

20个你必须知道的物权法概念 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022_20_E4_B8_AA_E4_BD_A0_E5_BF_c67_275497.htm NO.1 物权 生活解释:物权，通俗地说，一头牛属于你，你可以用它来耕田、拉车，可以租给他人使用，也可以杀掉卖牛肉。这种支配的权利是排他的，任何人都不能干涉你。 理论解释:物权就是自然人、法人直接支配特定物的权利。物权包括所有权、用益物权和担保物权。 NO.2 所有权 生活解释:你拥有一栋房屋，你可以自己使用.可以出租给别人，收取房租.也可以转手卖给他人。这就是你对这栋房屋的所有权。 理论解释:所有权包括占有、使用、收益、处分的权利，所有权是一种最充分的权利，是一种绝对的权利。 NO.3 用益物权 生活解释:麦当劳租用别人的房屋进行经营，它依法享有对租用房屋的占有、使用、收益的权利，但是它没有处分房屋的权利。也就是说麦当劳拥有的是房屋的用益物权。 理论解释:用益物权人在法律规定的范围内，对他人所有的不动产，享有占有、使用、收益的权利。另外，国家对个人不动产进行征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的，应当按照国家规定给予补偿.没有国家规定的，应当给予合理补偿。 NO.4 担保物权 生活解释:甲向乙借款20万元，以其价值10万元的房屋、5万元的汽车作为抵押担保，以1万元的音响设备作质押担保，同时还由丙为其提供保证担保。其间汽车遇车祸损毁，获保险赔偿金3万元。如果上述担保均有效，丙应对借款本金在6万元数额内承担保证责任。丙承担的是物的担保以外的担保责任。 理论解释:担保既有物的担保又有人的担保，债务人自己提供物的

担保的，债权人应当先就该物的担保实现债权，也可以要求保证人承担保证责任。

NO.5 不动产 生活解释:甲买了乙的一套房屋，在变更产权登记之前，乙又将房屋卖给了丙，且进行了产权变更登记。尽管甲与乙房屋买卖合同在先，但是不得对抗丙对房屋的合法拥有。理论解释:不动产，指土地以及建筑物等土地附着物。不动产权利的取得应当以登记为要件，不登记，不动产设立、变更、转让和消灭的权利皆无从谈起。

NO.6 动产 生活解释:张三有一张桌子，想卖给李四，不管价钱是怎么商定的，桌子所有权的转移，是以桌子交付给李四时为准。再比如，甲卖给乙一头牛，双方约定好价钱，尚未给付价款的情况下，甲就将牛交给乙。当天夜里，雷电将此牛击死，乙应该对牛的死亡承担责任，因为牛的所有权以交付而发生转移。理论解释:动产，顾名思义，就是可以活动的财产。动产所有权的转让和动产质权的设立等，自交付时发生效力。

NO.7 共有 生活解释:甲、乙、丙共有一套房屋，其应有部分各为1/3。为提高房屋的价值，甲主张将此房的地面铺上木地板，乙表示赞同，但丙反对。因甲乙的应有部分合计已过半数，故甲乙可以铺木地板。再比如，甲、乙、丙、丁共有一轮船，甲占该船70%份额。现甲欲将该船作抵押向某银行贷款500万元。如各共有人事先对此未作约定，则甲的抵押行为无须经任何人同意。这就是按份共有。理论解释:共有分为按份共有和共同共有。按份共有人按照其份额对共有的不动产或者动产享有占有、使用、收益和处分的权利。而共同共有则是，共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有占有、使用、收益和处分的权利。

NO.8 建筑物区分所有权 生活解释:南京某城市花园是南京市鼓楼区的一个高档住

宅小区，1998年9月，开发商申报时，南京市规划局以《建筑工程规划设计要点通知书》要求，其规划建筑应按机动车0.2车位/户，非机动车2车位/户配建停车库。小区建成后，3幢楼下建有连片整体地下车库，共有59个机动车泊位。开发商在销售住宅时也承诺：小区配建地下车库供业主停车。但业主们入住后却发现，只有购买车位才能取得停车权。开发商以至少8万元的单价卖掉了其中的37个车位，其余车位则被小区物管公司以每月250元的租金租了出去。2003年6月，该小区业主委员会向鼓楼区人民法院起诉开发商，请求法院判决确认该小区地下停车库的占有、使用、收益、处分的权利归全体业主所有。法院判决：开发商将小区地下停车库移交给小区业主委员会管理，并由全体业主享有地下停车库的权益。这起案例就涉及了物权法草案中的“建筑物区分所有权”。

理论解释：建筑物区分所有权，指因多层、高层建筑物的出现，各人对住宅等专有部分享有所有权，对电梯、过道等共有部分享有共有和共同管理的权利。《物权法（草案）》中对百姓关注的会所、车位的归属，作出原则规定：有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，除了建设单位等能够证明其享有所有权外，属于建筑物区分所有权人共有。

NO.9 孳息

生活解释：天然孳息是指，母牛生的小牛、果树上结的果子等。法定孳息是指，银行的利息、房屋的租金等。

理论解释：孳息包括天然孳息和法定孳息。天然孳息由用益物权人取得，没有用益物权人的，由所有权人取得，但当事人另有约定的除外。对于法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明的，按照交易习惯取得。

NO.10 相邻权

生活解释：张三有一块土地，他完全有权禁止其他人进入自己的

土地，但是李四若不经过张三的土地就不能到达自己的土地，张三就应该给李四提供必要的便利。当然，李四应当尽量避免给相邻的不动产权利人张三造成损害，如造成损害，应当给予赔偿。不动产权利人包括不动产权利人张三以及租用张三土地的其他人。理论解释:不动产相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理相邻关系。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