

专家预测：07年司法考试物权法十大考点 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/254/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_93\\_E5\\_AE\\_B6\\_E9\\_A2\\_84\\_E6\\_c67\\_254342.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/254/2021_2022__E4_B8_93_E5_AE_B6_E9_A2_84_E6_c67_254342.htm) 考点1 物权法定原则

考点说明：《物权法》明确规定了物权法定原则。一、理论精炼 物权法定原则，又称为物权法定主义，是指法律规定物权的种类和内容，不允许当事人以其意思设定与法律规定不同的物权或物权内容。在这一点上与债权不同，债权依合同自由原则，当事人在不违反法律和社会公共利益的范围，可以创设任何种类的债权。我国物权法没有设定典权制度。

（1）物权的种类和内容只能由全国人大及人大常委会制定的法律来规定，其它法律文件一律不得设定物权的种类和内容。

（2）民事主体的物权行为违背法律规定的无效。二、命题角度分析「角度1」物权法定原则要求物权的种类和内容

，由法律规定。例1：对当事人创设法律没有明确规定的物权类型的法律行为的效力，下列判断正确的是？ A.生效，只是不具备物权效力 B.根据意思自治原则应发生效力 C.确定无效 D.如果不在法律明确禁止之列，则确定生效 答：A 根据物权法定原则，物权的效力必须由法律规定，不能由当事人通过协议设定。据此，当事人创设法律没有明确规定的物权类型的法律行为有效，但不具备物权的效力。例2：甲与乙约定，甲将自己的一块劳力士手表在不转移占有的情况下质押给乙，担保乙的债权的实现。甲违约，乙向法院起诉，行使质押权，实现优先受偿权。乙能胜诉吗？ 答：不能，质押行为因违反物权法定原则无效。

考点2 物权变动原则及公示方法 考点说明：《物权法》首次规定了异议登记、预告登记制

考点说明：《物权法》首次规定了异议登记、预告登记制

考点说明：《物权法》首次规定了异议登记、预告登记制

度，强调了动产交付的方式。一、理论精炼 物权变动的原则：

（一）公示原则 是指在变动时，将物权变动的事实通过一定的公示方法向社会公开，从而使第三人知道物权变动的情况，以避免第三人遭受损害并保护交易安全。（二）公信原则 是指一旦当事人变动物权时，依据法律的规定进行公示，则该公示即产生了公信力，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相同的法律效果，以保护交易安全和快捷，稳定社会经济秩序。公示原则在于使人“知”，公信原则在于使人“信”。公示方法，以登记和交付分别作为不动产物权和动产物权的公示方法。同时，登记和交付分别作为动产和不动产物权变动的要件。

二、命题角度分析「角度1」物权变动的公信原则。例：下列选项中取得所有权是基于公信原则的有（ ）？

A.甲在垃圾堆拾取他人抛弃的旧物 B.甲从市场上以正常价格买到一件赃物 C.甲从乙处买得一台电脑 D.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。

答：D A是通过先占取得所有权。B是基于善意取得制度而取得所有权。C是基于正常的法律行为而取得所有权。公信原则，是指物权变动公示的，即使标的物出让人事实上无处分权，善意受让人基于对公示的信任，也可以取得该物的所有权。

「角度2」交付方式。选择题：甲在乙的画展上看中一幅画，并提出购买，双方以5万元成交。甲同意待画展结束后，再将属于自己的画取走。此种交付方式属于（ ）。

A.现实交付 B.简易交付 C.指示交付 D.占有改定

答：D 详解参见下述考点串联动产交付方式。三、考点串

联（一）不动产的几种登记制度 1、不动产登记的范围：（1）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，但法律另有规定的除外。

（2）依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。 2、不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。 3、

申请异议登记（1）申请异议登记的条件：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的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。不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

（2）异议登记的效力：申请人在异议登记之日起十五日内不起诉的，异议登记失效。（3）后果：异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。 4、

预告登记（1）适用范围：买卖房屋或者其他不动产物权的协议，按照约定可以向登记机构申请预告登记。（2）效力：保障将来实现物权，预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。（二）动产交付方式 1、交付的种类：（1）现实交付：实际交付动产。

（2）简易交付：动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自法律行为生效时发生法律效力。（3）指示交付：条动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。（4）占有改定：动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产

的，物权自交付时发生法律效力。

（2）简易交付：动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自法律行为生效时发生法律效力。（3）指示交付：

条动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。（4）占有改定：动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产

的，物权自交付时发生法律效力。

的，物权自该约定生效时发生效力。2、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。3、动产登记的效力：船舶、飞行器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。四、应试能力拓展

1.案例：甲将自己所有的房屋卖给乙并经产权登记。后乙又卖给丙且也经产权登记。数月后甲向法院提出甲与乙订立房屋买卖合同时乙有欺诈行为，故应撤销合同。法院判决撤销了甲、乙之间的买卖合同。问：现甲能否取回房屋所有权？丙能否享有房屋所有权？答：甲不能取回房屋所有权。丙仍然享有房屋所有权。依据公信原则，交易只要按照法律规定的公示方式进行就取得公信力，就具有物权变动的效力，即便公示所表现的物权状态与真实的物权状态不相符合。具体到本案，甲乙进行了产权登记，丙信赖乙对房享有所有权，所以与乙进行交易，而且也进行了登记，丙享有房屋所有权。

2.选择题：（04.卷三。单。10）某宾馆为了8月8日的开业庆典，于8月7日向电视台租借一台摄像机。庆典之日，工作人员不慎摔坏摄像机，宾馆决定按原价买下，以抵偿电视台的损失，遂于8月9日通过电话向电视台负责人表明此意，对方表示同意。8月15日，宾馆依约定向电视台支付了价款。摄像机所有权何时转移？A.8月7日 B.8月8日 C.8月9日 D.8月15日 答：C 此交易的方式为简易交付。宾馆通过租借占有了此摄影机，8月9日同电视台达成了买卖协议，此时视为摄影机的所有权发生转移。

3.选择题：2006年11月10日，甲将自己家的耕牛借给邻居乙使用。11月20日，乙向甲提出购买此牛，甲同意。双方商定了价格，并约定5天后付钱。11月22日此牛被雷劈死了。问由谁来承担风险？

A.甲 B.乙 C.甲乙各一半 D.甲1/3 乙2/3 答：B 本案中的交付方式为简易交付，乙在买卖合同达成之前就占有标的物牛，合同达成时，视为交付，同时依据我国合同法的规定，风险自交付时发生转移，所以乙应承担该牛被雷击的风险。 考点3 善意取得 考点说明：《物权法》规定动产、不动产、其他物权（如质权、留置权）都可以善意取得，打破了善意取得制度仅适用于动产所有权的取得的观念。 一、理论精炼 善意取得又称即时取得，是指原物由占有人转让给善意第三人（即不知占有为非法转让而取得原物的第三人）时，善意第三人一般可取得原物的所有权，所有权人不得请求善意第三人返还原物。 1、条件：（1）无处分权人将不动产或者动产转让给受让人；（2）受让人受让该财产时是善意的；（3）以合理的价格有偿转让；（4）转让的财产依照法律规定应当登记的已登记，不需要登记的已交付给受让人；（5）不违反法律的禁止性规定。如被盗、被抢的财物、遗失物不适用善意取得制度。 2、适用范围：动产、不动产、其他物权都可以善意取得； 3、效力：善意受让人取得动产后，该动产上的原有权利消灭，但善意受让人在受让时知道或者应当知道该权利的除外。 二、命题角度分析 「角度1」 善意取得的标的不能是脱离物。 例：甲有一台新的手提电脑，一天被乙盗窃而去。乙当天就在大街上找到一个买主丙，丙以15000元将电脑买走。甲闻讯后向丙主张返还此电脑。问：丙可否主张善意取得？ 答：不可以。不适用善意取得制度的对象有：被盗、被抢的财物、遗失物。 「角度2」 善意取得要件之一：对价、有偿。 例：甲购买手机一部，交给同事乙请其起代为上号。乙将该手机赠予了其亲戚丙，丙受赠时并不知道手

机不为乙所有，后小偷将此手机偷走了。问手机应该归（ ）？ A.甲 B.乙 C.丙 D.小偷 答：A 甲为手机所有人，享有最完全的物权，在其权利被侵害时可以行使物上请求权，请求返还原物。乙是无处分权人，丙并非有偿取得手机，所以不适用善意取得制度来阻断甲的所有权。「角度3」善意取得的善意的基本要求是，取得物权时不知道也不应当知道对方无处分权。例：甲乙为一对好朋友。甲有一两山地自行车委托乙保管，乙应允。半个月后，乙拿到旧货市场卖与丙。丙买回家后第二天，从另一友人丁处得知该车系甲所有，而为乙偷偷卖掉的事实。问：丙能否取得该山地车？答：能。所谓善意是指受让人在受让财产时不知道或者不应当知道转让人无处分权。本案关键是丙在买自行车时并不知道车非乙所有，而是事后知道的。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)