

理论攻坚-物权

(讲义+笔记)

主讲教师：郝婷婷

授课时间：2021.03.01



粉笔公考·官方微信

理论攻坚-物权（讲义）

第七章 民法典之物权

第一节 物权通则

一、物权概念

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。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。

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

（一）概述

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。

（二）业主共同决定事项

下列事项由业主共同决定：

1. 制定和修改业主大会议事规则；
2. 制定和修改管理规约；
3. 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
4. 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
5. 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
6. 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
7. 改建、重建建筑物及其附属设施；
8. 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
9. 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

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。决定前述第 6 项至第 8 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、相邻关系

不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

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

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。

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。

第三节 用益物权

一、概述

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、土地承包经营权

（一）概述

农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。

（二）期限

耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。

前述规定的承包期限届满，由土地承包经营权人依照农村土地承包的法律规定继续承包。

（三）三权分置

土地承包经营权人可以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。

三、居住权

（一）概念

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。

（二）居住权合同

设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

（三）居住权的设立、限制及消灭

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。

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。

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。

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。

二、抵押权

（一）概述

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。

（二）不得抵押的财产

下列财产不得抵押：

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。

（三）抵押财产的转让

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。

（四）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。

三、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移交债权人占有，当债务人不履行债务时，债权人有权就其占有的财产优先受偿的权利。

四、留置权

留置权是指债权人按照合同约定占有债务人的财产，在债务人逾期不履行债务时，有留置该财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财产优先受偿的权利。

真题演练

1. （单选）我国《民法典》中的物权，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（ ）三大类。

- A. 地役权
- B. 质权
- C. 担保物权
- D. 留置权

2.（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作为王某支付的购房款支付给李某，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

3.（单选）所有权中带有根本性的一项权能是（ ）。

- A. 占有
- B. 处分
- C. 收益
- D. 使用

4.（单选）建筑物区分所有权不包括（ ）。

- A. 专有部分的单独所有权
- B. 共有部分的共有权
- C. 共有部分的单独处分权
- D. 因共有关系而产生的管理权

5.（单选）甲、乙、丙三人共同享有一所房屋所有权，甲占70%，现在，甲想把这套房屋向银行抵押200万元，需要（ ）。

- A. 经得乙和丙的同意
- B. 经得乙和丙其中一人的同意
- C. 不需要经得任何人同意
- D. 无处分权利

6.（单选）五龙村的村民小张想到城市去打工，于是把自己承包的5亩地流转给了老李。关于小张与老李的权益，下列说法正确的是（ ）。

- A. 小张失去了这5亩地的承包权
- B. 老李取得了这5亩地的承包经营权

- C. 小张依然保留有这 5 亩地的承包经营权
- D. 老李取得了这 5 亩地的经营权但没有承包权

7. (单选) 下列可以作为抵押财产的是 ()。

- A. 甲村的土地所有权
- B. 乙个人合法拥有的房屋
- C. 丙大学的教学楼
- D. 丁企业被查封的厂房

8. (单选) 为了耕种自己的土地而必须经过他人土地的, 可在他人土地上成立通行权, 该通行权在物权的权利体系中属于 ()。

- A. 相邻关系
- B. 地役权
- C. 用益物权
- D. 土地承包经营权

9. (单选) 甲在乙处加工玉雕两件, 取回玉雕时因钱不够, 未能付清加工费, 乙只允许甲取走其中一件, 称另一件等到甲将钱交清之后再取。乙对此件玉雕的占有基于 ()。

- A. 抵押权
- B. 质权
- C. 留置权
- D. 所有权

理论攻坚-物权（笔记）

【注意】

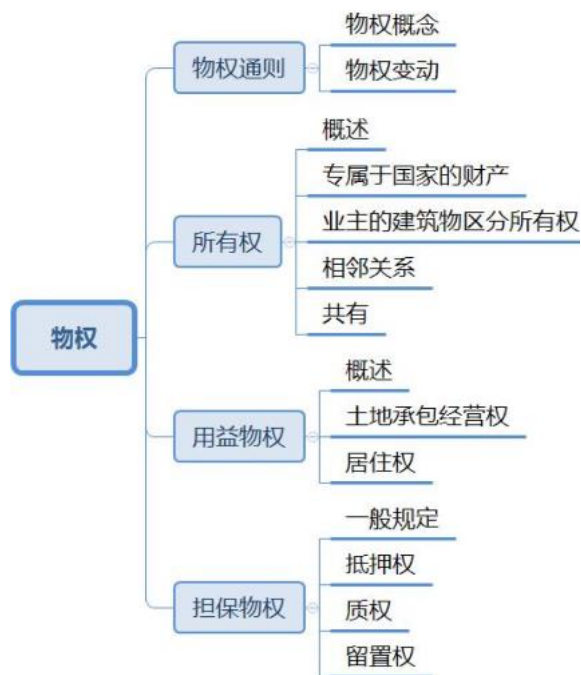
本节课讲解《民法典》物权部分。



【注意】

1. 《民法典》中物权比较复杂、理论性比较强，但真题考查的一般不难，主要考查偏概念的题型，而且物权部分重点比较突出，比如物权变动，考查类似的题比较多。《民法典》对物权的改动比较大，比如居住权，考查的可能性会大很多。

2. 答疑：课上尽量给大家答疑，如果课上没有回答到，课中休息、下节课提前 15 分钟、微博都可以答疑。



【注意】

以往的考试中所有权、担保物权，考试频率比较高，而且这一次《民法典》中专属于国家的财产、业主的建筑物区分所有权、用益物权中的居住权，改动较大（重点）。抵押权、共有、物权变动是传统重点考查的内容，也要注意。

第七章 民法典之物权

第一节 物权通则



【注意】

物权通则很简单，分为物权概念和物权变动（重点），物权概念简单了解即可。

一、物权概念

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。

【解析】

物权概念：以自行车为例。

(1) 特征：支配权、排他权。

①支配权：享有自行车的物权，意味着可以支配它，想骑就骑、想搬回家就搬回家。

②排他权：排除别人对自行车的使用（行使权利），如果自行车是老师的，别人就不能搬回家。

③合同是典型的债权，债权与物权正好相反，债权是请求权和相容权。

a. 请求权：王某向老师借了 3 万元，老师作为债权人不能直接支配王某的财产，只能请求王某还钱，债权人非常可怜，只有请求权。

b. 相容权：老师借给王某 3 万，同时又借给小娟、花花各 3 万，老师同时是多个人的债权人，这些债权可以相互相容、可以共存，不会相互排斥。

(2) 种类：所有权、用益物权和担保物权，只有这三类。

①所有权：也叫自物权，对自己的东西享有的权利，权利是完整的，自己的自行车想怎么骑怎么骑、想怎么卖怎么卖，法律上也叫完全物权。

②用益物权和担保物权都是对别人的物享有部分权利，也叫他物权，行使时会受到限制，也叫限制物权。

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。

【解析】

1. 物权变动（重点）：主要考查物权的公示方式，不同的物公示的方式不同，不动产看登记，动产看交付，要区分什么是动产和不动产。考试不会考查概念，往往考查房和车。房是典型的不动产，土地以及土地的附着物都是不动产，移动后价值会减损，比如老师觉得房子采光不好，向前挪一米，房子会塌。而车可以从 A 街道移动到 B 街道，还可以正常发挥功能，移动后价值不会减损，是动产。

2. 例：

(1) 动产：甲将自己的手机卖给了乙，甲乙两人 1 月 1 日签订买卖合同；2

月1日乙交钱给甲；3月1日甲交付手机给乙。3月1日乙取得手机的物权，因为手机是动产，动产看交付（交付指交物，而不是交钱）。

（2）不动产：甲将房子卖给乙，甲乙两人1月1日签订房屋买卖合同；2月1日乙交钱给甲；3月1日甲将房屋交给乙；4月1日甲乙一起办理过户登记。乙4月1日成为房屋所有权人，因为房屋是不动产，不看什么时间交房、交钱，只看什么时候办理过户登记。

3. 注意：

（1）车也要登记，车是典型的动产，动产的物权变动要看交付，而不是登记。车的登记与房子登记不同，车登记与否不影响所有权的转移。

（2）一房二卖：假设甲有一个房子，卖给了乙，与乙签订买卖合同，丙找到甲愿意出更高的价格，甲又将房屋卖给了丙，与丙签订买卖合同，并配合丙完成过户登记，此时房屋属于丙，乙没有登记，即便签合同也没有用。虽然房屋是丙的，但是甲乙之间的合同是有效的，所以乙可以依据有效合同追究甲的违约责任，甲没有按照合同约定将房屋交付给乙，违反合同的约定（甲违约）。



【注意】

物权通则相对简单。

（1）概念部分注意几个专业的词。

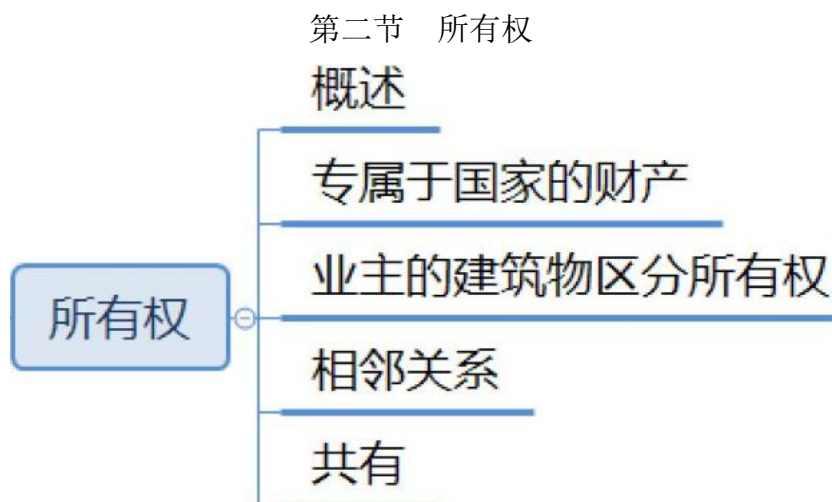
①物权是支配权，债权是请求权（正确）。

②用益物权是限制物权，行使权利需要受到限制（正确），原因：用益物权是他物权，也是限制物权。

（2）物权变动（重点）：

①房（不动产）：不要被签合同、交房干扰，要看登记。

②车（动产）：不要看登记，要看交付。



【注意】

1. 所有权部分包含的专属于国家的财产、业主的建筑物区分所有权、相邻关系、共有都比较喜欢考查，这一节都是重点。而且《民法典》中专属于国家的财产和业主建筑物区分所有权都有改动，很有可能考查。

2. 难点：

（1）业主建筑物区分所有权新增加业主表决权，而且涉及计算。

（2）相邻关系：一般与地役权一起考查，注意区分。

一、概述

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】

1. 所有权人是对自己的自行车享有的权利，叫自物权、完全物权。

2. 所有权人对自己的物，享有的全部的权利就是占有（搬回家）、使用（骑车）、收益（借别人骑，然后收钱）和处分（卖出），如果一个人享有这四项权利，就是所有权人（物的主人）。

3. 注意：四个权利中，最本质的、最能体现是物的主人的是处分，比如自行车老师想扔就扔、想砸就砸、想卖就卖，最能体现这个自行车是老师的。将自行车借给别人，别人也可以占有，所以占有不是。

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。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。
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：直接考查，将概念记住就可以做题。《民法典》中新增的“无居民海岛”（重点）。

（1）矿藏：国家非常重要的战略资源，所有矿都属于国家所有，比如煤矿、铁矿等；水流：江、河、湖、海、水塘、水库，只要是水就属于国家；海域也是水。海域是物权法规定的，矿藏和水流在宪法上也有明确规定。

（2）无居民海岛：原来对无居民海岛的归属没有清晰的认定，往往出现海岛荒废或者乱开发，为了使海岛有序开发，明确规定无居民海岛属于国家。

（3）土地：经常考查，要分情况。城市土地值钱、寸土寸金，属于国家所有。

（4）无线电频谱资源：非常重要的战略资源，是通信的基础，打仗的时候没有无线电频谱资源无法发送电报。

（5）国防资产：与国家安全有关，比如坦克、导弹等不能属于个人或者集体。

2. 考试没有考查过概念，只考查种类。

3. 口诀：荒岛海域没wifi，水军守城把矿开。荒岛、海域没有无线电(WiFi)，水军守住城后把城市中的矿开采。荒岛——无居民海岛；海域——海域；WiFi——无线电频谱资源；水军——水流（水）、国防资产（军）；城——城市土地；矿——矿藏。

4. 农村和城市郊区的土地属于国家所有（错误），原因：法律规定的属于国家所有，也有可能不属于国家，农村和城市郊区的土地一般属于集体所有，法律有规定的情况下（例外情况）属于国家。

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 (口诀：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
	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



【注意】

1. 宪法中也有关于自然资源归属的规定，如果考查，同样也是考查哪些是属于国家、哪些属于集体。既属于国家，又属于集体不需要背。

(1) 专属于国家的部分直接按照物权中的记忆即可，物权法规定的更全、更多。

(2) 专属于集体：宪法中的内容，即宅基地、自留山和自留地（宅自自）。

①宅基地：农村住宅用地，一般一户一宅，农民居住使用。

②自留山、自留地：留给农民种一些农副产品使用。

(3) 专属于国家是全民所有，专属于集体只有集体的成员可以享有，如果产生收益集体成员之外不能享有。

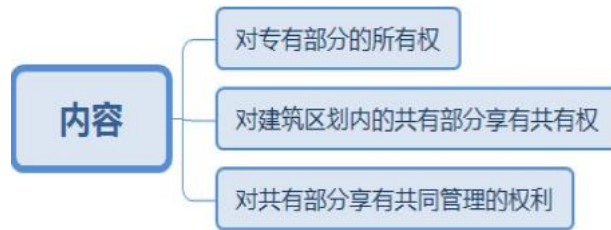
2. 可以归国家也可以归集体：唯一可能考查的是农村和城市郊区的土地，一般属于集体，除非有特殊规定的属于国家。涉及土地所有权时，一定要看好是城市的土地、宅基地、自留山和自留地还是农村和城市郊区的土地。

三、业主的建筑物区分所有权

(一) 概述

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。



【解析】

业主的建筑物区分所有权《民法典》中有一个重大改动，即表决权（难点）。建筑物区分所有权以往考查不多，往往考查内容。

（1）区分所有权：现在买房子，一般都是高层，高层就是建筑物区分所有权。家里的卧室、客厅、厨房等，都是专有的，邻居不能用；家外的电梯、走廊、外墙不是一家一户的，而是业主共有。同一楼里，有专有部分，也有共有部分（公摊），所以叫做区分所有权。

（2）区分所有权主要包括三部分：

①对专有部分的所有权：专有部分就是指卧室、客厅等，想怎么用就怎么用，租出、卖出都可以，不需要经过其他业主的同意。

②对建筑区划内的共有部分享有共有权：比如走廊、楼梯、电梯等，属于业主共有，由业主共同使用，使用共有部分获得收益业主共有。

a. 在大楼顶层挂一个广告牌，会获得 2 万元的收益，2 万收益是业主的，不是开放商、物业的，也不是顶层业主的。

b. 现实中不规范，经常出现物业公司反客为主，但法律上属于全体业主，顶层而是整个楼的顶层，不属于顶层用户。

③对共有部分享有共同管理的权利：电梯、灯泡坏了，业主要共同维修。

④补充：车位的问题，以前经常考查。车位无论是地上还是地下，只要是花钱买就是自己专有的，邻居就不能将车停在此车位上。但是如果车位是占有公共道路而改建的，属于业主共有。

（二）业主共同决定事项

下列事项由业主共同决定：

1. 制定和修改业主大会议事规则；

2. 制定和修改管理规约；
3. 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
4. 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
5. 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
6. 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
7. 改建、重建建筑物及其附属设施；
8. 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
9. 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

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。决定前述第 6 项至第 8 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。



【解析】

1. 对共同部分要共同管理，每家出多少钱就需要表决。

(1) 业主的表决权：小区有一块空地要变为停车场，允许社会车辆停放，并且收费，需要经过业主表决通过，不能物业、某一家某一户同意，开会时参会人员的比例有要求，达不到要求，比如只来了一位业主不能开会，而且参会的人中有多少业主同意也有要求，即多少人参与以及参会多少人同意通过。

(2) 开会需要多少人：需要全体业主的双三分之二参与，考试大概率不会考查计算题，会考查三分之二这个数字。

①确定开会的人，不光考虑开会的人数，也要考虑这些人所占面积，人数、所在面积都达到三分之二会议才有效。

②比如小区共有 1200 名业主，法律“以上”包含本数，最少 800 人(≥ 800)参会；1200 人占有的面积是 60 万平方米，参会的 800 位业主，占有的面积加起来要大于等于 40 万平方米，这个会才有效。人数与面积是“且”的关系，都符合才可以。

(3) 开会的人中，多少人同意才能通过：法律上要区分是小事还是大事，小事需要参会业主的双过半同意；大事需要参会业主的双四分之三同意。

①双过半指人数和面积，基数不是全体业主，而是参会业主，也就是 800 人和 40 万平方米这组数据。双过半不包括正好一半的情况，参会业主至少 401 人同意(>400)，并且这些人的面积加起来要大于 20 万平方米，小事就可以通过了。

②大事是同样的道理，只是计算的比例不同。大事要经过参会业主的双四分之三同意(四分之三以上，即包括本数)，800 的四分之三是 600 人(≥ 600)，即至少 600 人同意才能通过，而且 600 人所占的面积需要达到 40 万平方米的四分之三(≥ 30 万平方米才能通过)。

③注意：“以上”包含本数，“过半数”不包含本数。

(4) 大事小事要区分，小事了解即可，将大事记清楚。

①小事：

a. 修改会议议事规则：比如谁主持、谁讨论。

b. 制定和修改管理规约：比如灯泡坏了怎么管理、维修。

c. 选举业主委员会或者更换业主委员会成员：现在很多小区主张成立业主大会，业主大会也可以推选一些积极性比较高的业主进入业主委员会。

d. 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人：现实中解聘物业公司比较难，但是法律上是小事。

e. 使用维修资金：要与筹集维修资金区分，怎么用是小事，怎么筹集是大事(比如每家出多少钱)。

②大事：与钱有关的（口诀：筹资金、建设施、改用途、搞经营）。

a. 筹集建筑物及其附属设施的维修资金。

b. 改建、重建建筑物及其附属设施：比如老旧小区加电梯。

c. 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动：比如将小区绿地改建为停车场，允许社会车辆停车，并且进行收费。

2. 做题不会真的让大家计算，主要考查概念，把握关键词即可。大事、小事都需要全体业主双 2/3 参与会议，只是通过的比例不同，大会需要参会业主的双 3/4 同意，小事需要参会业主的双过半同意（大事：全体业主 2/3 参与+参会业主 3/4 同意；小事：全体业主 2/3 参与+参会业主双过半同意）。

假设	专有部分面积24万平米	业主人数600人
全体双2/3参会	≥ 16 万平米	≥ 400 人
小事：参会双过半同意	≥ 8 万平米	> 200 人
大事：参会双3/4同意	≥ 12 万平米	≥ 300 人

【注意】

小区共有 600 位业主，600 业主专有部分面积总和是 24 万平米。

（1）参会（全体双 2/3）：业主人数要大于等于 400（600 人 \times 2/3），400 人的专有部分面积大于等于 16 万平米（24 万平米 \times 2/3）。

（2）小事（双过半同意）：400 人中至少 201 人同意（ > 200 ），面积要大于 8 万平米。

（3）大事（双 3/4 同意）：大于等于 300 人同意，面积大于等于 12 万平米。

四、相邻关系

不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

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

【解析】

相邻关系：所以权部分第二个难点，主要考查与地役权的区分，选项中会同时出现相邻关系和地役权，要准确把握。

（1）相邻关系基于不动产关系产生，不动产必须给予另一个不动产便利。

①A 楼和 B 楼相邻，A 楼不能盖得特别高、离 B 楼特别近，将 B 楼挡住，因为 B 楼有采光权，采光权就是典型的是相邻关系。

②通行权也是典型的相邻权，比如甲乙两家是邻居，大路在乙家旁边，甲要去马路上只能通过乙家门口，乙不能阻止甲通过或者强制要求甲付钱，甲有权从乙家门前通过，即通行权（基于不动产相邻关系产生的权利），这是甲的法定权利，乙没有权利禁止，因为甲不走乙家门前就无法到达马路上。

③如果甲觉得从乙家门前通过特别远，甲想直接走乙家的院子，这时需要经过乙同意，不能不经过乙的同意，需要与乙商量，即地役权。

（2）相邻关系是典型的法定权利，是法律明确规定的。

①甲通过乙家门前，不需要乙同意，是法律赋予甲的权利，满足甲必要的便利，乙无权禁止，而且是无偿的，乙不能向甲索取钱财。

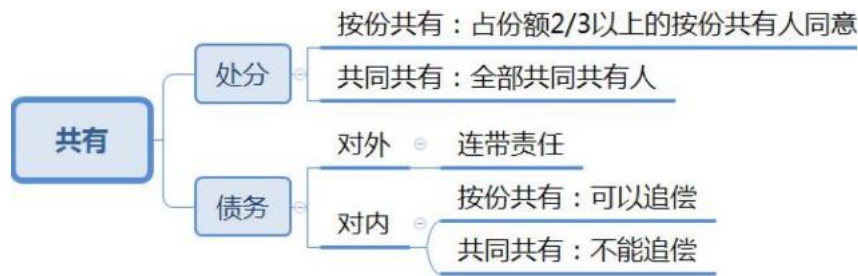
②而地役权，“役”指使用，地役就是使用别人的地，这种权利不是法定，而是约定产生，一般情况下都是有偿的。甲不走乙家门前，直接从乙家穿过，需要与乙协商、商量，甲乙二人可以商量费用，比如甲每天从乙的院子通过，一年支付给乙 200 元。地役权也有可能是无偿的（甲乙关系好），只是地役权与相邻关系比可以有偿的。

（3）判断方式：甲需要与乙商量，就是约定权利；甲不需要与乙商量就是法定权利。

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】

共有改动不是很大，但是以往考试中共有也是常规的考点。

(1) 共有：甲乙二人一起买房，由多个人共同享有一个所有权。主要区分种类，共有包括按份共有和共同共有。

①按份共有：共有人按照特定份额对特定的物享有权利（分份额）。

②共同共有：不分份额，一般情况下发生在具有特定身份人之间，比如夫妻之间一般不分份额，家里的电视机上不会标明男 70%、女 30%；洗衣机上写着女 60%、男 40%。

(2) 涉及处分和对外债务，按份共有和共同共有的规定不同。

①处分：

a. 按份共有中处分共有物，要占份额 $\frac{2}{3}$ 以上的按份共有人同意；共同共有情况下处分共有物，需要全部共同共有人同意。

b. 比如甲乙丙各出 1 万买了一头驴，驴价值 3 万，甲乙想卖出驴，但丙不同意（甲乙丙没有夫妻等特殊关系），甲乙丙属于按份共有，“以上”包含本数，甲乙两人已经达到 $\frac{2}{3}$ ，甲乙决定就可以卖出，即便丙不同意，如果甲乙丙是共同共有的关系，需要甲乙丙三人都同意。一般题目中会告知按份共有还是共同共有，如果没有指出，默认按份共有。

②债务：

①无论哪种共有，对外关系都是连带的，只是对内不同，按份共有可以追偿，共同共有不能追偿。

②连带责任：各共有人是“拴在一条线上的蚂蚱”，债权人可以向部分或者全部共有人要求偿还全部债务。比如张三出 2 万、李四出 1 万一起买驴，驴价值 3 万，张三领着驴遛弯的时候踢伤王五，王五花费医药费 3 万元，王五可以只起诉张三、只起诉李四或者张三和李四一起起诉，这种责任就是连带责任。王五如果只起诉张三，张三还完全部债务后，可以向李四追偿，这头驴张三占有 $\frac{2}{3}$ ，

还债也应该还 $\frac{2}{3}$ ，但是如果题目给出张三和李四是夫妻关系，张三还完债务后不能向李四追偿，即共同共有不涉及追偿的问题。

（二）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。

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。

【解析】

份额转让《民法典》有新规定，但是改动不是很大，只是将按份共有人优先购买权行使的权利规定的更详细，主要理解什么是优先购买权。

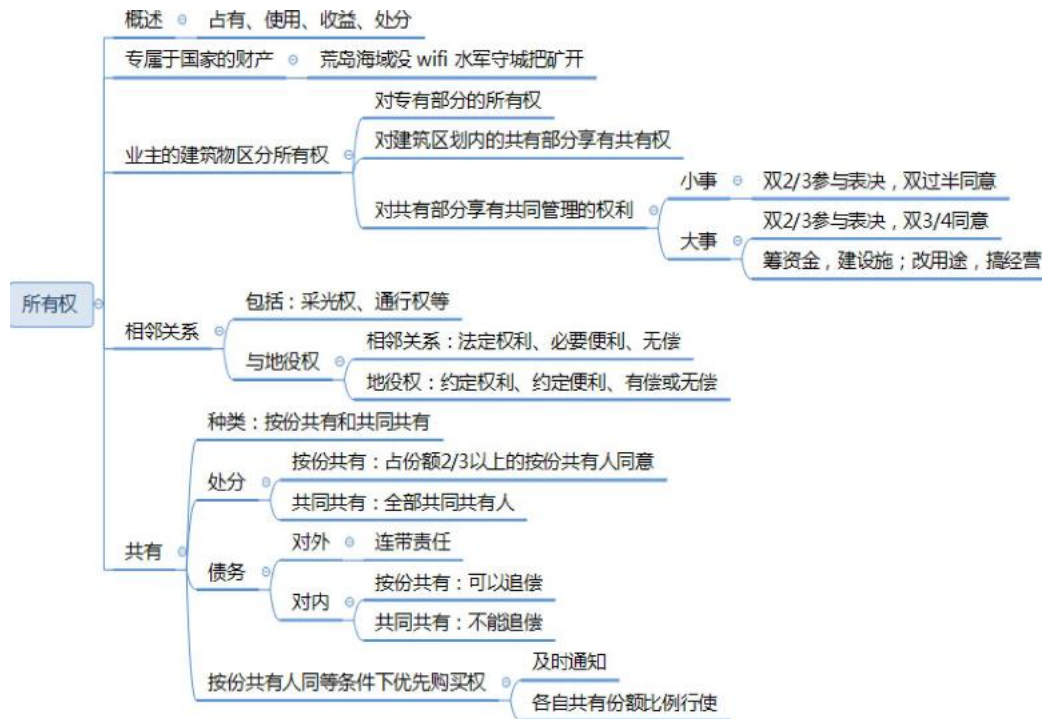
（1）优先购买权：甲出 70%，乙出 30%，一起买了一套房屋，甲想卖出自己的份额，乙和第三人丙同时出 70 万购买，甲应该卖给共有人乙，乙具有优先购买权，但前提是同等条件下，如果乙只愿意出 70 万，丙愿意出 140 万，甲可以卖给丙。

（2）《民法典》改动：

①为了保障共有人的优先购买权，购买人转让份额的时候要及时通知其他共有人，也就是甲转让份额时，要及时通知乙，不能偷偷卖给第三人丙，否则会侵犯共有人的优先购买权，法条没有规定侵犯的后果。

②存在多个按份共有人时，两个以上其他共有人主张行使优先购买权的，能协商更好，不能协商按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权（不会考查计算）。比如甲乙丙一起买房，甲出 50%、乙出 20%、丙出 30%，甲要卖出，乙丙都想购买，要先协商，如果协商不成，按所占比例，乙占乙丙的 $\frac{2}{5}$ ，乙可以买 50% 的 $\frac{2}{5}$ ，即 20%，丙可以买 30%。

（3）甲出 70%，乙出 30% 买一套房屋，租给第三人丙，丙是承租人，也有优先购买权，甲卖出自己 70% 的份额，乙（共有人）丙（承租人）都想购买，同等条件下，共有人的购买权优先于承租人的购买权，应优先卖给乙。



【注意】

所有权难度较大，表决权、相邻关系与地役权区别要注意。

（1）概述部分四个权利中最本质的是处分（最能体现是物的主人）。

（2）专属于国家：荒岛海域没 WiFi，水军守城把矿开。

（3）业主建筑物区分所有权考查概念概率较大，2/3、双过半要记住，大事要件记住。

（4）甲想要走乙的院子，需要经过乙同意（地役权），如果甲只是在乙的门前经过，乙没有权利拒绝，是甲法定的权利，乙必须让甲通过（相邻关系）。

（5）共有：绝大多数会告知是按份共有和共同共有，婚前财产等特殊规定的不要考虑。

（6）处分和债务部分要区分清楚，优先购买权要注意新规定的两个细节。

第三节 用益物权



【注意】

用益物权：在以往的考试中，用益物权考查非常少，偶尔考过种类、概念，但今年《民法典》在用益物权部分规定了一个全新的制度叫居住权，是很有可能考查的，需要重点把握；《农村土地承包法》也有修改，部分相关的知识点挪进《民法典》当中，之前的题目有考查过，所以土地承包经营权也会单独讲解。

一、概述

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】

1. 概念（了解）：他物权。对于别人所有的东西，享有的占有、使用、收益的权利，与所有权相比较，没有处分权，在行使权利的时候会受到限制，所以叫限制物权。

2. 用益物权的种类（考点）：考试的时候会问以下属于用益物权的是哪个。就考试而言，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。注意不要死记硬背，结合常识是可以判断出来的。

（1）土地承包经营权：主要对于农村的土地/耕地，比如承包土地用于农业生产。

（2）建设用地使用权：主要针对城市的土地用于建造建筑物，比如住宅用地、商场用地。

（3）宅基地使用权：农村的地，但不是用于农业生产，而是给村民用来居住的土地。

（4）居住权：为了满足居住的需要，对住宅所设立的权利。

（5）地役权：为了使用自己不动产的便利，而去使用别人地的一种权利。

如果考试考到地役权，会考查与相邻关系的区分。

二、土地承包经营权

（一）概述

农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。

（二）期限

耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。

前述规定的承包期限届满，由土地承包经营权人依照农村土地承包的法律规定继续承包。

【解析】

1. 土地承包经营权：因为《农村土地承包法》改了以后，有些地方的考题考查过这个制度，而且把这些内容写进《民法典》，所以也很容易考到。

（1）家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。如果大家一块干，比如“大锅饭”，是没有效率的，承包给家庭，以家庭为单位的积极性会更高，干得多就挣得多。

（2）但是有些事情会涉及集体成员的利益，或是项目太大，不适合一家一户“干”，就统一起来大家一起“干”。

2. 期限：

（1）如果给了农民耕地不设置期限，意味着可以一直用，时间长了很容易出现土地私有，再久一些会成为地主。

（2）根据土地的性质不同，规定的时间长短是不一样的，因为不同土地的回报周期不同。比如种玉米，可能一年就有收益了；草地和林地相对来说回报周期比较慢，所以承包期规定的也比较长，耕地承包期是三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年。

3. 口诀：耕草林，三五七，到期之后可延期。承包期到期后可以延期，比如耕地的承包期现在有政策和法律，期满之后可以再给三十年，草地和林地之后也会有相关的规定。

（三）三权分置

土地承包经营权人可以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。

【解析】

三权分置：2019 年山东曾考查过。

（1）把土地承包经营权打散，承包人可以把承包权留下，经营权流转出去。

（2）比如农村的土地一般属于集体所有，这个“集体”是土地的所有权人，但是集体自己不种植，需要有人承包，比如张三承包了一块地，按照原来的规定是自己经营、自己种植，但是现在很多的农民不舍得土地，自己又不想种植，想去城市里打工，此时允许张三把承包权留下，单独把经营权流转出去；李四是当地的种田大户，很多人把土地流转给李四，李四又专业、又能实现规模化，此时对于李四、张三、土地来说都更有益处。

（3）考试会问如果张三把经营权流转给李四之后，李四享有承包经营权；张三把经营权流转给李四之后，张三对于土地享有承包权。

三、居住权

（一）概念

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。

（二）居住权合同

设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

【解析】

1. 居住权（重点）：《民法典》对于居住权规定的是非常粗糙，只是原则性规定，没有具体实际操作的内容。所以只需要大家掌握《民法典》中大的、原则性的知识点。

2. 概念：居住权对别人的住宅享有占有、使用的用益物权，不能收益、不能处分，因为居住权的存在是为了满足生活居住需要。

（1）比如假设王某和妻子彬彬准备离婚，但是所有的房子等都是王某婚前财产，彬彬是家庭主妇，没有工作、没有房产、没有收入，如果离婚后，彬彬生

活特别困难，没有住的地方。

(2) 注意离婚后，一方有能力，对于生活有困难的一方是有帮助的义务，王某有八、九套房子，完全有能力帮助彬彬。于是和彬彬签订合同，把现在房屋的居住权给了彬彬，允许给彬彬居住五年（过渡），五年之后再离开。这种情况下才会出现居住权。王某之所以把居住权给彬彬，是因为彬彬没有住的地方，如果不让彬彬住在这个房子中，彬彬有可能住到天桥底下。

3. 居住权合同：设立居住权，必须签订书面形式订立居住权合同。

(1) 与房屋有关的一般都要求书面形式订立，因为口头形式不保险，比如万一王某两年后反悔，彬彬没有证据，就算去法院起诉，也无法证明王某答应给自己5年的居住权，是说不清的。

(2) 另一种方式是设定遗嘱，比如王某在去世之前可以留下遗嘱，约定死后先由彬彬居住五年，之后再归小儿子所有。

(三) 居住权的设立、限制及消灭

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。

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】

居住权的设立、限制及消灭：

(1) 居住权无偿设立：比如王某把居住权给彬彬，一般不收取彬彬钱，因为王某把居住权给彬彬是因为彬彬没有钱，穷得都活不下去了。但另有约定的除外，比如彬彬特别要面子，说“离婚之后不白住你的房子，即使1块钱、100块钱，我也要给钱”。

(2) 居住权自登记时设立：设定居住权，必须到不动产相关部门办理登记，及主权自登记时设立，没登记没设立不生效，因为居住权是用益物权，和房子有关，我国要求和房屋有关的需要办理登记，比如买卖房屋需要过户登记，抵押房

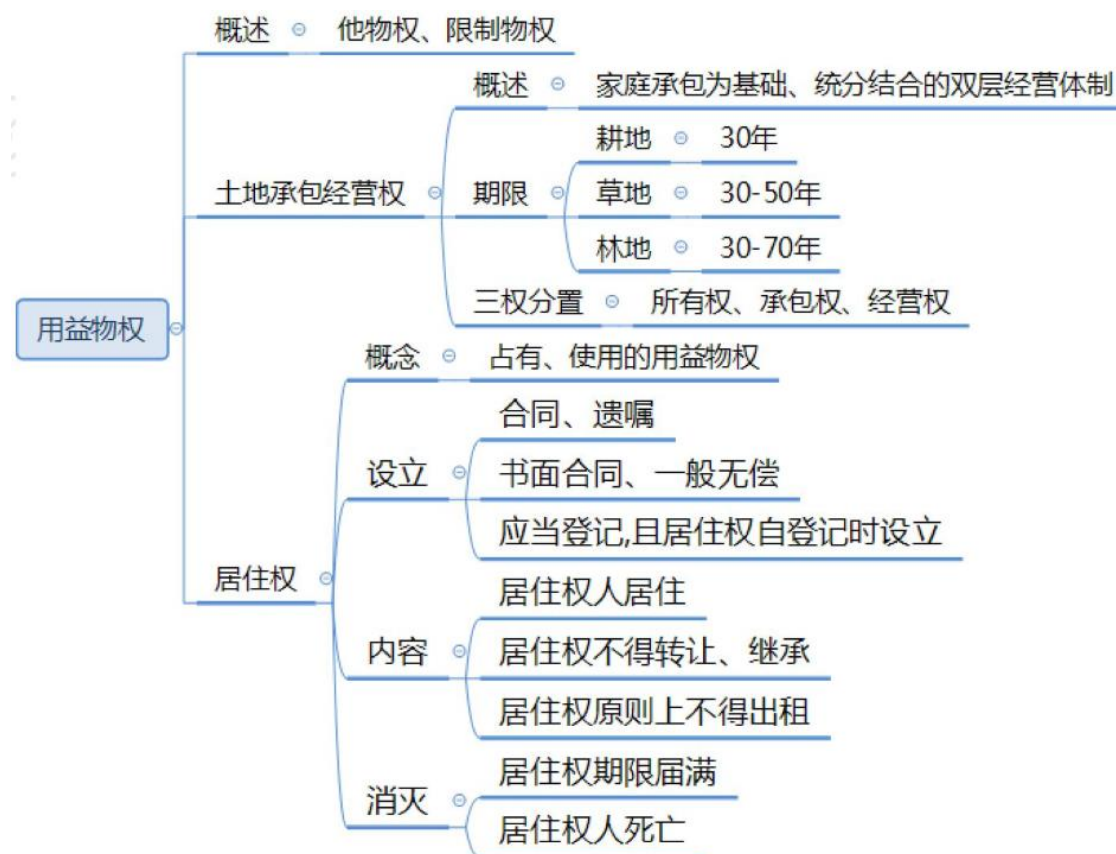
屋需要抵押登记，设定居住权需要居住权登记。居住权必须要签合同，之后要办理登记。

(3) 居住权不得转让、继承：因为王某是看彬彬可怜，没有住的地方，才将居住权给彬彬。对于彬彬而言居住权不得转让、继承，也不得出租。

(4) 居住权消灭：

①居住权期限届满，居住权消灭：比如王某给彬彬 5 年居住权，5 年期满，王某可以让彬彬搬出去。

②居住权人死亡的，居住权消灭。



【注意】

用益物权：虽然以往的考题当中不太爱考，但是《农村土地承包法》有改动，居住权也是全新的内容，所以可考性还是比较大的，但是整体不难，只要把《民法典》中的规定把握住，就可以做题。

(1) 概述：用益物权是占有、使用和受益的权利，没有处分权。

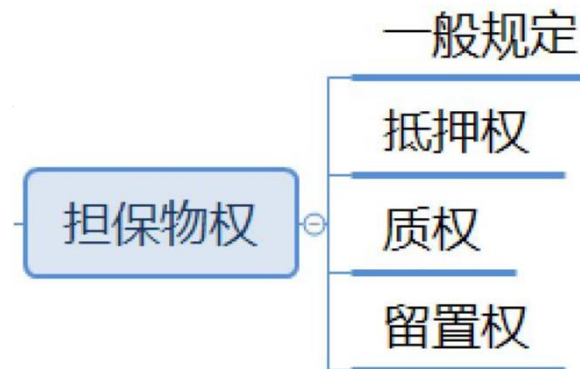
(2) 土地承包经营权：

①期限：口诀“耕草林，三五七，到期之后可延期”。

②三权分置：比如张三可以留下承包权，经营权流转给李四，张三享有承包权，李四享有经营权。

（3）居住权：占有、使用的用益物权，不能收益、不能处分。

第四节 担保物权



【注意】

担保物权：就以往的考题而言，担保物权是非常高频的考点，尤其是抵押权。《民法典》在担保物权的部分改动很小，细节到没有仔细看都发现不了，有些细节很可能出考题，所以需要大家重点掌握。质权和留置权可考性不大，以前考查也非常少，了解即可。

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。

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。

【解析】

担保物权在法律上分为抵押权、质押权（质权）、留置权。其中单独出考题几率最大的是抵押权。

（1）担保：

①假设王某想问军涛借 20 万块钱，但是军涛不相信王某的人品，要求王某

设定担保，于是王某把自己的车担保给军涛，此时会出现担保。担保是仅仅围绕在债权和债务之间的，如果王某问军涛借钱，就不需要将车担保给军涛；如果王某按期还钱，军涛就不能把王某的车卖了实现担保物权。

②如果王某不按期还钱，车的所有权不是直接归军涛，军涛享有的担保物权只是优先受偿权，军涛可以把车卖了，对于卖的财产优先受偿。假设车卖了 200 万，军涛拿走 20 万之后把剩的钱给王某。注意事后可以商量抵债，不能说王某不还钱，车子直接归军涛。

（2）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。

①比如王某将车担保给军涛之后，王某继续开着车，但是发生了碰撞，将车撞毁了，此时军涛的担保物权没有消灭。这个车有可能产生其他的代位物，比如保险公司赔偿保险金或赔偿金，军涛可以拿保险金或赔偿金优先受偿。

②假如赔偿 200 万，军涛可以从中拿走属于自己的 20 万块钱，军涛可以对钱实现担保物权，相当于保险金取代车的位置。

二、抵押权

（一）概述

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】

抵押权：

（1）区分抵押、质押：如果现在王某把车担保给军涛，车由王某继续占有，并且没有转移给军涛，就是抵押；如果王某把车担保给军涛，把车交给军涛保管，需要转移占有的担保方式叫质押。二者最大的区别是否需要把物转移占有。

（2）设定抵押的抵押人，可以是债务人本人或者第三人。比如王某借钱，可以抵押自己的车，如果王某没有车，也可以抵押母亲（经过母亲同意）的车。

（3）抵押不转移财产的占有。比如买房的时候把房子抵押给银行，银行按揭贷款就是典型的抵押，此时房子没有给银行居住，而是自己居住，和银行之间

就是抵押的关系。

(4) 可以拿房子、车子抵押，抵押的财产没有说只能是动产，不动产也是可以，注意不动产是允许质押的。

(5) 抵押权人享有优先受偿权，不是王某不还钱车子直接归军涛，而是军涛可以把车子卖掉，卖得的钱优先受偿。

(二) 不得抵押的财产

下列财产不得抵押：

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】

1. 不得抵押的财产：考试时直接问可以抵押/不得抵押的财产。可以抵押的财产是多数，记住不得抵押的财产即可。

(1) 土地所有权：我国的土地所有权归国家或者集体所有，国家或者集体的土地所有权都不能抵押。

(2) 宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，国有的土地使用权可以抵押，集体所有的土地使用权不能抵押，因为对于农民而言，土地是生存的依据。

①比如建设用地使用权，很多开发商将建设用地使用权抵押给银行借钱，拿到钱盖了房，卖掉房子后再将钱还给银行。

②《民法典》删除了“耕地”，意味着现在耕地可以抵押，比如李四拿到经营权之后，只是解决了李四没有地的问题，但是李四没有钱，法律规定李四可以拿经营权去金融机构融资，所以相当于变相承认耕地可以抵押。

③法律规定的除外，如果通过招标、拍卖或者公开协商的方式获得的荒山、荒地是可以抵押的。

(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不能抵押。与公共利益有关，比如把学校的大楼卖了学生没有地方上课。

(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、监管的财产不能抵押。相当于被国家“盯”上了。

(6) 兜底条款：法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

2. 口诀：土地所有权，农民保命地，归属不清晰，查扣和公益。

(三) 抵押财产的转让

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。

【解析】

1. 抵押财产的转让：改动非常小，即及时通知，但是改动的效果是非常大的，可靠性也是比较大的。

2. 比如王某将自己的车抵押给军涛，王某是抵押人，军涛是抵押权人，在抵押期间，王某可以把车卖给李某，但是必须明确的告知李某，车是有抵押的，抵押权人有可能会将车子卖掉。王某将车卖给李某是不需要和军涛商量，不需要取得军涛的同意，及时通知即可。

3. 如果军涛有证据证明，王某卖车可能会损害自己的权利，军涛可以要求王某提前清偿债务或者提存。比如王某要卖车给李某，军涛得知确切的证据，李某要将车运往美国，到时候无法卖车，所以军涛可以拿着证据找到王某要求提前还债，或者提存，就是把卖车的钱先放在公证处保存起来，即便王某到期不还钱，军涛的利益也不会受损。

（四）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。

【解析】

抵押权的保全：改动不大，规定的更详细，不需要死记硬背，掌握在什么情况下可以怎样维权即可。

（1）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：比如王某将房屋抵押给军涛，王某是抵押人，军涛是抵押权人，如果抵押权人军涛发现抵押人王某抵押的房子，王某正在拆房子，会导致军涛利益受损，如果王某正在拆，军涛可以要求王某停止拆除行为。

（2）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：如果王某停下来，但是已经拆了一半了，损失了一些财产，军涛有权利要求王某恢复；如果不能恢复，王某需要提供相应的担保。比如拆了一半的房子价值 5 万元，王某需要给军涛提供另外 5 万元的财产担保。

（3）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：如果王某既不恢复，又不提供另外担保，军涛就可以要求王某提前还钱。

三、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移交债权人占有，当债务人不履行债务时，债权人有权就其占有的财产优先受偿的权利。

【解析】

1. 质权和抵押权的区别：比如王某把车担保给军涛，把车交给军涛保管，这个担保方式叫质押权/质权（转移占有）。现在把车交给军涛，军涛不能随便使用，只是有权保管，如果军涛随便使用造成车辆损毁，军涛需要承担赔偿责任。

2. 细节点：

(1) 债务人或者第三人：比如王某可以将自己的车质押，也可以将他人的车质押。

(2) 动产或权利：

①不动产不能质押，比如甲把自己的房屋质押乙，需要把房屋交给乙，此时二人都不能居住，房子就浪费了，所以我国不动产只允许抵押，不能质押。

②权利指各种票据，比如仓单、票据、股票、提货单，出卖后可以换钱，比如甲和乙借钱，甲除了股票以外没有其他财产，甲可以将股票质押给乙，如果到期不还钱，乙可以把股票卖掉；如果甲还钱，乙将股票还给甲。

(3) 质押必须转移占有。

(4) 军涛享有优先受偿权，如果王某不还钱，军涛可以把提前占有的车卖掉，卖钱优先受偿，剩余还给王某。

四、留置权

留置权是指债权人按照合同约定占有债务人的财产，在债务人逾期不履行债务时，有留置该财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财产优先受偿的权利。

【解析】

1. 留置权：典型的应试教育。比如王某的车坏了，于是将车送到 4S 店进行修理，修好车后王某不给钱，此时 4S 店有权扣留车不还给王某，扣下行使的就是留置权。如果到期王某还不给钱，4S 店可以卖掉车，就卖得的价款优先受偿。

2. 注意 4S 店可以扣留王某的车，但不可以到王某家扣留妻子的车，只能扣留已经提前占有的该动产。做题的时候会发现，留置权往往发生在加工合同、承揽合同、修理合同等。

	抵押权	质权	留置权
财产类型	动产或 不动产	动产或权利	动产
财产是否转移占有	不转移占有	转移占有	转移占有
是否需要合意	合意	合意	不需合意

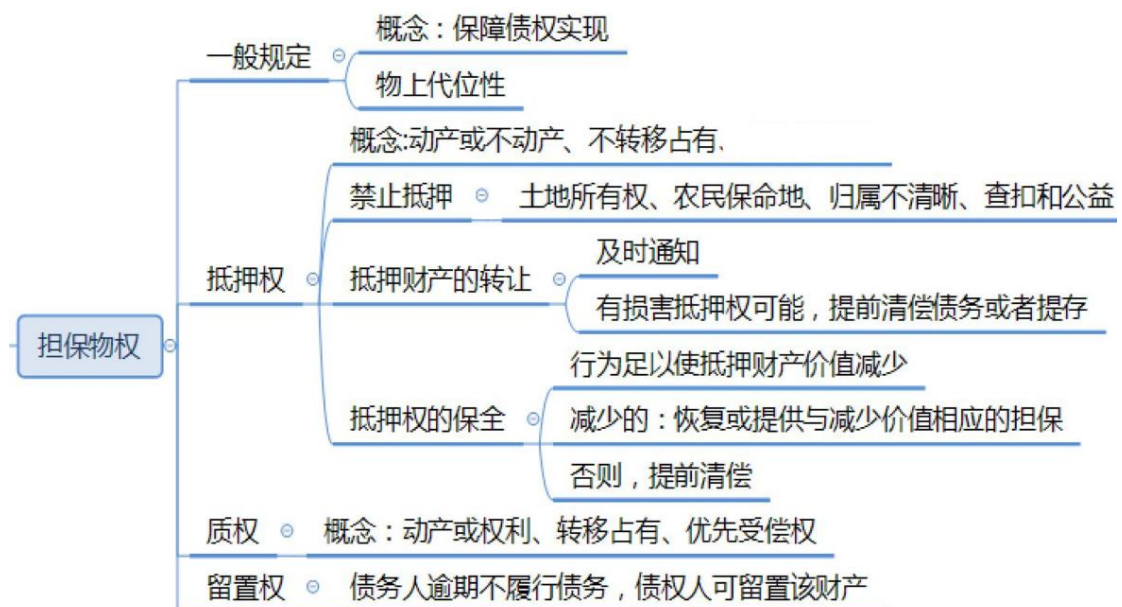
【注意】

区别：

(1) 抵押权不转移占有，质押权转移占有。

(2) 留置权是不需要合意的法定权利，抵押、质押都是需要商量的，比如王某到底是把自己的车抵押给军涛，还是把自己的房屋抵押给军涛，需要二人商量、签订合同；比如甲去 4S 店修车后不给钱，4s 店不会和甲商量，直接就会扣车，是法定的权利。

(3) 不动产（房屋）只能抵押，不能质押。



【注意】

1. 担保物权中最主要的考点是抵押权。

(1) 禁止抵押的财产：土地所有权、农民保命地（删除耕地）、归属不清晰、查扣和公益。

(2) 抵押财产的转让：不是必须经过抵押权人同意，通知即可。比如现在王某要卖车是不需要经过军涛同意，通知军涛就行，除非军涛有证据证明，王某的行为会损害自己的利益，军涛才可以要求清偿或者提存。

(3) 抵押权的保全：正在进行的可以要求停手；已经减少的可以要求恢复或是提供其他担保；如果不恢复，也不提供相应的担保，要求提前清偿。

2. 质权：和抵押最大的区别是在于其需要转移占有，而且不能针对不动产。

3. 留置权：加工合同、修理合同等会出现留置权。

真题演练

1. (单选) 我国《民法典》中的物权，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 () 三大类。

- A. 地役权
- B. 质权
- C. 担保物权
- D. 留置权

【解析】1. 物权分为三种，所有权、用益物权和担保物权。A 项错误：地役权属于用益物权。B 项、D 项错误：属于担保物权。【选 C】

2. (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作为王某支付的购房款支付给李某，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】2. 房屋作为不动产，看登记；动产看交付。【选 B】

3. (单选) 所有权中带有根本性的一项权能是 ()。

- A. 占有
- B. 处分
- C. 收益
- D. 使用

【解析】3. 最根本、最本质的是处分。【选 B】

4. (单选) 建筑物区分所有权不包括 ()。

- A. 专有部分的单独所有权
- B. 共有部分的共有权
- C. 共有部分的单独处分权
- D. 因共有关系而产生的管理权

【解析】4. 选非题。建筑物区分所有权：对专有部分的专有权，对共有部分的共有权以及基于共有权产生的共有管理权。【选 C】

5. (单选) 甲、乙、丙三人共同享有一所房屋所有权，甲占 70%，现在，甲想把这套房屋向银行抵押 200 万元，需要 ()。

- A. 经得乙和丙的同意
- B. 经得乙和丙其中一人的同意
- C. 不需要经得任何人同意
- D. 无处分权利

【解析】5. 如果题干没有特别提示是共同共有或夫妻关系，默认按份共有。要把房屋抵押（处分）给银行，要占份额 2/3 以上的按份共有人同意，甲的份额多，不需要乙、丙的同意。【选 C】

6. (单选) 五龙村的村民小张想到城市去打工，于是把自己承包的 5 亩地流转给了老李。关于小张与老李的权益，下列说法正确的是 ()。

- A. 小张失去了这 5 亩地的承包权
- B. 老李取得了这 5 亩地的承包经营权
- C. 小张依然保留有这 5 亩地的承包经营权
- D. 老李取得了这 5 亩地的经营权但没有承包权

【解析】6. 现在小张留下的是自己的承包权，把经营权流给老李，三权分置就是允许承包经营权人留下承包权，经营权给别人。【选 D】

7. (单选) 下列可以作为抵押财产的是 ()。

- A. 甲村的土地所有权
- B. 乙个人合法拥有的房屋
- C. 丙大学的教学楼
- D. 丁企业被查封的厂房

【解析】7. 做这类题目要记住不得抵押的财产。口诀：土地所有权，农民保命地，归属不清晰，查扣和公益。C 项错误：是公益单位。D 项错误：查封的财

产不可以抵押。【选 B】

8. (单选) 为了耕种自己的土地而必须经过他人土地的, 可在他人土地上成立通行权, 该通行权在物权的权利体系中属于 ()。

- A. 相邻关系
- B. 地役权
- C. 用益物权
- D. 土地承包经营权

【解析】8. A 项正确: 关键词“必须”“通行权”, 比如采光权、通行权都是典型的相邻关系, 是必要的便利。B 项错误: 地役权是约定的便利, 属于用益物权。D 项错误: 只是路过而已, 不是要承包。【选 A】

9. (单选) 甲在乙处加工玉雕两件, 取回玉雕时因钱不够, 未能付清加工费, 乙只允许甲取走其中一件, 称另一件等到甲将钱交清之后再取。乙对此件玉雕的占有基于 ()。

- A. 抵押权
- B. 质权
- C. 留置权
- D. 所有权

【解析】9. 典型的留置权。A 项错误: 不需要商量, 不需要合意。D 项错误: 只是优先受偿权, 卖了玉, 卖得的钱优先受偿。【选 C】

【答案汇总】1-5: C/B/B/C/C; 6-9: D/B/A/C

【注意】

1. 物权是支配权, 债权是请求权 (正确), 原因: 债权人很可怜, 欠钱只能求求你还钱。

2. 农村和城市郊区的土地, 属于国家所有 (错误), 原因: 一般属于集体, 特殊属于国家。

3. 利用共有部分从事经营活动需要双 2/3 参与表决, 双 3/4 同意 (正确), 原因: 从事经营活动, 是与钱有关的, 是大事, 大事是双 3/4。

4. 按份共有人在任何情况下均享有优先购买的权利 (错误), 原因: 是同等条件下。

5. 居住权人可以将住宅转让（错误），原因：是为了满足居住需要。
6. 担保财产毁损，担保物权人可以就保险金、赔偿金等优先受偿（正确），原因：物上代位性。
7. 设定抵押权需要将抵押物转移给抵押权人占有（错误），原因：抵押是不转移占有。
8. 抵押人转让抵押财产，需要经过抵押权人的同意（错误），原因：及时通知。
9. 针对不动产也可以设立质权（错误），原因：为了防止房屋浪费。
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