

国开电大 物权法 形考任务 1-5 答案

形考任务 1

下列对物权的表述中不正确的是

正确答案是：物权是对人权

下列权利中，属于主物权的是

正确答案是：地上权

下列能够成为物权客体的为

正确答案是：电力

下列选项中取得所有权是基于物权变动的公示公信原则的有

正确答案是：甲误将乙的房子登记为自己的房子，后甲将此房转让给丙，甲丙之间办理房屋过户手续，丙取得该房所有权

根据我国《物权法》规定，下列各项中，不属于物权的是

正确答案是：典权

下列权利中，属于自物权范围的是

正确答案是：所有权

是物权中最完整、最充分的权利

正确答案是：所有权

甲出卖电脑于乙，同时约定甲作为借用人继续占有电脑1个月，此种交付方式属于

正确答案是：占有改定

养牛专业户蒋某的一头奶牛得了重症，蒋某害怕此牛得的是传染病，为防传染给别的牛造成更大损失，蒋某将此牛拉到野外抛弃。农民刘某经过此地将牛拉回家，经调养，此牛成为一头高产奶牛。一年后，蒋某听说此事，要求刘某将牛还给他，刘不允。依照法律蒋某

正确答案是：无权请求刘某返还此牛，因为蒋某的所有权已因抛弃而消灭

物权法对市场经济的功用主要在于：

正确答案是：保障财产归属秩序

根据民法上物的分类标准，下列物中，哪些属于主物与从物的关系

多选题正确答案是：锁与钥匙 / 电视机与遥控器 / 房屋与窗子

下列财产专属国家所有的是

多选题正确答案是：矿藏、水流、海域 / 无线电频谱

依照我国《物权法》的规定，下列那种财产可以抵押

多选题正确答案是：正在建造的建筑物 / 半成品 / 原材料 / 产品

下列客体中，能作为物权客体的是

多选题正确答案是：电 / 土地 / 房屋

物权属于

多选题正确答案是：对世权 / 绝对权

下列有关物权的说法，正确的有

多选题正确答案是：物之上只能有一个所有权，但可以有多多个物权 / 根据设立的目的不同，可以将他物权分为用益物权和担保物权

甲盗走乙的一条宠物狗，甲将该宠物狗作为生日礼物送给了不知情的丙。二个月后，该宠物狗产下一黑一白两只小狗，黑色小狗由于丙疏于照看出生不久便死亡。请问以下说法中正确的是

多选题正确答案是：乙有权要求丙返还宠物狗 / 乙有权要求丙返还白色小狗

甲、乙签署书面租赁合同，约定乙承租甲的房屋一年。一年过后，乙继续在该房屋中居住，甲也未予以理睬。请问以下说法中正确的是

多选题正确答案是：甲可以随时要求乙搬离该房屋，但应给予其合理的准备时间 / 甲若出售该房屋，乙在同等条件下享有优先购买权

甲以自有的一批布匹作抵押向乙借款，未办理登记。在抵押期间，甲未通知乙，便将该批布匹卖给了丙，并已交货付款完毕。对此，下列说法中，正确的有哪些？

多选题正确答案是：甲与乙之间的抵押合同有效 / 乙的抵押权不得对抗受让人丙的所有权

土地所有人在其权利范围内享有排他的支配权，下列行为中，所有权人依法不得请求排除的有

多选题正确答案是：地铁公司在地下开凿地铁隧道 / 电力公司在地上架设输电线路 / 电信公司在地下铺设通信光缆 / 航空公司在地上通航飞机

简述物权与债权的区别

答：物权和债权是民法中的两大基本的财产权，物权是权利主体依法直接支配特定的物并享受其利益的权利。债权是权利人享有的请求债务人为一定给付行为的权利。

两者主要区别如下：

- (1) 物权为支配权，债权为请求权。
- (2) 物权为绝对权，债权为相对权。
- (3) 物权的客体为物，债权的客体为给付行为。
- (4) 物权具有优先性和追及性，而债权无优先性和追及性。
- (5) 物权实行法定主义，债权多数为约定主义。
- (6) 物权的保护方法是物上请求权的方法，债权的保护方法主要为损害赔偿的方法。

物权的效力有哪些？

答：

(1) 排他效力。是指在同一标的物上不能同时存在两个以上内容不相容的物权，亦即在同一物上已存在的物权具有排除在该物上再成立与其内容互不相容的物权的效力。

(2) 优先效力。物权相互间的优先效力、优先于债权的效力。（例外：买卖不破租赁原则）。

(3) 追及效力。又称物权的追及权，是指物权成立后，其标的物无论辗转归于何人之手，物权均得追及其所在而支配该物。

(4) 妨害排除效力。又称物上请求权或物权的请求权，是指物权人于其物被侵害或有被侵害之虞时，物权人得请求排除侵害或防止侵害，以回复其物权的圆满状态的权利。

简述物权公示的方法和物权公示的效力

答：简单说物权公示的效力是指在物权法上所产生的公信力和确认依公示方法所取得的物权具有对抗第三人的效力。所谓公信力，是指一旦当事人变更物权

时，依据法律的规定进行了公示，则即使依公示方法表现出来的物权不存在或存在瑕疵，但对于信赖该物权的存在并已从事了物权交易的人，法律仍然承认其具有与真实的物权存在时相同的法律效果，以保护交易的安全。根据物权法定的原则，物权的内容，效力，变动等必须由法律统一确定，不允许依当事人的意思自由创设。物权的公示是法律为透明物权关系而采取的强制措施，主要目的在于保护当事人的交易安全，而物权公示保护交易安全的主要途径就是为公众提供了解物权的归属以及物上所存在的其他支配权。

甲房地产公司与乙公司就买卖房屋达成协议，双方签订了房屋买卖合同，乙公司购买甲房地产公司面积为 3000 平方米的写字楼，总价款为 3000 万元。合同履行期届至，买方乙公司交付了价款，但比约定的清偿期迟延了 10 天。同时卖方甲房地产公司也依合同约定完成交付，将该楼盘移转给乙公司占有，并着手办理产权过户手续。在此期间，经交付已实际占有该房屋的乙公司因业务调整的需要，又将该房屋以每平方米 11 000 元的价格转让给第三人丙公司，双方订立了房屋买卖合同。丙公司在购买时到房地产登记部门查阅登记，登记机关告知该房产过户手续已经领导批准，正在办理中。丙公司便向乙公司支付了 3300 万元总价款，并与乙公司完成了该房产的交付。至此，该房产已由第三人丙公司占有。其后，丙公司要求登记机关一次性将该房产过户登记到其名下。后由于甲公司了解到该楼盘所处地区将由政府规划开发为商业区，该处楼盘房价也将大幅升值，极具投资潜力。甲公司便以乙公司迟延 10 天支付房款为由宣告解除购房合同，并请求该房产的占有人丙公司返还房屋。

请分析：

- (1) 该房屋的所有权归谁享有，为什么？
- (2) 甲公司与乙公司之间订立的第一个买卖房屋合同是否有效，为什么？
- (3) 甲公司请求该房产的占有人丙公司返还房屋的要求是否应予支持，为什么？

答：

(1) 我国物权法第九条规定，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，出法律另有规定的以外，未经登记，不发生法律效力。虽然第一个房屋买卖合同成立且生效，但乙公司并未取得房屋的所有权，所以房屋所有

权归甲享有。

(2) 我国物权法第 23 条规定，除法律另有规定外，不动产的交付和转让，自交付是发生法律效力。所以甲与乙订立的第一个买卖合同有效。

(3) 应当予以支持，不动产或者动产被占有人占有的，权利人可以请求返还原物及其孳息，但应当支付善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用。

李某即将出国进修，将其所在单位甲公司配备给自己使用的一台笔记本电脑以 5000 元的价格卖给邻居赵某。但由于李某离出国还有一个星期，有一些资料要整理，需要使用电脑，于是在卖给赵某时又与赵某签订了一个借用协议，注明该笔记本电脑已卖给赵某，但暂借给李某使用一个星期。在李某借用电脑期间，李某开始办理离职手续，此时甲公司告知李某，公司给他配备的笔记本电脑他只有使用权，所有权仍属公司，如果李某不归还该笔记本电脑，将要按原价 12 000 元偿付给公司。李某表示愿意退还笔记本电脑，并实际交付给公司办理了有关手续。嗣后，李某告知赵某笔记本电脑公司只是配给他使用的，现已被公司收回，他愿意退还赵某 5000 元。但赵某并不同意，以李某、甲公司为被告诉至法院，要求归还笔记本电脑。

请分析：

(1) 动产交付的方式有哪些？

(2) 善意取得制度是否适用于动产交付的所有方式？

(3) 谁是笔记本电脑的所有权人，为什么？

答：

(1) 动产的交付方式有四种：现实交付、简易交付、指示交付和占有改定。

(2) 善意取得的财产必须是法律允许流通的财产。

(3) 受让人必须通过转让人的交付而实际占有已取得的财产。我国《物权法》第 106 条规定：“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。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。

在本案中，李某将笔记本电脑转让给赵某，但同时又约定由李某继续占有该电脑，属于动产交付的第四种方式，即占有改定。

形考任务 2

财产所有权的义务主体是

正确答案是：不特定的

同一项财产（ ）同时存在两个所有权

正确答案是：不能

甲在家将一件内藏 5000 元人民币的旧大衣扔到垃圾堆，后被拾荒人乙拾取，并发现了此钱。后甲闻讯前往乙家要钱，未果。则下列说法中正确的是

正确答案是：乙应将钱返还给甲，仅仅保有衣服

对于区分所有人的建筑物，下列说法中正确的是

正确答案是：共有部分的修缮费用及其他分担，由各区分所有人按其专有部分所占比例分担

2009 年 1 月 1 日，甲青年为结婚到乙家具店定作家具，约定价款 6000 元，10 天后交货付款。1 月 11 日，甲到家具店付款 6000，家具店要给他送货，甲说因家中未装修完，不能将家具送去，需要暂放家具，后天再说。不料第二天乙家具店失火（雷电引起电线着火）甲要求家具店返还 6000 元，但乙家具店认为这是意外事故与他们无关。下列说法中正确的是

正确答案是：甲无权要求乙返还 6000 元家具价款

王甲写信给其侄女王乙，表示要赠与 5000 元美金，王乙回信表示接受，但此款因故一直未实际给付。后王乙与李丙登记结婚，婚后第六个月接到王某的赠金 5000 美金。该项钱款依法

正确答案是：应属于王乙的婚前个人财产

某甲和某乙是邻居，某甲靠着某乙的墙建了一间棚子，后来某甲离家出走 3 年。某乙见棚子坏了，又邻自己的墙，于是修理了一下，在里面放东西。某甲回来后也没说什么。后来某甲要盖房子，就提出要某乙将东西搬出去。则下列说法中正确的是

正确答案是：甲任何时候都可以要求乙将棚子里的东西搬出去，这与诉讼时效无关

甲乙合作建一楼房，前后楼上楼下各 2 间，中间隔一天井。建成后，双方约定，甲拥有前截上下两间房屋的所有权，乙拥有后截上下两间房屋的所有权。双方出

入均由前截房屋右侧通行。天井、走廊、楼梯为双方共有。其后，甲将其所有的两间房屋租给了丙。现甲打算将其所有的两间房卖出，则下列说法中正确的是

正确答案是：丙有优先购买权

甲、乙、丙合伙开一家小餐厅，甲出资 1 万元加上自己的一间房屋，乙出资两万元，丙出资 1 万元。餐馆营业后 1 年，甲因要出国定居照顾自己唯一的亲人舅舅，未来得及处理合伙事宜就出国了。此后其从国外来信称：自己在合伙中的财产不要了，但没有指定财产归属。2 年后，乙要求退伙，请求分割财产，主张甲的财产应该和丙平均分配；丙认为合伙未到期，财产不能分割；街道居委会认为，甲出资的房屋应归集体所有。下列说法中正确的是

正确答案是：甲出资的房屋由乙、丙按照其在合伙中应有部分的比例分割

根据民法理论，通过()取得财产所有权的方式属于继受取得

正确答案是：继承

在下列财产关系中，属按份共有关系的为

多选题正确答案是：四个同学在共同学习，生活期间出资购买的收音机 / 三个公民共同出资购买了一辆出租车 / 父母同儿子各按 50%的比例出资购买了一辆拖拉机

公民甲在公路上拾得现金一万元，依我国法律，该一万元应归()所有

多选题正确答案是：失主 / 在经一定程序证明其为无主物后归国家

下列财产所有权的取得属原始取得的方式有

多选题正确答案是：生产 / 收取孳息

保护所有权的方法包括

多选题正确答案是：确认产权 / 返还财产 / 赔偿损失 / 恢复原状

家庭共同共有财产包括家庭成员在共同生活中的

多选题正确答案是：共同收入 / 共同积累 / 共同购置的财产 / 共同继承的财产

在法律没有特别规定或合同没有特殊约定时，下列哪些权利人可以取得原物所生的自然孳息的所有权

多选题正确答案是：农村土地承包经营权人 / 典权人

依照我国土地承包法，不宜采取家庭承包的“四荒”农村土地，其土地承包经营

权依法可采取哪些方式流转

多选题正确答案是：转让 / 出租 / 入股 / 抵押

王某与一房地产公司签订商品房预售合同，预购商品房一套，并向登记机关申请办理了预告登记。随后该房地产公司将王某选购的商品房以更高价格销售给不知情的张某，并与张某依法办理了房屋所有权证书。下列说法中正确的是

多选题正确答案是：王某可以取得该房屋的所有权，因为房屋进行了预告登记 / 房地产公司未经王某同意进行房屋出卖的行为，不发生所有权变动的效力

下列民事关系中，应按照相邻关系处理的是

多选题正确答案是：甲在乙的房屋后挖菜窖，造成乙的房屋基础下沉，墙体裂缝引起纠纷 / 甲村在河流上游修建拦河坝，使乙村用水量剧减，引起纠纷

甲为一开发商，乙为一苗圃经营商，甲将已出卖的楼房的房顶租与乙进行苗圃种植。因乙在房顶种植花草浇水引起纠纷。以下表述正确的是

多选题正确答案是：甲对该房顶不享有所有权，其将房顶出租给乙侵犯了房屋各区分所有人的共有权 / 本案应按照区分所有处理

所有权有哪些积极权能，各有何含义？

答：所有权有四大权能：

(1) 占有权能，即特定的所有人对标的物为管领的事实。

(2) 使用权能，即依所有物的性能或用途，在不毁损所有物本体或变更其性质的情形下对物加以利用，从而满足生产和生活需要的权能。

(3) 收益权能，收益权能，指收取由原物产生出来的新增经济价值的权能。

(4) 处分权能，指依法对物进行处置，从而决定物的命运的权能

共同共有与按份共有的区别

答：

第一，成立原因不同。共同共有的成立，须以存在共同关系为前提；按份共有无此限制；

第二，权力的享有不同。共同共有，共有人的权利及于共有物的全部，而非按应有部分享有；按份共有，共有人就应有部分享有所有权，按其应有部分享有

第三，处分权不同，按份共有，共有人的自由处分其应有部分；共同共有，无应有部分可言。

第四，分割限制不同。共同共有种，各共有人不得请求分割共有物；按份共有关系中，除共有物之使用不能分割或约定不可分割外，可随时请求分割。

第五，共有物管理不同。按份共有，除有约定外，对共有物简易修缮和保存行为，共有人得单独为之，改良行为在共有人过半数或应有部分合计过半数之同意后，可为之；共同共有，除法律或约定外，共有物之管理，皆应获全体共有人同意后，方可为之。

善意取得制度的含义与构成要件

答：善意取得，又称即时取得，指无权处分人将不动产或者动产转让给受让人，如果受让人取得该财产时系出于善意，则受让人取得该不动产或者动产的所有权。原财产所有人不得要求受让人返还。

其构成要件如下：（1）标的物须为动产；（2）转让人须为动产的占有人；（3）让与人须无移转动产所有权的权利；（4）须规定“基于民事法律行为（特别是交易行为）而受让动产的所有权；（5）须受让动产的占有；（6）受让人须为善意；（7）须法律无“另外”。

2012年11月某村村民赵某的一头母牛在一次放牛归来的路上走失，该牛被邻县的农民王某拾得并带回家中。王某在拾得母牛之后，过了一段时间见无人寻找，就将该牛以合理的价格卖给了本村的村民郑某，郑某在购牛时并不知道王某所卖之牛系拾来的。半年之后，郑某所买之牛经配种产下一头牛犊。赵某在母牛走失以后一直没有停止寻找，2013年7月的一次偶然机会，赵某发现其所丢之母牛在郑某处，遂要求郑某返还母牛及牛犊，郑某以自己是从王某手中以合理的价格买来为由，拒绝返还给赵某，双方就母牛及牛犊的所有权产生争议。

请分析：

- （1）郑某能否取得母牛的所有权？为什么？
- （2）郑某能否取得牛犊的所有权？为什么？

(1) 在本案中，母牛属于遗失物，物权法第一百零七条规定，所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物，但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的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。因此郑某不能依善意而取得母牛的所有权。

(2) 物权法第二百四十三条 不动产或者动产被占有人占有的，权利人可以请求返还原物及其孳息，但应当支付善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用。郑某为善意占有人，其依据物权法规定，无法取得孳息牛犊的所有权，但其可以要求赵某支付必要的饲养及育种费用。

城镇居民王、李、赵三人合伙开设 1 个饭馆，依合同规定，王某从其自有的旧汽车 1 辆出资，李某以其租赁的房屋和全部自有设备出资，赵某则投入资金 2 万元，3 人按均等份额对全部财产共有。两年后，3 人由于利润分配发生矛盾，致使该饭馆经营不善，最终导致散伙，在剩余财产分配中，王、李、赵三人均要求分得汽车，而对于破旧的家具设备，屯积多日的 2000 斤煤和 600 斤大米则希望分给别人，共中王某主张：依照合同约定的该汽车本来就归自己所有，而李、赵反对各自投入的设备和以资金购买的煤、米具有所有权。故财产分配不过具备人取回自己投入的财产，赵某却坚持主张：所有的财产每个人均有份，既然分配上争执不下，索性将汽车拆开，将汽车零件与其他财产搭配分成三份，每人各取其一，三人无法达成一致意见。

请分析：

(1) 王某和赵某的主张是否有法律依据？为什么？

(2) 应当如何合理解决本案纠纷，为什么？

答：本案中王的主张没有法律依据。依本案事实，王、李、赵三人对合伙财产为均等份额的按份共有，每个共有人均按 1/3 的份额对共有财产享有权利，分享利润，分担责任。在其共有财产分割时，每个共有人均有分配到 1/3 份额的权利，而不应由每人取回自己投入的资产。本案中赵的主张也没有法律依据。按照

对于王、李、赵三人的合伙财产分割不得损害物的使用价值。
因此对于该汽车和家具有财产分配不能采用拆卸分割或实物分割的方法进行。

3

下列关于用益物权的表述中，正确的是

正确答案是：用益物权为独立物权

在他人土地上建筑、植树的权利是

正确答案是：地役权

农民甲一家 4 口承包了本村 6 亩家庭承包地，并取得土地承包经营权证。后甲的女儿乙结婚嫁到外村，由于其夫家所在村农地紧张，致其在夫家始终未取得家庭承包地。甲所在村村委会依据自定的村规民约，抽回了乙 1.5 亩承包地，并作为家庭承包地补给本村村民丁经营管理。甲多次要求村委返还却遭拒绝。下列说法错误的是

正确答案是：女儿外嫁后收回承包地是村规民约，村委会并未侵权

某小区拟解聘现有的物业管理机构，则下列关于业主表决情况的说法正确的是

正确答案是：应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意

A 与 B 系前后邻居，两家房距 5.8 米。A 翻盖房屋，准备在原来的宅基地上建两层 9.22 米高的楼房，便找到 B 协商。B 表示，按农村风俗前房不能高出后房，自己的房屋是 4.8 米，B 不能超建。A 认为，在自己的宅基地上建房，想盖多高盖多高，谁都无权干涉。故趁 B 外出做生意之机，强行超建将房建成。经科学测算，因 A 的超建，B 的房屋整个窗户在冬季近二个月不能受阳光照射。下列说法正确的有

正确答案是：B 有权要求 A 停止侵害，排除妨碍

某农户承包 200 亩荒山进行造林，在承包期间，他对该荒山取得了

正确答案是：造林收益权

我国农地使用权出租期限最长不得超过__ 年

正确答案是：30

需役地经分割的，其地役权为各部分的利益

正确答案是：仍然继续存在

基于法律以外的行为取得地役权的情形有

正确答案是：取得时效

正确答案是：仍然继续存在

下列对建设用地使用权最长期限的说法正确的是

多选题正确答案是：居住用地 70 年 / 工业用地 50 年 / 教育、科技、文化、卫生用地 50 年 / 商业旅游娱乐用地 40 年

下列说法正确的是

多选题正确答案是：地役权不得单独转让 / 地役权不得单独抵押 / 建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产

下列财产中属于集体所有权客体的包括

多选题正确答案是：农民的宅基地 / 农民承包的土地

征收集体所有的土地，应当依法足额支付

多选题正确答案是：土地补偿费 / 安置补助费 / 地上附着物的补偿费 / 青苗补偿费

下列说法错误的是

多选题正确答案是：地役权可以单独转让 / 建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物属于抵押财产

天虹房地产开发公司于 2005 年 7 月 1 日以出让方式获得某市一块国有土地的使用权，使用年限为 40 年。经开发建成商品房后，2010 年 7 月 1 日将该宗房屋一并转让给大洋公司，大洋公司将其作为职工住宅分配给职工居住，职工李某于 2011 年 1 月 1 日搬入新居。下列说法中正确的是此时

多选题正确答案是：李某对该土地的使用年限为 35 年 6 个月 / 该土地的使用年限到期后，自动续期，李某无需申请

甲、乙各有一套住房 A、B，某日两人口头约定互相换房居住。甲搬到 B 房，乙搬到 A 房。其后不久，甲以自己的名义将 B 房租给丙居住并收取租金，租期 2 年。则下列说法中正确的是

多选题正确答案是：甲乙交换了房屋的使用权 / 甲将房屋租给丙居住属于无权处分

关于地役权与相邻关系的区别，下列说法中正确的是

多选题正确答案是：相邻关系不是一个独立的物权；地役权是独立的用益物权 /

地役权是通过当事人缔结合同而产生 / 相邻关系是所有人或使用人的财产权利的延伸；地役权的内容依当事人自由设定 / 相邻关系的权利的取得是无偿的；而地役权合同是有偿的

甲要出售自己拥有的一栋商品房。乙得知此消息后，与甲联系，双方谈妥了条件后以 100 万成交，并进行了过户登记。就在登记后第二天，丙也联系了甲，希望以 120 万的价格买下此楼。出于价格的诱惑，甲又将楼卖与丙。则下列说法中正确的是

多选题正确答案是：不管丙是善意还是恶意，丙都不能取得该房屋的所有权 / 若丙是善意的，则丙不能取得该房屋的所有权的情况下，其可以追究甲的违约责任

根据《物权法》的规定，下列关于土地承包经营权的表述中，不正确的是

多选题正确答案是：土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人 / 在承包经营期限范围内，承包权人有权根据法律规定，采取转包、互换、转让等方式流转土地承包经营权，流转期限可以超过承包期的剩余期限

用益物权与担保物权的区别有哪些？

答：二者的差异主要有：

第一，对标的物支配的方面不同。用益物权从使用价值方面对标的物支配，因此称实体物权；担保物权重在从交换价值方面对物支配，是价值权。

第二，用益物权为独立物权，担保物权为从属物权。

第三，权利实现的时间不同。用益物权的取得和权利的实现同时发生。担保物权取得后还要在所担保之债到期而未获清偿时，才可行使其权利。

第四，占有在权利行使中的地位不同。用益物权的行使必须以占有标的物为前提；担保物权的行使不必都占有标的物（留置权、质权除外）。

第五，二者在物上代位性上不同。担保物权具有物上代位性；用益物权则不具有物上代位性。

地役权特征有哪些？

答：

第一，地役权是以限制供役地的所有权或使用权为内容的他物权。

第二，地役权为利用他人土地的物权。

第三，地役权是以他人的土地供自己土地的方便和利益之用的权利。

第四，地役权是为需役地的方便和利益存在的物权。

第五，地役权的内容不得违反法律强行规定和公序良俗。

请根据我国物权法的有关规定，简述房屋所有权和建设用地使用权的关系

答：我国《物权法》第 146 条规定，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。第 147 条规定，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。由此可知，我国城市房地产实行“房随地走，地随房走”的政策，这实际上也是对建设用地使用权流转的限制。这种做法出于房与地固有的一体关系，其目的也在于方便不动产权利人权利的行使及国家对房地产市场的管理。

不过房地一体原则也有例外。《物权法》第 142 条规定，建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但有相反证据证明的除外。

因此，对有证据证明未登记的地上建筑物不属于已登记的土地使用权人的，按房地分属不同的民事主体处理。主要有几种情况：一是该地上建筑物等不是建设用地使用权人建造的；二是地上建筑物等是建设用地使用权人建造的，但基于与他人设立的其他法律关系，如联建、合资、合作等，按约定建成后的建筑物等权属应部分或全部归他人所有；三是建设用地使用权人已经将建造的建筑物等预售给他人；四是政府部门按照特许经营协议的约定，将已经开发建成的市政基础设施项目的特许经营权授予投资方，但并不转让变更土地使用权的权属。那么如果投资方另行增设的地上建筑物、构筑物等，将直接导致地上建筑物与土地在经营期内分离。

清泉房地产开发公司于 2012 年 11 月，以 100 万元的价格购买了一块位于海边的 100 亩土地的使用权，以便在该地上建一栋豪华酒店。该地旁边有一家东海公司经营的商店，占地 10 亩。清泉公司在购的该土地以后，便与东海公司协商，并于 2012 年 12 月初订立一份书面合同，合同约定：东海公司 20 年内不得拆除该商店以兴建高层建筑，从而阻碍清泉公司的旅客在酒店内眺望大海。为此，清泉公司每年向东海公司支付 10 万元，以作补偿。后双方在房地产管理部门办理了登记手续。2013 年 3 月，清泉公司将自己的土地使用权出卖给迟家房地产开发公司，并向迟家公司说明了与东海公司的合同内容。2013 年 12 月，东海公司欲拆掉房屋并兴建一层五层楼的旅馆。迟家公司得知这一情况后，立即找东海公司交涉，请求东海公司停止兴建旅馆，东海公司以没有与迟家公司订立合同为由拒绝了迟家公司的请求。迟家公司于是向法院提起诉讼，请求法院责令东海公司停止兴建旅馆。

请分析：

- (1) 清泉房地产开发公司与东海公司的合同属于什么性质，为什么？
- (2) 迟家公司的请求能否得到支持？为什么？

答：

(1) 属于地役权合同。清泉公司通过与东海公司订立合同所取得的权利应为地役权。一方面，清泉公司是为自己利用土地的便利而限制了东海公司对其土地的利用，符合设定地役权的前提条件；另一方面，双方就所设定的权利签订了书面合同，符合地役权取得的形式要件。

(2) 能够得到支持。物权法规定，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。地役权具有从属性，不得与需役地土地使用权分离而单独转让，只能与需役地的土地使用权一同让与。物权法第一百六十四条规定，地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使用权等转让的，地役权一并转让，但合同另有约定的除外。由于清泉公司通过与东海公司未在合同中未作特别约定，故在清泉公司将其土地使用权出卖给迟家公司以后，设定于该土地上的地役权也应随之转移给迟家公司。因此，迟家公司有权依地役权的内容，要求东海公司停止兴建旅馆。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/595043221003011322>