

北京安通学校法律硕士民法学知识点大串讲(26) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/235/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E5_AE_89_E9_c80_235659.htm 民法第八部分 二十四、土地承包经营权 土地承包经营权是用益物权，而非债权。土地承包经营权是通过签订合同的方式取得。土地承包经营权的特征：①权利主体的限定性（限定为本集体经济组织的成员）；②权利客体的限定性（耕地等）；③权利取得的合同性；④权利行使的限定性和期限性。土地承包经营权的期限：耕地30年，草地30年到50年，林地30年到70年，如果是特殊林木的，经国务院林地行政管理部门批准可以延长。承包人的流转权。（1）通过家庭联产承包方式取得土地使用权的，承包人享有的流转权：转包权、转让权、互换权、出租权、代耕权。承包人行使转让权必须得到发包人的同意，承包人行使转包权、互换权、出租权、代耕权不必得到发包人的同意但要书面备案，但是代耕不超过一年的，也可以采用口头形式。因行使土地的流转权而获得的收益归承包人所有。（2）通过拍卖、招标方式取得土地使用权的，因为它主要针对是荒地和林地，承包人不仅享有上述权利（转包权、转让权、出租权、代耕权、互换权），还享有抵押权和入股权，这两项权利的行使，要经过发包人同意的。如果举家迁入小城镇落户的，承包人仍然享有承包权，即发包人不能收回土地承包权，但是如果举家迁入设区的市并转为非农业户口的，发包人可以收回承包的土地。因土地承包经营权发生纠纷的，既可以申请调解，也可以申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。例1：依照我国现行土地承包法，发包方和承

包方在承包期内的权利义务关系，下列表述正确的是（ ） A . 承包方全家迁入小城镇落户的，发包方有权收回承包土地 B. 承包方全家迁入小城镇落户的，承包方有权保留其土地承包经营权 C. 承包方全家迁入设区的市转为非农业户口的，发包方有权收回承包的土地 D. 承包方全家迁入设区的市转为非农业户口的，承包方有权对其承包的土地依法进行流转 答案：BC. 例2：依照我国土地承包法，承包方对取得的土地承包经营权享有流转的权利，该权利包括（ ） A. 转包权 B. 出租权 C. 互换权 D. 转让权 答案：ABCD。 例3：依照我国土地承包法，对于家庭承包取得的土地承包经营权，承包方欲行使流转的权利，下列表述正确的有（ ） A. 采取转让方式流转的，应当经发包方同意 B. 采取互换方式流转的，应当经发包方同意 C. 采取出租方式流转的，应当经发包方备案 D. 采取转包方式流转的，应当经发包方备案 答案：ACD。

二十五、典权 典权是不动产物权，用益物权。是以支付典价而成立的物权，是占有、使用、收益他人不动产的物权。典权人对典物享有占有、使用、收益的权利，他享有转典、典权转让和出租典物的权利。（1）转典时，典权人仍于出典人保持典权关系，转典的期限在原典权有典权期限时不得超过原期限；原典权没有期限的转典权也不得定有期限。转典的价格也不得超过原典价。（2）典权人出让典权后，原典权人与出典人脱离关系，由受让人取得原典权人的权利和义务。

（3）除典权合同有特殊约定以外，典权人可以出租典物，收取典金，但典权人因出租典物而受到损害的，负赔偿责任。

（4）典权人在出典人出卖典物时，享有同等条件下的优先购买权（一般来讲，用益物权人都享有优先购买权），但出典

人赠与典物时，典权人不得主张优先购买权。(北京安通学校提供) 典权人有对典物在毁损灭失范围内，进行重修和修缮的权利，这说明重修和修缮的价值超过原典物的价值，典权人可以享有费用返还请求权，但超过该价值的应经出典人同意。典权人负有保管、返还典物的义务。在典权关系中，出典人享有让与典物所有权的权利，但所有权的行使受到典权的限制，即出典人只能进行法律上的处分而不能进行事实上的处分。典权人享有留买权。出典人享有回赎权，但必须在回赎期内行使，否则一般认为丧失回赎权。没有约定回赎期限的，超过30年的（30年是除斥期间）视为绝卖。出典人以原价回赎。出典人对典物享有设定担保的权利。典权的消灭方式：回赎、招贴、作绝、别卖、标的物的抛弃、灭失、混同。

例：赵某将三间私房典与郑某，典价五万元。后郑某将房屋租与陈某。郑某与陈某之间的租赁合同效力如何（ ） A. 无效，理由未经赵某同意 B. 有效，理由无须赵某同意 C. 效力未定，理由郑某欠缺出租权 D. 无效，理由郑某应将该房屋出租的事实通知赵某

考察在典权关系中，典权人享有出租权，这种出租权是他的收益权的一种体现。典权人既不用通知也不用征得出典人的同意，租赁合同有效。答案B.

例：依照我国现行司法实践，典权关系的生效依据是（ ） A. 进行典权登记 B. 交付典物 C. 签订典权合同 D. 支付典价

根据目前的主流观点，典权关系的生效要件是支付典价。答案：D。

在典权关系中，典权人还享有转让典权的权利。例：甲将房屋典于乙，乙将房屋的典权转让给丙，在这个关系中下列表述正确的是（ ） A. 乙将房屋的典权转让给丙，乙并不脱离与甲之间的典权关系 B. 丙成为新的典权人，乙脱离典权关

系 C. 对典物的占有、使用、收益权，由丙行使 D. 因保管不善造成典物损失的，由乙和丙负连带责任 这里涉及到典权转让权的问题，在这种情况下，原典权人脱离了典权关系，新典权人取代原典权人的地位，造成的损失由新典权人承担。答案：BC。典物在典权人的控制之下，典物发生风险灭失的，风险由典权人和出典人合理分担。

二十六、担保物权 应掌握担保物权的概念。担保物权的特征：

- ①变价受偿性。担保物权是为主债权的实现而设立的，因此担保物都应变价受偿。
- ②从属性。主债权无效，担保物权无效；主债权消灭，担保物权消灭。担保物权不能单独转让。
- ③不可分性。在担保物权一部分消灭时，其余部分仍担保物权的全部。担保物的价格上涨，债权人无权要求减少担保物；担保物的价格下跌，债务人也无提供补充新的担保物的义务。例：甲以自有房屋担保对乙的1000万元债务，房屋经评估作价1000万元，进行抵押担保。第二年，房屋经评估价格1500万元。对于剩下的500万元，甲不能将其作为新的担保。同样，如果第二年重新评估为800万元，乙无权要求甲提供新的担保。
- ④物上代位权。比如一房屋担保1000万债权，房屋被火烧毁但进行了保险，抵押权是可以存在保险金上的。例：甲乙均为生产性企业，甲向乙借款100万元，甲以自有财产提供了担保。后因甲无力向乙还款而引起纠纷。以下表述正确的是（）

A. 甲乙之间的借款合同有效 B. 甲乙之间的借款合同无效 C. 甲乙之间的物权担保有效 D. 甲乙之间的物权担保无效

考察担保物权的从属性。甲乙均为生产性企业，相互之间不能签订借款合同，借款合同因违反经营法规而无效，借款合同无效，担保物权也无效。如果是第三人丙提供担保，物权担保仍然无效，

根据担保法第5条的规定，第三人丙要因自己的过错承担赔偿责任，这个赔偿责任是与担保责任不同，最多承担1/3的责任。答案：BD。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