

公务员考试常识判断及预测: 物权法和担保法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/389/2021_2022__E5_85_AC_E5_8A_A1_E5_91_98_E8_c26_389106.htm 本文由“华图”供稿

，转载请与其联系。本文仅供网民参考。物权法和担保法真题考点：2007年105题：赵某与黄某2003年结婚，2005年10月协议离婚，但在财产分配上发生争议，下列不属于夫妻共同财产的是（ ）。 A. 2004年8月黄某出版一部小说所获得的稿费1万元 B. 2005年3月赵某因车祸受伤所得到的医疗费用赔偿2万元 C. 2003年6月赵某父母赠与赵某、黄某一幢房屋，价值25万元 D. 2004年12月12月，赵某与黄某共同购置的一套高档家具，价值4万元 答案：B 伍景玉点拨知识点：夫妻共有财产：

《婚姻法》第17条规定，在婚姻存续期间任何一方所得财产，原则上均属夫妻共同财产，具体而言，主要包括：工资、奖金；生产、经营的收益；知识产权的收益；即在婚姻关系存续期间，实际取得或者已经明确可以取得的财产性收益。继承、受赠所得财产。此时注意：a.遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产，应为夫或妻个人财产，即充分尊重遗嘱人或遗赠人的意志；b.婚前，父母为双方购置房屋出资的，该出资是对自己子女的个人赠与，除非父母明确表示赠与双方；婚后，父母为双方购置房屋出资的，该出资是对夫妻双方的赠与，除非父母明确表示赠与一方的。

一方以个人财产投资所得的收益，也归夫妻共同所有；男女双方实际取得或应当取得的住房补贴、住房公积金、养老保险金、破产安置补偿费等；由一方婚前承租、混后用共有财产购买的房屋，虽房屋权属证书登记一方名下，仍应

认定为夫妻共同财产。 法定个人财产 一方的婚前财产； 一方因身体受到伤害所得的医疗费、残疾人生活补助费等费用； 遗嘱或赠与合同中明确只归一方的财产； 一方专用的生活用品； 军人的死亡保险金、伤残补助金、医药生活补助费。 知识点可带知识面：夫妻共同财产是一种共有关系，有关共有关系的知识面：共有制度 按份共有 特征 各共有人对共有物按各自份额享有所有权；各共有人对共有物按各自份额分享权利，分担义务、责任。 对共有物的处分 这种处分必须取得2/3以上份额的共有人同意；否则，任何一个或数个共有人不得擅自处分。若其中一个人或数个人擅自处分的，构成无权处分行为，属效力待定性为。如若第三人为有偿、善意的，第三人可依善意取得取得所有权。 对共有份额的处分 a.某共有人转让份额时，其他共有人有优先购买权； b.某共有人抛弃的份额，《物权法》没有规定，民法原理认为归其他共有人共有； c.某共有人可以自由决定以其份额设定抵押。 共同共有 特征 a.共同共有只能基于共同关系而生； b.共同关系终止前，任何共有人不得提出分出、转让自己的份额； c.共同共有存续期间，每个共有人对共有物分享共同的权利，承担共同的义务、责任。 类型；公认的共同共有关系有3种： a.夫妻关系；夫妻财产关系 《婚姻法》第17条规定，在婚姻存续期间任何一方所得财产，原则上均属夫妻共同财产，具体而言，主要包括： 工资、奖金； 生产、经营的收益； 知识产权的收益；即在婚姻关系存续期间，实际取得或者已经明确可以取得的财产性收益。 继承、受赠所得财产。此时注意： a.遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产，应为夫或妻个人财产，即充分

尊重遗嘱人或遗赠人的意志； b.婚前，父母为双方购置房屋出资的，该出资是对自己子女的个人赠与，除非父母明确表示赠与双方；婚后，父母为双方购置房屋出资的，该出资是对夫妻双方的赠与，除非父母明确表示赠与一方的。

一方以个人财产投资所得的收益，也归夫妻共同所有； 男女双方实际取得或应当取得的住房补贴、住房公积金、养老保险金、破产安置补偿费等； 由一方婚前承租、混后用共有财产购买的房屋，虽房屋权属证书登记一方名下，仍应认定为夫妻共同财产。 法定个人财产 一方的婚前财产；

一方因身体受到伤害所得的医疗费、残疾人生活补助费等费用；

遗嘱或赠与合同中明确只归一方的财产； 一方专用的生活用品； 军人的死亡保险金、伤残补助金、医药生活补助费。

a.家庭成员关系； b.从法定继承开始到分割完毕这一期间的遗产。 处分共有物 a.共同共有财产的处分应由全体共有人共同为之；

b.以共有物作抵押亦需全体共有人共同为之；

c.关于夫妻处分共同财产的相互代理权；

因日常生活需要，任何一方可单独决定； 非因日常生活需要对夫妻共同财产做重要决定的，夫妻应当平等协商取得一致意见，方可为之。

但此时，第三人有理由相信其为夫妻共同决定的，该行为有效，夫妻一方不得以不知道、不同意为由对抗善意第三人。

真题考点：2006年一类106题：甲和乙共同出资购买了一间房并出租给丙，租房期间甲欲转让自己的份额，乙和丙均表示愿意购买，应（ ）。 A.在同等条件下由乙优先购买 B.在同等条件下由丙优先购买 C.在同等条件下由甲决定卖给谁 D.在同等条件下由乙、丙共同购买，各享有一份份额，形成共有关系 [答案]A。

知识点：房屋承租人的优先购买权

仅限于房屋租赁场合；出租人出卖出租房屋，应提前3个月通知承租人；出租人侵害承租人优先权的，承租人可主张该房屋买卖无效；在转租的场合，次承租人与承租人都有优先购买权，二者发生冲突的，前者优先于后者。知识点可带知识面：优先购买权（一）民法上的优先购买权 按份共有人的优先购买权 按份共有人转让自己份额的，其他共有人在同等条件下，有优先于他人的购买权；如其他共有人为2人以上，且都想购买，则由转让人决定受让人。原共同共有人的优先购买权 共有关系存续期间，不允许分割共有财产；共有关系终止后，才有可能发生优先购买权问题。

房屋承租人的优先购买权 仅限于房屋租赁场合；出租人出卖出租房屋，应提前3个月通知承租人；出租人侵害承租人优先权的，承租人可主张该房屋买卖无效；在转租的场合，次承租人与承租人都有优先购买权，二者发生冲突的，前者优先于后者。典权人对承典房屋也享有优先购买权；注意：房屋抵押权人无优先购买权；民法上的优先购买权人发生冲突时，依据物权优先于债权的原理，当发生冲突时：共有人>典权人>承租人。含以上知识点的学科知识

剪辑：物权法和担保法 1. 物权的基本特征 物权是支配权，权利的行使无需他人的行为；物权是绝对权，权利主体只有一个，但义务主体是不特定的第三人；物权是财产权，与人身权相对；物权是排他性权利；物权受侵害时有特殊的保护方法，如物上请求权；物权的客体为物，且为有体物；物权立法采用法定主义。 2. 物权法的基本原则

物权平等原则（《物权法》第3条）无论是国家享有的物权，还是集体、私人享有的物权，都受到物权法的平等保护

。 物权法定原则（《物权法》第5条）是指物权的种类与内容只能由法律规定。但其他法律对物权另有特别规定的，依照其规定。 公示、公信原则（《物权法》第6条） 公示原则 A. 物权的公示，是指物权的享有与变动可取信于社会公众的外部表现形式。 B. 公示的对象是--物权的享有与变动； C. 公示的目的是--让不特定的第三人知道物权状况。 公示方法 A. 动产物权的公示方法：以占有作为权利的享有方式，以占有的转移即交付作为其变动的公示方法； B. 不动产物权的公示方法：以登记和变更登记作为权利享有和变动的公示方法。 C. 动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

公信原则--物权的存在既然以占有或登记为表征，则信赖该表征而进行相应行为者，即使该表征与真实的权利状态不符，对于信赖该表征的人也不发生影响。包含下述三层含义： A. 若当事人在享有、变动物权时依法定要求进行了公示，第三人因信赖该公示而为一定行为，事后即使公示出来的物权状态与真实的物权状态不符，第三人取得的物权亦受保护； B. 若当事人在享有、变动物权时依法进行了公示，则其物权足以对抗第三人； C. 若当事人在享有、变动物权时未依法进行公示，则其物权不得对抗第三人。

物权优先原则-- 物权优先债权是原则，债权优先物权是另外； 物权的优先性--是指同一物上存在数个互相冲突的权利时，效力较强的权利排斥效力较弱的权利而率先获得实现。这种优先效力表现在两个方面： 物权之间的优先效力； 物权相对于债权的优先效力； --是指同一物上既存在物权，又存在债权时，物权的实现优先于债权。 物权优先债权的例外--买卖不破租赁 在现代法上，租赁权日益物权化，为了保护承租人利益

，维护正常的租赁关系，法律规定，租赁期间租赁物所有权变更的，不影响原承租人的债权，原承租合同对新主人仍有拘束力。 不同担保物权之间的优先性 a.在不动产担保的场合--留置权>抵押权 b.在动产担保的场合-- 质押先于抵押设立的：留置权>质押权>抵押权； 抵押先于质押设立的：留置权>登记抵押权>质押权>未登记的抵押权。 物权不得滥用原则（《物权法》第7条）物权的取得与行使，应守法、尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。 3. 物权的追及效力--指物权成立后，不论其标的物辗转至何人之手，权利人均可追及标的物之所在，并直接行使权利。即只要在最后占有人处发现自己的物，就可予以追回。 4. 物上请求权 物上请求权--是指物权人在其权利实现上遇有某种妨害或者有被妨害之虞时，物权人为回复其物权的圆满状态，有权请求妨害人为或不为一定行为的权利。 依照《物权法》的规定，物上请求权的具体内容包括： 返还原物； 排除妨害； 消除危险； 恢复原状。 5. 我国物权变动模式 基于法律行为的物权变动必须以法律行为（债权行为）的有效为前提； 登记是不动产物权变动的生效要件--即有效债权行为 登记=不动产物权变动； 交付是动产物权变动的生效要件--即有效债权行为 交付=动产物权变动； 对于船舶、飞行器、机动车等重要交通工具的物权变动，非经登记，不得对抗第三人。 我国物权变动模式的例外-- 土地承包经营权，自合同生效时设立；事后县级以上人民政府发给的土地承包经营权证并登记在册，只是对权利的确认而已。 地役权，自合同生效时设立；登记与否全凭当事人自愿选择，但是不登记的地役权不得对抗善意第三人。 6. 所

有权的权能 积极权能 占有权能--是指所有人对所有物加以实际管领或控制的权利。 使用权能 是指在不毁损所有物本体或者变更其性质的前提下，依照所有的性能和用途对其加以利用，即发挥物的使用价值。 收益权能 是指收取由原物产生的新增经济价值的权能，包括孳息和利用原物进行生产所产生的利润等。 处分权能 是指对物依法处置以决定其命运的权能；包括：a.事实上的处分权能--对物进行实质的变形、改造、毁损等物理性的事实行为；b.法律上的处分权能--对标的物的所有权进行移转、限制或者消灭，从而使其所有权发生变动的法律行为。 消极权能-"排除他人干涉" 是指所有人排斥并除去他人对所有物的不法侵害。且只有在受到他人的不法干涉的时候这项权能才能显现出来。

7. 建筑物区分所有权

复合性；建筑物区分所有权由专有所有权、共有所有权和成员权三部分组成。 专有所有权--对专有部分的占有、使用、收益和处分的权利。 专有部分，即在构造上能够明确区分，具有排他性且可以独立使用的建筑物部分。

共有所有权--区分所有权人根据法律和管理规约的规定，对共有部分所享有的占有、使用和收益的权利。根据《物权法》规定，以下部分属于业主共有： a. 建筑区划内的道路，属于城镇公共道路的除外； b. 建筑物区划内的绿地，城镇公共绿地、明示个人所有的除外； c. 建筑区划内的物业服务用房； d. 占用业主共用的道路或者其他场地用于停放汽车的车位； e. 建筑物及其附属设施的维修基金。

成员权--建筑物区分所有人基于一栋建筑物的构造、权利归属和使用上的密切关系而形成的作为建筑物管理团体的一名成员所享有的权利和承担的义务。成员权是一种永续性权利，只要建筑物

存在，区分所有人之间的团体关系就会存续，原则上不会解散。

专有所有权的主导性 区分所有权人取得专有所有权便取得了共有所有权和成员权；反之，丧失专有所有权的也就同时丧失了共有所有权和成员权。

专有所有权的大小，决定了共有所有权和成员权的大小；在区分所有权的设定登记上，只登记专有所有权，共有所有权和成员权不需要登记。

一体性--其组成的三要素必须结为一体不可分离

权利主体身份的多重性

8. 所有权的取得

原始取得 先占构成要件：

- A. 对象是无主物，最常见者是抛弃物，即基于所有人或处分人的意志而放弃所有权的物。注意：无人继承又无人受遗赠的财产，归国家所有，不适用先占。
- B. 标的物为动产。但下列动产不适用先占：
 - a. 尸体；依公序良俗，死者的尸体归其亲属所有，不得先占；
 - b. 宣布为国家所有的资源如野生动物资源；
 - c. 他人享有独占性权利的物。
- C. 必须以所有的意思占有无主物。

发现隐藏物、埋藏物；（法律效果类似于拾得遗失物）

拾得遗失物、漂流物、失散的饲养动物；

- A. 遗失物--非基于遗失人的意志而暂时丧失占有的物。遗失物的要件有：
 - a. 须为他人之物；
 - b. 须为动产，不动产永不构成遗失物；
 - c. 遗失人对于物的占有的丧失须非出于自己的意思；
 - d. 须非隐藏物。
- B. 拾得--发现并实际占有遗失物。
- C. 拾得遗失物的法律效果--拾得人无论经过多长时间，均不能取得所有权，而应当返还给权利人。

添附--是附合、混合和加工的通称。

- A. 附合是指不同所有人的有形物结合在一起无法分离或不宜分离，而交易上认为一物者。
- B. 混合是指不同所有人的动产混杂在一起，无法识别或识别费用过巨，成为混合物；
- C. 加工是在他人之物上附加自己有价值的劳动，

使之成为一新物。 善意取得 A. 善意取得是指无权处分人在不法将其受托占有的他人的物转让给受让人的，如果受让人取得该物时是善意的，则受让人取得该物的所有权，原权利人丧失所有权。 B. 善意取得的构成要件： a. 标的物包括动产与不动产； b. 转让人须无处分权； c. 须基于有偿法律行为而转让； d. 转让的财产已经完成交付或登记。 C. 善意取得的法律效果 a. 受让人取得标的物所有权，真权利人丧失标的物所有权； b. 真权利人可以根据法律对转让人行使损害赔偿请求权。 时效取得（我国法律不予承认） 其他。 继受取得（ 买卖； 互易； 赠与； 遗赠； 继承） 9. 共有制度 按份共有 特征 a. 各共有人对共有物按各自份额享有所有权； b. 各共有人对共有物按各自份额分享权利，分担义务、责任。 对共有物的处分 a. 这种处分必须取得2/3以上份额的共有人同意；否则，任何一个或数个共有人不得擅自处分。 b. 若其中一个人或数个人擅自处分的，构成无权处分行为，属效力待定性为。如若第三人为有偿、善意的，第三人可依善意取得取得所有权。 对共有份额的处分 a. 某共有人转让份额时，其他共有人有优先购买权； b. 某共有人抛弃的份额，《物权法》没有规定，民法原理认为归其他共有人共有； c. 某共有人可以自由决定以其份额设定抵押。 共同共有 特征 a. 共同共有只能基于共同关系而生； b. 共同关系终止前，任何共有人不得提出分出、转让自己的份额； c. 共同共有存续期间，每个共有人对共有物分享共同的权利，承担共同的义务、责任。 类型；公认的共同共有关系有3种： a. 夫妻关系； b. 家庭成员关系； c. 从法定继承开始到分割完毕这一期间的遗产。 处分共有物 a. 共同共有财产的处分应由

全体共有人共同为之； b. 以共有物作抵押亦需全体共有人共同为之； c. 关于夫妻处分共同财产的相互代理权； 因日常生活需要，任何一方可单独决定； 非因日常生活需要对夫妻共同财产做重要决定的，夫妻应当平等协商取得一致意见，方可为之。但此时，第三人有理由相信其为夫妻共同决定的，该行为有效，夫妻一方不得以不知道、不同意为由对抗善意第三人。

10. 优先购买权

（一）民法上的优先购买权

按份共有人的优先购买权 按份共有人转让自己份额的，其他共有人在同等条件下，有优先于他人的购买权； 如其他共有人为2人以上，且都想购买，则由转让人决定受让人。

原共同共有人的优先购买权 共有关系存续期间，不允许分割共有财产；共有关系终止后，才有可能发生优先购买权问题。

房屋承租人的优先购买权 仅限于房屋租赁场合；出租人出卖出租房屋，应提前3个月通知承租人； 出租人侵害承租人优先权的，承租人可主张该房屋买卖无效； 在转租的场合，次承租人与承租人都有优先购买权，二者发生冲突的，前者优先于后者。

典权人对承典房屋也享有优先购买权； 注意：房屋抵押权人无优先购买权； 民法上的优先购买权人发生冲突时，依据物权优先于债权的原理，当发生冲突时：共有人>典权人>承租人。

[真题实例] 甲和乙共同出资购买了一间房并出租给丙，租房期间甲欲转让自己的份额，乙和丙均表示愿意购买，应（ ）。 A. 在同等条件下由乙优先购买 B. 在同等条件下由丙优先购买 C. 在同等条件下由甲决定卖给谁 D. 在同等条件下由乙、丙共同购买，各享有一份份额，形成共有关系 [答案]A。

（二）商法上的优先购买权

有限公司股东的优先购买权 有限公司某一股东转让出资

份额时，其他股东在同等条件下有优先于第三人的购买权；但是，注意股份公司的股东没有优先购买权。 合伙人的优先购买权 合伙企业的合伙人在转让其财产份额时，其他合伙人有优先购买权。（三）知识产权法上的优先购买权 委托技术开发合同完成的发明创造，专利申请权归研发人的，研发人欲转让专利申请权时，委托人有 合作技术开发合同完成的发明创造，专利申请权归合作人共有的，一方共有人转让其共有的专利申请权的，其他各方有优先受让权。 职务技术成果的使用权、转让权归单位，单位转让职务技术成果时，完成人有优先受让权。 11. 用益物权 用益物权，是指对他人的物在一定范围内，加以占有、使用、收益的限制物权。我国现行的几种重要的物权包括： 自然资源使用权； 土地承包经营权； 期限：耕地为30年；草地为30-50年，林地为30-70年；特殊林木的林地承包期还可以延长，承包期届满的，可以继续承包。 建设用地使用权； 宅基地使用权； 宅基地使用权实行一户一宅原则，权利人不得买卖或者变相变卖宅基地；权利人可以出卖、出租宅基地上的房屋，但不得另行申请宅基地。 地役权--是指地役权人因通行、取水、排水、铺设管线等需要，利用他人的不动产或者限制他人不动产的利用，以提高自己的不动产效益的权利。 典权--是指出典人将自己所有的不动产交由典权人，典权人向其支付一定典价后对出典不动产享有的占有、使用、收益的权利。我国法律只认可房屋典权。典权具有如下法律特征： 典权属于一种用益物权。典权的目的是担保，而是利用不动产； 典权人必须向出典人支付一定的典价； 典权的客体是不动产，并且必须转移占有； 典权是有期限的他物权，

我国法律规定典权期限不得超过20年，约定超过的部分无效；典权人在典期内享有对出典物的占有、使用和收益的权利，典期届满以后出典人享有回赎出典财产的权利。

12. 相邻关系

相邻关系，是指两个或两个以上相邻不动产的所有人或使用人，在行使占有、使用、收益、处分权利时应当相互给予便利而发生的权利义务关系。《民法通则》规定的调整相邻关系须遵循的原则：有利生产、方便生活；团结互助、公平合理。

相邻关系的种类

土地通行和占用关系；建筑物内通行产生的相邻关系；用水与排水产生的相邻关系；修建施工产生的相邻关系；排污产生的相邻关系；采光与通风产生的相邻关系。

13. 抵押权

抵押权，是指债权人对于债务人或者第三人不移转占有而提供担保的财产，在债务人不履行债务时，依法享有的就担保的财产变价款优先受偿的权利。抵押权必须登记才能生效。抵押权的法律特征主要有：

- 抵押权是从属于债权的担保物权；
- 抵押权不移转抵押物的占有；
- 抵押权具有物上代位性；
- 抵押权人是就抵押财产的变价优先受偿的权利。

抵押财产--是抵押权的标的或客体。抵押物必须符合2个条件：

- 抵押的财产必须是某项特定财产；
- 抵押财产不得是法律禁止流通的或已被强制执行的财产。

法律规定的禁止抵押的财产包括：

- a. 土地所有权；
- b. 耕地、宅基地、自留山、自留地等集体所有的土地使用权；
- c. 所有权、使用权不明或者有争议的财产；
- d. 依法被查封、抵押、监管的财产。

最高额抵押

--是指抵押人与抵押权人达成协议，在最高债权额限度内，以抵押物的价值对连续发生的债权作担保。最高额抵押的法律特征主要有：

- 最高额抵押所担保的对象是将来发生的

债权； 最高额抵押担保的对象具有不特定性； 最高额抵押所担保的债权依赖于确定的基础法律关系； 最高额抵押必须在抵押合同中明确约定，法律要求办理登记的还应当办理登记手续； 最高额抵押具有担保的最高限额； 最高额抵押不得转让； 最高额抵押是对一定期限内连续发生的债作担保。

14. 质押权 质权--是指债务人或者第三人将其动产或财产权利证书转移给债权人占有，以之作为债务的担保，债务人不履行债务时，债权人有权就该动产或财产权利的价值优先受偿的权利。质权的法律特征主要有： 质权的设定必须移转占有，以某些特定财产作质物时，还必须依法办理登记手续； 质权的标的物主要为动产或财产权利，不包括不动产； 质权具有物上代位性、从属性和不可分性； 质权的公示方法。动产质权采取转移占有的方法；权利质权采取到有关部门登记的办法。

动产质权--是指债务人或者第三人将其动产移交债权人占有，当债务人不履行债务时，债权人享有的就该动产的价值优先受偿的权利。 动产质权的设立必须有质权人和出质人订立的书面质押合同； 必须有质物的交付；质物必须是可以转让的特定物，法律禁止流通的物或种类物不能作为质权的标的。 权利质权--是指法律规定以可让与的财产权利作为标的的质权。我国《担保法》将权利质权分为不同的种类，分别规定了不同的成立要件：

- 以票据等有价证券设定权利质押的，除有书面质押合同外，还须交付权利凭证，质权自凭证交付之日起生效；
- 以可转让的股票设定权利质押的，除有书面质押合同外，还须向证券登记机构办理出质登记，质权自登记之日起生效；
- 以股份出质的，质押合同自股份出质记载于股东名册之日起

生效；以依法可转让的知识产权出质的，除有书面质押合同外，还应向有关的管理部門办理登记，质权自登记之日起生效。

15. 留置权 留置权，是指债权人按照合同的约定占有债务人的动产，债务人不按照合同约定的期限履行债务的，债权人有权留置该动产，并依照法律的规定将动产折价或者以拍卖、变卖后的价款优先受偿的权利。留置权的法律特征主要有：留置权具有从属性；留置权具有不可分性；留置权是法定的担保物权；留置权只发生在特定的合同关系中。我国《担保法》规定，只有因保管合同、运输合同、加工承揽合同发射管内的债权，才可能存在留置权。留置权可以发生两次效力，第一次是在留置产生的时候；第二次是在债务人超过规定期限仍不履行时，留置权人可对留置物优先受偿。留置权的成立要件如下：债权人与债务人之间具有法定的可以产生留置的合同关系。如保管合同、加工承揽合同等；债权人基于合同规定而占有债务人的财产；债务已届清偿期而债务人未履行义务；占有的动产必须与债权有牵连关系；留置必须符合规律规定和当事人的约定。留置权的实现程序 债权人行使留置权以后，债务人应当在不少于2个月的期限内履行债务；双方当事人可以自行约定，但不得少于2个月。宽限期届满后，债务人仍不履行债务的，债权人可以与债务人协议以留置物折价，也可以依法拍卖或变卖留置物，以所得的价款优先受偿。（作者：华图公务员考试研究中心研究员 伍景玉）

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