押（质）条款无效：在约定担保物权合同中，双方约定债务人到期不履行债务的，担保物的所有权直接转移为债权人所有。

（2）流押、流质合同无效，不影响其他合同的效力。

九民纪要 71：

（1）债务人或者第三人与债权人订立合同，约定将财产形式上转让至债权人名下，债务人到期清偿债务，债权人将该财产返还给债务人或第三人；

（2）债务人到期没有清偿债务，债权人可以对财产拍卖、变卖、折价偿还债权的，人民法院应当认定合同有效。//

（3）合同如果约定债务人到期没有清偿债务，财产归债权人所有的，人民法院应当认定该部分约定无效，但不影响合同其他部分的效力。

（源自百度）“让与担保，是指债务人或第三人为担保债务人的债务，将担保标的物的财产权转移于担保权人，而使担保权人在不超过担保的目的范围内，取得担保标的物的财产权，于债务清偿后，标的物应返还与债务人或第三人，债务人不履行时，担保权人可就该担保物受偿的非典型担保”。从前述学理界定可知，让与担保作为一种非典型担保，其显著特点就是**以转移担保物所有权的形式**向债

权人提供担保。

#### ◇混合担保

392 适用情况：被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，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，

实现方法：债权人应当按照约定实现债权；没有约定或者约定不明确，债务人自己提供物的担保的，**债权人应当先就该物的担保实现债权**；第三人提供物的担保的，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。