

本章内容

- ☾★第一节 物权法概述
- ☾★第二节 所有权
- ☾★第三节 用益物权
- ☾★第四节 担保物权

第一节 物权法概述

- ☾★一、物的概念与分类
- ☾★二、物权的概念、特征
- ☾★三、物权法
- ☾★四、物权的设立、变更、转让和消灭
- ☾★五、物权的保护

一、物的概念与分类

★物的概念

- ★ 一般是指能够为人力所控制并具有价值的有体物
- ★ 广义上包括有体物、财产权利和无形财产，狭义上仅指有体物
- ★ 《物权法》所称的物，包括不动产和动产

★1、不动产与动产（根据物的性质分）

- ★ 不动产，是指依物的性质不能移动或移动将有损其价值的物
- ★ 动产，指不动产之外的其他物

★2、主物和从物（根据物的依附关系分）

- ★ 主物是能独立发挥效用的物
- ★ 从物不属于主物但依附于主物，并对主物发挥效用起辅助作用
- ★ 主物转让的，从物随主物转让，但当事人另有约定的除外

★3、原物和孳息（根据物之间的产出关系划分）

- ★ 产生孳息的物是原物
- ★ 天然孳息是指依自然而产生的出产物、收获物
- ★ 法定孳息是依法律关系而产生的收益
- ★ 天然孳息由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得，当事人另有约定的按约定
- ★ 法定孳息，有约定的按约；无约定或约定不明的，按交易习惯

二、物权的概念、特征

★物权的概念

- ★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。

★物权的特征

- ★1、物权的权利主体是特定的，而义务主体是不特定的
- ★2、物权的内容是直接支配一定的物，并排斥他人干涉
- ★3、物权的取得具有法定性
- ★4、物权的客体是物
- ★5、物权，特别是所有权无期限限制
- ★6、物权具有追及效力和优先效力

三、物权法

- ★ 1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过《民法通则》第五章“民事权利”第一节“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”规定
- ★ 1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过的《担保法》
- ★ 2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过《物权法》

四、物权设立、变更、转让和消灭

- ★ (一) 不动产登记
- ★ (二) 动产交付
- ★ (三) 物权变动的其他情形

(一) 不动产登记

- ◎★1、 不动产登记的效力
- ◎★2、 不动产登记机构
- ◎★3、 不动产登记簿和权属证
- ◎★4、 错误登记的补正
- ◎★5、 不动产预告登记

1、不动产登记效力

★不动产登记事由

- ★ 不动产物权的设立、变更、转让和消灭

★登记效力

- ★ 依法登记，发生效力
- ★ 未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外
- ★ 国家所有的自然资源，所有权可以不登记

★物权变动效力发生

- ★ 依法应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力

★物权合同与物权登记

- ★ 不动产物权变动合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效
- ★ 除法律另有规定或者合同另有约定外，未办理物权登记的，不影响合同效力。

2、不动产登记机构

☾★国家对不动产实行统一登记制度

☾★不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理

☾★登记机构职责

★ (1) 查验申请人提供的权属证明和其他必要材料

★ (2) 就有关登记事项询问申请人

★ (3) 如实、及时登记有关事项

★ (4) 法律、行政法规规定的其他职责

● 申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

☾★登记机构不得为下列行为

★ (1) 要求对不动产进行评估

★ (2) 以年检等名义进行重复登记

★ (3) 超出登记职责范围的其他行为

3、不动产登记簿和权属证

- ☾★ 登记簿是物权归属和内容的根据
- ☾★ 权属证书是权利人享有该不动产物权的证明
- ☾★ 权属证书记载的事项应当与登记簿一致
- ☾★ 记载不一致的以不动产登记簿为准

4、错误登记的补正

✧ 错误登记的补正——更正登记

- ★ 权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正
- ★ 权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记
 - 登记机构予以异议登记的，申请人15日内不起诉，异议登记失效
 - 异议登记不当造成权利人损害的，权利人可请求申请人赔偿

✧ 错误登记的法律 responsibility

- ★ 提供虚假材料申请登记造成他人损害的，承担赔偿责任
- ★ 因登记错误造成损害的，登记机构承担赔偿责任，可以向造成登记错误的人追偿

5、不动产预告登记

★ 当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。

★ 预告登记的效力

★ 未经权利人同意，不发生物权变动效力

★ 预告登记的失效

★ 债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的

(二) 动产交付

1、动产交付的效力

- ★ 动产物权的设立和转让，自交付时发生效力，但法律另有规定的除外

2、动产物权变动登记

- ★ 船舶、航空器和机动车等物权变动，未经登记，不得对抗善意第三人

3、动产交付方式

- ★ 权利人占有动产，法律行为生效时生效
- ★ 第三人占有动产，通过转让请求返还原物的权利代替交付
- ★ 约定由出让人继续占有动产的，约定生效时生效

（三）物权变动的其他情形

- ☾ **因法律文件或征收决定生效导致物权变动**
 - ★ 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
 - ★ 自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力
- ☾ **因继承或者受遗赠取得物权**
 - ★ 自继承或者受遗赠开始时发生效力
- ☾ **因事实行为设立或者消灭物权**
 - ★ 合法建造、拆除房屋等
 - ★ 自事实行为成就时发生效力

五、物权的保护

★ 物权保护途径

- ★ 和解、调解、仲裁、诉讼
- ★ 追究民事责任、行政责任、刑事责任

★ (二) 物权民事保护方式

- ★ 1、确认物权
- ★ 2、返还原物
- ★ 3、排除妨害或者消除危险
- ★ 4、修理、重作、更换或者恢复原状
- ★ 5、赔偿

第二节 所有权

- 一、所有权的概念 和特征
- 二、国家所有权和集体所有权、私人所有权
- 三、业主的建筑物区分所有权
- 四、相邻关系
- 五、共有
- 六、特殊情况下的所有权归属

一、所有权的概念和特征

☾★所有权概念

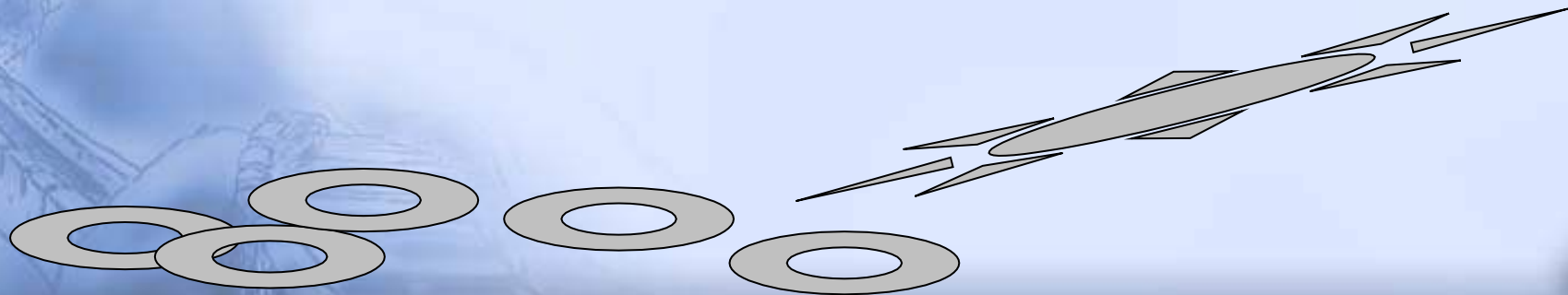
- ★所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

☾★所有权特征

- ★内容上的完整性
- ★权利主体的特定性和义务主体的不特定性
- ★强烈的排他性
- ★客体仅限于有体物、特定物和独立物

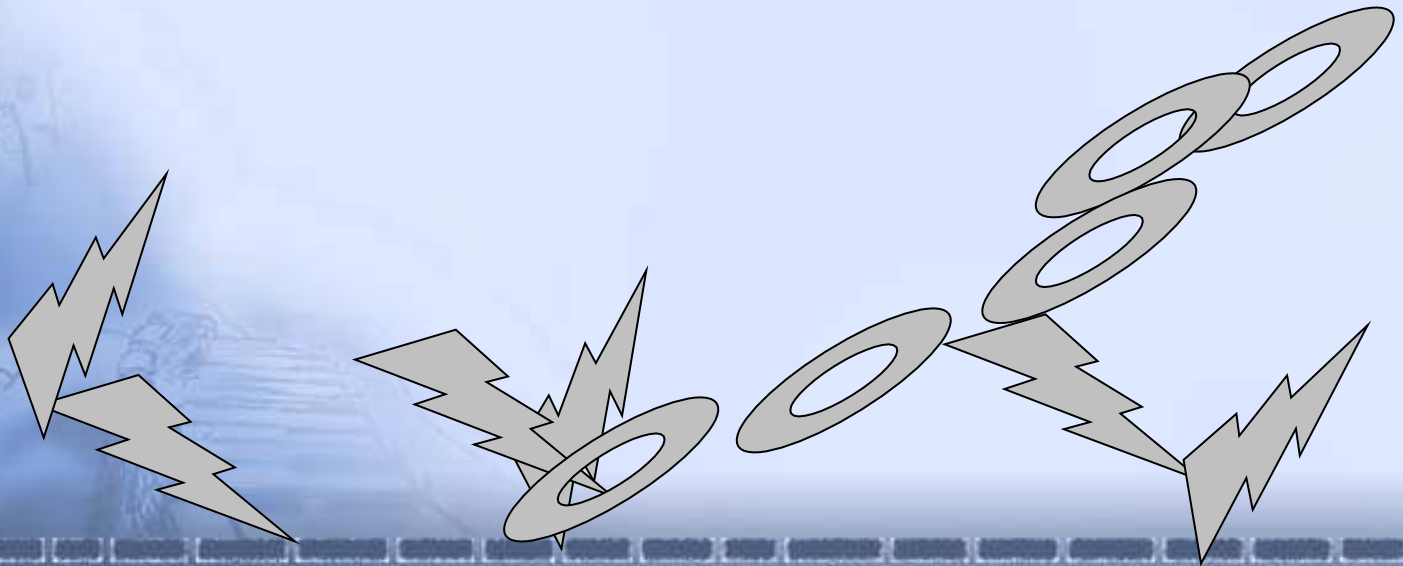
二、国家所有权和集体所有权、私人所有权

- ☾ (一) 国家所有权
- ☾ (二) 集体所有权
- ☾ (三) 私人所有权



(一) 国家所有权

- 1、国家所有权的客体
- 2、国家所有权的行使
- 3、国家所有权的保护



1、国家所有权的客体

★ 法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有

★ 国家所有权的客体

★ (1) 矿藏、水流、海域；

★ (2) 城市的土地、法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地；

★ (3) 法律规定属于集体所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂等以外的自然资源；

★ (4) 法律规定属于国家所有的野生动植物资源；

★ (5) 无线电频谱资源；

★ (6) 法律规定属于国家所有的文物；

★ (7) 国防资产；

★ (8) 法律规定为国家所有的铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施。

2、国家所有权的行使

★ 国有财产

★ 国务院代表国家行使所有权；法律另有规定依照规定

★ 国家机关直接支配的不动产和动产

★ 占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分

★ 国家举办的事业单位直接支配的不动产和动产

★ 占有、使用以及依照法律和国务院规定收益、处分

★ 国家出资的企业

★ 国务院、地方人民政府分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益

3、国家所有权的保护

- ★禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏
- ★加强对国有财产的管理、监督，促进国有财产保值增值，防止国有财产损失
 - ★滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，依法承担法律责任
 - ★造成国有财产损失的，依法承担法律责任

(二) 集体所有权

★1、集体所有的不动产和动产范围

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

★2、集体所有权的行使

★城镇集体所有的，由本集体享有占有、使用、收益和处分

★集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂

- (1) 村农民集体所有的，由集体经济组织或者村民委员会行使
- (2) 分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组行使
- (3) 乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表行使

（三）私人所有权

私人所有权是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的所有权。

★1、自然人的私人所有权

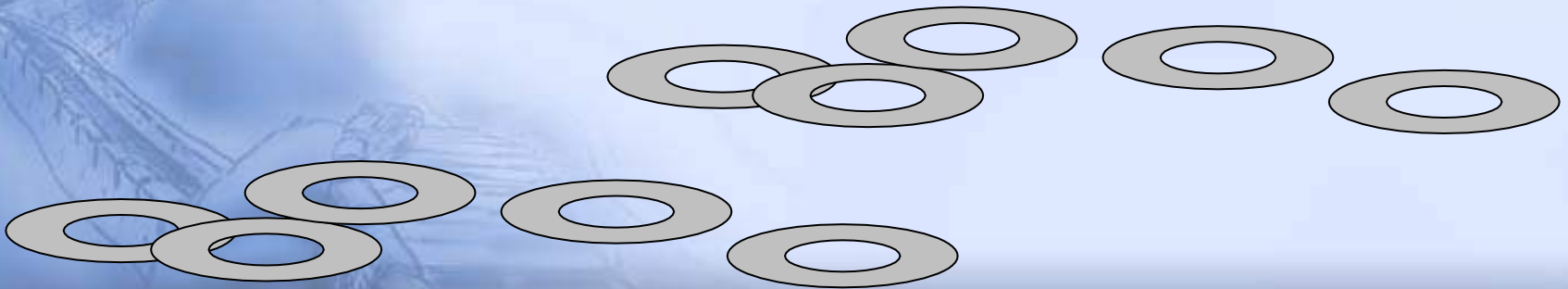
- ★合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产
- ★合法的储蓄、投资及其收益
- ★私人的继承权及其他合法权益

★2、法人、社会团体的私人所有权

- ★企业法人对其不动产和动产享有占有、使用、收益和处分的权利
- ★企业法人以外的法人对其不动产和动产的权利，适用法律、行政法规以及章程的规定
- ★社会团体依法所有的不动产和动产，受法律保护

三、业主的建筑物区分所有权

- ☾ (一) 业主的建筑物区分所有权的概念和内容
- ☾ (二) 业主共有的财产范围
- ☾ (三) 业主的建筑物区分所有权的行使



(一) 业主的建筑物区分所有权的概念和内容

★ 概念

- ★ 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。

★ 内容

- ★ 对专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利
- ★ 对专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务

★ 权利转让

- ★ 业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让

(二) 业主共有的财产范围

- 建筑区划内除属于城镇公共道路外的的道路
- 建筑区划内除属于城镇公共绿地或者明示属于个人的外的绿地
- 建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房
- 建筑物及其附属设施的维修资金
- 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位
 - 建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定

(三) 业主建筑物区分所有权的行使

★1、业主大会

- ★业主可以设立业主大会，选举业主委员会。
- ★业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

★2、业主权利的行使

- ★业主不得擅自将住宅改变为经营性用房
- ★建筑物及其附属设施的维修资金，经业主共同决定使用
- ★建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定
- ★业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理

四、相邻关系

★ 相邻关系的概念

★ 两个或两个以上相互毗邻的不动产的所有人或使用人，在行使不动产的所有权或使用权时，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。

★ 处理相邻关系的原则

★ 有利生产、方便生活、团结互助、公平合理

★ 对相邻的不动产权利人造成损害应当给予赔偿

★ 相邻关系的内容

- ★ (1) 为相邻权利人用水、排水提供必要的便利
 - 自然流水的利用合理分配
 - 对自然流水的排放尊重自然流向
- ★ (2) 对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要便利
- ★ (3) 因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要便利
- ★ (4) 建造建筑物不得妨碍相邻建筑物通风、采光和日照
- ★ (5) 不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质
- ★ (6) 挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产安全

五、共有

- ☾★ (一) 共有的概念和种类
- ☾★ (二) 共有权利的行使
- ☾★ (三) 共有财产的分割
- ☾★ (四) 共有财产的转让
- ☾★ (五) 因共有财产产生的债权债务承担

(一) 共有的概念和种类

★概念

- ★ 某项财产由两个或两个以上的权利主体共同享有所有权

★种类

★按份共有

- 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

★共同共有

- 共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权

★共有的认定

- ★ 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等外，视为按份共有
- ★ 没有约定共有份额或者约定不明确的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有

(二) 共有权利的行使

★ 共有的不动产或者动产管理

- ★ 有约定的按照约定

- ★ 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

★ 处分共有财产以及对共有财产作重大修缮

- ★ 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，但共有人之间另有约定的除外

★ 共有物的管理费用以及其他负担

- ★ 有约定的，按照约定

- ★ 没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担

（三）共有财产的分割

★分割请求

- ★约定不得分割的，共有人有重大理由需要分割的可以请求
- ★没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求，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

★分割方式

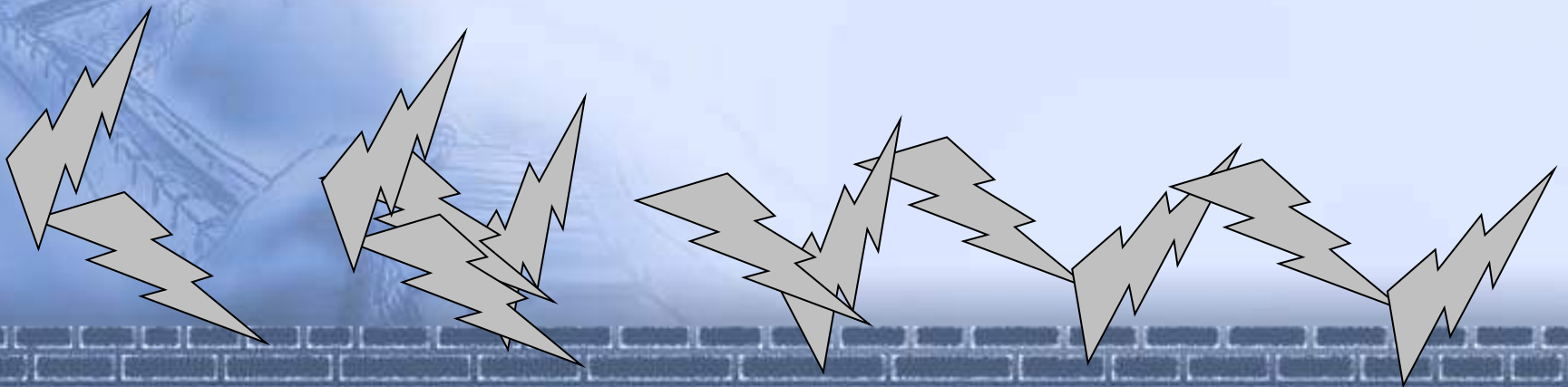
- ★协商确定
- ★达不成协议的，共有财产可以分割并且不会因分割减损价值的，对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，分割折价或者拍卖、变卖取得的价款

★分割后的责任

- ★分割所得的财产有瑕疵的，其他共有人应当分担损失

（四）共有财产的转让

- ☾ 按份共有人可以转让其共有财产份额
- ☾ 其他共有人在同等条件下享有优先购买权



(五) 因共有财产产生的债权债务承担

☾★对外关系

★共有人享有连带债权、承担连带债务

- 法律另有规定或者第三人知道不具有连带关系的除外

☾★内部关系

★按份共有人按照份额享有债权、承担债务

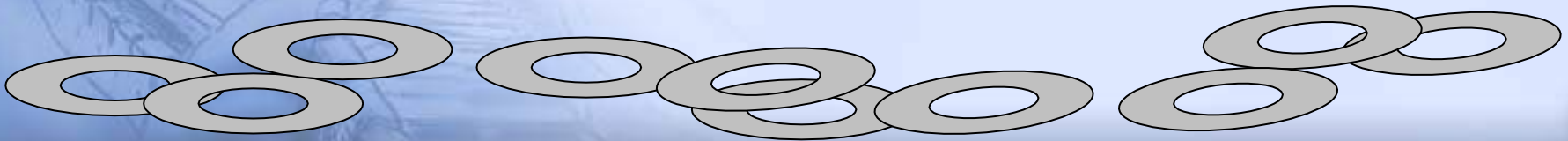
- 偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿

★共同共有人共同享有债权、承担债务

★共有人另有约定除外

六、特殊情况下的所有权归属

- ☾★ (一) 无权处分人处分物的归属
- ☾★ (二) 遗失物、漂流物、埋藏物、隐藏物的归属



(一) 无权处分人处分物的归属

★基本原则

★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

★受让人取得所有权

★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的；
- (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。

(二) 遗失物、漂流物、埋藏物、隐藏物的归属

★基本原则

- ★拾得遗失物，应当返还权利人
- ★所有权人或者其他权利人有权追回遗失物
- ★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
- ★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

★善意受让人取得所有权

- ★善意受让人取得动产后，该动产上的原有权利消灭

★国家取得所有权

- ★遗失物自发布招领公告之日起六个月内无人认领的

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。

第三节 用益物权

- ★一、用益物权的概念
- ★二、土地承包经营权
- ★三、建设用地使用权
- ★四、宅基地使用权
- ★五、地役权

一、用益物权的概念

★ 概念

★ 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。

★ 我国《物权法》规定的用益物权

★ 土地承包经营权

★ 建设用地使用权

★ 宅基地使用权

★ 地役权

★ 海域使用权

★ 探矿权

★ 采矿权

★ 取水权

★ 使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利

二、土地承包经营权

★ 土地承包经营权是土地承包经营权人依法对其承包经营的农民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地，享有占有、使用和收益的权利。

- ★ (一) 土地承包经营权的客体
- ★ (二) 土地承包经营权的内容、期限
- ★ (三) 土地承包经营权的设立
- ★ (四) 土地承包经营权的流转

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/785120144142011333>