

- **物权基本原则**

- 第五条 物权的种类和内容，由法律规定。
- 第六条 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。
- 第七条 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

- **物权的变动**

- **【不动产物权变动,登记生效主义】** 《物权法》第 9 条: 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, 但法律另有规定的除外。
- **【动产物权变动,交付生效主义】** 《物权法》第 23 条: 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。
- **【物债两分】** 《物权法》第 15 条:
 - 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。
- **【地役权:登记对抗主义】** 《物权法》第 158 条:
 - 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。
- **【普通动产抵押权:登记对抗主义】** 《物权法》第 188 条:
 - 以本法第一百八十条第一款 第四项、第六项规定的财产或者第五项规定的“正在建造的船舶、航空器抵押的”,
 - 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。

- **【集合动产抵押权:登记对抗主义】** 《物权法》第 189 条第 1 款:

- 企业、个体工商户、农业生产经营者以本法第一百八十一条规定的动产抵押的,
- 应当向抵押人住所地的工商行政管理部门办理登记。
- 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。

- **物权保护**

- **【返还原物请求权】** 《物权法》第 34 条:无权占有不动产或者动产的,权利人可以请求返还原物。
- **【排除妨害、消除危险】** 《物权法》第 35 条:妨害物权或者可能妨害物权的,权利人可以请求排除妨害或者消除危险。
- **【修理、重作、更换或者恢复原状】** 《物权法》第 36 条:造成不动产或者动产毁损的,权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。

- **非基于民事法律行为的物权变动**

- **【裁决、征收的物权变动】** 《物权法》第 28 条:因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,“自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。”
- **【继承的物权变动】** 《物权法》第 29 条:因继承或者受遗赠取得物权的,“自继承或者受遗赠开始时发生效力”。
- **【建造、拆除的物权变动】** 《物权法》第 30 条:因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的,“自事实行为成就时发生效力”。

- **善意取得**

- **【善意取得的基本条款】** 《物权法》第 106 条: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:
 - (一)受让人受让该不动产或者动产时是善意的;
 - (二)以合理的价格转让;

- (三)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。
- 受让人依照前款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赔偿损失。
- **【夫妻财产的善意取得】** 《婚姻法解释三》第 11 条:
 - 一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋,第三人善意购买、支付合理对价并办理产权登记手续,另一方主张追回该房屋的,人民法院不予支持。
 - 夫妻一方擅自处分共同所有的房屋造成另一方损失,离婚时另一方请求赔偿损失的,人民法院应予支持。
- **【无权处分合同有效】** 《买卖合同解释》第 3 条:
 - 当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的,人民法院不予支持。
 - 出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移,买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的,人民法院应予支持。
- 动产遗失物拾得
 - **【返还、递交义务】** 《物权法》第 109 条:拾得遗失物,应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取,或者送交公安等有关部门。
 - **【失权期间】** 《物权法》第 113 条:遗失物自发布招领公告之日起六个月内无人认领的,归国家所有。
 - **【漂流物埋藏物隐藏物的准用】** 《物权法》第 114 条:拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的,参照拾得遗失物的有关规定。文物保护法等法律另有规定的,依照其规定。
 - **【妥善保管与侵权责任】** 《物权法》第 111 条:拾得人在遗失物送交有关部门前,有关部门在遗失物被领取前,应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的,应当承担民事责任。
 - **【无因管理之债】** 《物权法》第 112 条:
 - 权利人领取遗失物时,应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用。
 - **【单方允诺之债】** 权利人悬赏寻找遗失物的,领取遗失物时应当按照承诺履行义务。

- **【侵占失权】** 拾得人侵占遗失物的,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。

- **共同担保**

- **【保证与担保物权并列时的行使】** 《物权法》第 176 条:
 - 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,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,也可以要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。
- **【流质条款无效】**
 - 《物权法》第 186 条:抵押权人在债务履行期届满前,不得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。
 - 《物权法》第 211 条:质权人在债务履行期届满前,不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有。
- **【连带共同保证】** 《担保法解释》第 20 条第 2 款:连带共同保证的保证人承担保证责任后,向债务人不能追偿的部分,由各连带保证人按其内部约定的比例分担。没有约定的,平均分担。