

成人高考专升本民法笔记第十一章 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/103/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_90\\_E4\\_BA\\_BA\\_E9\\_AB\\_98\\_E8\\_c66\\_103042.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/103/2021_2022__E6_88_90_E4_BA_BA_E9_AB_98_E8_c66_103042.htm) 第十一章用益物权 用益物权（如地上权、永佃权、典权、用益权、居住权、地役权等）是对他人所有的物，在一定范围内进行占有、使用、收益、处分的他物权。特征：用益物权以对标的物的使用、收益为其主要内容，并以对物的占有为前提；用益物权是他物权、限制物权和有期限物权；用益物权是不动产物权。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自然孳息的所有权？（ ） A.农村土地承包经营权人 B.采矿权人 C.典权人 D.质权人 [参考答案] ABC [解题思路和依据] 选项A、B、C都是用益物权，取得孳息所有权是用益物权的当然内容。而选项D是担保物权，质权人只能占有孳息，而不能取得孳息的所有权

一、国有土地使用权 产生

- 1、土地划拨：现行法律中划拨土地不能抵押；划拨土地上房屋转让时房屋转让有效，应当补偿土地出让金。
- 2、乡（镇）村建设用地

- 1）农村居民住宅用地。土地管理法规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，其面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准（一人一生只有一次，本村村民的待遇无偿取得）。
- 2）乡（镇）村企业建设用地。

- 3、土地使用权出让：国家以土地所有人身份将土地使用权在一定期限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为（协议、招标和拍卖）。改变用途要得到批准。

二、土地承包经营权 有期限，种植业、林业、畜牧业、

渔业生产，其期限为30年；荒山荒地植树造林50年不变。三、宅基地使用权（农村居民的用益物权）农村居民出卖、出租房屋的，不得再申请宅基地。农村居民迁居并拆除房屋后腾出的宅基地，由集体组织收回，统一安排使用。公民不得买卖或变相买卖宅基地。非法转让宅基地，视其情节可以没收非法获取的价款或收回对宅基地的使用权。四、典权典权人支付典价，对他人的不动产进行占有、使用、收益的权利。典权：仅限于房屋。（一）典权人享有除房屋所有权以外的所有权利。（二）典价：出卖价格的5/10-8/10。（三）典权人的权利义务：收取孳息、转典（转典的典价不能超过原典价）、出租、优先购买权（不适用赠予，互易如果是非种类物可以，非种类物不行）、分担风险（很重要，看P121案例，典权存续期间，典物如果因不可抗力导致全部或部分灭失时，就灭失的部分，典权与回赎权均归消灭。在出典人就典物余存的部分回赎时，灭失部分的价值的一半，可以从典价中扣除）。（四）出典人的权利义务：让与典物所有权、设定担保物权（只能是抵押权，不能设立与典权性质不能并列的权利，如典权、地上权）、回赎不以原出典人为限。（五）典权赎回期限：30年内任意时间。（六）找贴（找贴是在典权存续中出典人将典物所有权让与典权人，找回典物的当时价格与典价的差额，从而使典权消灭的一种方法）、作绝（有期限的典权，因期限届满由典权人得到所有权，典权亦因混同而消灭）、别卖（典权附有到期不赎，听由典权人出卖典物收回典价条款时，因典物别卖于第三人而使典权消灭）的含义。（七）在房屋出典期间或者典期届满时，当事人之间约定延长典期或者增减典价的，应当准许。承典人要求

出典人高于原典价回赎的，一般不予支持。以合法流通物作典价的，应当按照回赎时市场零售价格折算。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)