

理论攻坚-物权

(讲义+笔记)

主讲教师：郝婷婷

授课时间：2023.11.15



粉笔公考·官方微信

理论攻坚-物权（讲义）

第五章 民法典之物权

第一节 物权通则

一、物权概念

物权是指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、物权变动

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，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。

动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但是法律另有规定的除外。

第二节 所有权

一、概述

所有权是指所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

二、专属于国家的财产

法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

1. 矿藏、水流、海域属于国家所有。
2. 无居民海岛属于国家所有，国务院代表国家行使无居民海岛所有权。
3. 城市的土地，属于国家所有。
4. 无线电频谱资源属于国家所有。
5. 国防资产属于国家所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权。法律另有规定的，依照其规定。

三、业主的建筑物区分所有权

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。

四、相邻关系

相邻关系是指两个或两个以上相互毗邻的不动产的所有人或使用人，在对不动产行使占有、使用、收益、处分权利时，因相邻各方应当给予便利和接受限制而发生的权利义务关系。

五、共有

（一）概述

不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

（二）转让

1. 按份共有人的份额转让

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。

2. 共有物的处分

处分共有的不动产或者动产，应当经占份额 $\frac{2}{3}$ 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。

六、善意取得

无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

1. 受让人受让该不动产或者动产时是善意；

2. 以合理的价格转让；

3. 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。受让人依据上述规定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。

真题演练

1. (多选)《民法典》所称物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括()。

- A. 所有权
- B. 用益物权
- C. 担保物权
- D. 不动产和动产权益

2. (多选)以物能否移动并且是否会因移动而损害其价值为标准,可将物分为动产、不动产。下列属于动产的有()。

- A. 房屋
- B. 空调
- C. 水杯
- D. 沙发

3. (单选)王某采用银行按揭方式购买李某的一套二手房。5月3日王某与李某签订了房屋买卖合同,5月5日王某支付了首付款,5月15日双方到不动产登记中心办理了房屋过户登记,5月20日办理完毕房屋抵押登记,5月21日银行将贷款按照王某的要求支付给李某作为王某支付的购房款,5月22日李某将房屋移交给王某。根据我国法律规定,王某取得房屋所有权的时间是()。

- A. 5月3日
- B. 5月15日
- C. 5月21日
- D. 5月22日

4. (单选)王某将自己的房屋卖给甲,双方签订了买卖合同。半年后,王某将房屋以更高的价格卖给乙,并办理了不动产过户登记手续。以下说法正确的是()。

- A. 房屋应由乙所有
- B. 房屋应由甲所有
- C. 王某与乙的买卖合同无效
- D. 王某与甲的买卖合同无效

5. (单选)我国无居民海岛、无线电频谱资源均属于()。

- A. 集体所有
- B. 农民所有
- C. 个人所有
- D. 国家所有

6.（2020 广东·判断）根据《中华人民共和国民法典》，小区电梯广告收益归物业服务企业所有。（ ）

7.（单选）甲、乙两人按份共有一套房屋，后出租给丙，甲急需用钱，欲出卖其房屋份额，乙、丙都欲购买。则下列说法正确的是（ ）。

- A. 乙不享有优先购买权
- B. 甲可随意选择出卖给乙或丙
- C. 丙不享有优先购买权
- D. 乙在同等条件下享有优先购买权

8.（单选）甲把自己的自行车借给乙使用，乙对丙称该自行车系自己所有，正打算卖，乙在丙付了与市场价格相应的款额后将该自行车交付给丙。对此，下列说法正确的是（ ）。

- A. 乙与丙之间的买卖合同属于可撤销合同
- B. 甲依法有权要求丙返还该自行车
- C. 丙依法取得了该自行车的所有权
- D. 乙与丙之间的买卖合同属于无效合同

第三节 用益物权

一、概述

用益物权是指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。用益物权包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权、居住权等。

二、居住权

居住权是指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。

居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。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。

居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。

三、地役权

地役权人有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。

第四节 担保物权

一、一般规定

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。

二、种类

（一）抵押权

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. 不得抵押的财产

（1）土地所有权。

（2）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。

（3）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。

（4）所有权、使用权不明或者有争议的财产。

(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) 质权

质权是指为了担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产或权利出质给债权人占有，当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时，债权人有权就其占有的财产优先受偿的权利。

(三) 留置权

留置权是指债权人已经合法占有债务人的动产，在债务人逾期不履行债务时，有留置该动产以迫使债务人履行债务，并在债务人仍不履行债务时就该动产优先受偿的权利。

真题演练

1. (多选) 担保物权是一种注重标的物交换价值的权利，权利客体价值形态的变化，并不影响担保物权的存在，故其具有物上代位性。下列属于担保物权的有 ()。

- A. 建设用地使用权
- B. 土地承包经营权
- C. 抵押权
- D. 留置权

2. (单选) 居住权是我国民法典新增的用益物权类型。下列关于居住权的说法错误的是 ()。

- A. 设立居住权，当事人应采用书面形式订立居住权合同
- B. 设立居住权，应当向登记机构申请登记，居住权自登记时设立
- C. 居住权可以依法进行转让或继承
- D. 居住权无偿设立，但当事人另有约定的除外

3. (多选) 地役权是指按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产效益的权利。依据《民法典》规定，下列属于地役权的是 ()。

A. 村民甲的宅基地被其他村民的宅基地环绕，故甲要求邻居给予必要的通行便利

B. 乙开发商为保证楼盘的景观资源，与相邻地块的企业达成协议，约定企业在其土地内不得建设高层建筑并一次性支付补偿

C. 丙小区与地铁站间隔着某大学，小区业主遂与大学达成通行协议并按期支付一定价款

D. 市民丁要求其邻居在夜晚十一点以后不得发出噪声

4.（单选）居民通过与集体经济组织签订土地承包经营权合同而享有土地承包经营权，该权利属于（ ）。

A. 所有权

B. 用益物权

C. 担保物权

D. 合同权利

5.（单选）下列属于不可抵押资产的是（ ）。

A. 生产设备

B. 交通运输工具

C. 土地所有权

D. 建设用地使用权

6.（单选）甲将自己的摩托车交给王某修理，修理完成后甲不付钱要领取摩托车，王某将车扣下。对此案件，下列说法正确的是（ ）。

A. 王某侵犯了甲的所有权

B. 王某对甲的摩托车享有留置权

C. 甲不付修理费，王某无权扣留车辆

D. 王某可以取得摩托车所有权

理论攻坚-物权（笔记）



课前介绍

1. 讲义：90-98 页
2. 考情：重点突出、知识抽象，理解为主
3. 记笔记和答疑

【注意】

1. 本节课继续学习民法典，讲解物权。物权是民法典中较难的一部分，相对来说知识点比较抽象，偏理论性，广东以往考查的真题，如地役权概念、善意取得等，在生活中接触不是很多，所以相对来说考试难度不大，考试的重点比较突出，主要围绕所有权、用益物权、担保物权三大物权出题。大部分都是考查考点本身，把握考点，做题基本没有问题。

2. 课上不用记着记笔记，口诀在导图中梳理，跟上老师的思路即可。

3. 课上有问题可以敲在公屏，老师会进行答疑；课中休息也可以答疑，明天课前老师会提前 10 分钟进入教室答疑，课下有问题也可在粉笔圈子留言。

第五章 民法典之物权

第一节 物权通则

【解析】物权通则：这部分出题较少，包括物权的概念和物权变动，物权变动有需要注意的考点。

一、物权概念

物权是指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。

【解析】

1. 物权是指权利人依法对特定的物享有的权利，如甲对于自己的自行车、手机享有的权利。

2. 物权的特征：支配和排他。

（1）支配：物权人有权利根据自己的意志自由支配自己的物，如自行车是甲的，甲想骑就骑，想扔就扔，不需要别人的同意。

（2）排他：排除他人干涉，如甲抢走乙的自行车，乙有权要求甲返还，排除对乙行使权利的干涉。考试没考查过含义，会直接说物权是支配权、排他权，知道这句话是正确的即可。

3. 物权的种类：所有权、用益物权和担保物权。后面会详细展开讲解。

二、物权变动

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，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。

动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但是法律另有规定的除外。



常见考法：

1. 动产与不动产区分
2. 变动方式
3. 一房二卖
4. 法律的例外规定

【解析】

1. 物权变动：这部分考查如果比较细致，会有四种考法。其中第二、第三条考法比较常见。物权变动如甲的自行车变为乙的，根据物是动产还是不动产，变动的方式不同，不动产看登记，动产看交付。区分动产和不动产的概念：

（1）不动产：如房屋和土地。不能移动，移动价值会减损，如甲的房屋，向前挪一米就塌了。

（2）动产：可以移动，移动后价值不减损，如车从广东开到北京，不受影响，再如桌椅板凳、电脑、手机等可以移动，移动后价值不减损。

2. 变动方式：不动产看登记、动产看交付。考试可能以案例题考查。

（1）甲把手机卖给乙，1月1日签订手机买卖合同，1月2日乙将钱交给甲，1月3日甲将手机交给乙，手机是动产，看的是交付，交付是指交物的时间，甲把手机给乙，所以手机所有权在1月3日给乙。若是买卖房屋，1月1日签订房屋买卖合同，1月2日甲将房交给乙，1月3日甲、乙两人办理过户登记，乙在1月3日取得房屋所有权，房子是不动产，不动产看登记时间，不看交付时间。

（2）车的问题：我国的车也要登记，但和房子登记不同，车是典型的动产，移动价值不减损，转移所有权看的是交付时间，我国车辆登记是行政管理的一种方式，和房屋登记没有关系，车是否登记不影响所有权的转移。

3. 一房二卖：甲有一套房屋卖给乙，和乙签订房屋买卖合同，还没有办理过户登记时，甲又把房子卖给了丙，双方签订了房屋买卖合同，并且甲配合丙办理了过户登记，现在房屋所有权属于丙（过户给谁就是谁的，法律上认为房子是丙的）。甲、乙之间的房屋买卖合同是有效的，签了合同，甲没有办法办理过户登记，乙可以基于双方之间有效的合同追究甲的违约责任。一房二卖时，不看谁先签合同，而是看谁先完成了过户登记，过户给了谁房子就是谁的。

【物权变动的例外规定】

	规定	示例
1	因法律文书导致-文书生效时	甲乙关于房屋产权归属产生争议，诉至法院，法院判决房屋所有权归甲，判决书9月1日生效，甲9月10日拿着生效的判决书办理房屋登记。
2	因继承取得物权-继承开始时	甲父于1月1日订立遗嘱，死后房屋归儿子甲所有。2月1日甲父因病去世，3月1日甲拿着遗嘱办理了房屋登记。
3	因合法建造-行为成就时	甲5月1日在自家宅基地上建了小洋楼，10月1日建成。

【解析】物权变动的例外规定：不动产不看登记，动产不看交付，法律有一些例外规定，包括三种。

1. 因法律文书导致物权发生变动：不动产不看登记，动产不看交付，看文书什么时候生效，法律文书一般是判决书。甲、乙关于房屋产权产生争议，诉至法院，法院判决房屋所有权归甲，判决书9月1日生效，甲9月10日拿着生效的判决书办理房屋过户登记。则甲在9月1日判决生效时，取得房屋所有权。

2. 因继承取得物权：继承开始时，看被继承人什么时候死亡。如1月1日订立遗嘱，1月5日死亡，从1月5日起继承开始。继承开始就看人什么时候死的。甲父于1月1日订立遗嘱，约定死后房屋归儿子甲所有。2月1日甲父因病去世，3月1日甲拿着遗嘱办理了房屋登记。因继承取得物权，看死亡时间，2月1日甲父去世，2月1日甲取得房屋所有权。

3. 因合法建造取得物权：行为成就时。如自己盖的房子，看房子什么时候盖完，房子盖完自动取得房屋所有权。甲5月1日在自家宅基地上建了小洋楼，10月1日建成，建成时（10月1日）取得房屋所有权。



【注意】

1. 物权种类：支配权、排除权。所有权、用益物权、担保物权（抵押权、质押权）。

2. 物权变动：

（1）不动产：看登记。一房二卖/一房多卖看登记。

（2）动产：看交付。

（3）例外：因法律文书生效时，因继承取得物权是继承开始时，因合法建造是行为成就时。

第二节 所有权



【注意】所有权：出题频率较高，因为本身包括的考点较多。如专属国家的财产、共有、善意取得。考查不难，主要是基本概念，要分清楚什么意思。

一、概述

所有权是指所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

【解析】所有权：对自己的东西享有的权利（即主人），依法享有占有、使用、收益和处分（所有权的内容）的权利。

1. 占有：如手机是甲的，甲可以占有手机，把它放在自己的口袋、放在家里。

2. 使用：如甲可以用手机打电话。

3. 收益：如把手机借给别人打电话，然后收钱。

4. 处分：如把手机卖掉、扔掉。

5. 法律上认为一个人对一个物享有的全部权利就是这四个，这四个权利都有，就是所有权人，是物的主人。其中最核心、最能体现是物的主人的是处分，别人的东西也能占有、使用和收益，但不能随意处分。处分是所有权的核心。

二、专属于国家的财产

法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

1. 矿藏、水流、海域属于国家所有。

2. 无居民海岛属于国家所有，国务院代表国家行使无居民海岛所有权。

3. 城市的土地，属于国家所有。

4. 无线电频谱资源属于国家所有。

5. 国防资产属于国家所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权。法律另有规定的，依照其规定。

【解析】

1. 专属于国家的财产：考试时不难，概念题，一般考查法条原文，如问水流属于谁所有。专属于国家所有指的是这些财产的所有权只能属于国家，不能属于集体、个人。

（1）矿藏（很值钱，如金矿、煤矿、铁矿等）、水流、海域，属于国家所有。

（2）无居民海岛属于国家所有（民法典新增，一些地方海平面下降后，出现很多无居民海岛，但岛上有资源，为了更好对资源开发利用，要明确其归属），

国务院代表国家行使无居民海岛所有权。

(3) 土地：考查财产最爱考的部分。城市的土地（非常值钱，寸土寸金）专属于国家所有；法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。判断：农村和城市郊区的土地，专属于国家所有（错误）。原因：法律规定属于国家所有的才是属于国家所有，农村和城市郊区的土地，原则上属于集体所有，例外情况下，法律有规定的属于国家，只有城市的土地专属于国家。

(4) 无线电频谱资源属于国家所有：如可以传递信息的电磁波，通信、天气预报等需要使用无线电。

(5) 国防资产属于国家所有：如导弹、坦克、军舰等。

2. 口诀“荒岛海域没 WiFi，水军守城把矿开”，荒岛-无居民海岛，海域-海域，WiFi-无线电频谱资源，水-水流，军-国防资产，城-城市的土地，矿-矿藏。

3. 国有财产由国务院代表国家行使所有权。国家是一个抽象的概念，没有实体，要有一个部门代表国家形式所有权，由国务院代表国家行使所有权，出现国防部、国土资源部等是错误的选项。

【总结】

自然资源归属	专属国家	矿藏、水流、海域、无居民海岛、城市土地、无线电频谱资源、国防资产 (荒岛海域没 wifi, 水军守城把矿开)
	专属集体	宅基地、自留山和自留地 (宅自自)
	可以归国家或集体	森林、山岭、草原、荒地、滩涂等
		农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有 <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: orange; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">土地所有权</div> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; padding: 2px;"> <div style="background-color: #d3d3d3; padding: 2px 5px;">国家</div> <div style="background-color: #d3d3d3; padding: 2px 5px;">城市的土地</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; padding: 2px;"> <div style="background-color: #d3d3d3; padding: 2px 5px;">集体</div> <div style="background-color: #d3d3d3; padding: 2px 5px;">宅基地、自留山和自留地</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; padding: 2px;"> <div style="background-color: #d3d3d3; padding: 2px 5px;">原则集体例外国家</div> <div style="background-color: #d3d3d3; padding: 2px 5px;">农村和城市郊区的土地</div> </div> </div> </div>

【注意】和宪法一起梳理：

1. 专属于国家：“荒岛海域没 WiFi，水军守城把矿开”。
2. 专属集体：宅自自。
 - (1) 宅基地：农村居民住宅用地。
 - (2) 自留山和自留地：用于农业生产。

3. 可以归国家或集体：排除法。

(1) 城市的土地：专属于国家。

(2) 宅自自：专属于集体。

(3) 农村和城市郊区的土地：原则属于集体，例外属于国家。

三、业主的建筑物区分所有权

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。



用 途	住宅
面 积	共有宗地面积97564.09㎡ / 房屋建筑面积84.47㎡
使用期限	国有建设用地使用权 起 止
权利其他	专有建筑面积：63.43㎡，分摊建筑面积：21.04㎡ 房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数： 房屋所在层：

【解析】

1. 业主的建筑物区分所有权：针对高层的商品房，买了房子之后，业主对家中的卧室、客厅、厨房等都是专有的，但对于外部的电梯、走廊、过道、楼梯，是与其他业主共有的部分，即公摊部分。同一个建筑物中，既有业主专有的部分，也有与其他业主共有的部分，为建筑物区分所有权。如图，房屋建筑面积 84 多平方米，专有部分是 63 平方米（套内面积），分摊建筑面积 21 多平方米（公摊部分）。

2. 建筑物区分所有权的内容：三部分组成。

(1) 专有部分的所有权：如房子的客厅、卧室、厨房等。

(2) 共有部分的共有权：如大楼外墙、屋顶、走廊、楼梯、公共道路等。

(3) 基于公有享有的共同管理的权利。如楼梯、电梯是共有的，如果出了

什么问题，业主需要进行维修，就是共同管理。

3. 结合收益考查：处分专有部分，如将自己的房屋出租，出租专有部分，获得的收益是个人所有。处分共有部分所获得的收益，属于全体业主共有。如某小区在小区电梯张贴广告，每年 2 万元的广告费，所获得的广告收益为全体业主所有。

四、相邻关系

相邻关系是指两个或两个以上相互毗邻的不动产的所有人或使用人，在对不动产行使占有、使用、收益、处分权利时，因相邻各方应当给予便利和接受限制而发生的权利义务关系。



【解析】

1. 相邻关系：结合地役权考查，两者有相近的部分。“邻”指邻居、邻里，相邻关系是邻里之间相互帮助、提供便利而形成的关系，是所有权的延伸。如买了一套房屋，与周围的人形成邻居关系，生活生产时，需要为对方提供一定必要的便利，如一个人住在深山里，半夜想唱歌没问题，但如果周围有邻居，半夜唱歌会扰民，再如把自己家里没有用的东西都放在楼道里，影响其他邻居的正常出行，侵犯合法的权利。邻居是相邻的关系，所以要为对方提供便利，否则大家生活没法正常进行。

2. 必要的便利：不提供这些必要便利，邻居无法正常生产、生活，题干中常见的如采光权、通行权、排水权、不能产生噪音，如 A、B 大楼相邻，A 楼不能盖得特别高，离 B 大楼特别近，把 B 大楼挡的严严实实，使得 B 大楼没有光。A 大楼要保障 B 大楼的采光权。

3. 通行权：甲、乙两家是邻居，两家相邻，马路在乙家旁边，两边都是大山，如果甲不从乙家门前经过就不能到达马路，乙无权拒绝甲从其门前通过，否则甲无法正常出行，这是法定的权利，和乙同不同意没关系，是通行权，是法律明确

赋予的，和乙同不同意没关系，乙不能向甲收取费用，相邻关系是无偿的。

4. 关键词：必要的便利，不提供邻居无法正常生活；法定权利，和同不同意无关，不同意也可以通过；无偿的，不允许收费。

五、共有

（一）概述

不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。



【解析】

1. 共有：比较简单，有固定的考点，如按份共有人的优先购买权。如果一个人购买一个房子、一辆车，单独享有所有权，如果与他人共同购买一辆车，为共有关系。

2. 分类：分为按份共有和共同共有，主要看共有方式，如果共有人按照一定份额行使权利是按份共有；如果不分份额是共同共有。题干会明确告知，按份共有会写明出资比例。如甲乙共同购买了一套房，甲出 70% 的钱，乙出 30% 的钱，是按份共有，按照份额对房屋享有权利，甲按照 70% 享有权利，乙按照 30% 享有权利，为按份共有；共同共有是不分份额的共有，主要发生在有特定关系的人之间，典型为夫妻共有，例如：夫妻两人不会在家里的东西上标注各自持有的比例。夫妻共有，法定不分份额，除非有特殊规定。考试看见出资比例就是按份共有，出现夫妻就是共同共有。

（二）转让

1. 按份共有人的份额转让

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。

【解析】

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。如甲乙共同买了一套房，甲出资 70%，乙出资 30%，乙想要转让 30%的份额，结束和甲的共有关系，可以把自己的 30%份额给卖掉。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。甲、第三人丙都愿意出 100 万购买乙的 30%份额，乙按照法律规定必须卖给甲，条件是同等条件下，现实生活中同等条件比较复杂，但考试主要看价格，如甲丙都出 100 万，是同等条件，甲愿意出 100 万，丙愿意出 200 万，不是同等条件，乙可以卖给丙。

2. 房屋承租人也有优先购买权，按份共有人 > 近亲属 > 承租人，按份共有人本身就是房屋的主人，优先购买权最优，近亲属是自己家里人排第二，承租人是外人。

2. 共有物的处分

处分共有的不动产或者动产，应当经占份额 2/3 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。

【解析】共有物的处分：对于按份共有和共同共有不同，如把房子整个卖出，作出的决定需要经过其他共有人同意。

1. 按份共有，应当经占份额 2/3 以上的按份共有人同意：按份共有看的是钱的多少，如甲、乙、丙三个人一起出资购买房屋，甲出 70%，乙出 10%，丙出 20%，甲主张将房屋卖出，乙、丙不同意，这种情况下，甲可以作出将房屋出卖的决定，不看人多少，看的是钱多少，因为甲一个人占有的份额是 70%，超过 2/3，即使乙、丙不同意，甲可以单独决定卖出房屋。

2. 共同共有，应当经全体共同共有人同意：如甲、乙夫妻一起购买一头驴，甲不想要这头驴，想要卖掉，但乙不同意卖，此时甲不能不经过乙同意，单独决定卖出。

六、善意取得

无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

1. 受让人受让该不动产或者动产时是善意；
2. 以合理的价格转让；
3. 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。受让人依据上述规定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。



【解析】

1. 善意取得：考查善意取得的题目有固定的套路，题目长的都差不多。善意取得讨论在无权处分的情况下，受让人能否取得物的所有权，以及物的原所有权人如何维权的问题。

（1）如张三将借用大强的电脑卖出，张三没有处分权但从事处分的行为，是无处分权人，大强是电脑的所有权人，把电脑卖给根花，根花是受让人/第三人。

（2）善意取得最核心的是讨论根花能否取得电脑所有权，大强的维权途径不同。如果根花已经取得电脑所有权，大强没有权利要求根花返还电脑，只能找无权处分人张三赔偿；如果根花没有取得电脑所有权，大强具有选择权，可以找根花返还电脑，或者要求无权处分人张三赔偿。核心点是根花是否取得所有权。

2. 同时符合三个条件，取得电脑的所有权。

（1）受让人受让该不动产或者动产时是善意：受让人根花必须是善意，即不知情，不知道张三是无权处分人，如果不知道就是善意的，如果明知张三是无权处分人则根花不是善意的，不能取得电脑所有权。

（2）以合理的价格转让：根花必须支付合理价格，题目会告知市场价、实价、合理价格等。常考的坑是赠与，如果电脑是张三无偿送给根花的，根花不能取得电脑所有权。

（3）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：不动产已经登记，动产已经交付。

3. 上述案例中根花取得电脑的所有权。根花不知情，是善意的，以市场的价格购买，电脑作为动产完成交付，三个条件同时符合，根花构成善意取得，取得电脑的所有权，大强只能找张三赔偿自己的损失。

4. 口诀“受让善意价合理，登记交付已完结”，受让人必须善意、支付合理的价格，完成了登记或交付的手续。



【注意】所有权：

1. 概述：占有、使用、收益、处分（最核心）。

2. 专属于国家的财产：“荒岛海域没 WiFi，水军守城把矿开”（结合口诀记忆即可）；区分不同土地的归属不同。

3. 业主的建筑物区分所有权：分为三部分，对专有部分的所有权、对共有部分共有权、对共有部分享有共同管理的权利。

4. 相邻关系：常见的相邻关系有采光权、通行权，是法定的权利，为了满足邻里间的必要便利，是无偿。

5. 共有：

（1）种类：按份共有和共同共有。

（2）共有物的处分：

①按份共有的情况下，需要占份额 2/3 以上的按份共有人同意。

②共同共有：需要全部共同共有人同意。

（3）按份共有人转让自己的份额：

①按份共有人同等条件下有优先购买权，题目中要看价格是否同等。

②按份共有人 > 近亲属 > 承租人。

6. 善意取得：考查遗失物不考虑善意取得，而考查善意取得时是借来之物等。口诀“受让善意价合理，登记交付已完结”，如果善意取得，只能找无权处分人赔偿损失。

7. 遗失物的取得：遗失物品看主人，请求无权处分人赔偿、请求受让人返还原物都可以。要求返还有两个限制，一是时间为 2 年内，二是如果是从正规场所购买，需支付相应费用，可以向无权处分人要回。

真题演练

1. （多选）《民法典》所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括（ ）。

A. 所有权

B. 用益物权

C. 担保物权

D. 不动产和动产权益

【解析】1. 物权共三个种类，包括所有权、用益物权、担保物权。【选 ABC】

2. （多选）以物能否移动并且是否会因移动而损害其价值为标准，可将物分为动产、不动产。下列属于动产的有（ ）。

A. 房屋

B. 空调

C. 水杯

D. 沙发

【解析】2. A 项：是不动产，不动产最典型的是房屋和土地，排除。其他都是动产，可以移动。【选 BCD】

3.（单选）王某采用银行按揭方式购买李某的一套二手房。5 月 3 日王某与李某签订了房屋买卖合同，5 月 5 日王某支付了首付款，5 月 15 日双方到不动产登记中心办理了房屋过户登记，5 月 20 日办理完毕房屋抵押登记，5 月 21 日银行将贷款按照王某的要求支付给李某作为王某支付的购房款，5 月 22 日李某将房屋移交给王某。根据我国法律规定，王某取得房屋所有权的时间是（ ）。

A. 5 月 3 日

B. 5 月 15 日

C. 5 月 21 日

D. 5 月 22 日

【解析】3. B 项：看什么时候完成过户登记，什么时候取得房屋所有权，当选。【选 B】

4.（单选）王某将自己的房屋卖给甲，双方签订了买卖合同。半年后，王某将房屋以更高的价格卖给乙，并办理了不动产过户登记手续。以下说法正确的是（ ）。

A. 房屋应由乙所有

B. 房屋应由甲所有

C. 王某与乙的买卖合同无效

D. 王某与甲的买卖合同无效

【解析】4. 一房二卖，王某先把房屋卖给甲，签了合同，后卖给乙，办理了过户登记，此时房屋属于谁，要看登记给谁。A 项：登记给乙，房子是乙的，当选。C 项、D 项：合同是有效的，甲可以根据有效的合同，追究王某的违约责任，排除。【选 A】

5.（单选）我国无居民海岛、无线电频谱资源均属于（ ）。

A. 集体所有

B. 农民所有

C. 个人所有

D. 国家所有

【解析】5. 荒岛海域没 WIFI，都是国家所有。【选 D】

6. (2020 广东·判断) 根据《中华人民共和国民法典》，小区电梯广告收益归物业服务企业所有。()

【解析】6. 电梯是业主共有部分，产生的收益是全体业主所有的。【选×】

7. (单选) 甲、乙两人按份共有一套房屋，后出租给丙，甲急需用钱，欲出卖其房屋份额，乙、丙都欲购买。则下列说法正确的是()。

- A. 乙不享有优先购买权
- B. 甲可随意选择出卖给乙或丙
- C. 丙不享有优先购买权
- D. 乙在同等条件下享有优先购买权

【解析】7. 甲乙共有房屋，租给丙，乙和丙都想买，乙是按份共有人，有优先购买权，丙是承租人，有优先购买权。作为主人的优先购买权更优，甲只能卖给乙。【选D】

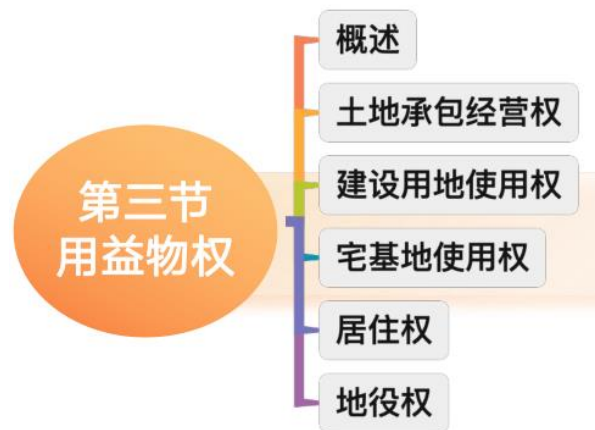
8. (单选) 甲把自己的自行车借给乙使用，乙对丙称该自行车系自己所有，正打算卖，乙在丙付了与市场价格相应的款额后将该自行车交付给丙。对此，下列说法正确的是()。

- A. 乙与丙之间的买卖合同属于可撤销合同
- B. 甲依法有权要求丙返还该自行车
- C. 丙依法取得了该自行车的所有权
- D. 乙与丙之间的买卖合同属于无效合同

【解析】8. 甲把自行车借给乙，东西不是乙的，乙把东西卖给丙，乙没有所有权但有处分行为，丙支付市场价格、已经交付，题干没有交代两人串通，丙取得自行车所有权。无权处分不影响合同效力，合同依然是有效的，【选C】

【答案汇总】1-5: ABC/BCD/B/A/D; 6-8: ×/D/C

第三节 用益物权



【注意】所有权是物的主人，一个人对一个物产生的占有、使用、收益、处分的权利，如果都有，就是所有权人。用益物权、担保物权：对别人的东西享有部分权利。以往考试中出题概率不高，民法典中有新增居住权，很多地方考查过，需要注意。和相邻关系非常像的地役权也需要注意。

一、概述

用益物权是指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。用益物权包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权、居住权等。

【解析】用益物权：“用”是使用，“益”是收益。

1. 用益物权指对他人的物品享有占有、使用和收益的权利，和所有权相比，少了处分的权利。所以处分是所有权的核心，别人的东西可以用、可以收益，但不能处分。

2. 用益物权：种类多次考查过，多选题掌握。土地承包经营权（如承包农村土地用于生产）、建设用地使用权（城市土地用来盖建筑物，如盖商场、住宅）、宅基地使用权（不是为了农业生产，不是种庄稼、种树，是为了满足农民居住需要，一般是村集体按照集体制度给居民分配的，一般是一户一宅）、居住权、地役权。

二、居住权

居住权是指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。

居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。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。

居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。

【解析】居住权：《民法典》新增，但目前没有对居住权有更细的立法、司法解释，现实中操作有很多空白和需要探讨的地方，目前出的考题都围绕民法典条文出题。

1. 法律规定居住权主要是为了满足弱势群体的居住需要所设立的制度，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；和所有权比起来，没有收益权和处分权，只有占有和使用的权利，是满足生活居住需要的，太可怜了没有地方住，所以才有了居住权制度。

2. 如王某和妻子离婚，房子是王某婚前的财产，离婚后也和妻子无关，但妻子没有工作，王某担心妻子离婚后无地方居住，于是王某可以签合同，和妻子约定，离婚后妻子继续享有房屋的居住权，让妻子一直居住到再婚。租赁是典型的等价有偿的法律关系，要支付对价、房租，居住权是为了满足弱势群体居住需要，原则上是无偿的。居住权的性质是对别人的住宅享有占有、使用的用益物权，不能收益、处分。

3. 居住权的限制：居住权不得转让、继承：居住权就是为了满足居住权人的居住需要，所以居住权也不能转让和继承。出租是原则上不可以，有例外，如妻子和王某商量好，只住一间屋子，其他房间可以出租。

4. 居住权设立：要签订书面的居住权合同，不允许以口头方式约定。居住权和房屋有关，时间比较久，如果口头约定，就不稳定了，如王某再婚，新妻子不愿意让前妻住，前妻维权没有证据，所以法定规定要以书面形式签订合同。

5. 除签订居住权合同外，采取立遗嘱的形式也是可以的，王某在死前留下遗嘱，表示自己死后将房子的居住权留给前妻，前妻去世后将所有权留给其儿子；遗嘱没有要求一定是书面形式，只要符合遗嘱的法定形式即可。遗嘱包括公证、

自书、口头、录音录像等，只要符合法定形式即可。

6. 居住权原则上无偿设立，和租赁不同，原则上是无偿的，但是当事人另有约定的除外，如前妻自己非要付一些物业费、水电费，和租金不等价，是可以的。

7. 设立居住权的，必须去不动产登记部门办理居住权登记，居住权自登记时设立。不登记，可能将房屋卖出后，买方不清楚有居住权，如果登记后，买房人去买房办理过户登记时，就会看到房产证、不动产登记证上写着该房子设有居住权，就会考虑要不要买这个房子。

8. 居住权消灭：

(1) 居住权期限届满：如王某签订的居住权合同中约定居住权期限是五年，五年期限届满居住权消灭。

(2) 如果没有约定期限，居住权人死亡，居住权消灭。

(3) 居住权合同中必须约定期限（错误），原因：不约定期限也可以，居住权一直到居住权人死亡时消灭。

【注意】居住权：

1. 设立：

(1) 设立方式：书面合同/遗嘱（符合遗嘱要求即可）。

(2) 一般是无偿。

(3) 设立标志：看什么时候办理登记。

2. 限制：

(1) 居住权不得转让、继承，没有例外。

(2) 居住权原则不得出租，当事人另有约定除外。

3. 消灭方式：约定期限届满/居住权人死亡。

三、地役权

地役权人有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。

【解析】地役权：地是土地，役是利用。

1. 按照合同约定，利用他人的不动产，以满足自己的便利。

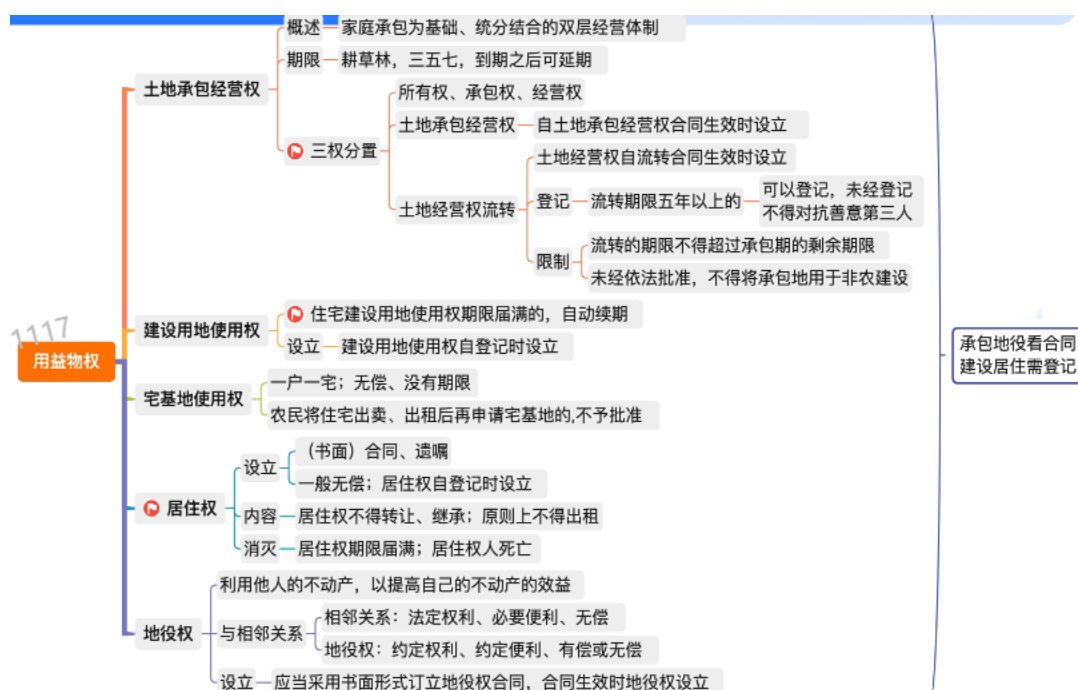
2. 如甲和乙两家相邻，马路在乙家旁边，甲到马路上有很多条路可以选择，但是甲横穿乙家院子里走最近，需要经过乙的同意，要签订合同。如果乙同意甲走他家的院子，可以要求甲支付费用，关系好也可以无偿。地役权需要商量，不经过乙的同意，甲不能擅自走乙的院子，可以约定有偿或无偿。如万科和恒大签合同，万科给恒大 1 亿，约定恒大 100 年内不能盖 3 层以上的楼，双方达成了一致意见，是有偿的，属于典型的地役权。

相邻关系 VS 地役权：

相邻关系	法定权利	必要的便利	无偿
地役权	约定权利	约定的便利	无偿或有偿

【注意】相邻关系 VS 地役权：

1. 相邻关系：法定权利，满足必要便利，不需要商量。无偿。
2. 地役权：需要商量，如果题干中出现了合同，属于地役权。题干说有偿的，则是地役权。



【注意】

1. 用益物权：土地承包经营权、地役权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权。

2. 居住权：

（1）概念：对他人的住宅享有占有、使用的用益物权。

（2）设立：书面合同、遗嘱。一般无偿，登记时设立。

（3）用于满足居住需要，不得转让、继承，原则上不得出租。

（4）消灭：居住期限届满；居住权人死亡。

3. 地役权：相邻关系法定，地役权约定；给钱、签合同是地役权。

第四节 担保物权



【注意】担保物权：考查概念本身。考试可能考查细节，担保物权也是对别人的物享有的权利，分为抵押权、质权、留置权。

一、一般规定

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。

【解析】一般规定：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。

1. 如甲向乙借 50 万，乙担心甲到期不还，于是让甲用车做担保，乙是担保物权人，担保物权和债权有密切关系（如果甲不借钱不会产生担保物权）。

2. 如果甲到期不还钱，乙可以行使担保物权，甲到期还钱，和车就没有关系

了。担保物权是优先受偿权，如果说到期甲不还钱，车的所有权直接归乙，是错误的。是乙可以处分车，就卖的的价款优先受偿，多退少补。如车卖了 100 万，乙自己留下 50 万，剩下 50 万给甲，如果车卖了 20 万，甲要还剩下 30 万。

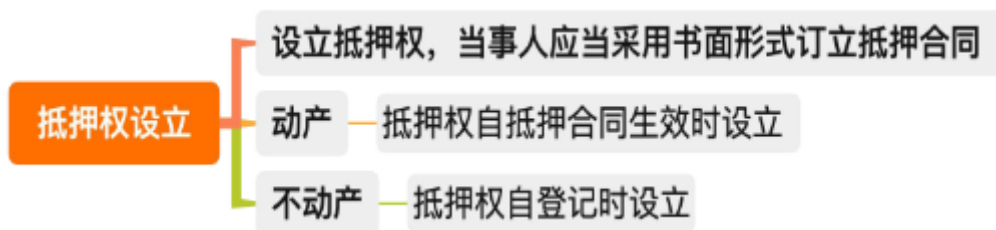
3. 物上代位性：如甲把车担保给乙，车由甲继续开，结果甲开车时撞毁损了，保险公司赔了赔偿金，乙可以直接就赔偿金优先受偿。现在乙行使担保物权，也是把甲的车卖了换成钱，用钱优先受偿，和用保险金优先受偿没有区别。不是设立担保的车毁损，乙的担保物权就消灭了，有代位物也可以优先受偿。

二、种类

（一）抵押权

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。



【解析】

1. 担保物权包括三种，抵押权、质权、留置权（考查概念，选择题）。抵押权最大特点是不转移财产的占有：如甲把车抵押给乙，设定抵押后，不需要把车交给乙占有，车由甲继续占有，可以继续使用、继续开，乙等到期甲不还钱，可以直接处分甲的车。如在银行贷款买房，相当于把房子抵押给银行，房子还是自己居住，一定期限不还贷，银行可以卖房用钱还债。

2. 不动产、动产、权利都可以设定抵押权，如房屋、车、建设用地使用权（把使用权抵押给银行建楼，卖出房去后还钱）、土地承包经营权都可以抵押。抵押作为担保物权，也是优先受偿的权利，乙可以在甲不还钱的时候，处分甲的车，就卖得的价款优先受偿。车不转移占有，车子被抵押后，车还是甲占有。

2. 不得抵押的财产

(1) 土地所有权。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产。

(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。

【解析】下列财产不得抵押：我国可以抵押的财产很多，用排除法记住不能抵押的即可。

1. 土地所有权：土地所有权属于国家或集体，如果可以抵押，不还钱就要把土地卖了，就会出现土地私有，因此土地所有权不能抵押。

2. 集体所有土地的使用权：

(1) 国有建设用地使用权可以抵押，如很多开发商，拍下国有建设用地使用权，抵押给银行；农村的宅基地、自留地、自留山是集体所有，为了满足农民的基本生存需要，如果把宅基地、自留地、自留山抵押，会影响他们基本生存，所以集体所有土地的使用权不能抵押。

(2) 例外：耕地的使用权可以抵押（民法典新增），如农村的一些地允许经营权流转，可以抵押贷款。通过拍卖获得的荒地使用权，荒地没有人开发，如果有人开发更好。

3. 公益单位的公益设施：如学校、医院，涉及公共利益，学校不可以把教学楼抵押，医院不可以把医疗器械抵押。否则没有地方上学、看病。

4. 所有权、使用权不明或者有争议的财产。明确归属才能抵押。

5. 依法被查封、扣押、监管的财产：已经被国家查封、扣押和监管，不能抵押。

6. 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

7. 口诀：“土地所有权（1），农用有反例（2），归属不清晰（4），查扣（5）和公益（3）”。

（二）质权

质权是指为了担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产或权利出质给债权人占有，当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时，债权人有权就其占有的财产优先受偿的权利。

【解析】质权：在法律中也叫质押权。

1. 质权和抵押权最大的区别在于需要将财产出质给债权人占有：要转移占有。如王某向张三借 50 万钱，把车抵押还是质押，要看约定。如果抵押，车由王某继续占有，如果是质押给张三，需要把车给张三保管。如果质押给张三，需要把车交付给张三，意味着所有权给了张三（错误），原因：张三只是有保管权利，不能随便使用，只是可以找停车场保管起来。王某不还钱，张三可以把车卖了优先受偿。

2. 可以设定质权的财产有动产、权利，不包括不动产。不动产只能抵押不能质押，如甲找银行贷款借钱，房子如果是质押给银行，要转移占有，甲不能住、银行也不能住，房子就闲置了。

（三）留置权

留置权是指债权人已经合法占有债务人的动产，在债务人逾期不履行债务时，有留置该动产以迫使债务人履行债务，并在债务人仍不履行债务时就该动产优先受偿的权利。

【解析】留置权：考查留置权的题有固定的套路，一般是修理合同、加工合同，修理完不给修理费、加工完不给加工费然后扣东西。

1. 概念：留置权是指债权人已经合法占有债务人的动产，在债务人逾期不履行债务时，有留置该动产以迫使债务人履行债务，并在债务人仍不履行债务时就该动产优先受偿的权利。债权人已经合法占有债务人的动产，如王某的车坏了，送去 4S 店修理，和 4S 店有汽车修理合同，4S 店是基于修理合同已经合法占有这辆车，4S 店把车修好后，王某不给修理费，4S 店可以将车扣下。

2. 留置权考点：

（1）大部分留置权的题目背景是修理合同、加工合同、干洗合同中。

(2) 留置权和质权、抵押权不同，它是一种法定的权利，不需要商量。抵押、质押都是通过约定的方式产生的，王某把车抵押还是质押给张三，要签合同商量。留置权不需要商量，如果王某不给 4S 店修理费，4S 店不需要经过王某同意可以直接把车扣下，然后问王某要修理费，如果不给，可以卖掉车优先受偿。

(3) 留置权只能适用该动产：如果王某不给这辆车的修理费，4S 店只能扣下王某的这辆车，4S 店不能去王某家把王某的电视机搬走，留置的只能是基于修理合同留置的这辆车。

(4) 留置权 VS 质权：如甲手表坏了，找修表的修手表，修表后，甲不给修表师傅钱，修表师傅将表扣下是留置权；如果甲去取表，没带钱，而甲和修表师傅商量先把表拿走，将手机留下，事后用钱来换手机，属于质权。区别是是否商量，不需要商量直接扣表，是留置权，如果扣手机，需要商量，是质权。

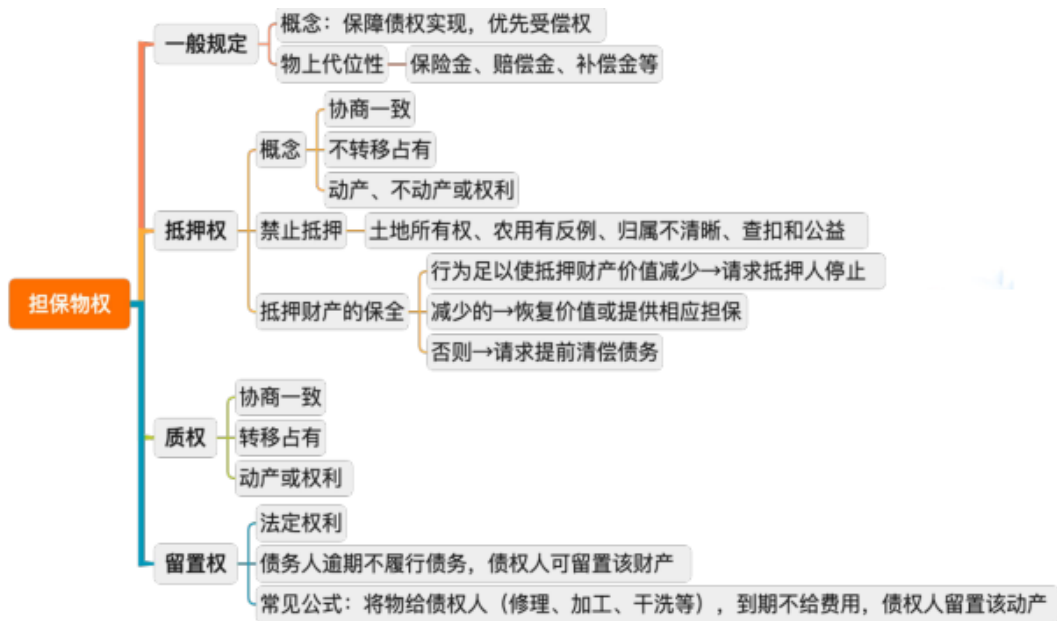
【区分】



【注意】区分抵押权、质权、留置权：

1. 留置权是法定的，不需要商量。抵押权、质权都需要约定、商量。
2. 抵押、质押看是否转移占有，不转移占有，是抵押权；质权需要转移占有，需要当成“人质”交到对方手里，由对方保管。
3. 财产类型也不同，但考试没有考查过，留置权只适用于该动产，质权适用于动产或权利，抵押权可以适用不动产、动产、权利，所以需要记忆不适用抵押权的物品。
4. 步骤：看是否需要协商，不需要协商，直接扣下，是留置权；如果要合同、

商量、约定，看是否转移占有，不转移占有是抵押，转移占有是质押。



【注意】担保物权：

1. 一般规定：保障债权实现，优先受偿权，物上代位性。担保物权是优先受偿权，到期不还钱后可以将担保物卖出后优先受偿。
2. 抵押权和质押：都是需要协商，如何区分看是否转移占有。
 - （1）抵押权不转移占有，而质押转移占有。
 - （2）抵押使用财产范围广，质押不能质押不动产。
 - （3）不得抵押的财产：根据口诀记忆。
 - （4）抵押财产的保全。
3. 留置权（法定的，不需要协商）：一般是修理、加工或干洗合同等。

真题演练

1. （多选）担保物权是一种注重标的物交换价值的权利，权利客体价值形态的变化，并不影响担保物权的存在，故其具有物上代位性。下列属于担保物权的有（ ）。

- A. 建设用地使用权
- B. 土地承包经营权
- C. 抵押权
- D. 留置权

【解析】1. 担保物权分为抵押权、质权、留置权。A 项、B 项：是用益物权，

排除。【选 CD】

2. (单选) 居住权是我国民法典新增的用益物权类型。下列关于居住权的说法错误的是 ()。

- A. 设立居住权，当事人应采用书面形式订立居住权合同
- B. 设立居住权，应当向登记机构申请登记，居住权自登记时设立
- C. 居住权可以依法进行转让或继承
- D. 居住权无偿设立，但当事人另有约定的除外

【解析】2. 选非题。C 项：居住权是为了满足弱势群体的居住需要的，不能转让，当选。A 项：原则上订立书面居住权合同，排除。B 项：需要登记，不是签了合同就行，排除。【选 C】

3. (多选) 地役权是指按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产效益的权利。依据《民法典》规定，下列属于地役权的是 ()。

- A. 村民甲的宅基地被其他村民的宅基地环绕，故甲要求邻居给予必要的通行便利
- B. 乙开发商为保证楼盘的景观资源，与相邻地块的企业达成协议，约定企业在其土地内不得建设高层建筑并一次性支付补偿
- C. 丙小区与地铁站间隔着某大学，小区业主遂与大学达成通行协议并按期支付一定价款
- D. 市民丁要求其邻居在夜晚十一点以后不得发出噪声

【解析】3. 地役权是约定的，会出现合同，可以是有偿的。A 项：邻居不让过就过不去了，是通行权，属于相邻关系，排除。B 项、C 项：出现了协议、钱，是地役权，当选。D 项：是必要的便利，是相邻关系，排除。【选 BC】

4. (单选) 居民通过与集体经济组织签订土地承包经营权合同而享有土地承包经营权，该权利属于 ()。

- A. 所有权
- B. 用益物权
- C. 担保物权
- D. 合同权利

【解析】4. B 项：用了国家和集体的地，土地不是自己的，只是可以用，当选。【选 B】

5.（单选）下列属于不可抵押资产的是（ ）。

- A. 生产设备
- B. 交通运输工具
- C. 土地所有权
- D. 建设用地使用权

【解析】5. C 项：属于国家或者集体，不能抵押，当选。【选 C】

6.（单选）甲将自己的摩托车交给王某修理，修理完成后甲不付钱要领取摩托车，王某将车扣下。对此案件，下列说法正确的是（ ）。

- A. 王某侵犯了甲的所有权
- B. 王某对甲的摩托车享有留置权
- C. 甲不付修理费，王某无权扣留车辆
- D. 王某可以取得摩托车所有权

【解析】6. A 项：没有侵犯，法律规定不给钱就有权扣下，排除。D 项：是优先受偿权，不是所有权，排除。【选 B】

【注意】

1. 农村和城市郊区的土地，属于国家所有（错误），原因：城市土地归国家所有，宅基地、自留山、自留地属于集体，农村和城市郊区的土地，原则上属于集体，例外时属于国家。

2. 处分共同共有的不动产或动产，应当经全体共同共有人同意（正确），原因：如果是共同共有，需要经过全体共同共有人同意。

3. 相邻关系是双方约定的权利（错误），原因：相邻关系是法定的权利，满足必要的便利，是无偿的。

4. 成立善意取得，要求处分人为善意（错误），原因：要求受让人是善意的，处分人本身无权处分，肯定是恶意的。

5. 居住权可以继承（错误），原因：居住权不得转让、继承，原则上不得出租。

6. 地役权可以有偿（正确）。地役权一定有偿（错误）。
7. 担保物权中，债务人不能清偿债务时，担保物所有权归债权人（错误），原因：不是担保物所有权归债权人，是优先受偿权，只是可以处分后优先受偿。
8. 设定抵押权需要将抵押物转移给抵押权人占有（错误），原因：抵押权不转移占有，质押需要转移占有。
9. 针对不动产也可以设立质权（错误），原因：不动产只能抵押。
10. 留置权是一种法定权利（正确）。

遇见不一样的自己

Be your better self