

07年司法考试物权法十个考点 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022_07_E5_B9_B4_E5_8F_B8_E6_B3_c36_483007.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。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，善意受让人基于对于公示的信任，取得该屋所有权。「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 详解参见下述考点穿联动产交付方式。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

- 二、动产交付
- 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（即不知占有人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。三、应试能力拓展 例：（00.卷二。多。42）甲擅自将乙借给他的一块手表出让给丙，下列表述中哪些是正确的？ A、甲以自己的名义出让给丙，甲、丙之间的合同属于效力未定的合同 B、甲以乙的名义出让给丙，甲、丙之间的行为属于无权代理的行为 C、丙可因善意取得而取得该手表的所有权 D、丙只能因乙的追认才能取得该手表的所有权 答：ABC 根据《合同法》的规定，A项中甲的行为是无权处分，合同可因乙的追认而有效；B项中甲的行为是无权代理，也可因乙的追认对乙产生效力；C项，甲丙的交易若符合善意取得要件，则丙可取得手表的所有权。 考点4 建筑物区分所有权 考点说明：《物权法》首次规定了业主的建筑物区分所有权的客体、内容及权利行使方式。一、理论精炼 建筑物区分所有权，是指业主对建筑物的与其他部分区别开来的某一特定部分所享有的所有权。所有人的所有权不及于建筑物的

全部，只能及于其所有的部分。该所有权的客体和使用上均具有独立性。（一）业主的建筑物区分所有权的客体范围：

- 1、业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。
- 2、建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示归个人的除外。建筑区划内的物业服务用房，属于业主共有。
- 3、业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。
- 4、业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对建筑物共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

（二）下列事项由业主共同决定：

- 1、制定和修改业主会议议事规则；
- 2、制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；
- 3、选举和更换业主委员会；
- 4、选聘和解聘物业服务机构或者其他管理人；
- 5、筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- 6、改建、重建建筑物及其附属设施；
- 7、有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金以及改建、重建建筑物及其附属设施的事项应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

二、命题角度分析「角度1」建筑物区分所有人的权利义务。例题：对于区分所有人的建筑物（ ）？ A.区分所有人对整个建筑物享有共同所有权 B.区分所有人得就共有部

分请求分割 C.区分所有人得就共有部分的权利可单独转让 D.共有部分的修缮费用及其他分担，由各区分所有人按其所有部分价值的比例分担 答：D 区分所有人对专有部分享有单独所有权，共用部分享有共有权。A错。区分所有人的共有权与房屋所有权密切相伴，不能分离，在转让房屋所有权时必然转让共有部分的共有权，且区分所有人不得就共有部分请求分割。BC错。四、应试能力拓展例：（06.卷三。多。55）甲、乙、丙、丁分别购买了某住宅楼（共四层）的一至四层住宅，并各自办理了房产证。下列哪些说法是正确的？A.甲、乙、丙、丁有权分享该住宅楼的外墙广告收入 B.一层住户甲对三、四层间楼板不享有民事权利 C.若甲出卖其住宅，乙、丙、丁享有优先购买权 D.如四层住户丁欲在楼顶建一花圃，须得到甲、乙、丙同意 答：ABD 甲、乙、丙、丁对于各自居住的房子享有独立所有权，其客体是使用和构造上均具有独立性的部分，所以一层住户肯定不对三、四层的楼板享有所有权。B对。整堵墙以及楼顶属于甲、乙、丙、丁共同拥有的，所以墙的广告收入四人分享，丁在楼顶建花圃必须要得到甲、乙、丙的同意。AD对。至于C于法于理无据。考

点5 拾得遗失物或漂流物、发现埋藏物或隐藏物 考点说明：

《物权法》首次规定了所有人对第三人的追及权的2年除斥期间和不当得利人20日内妥善处理义务。一、理论精炼 遗失物指非基于所有人或占有人的意志而暂时丧失占有的物。埋藏物指包藏于他物之中，不易从外部发现的物。隐藏物指放置于隐蔽的场所，不易被发现的物。遗失物、失散的饲养动物、漂流物、埋藏物、隐藏物都不是无主财产，一般都要归还原所有人。重点注意以下问题：（一）遗失物与埋藏物的区

别标准是：发现的时候，是否是处于被埋藏与他物之状态。

拾得遗失物或漂流物、发现埋藏物或隐藏与先占的区别：前者的物为有主物，后者的客体是无主物。（二）遗失物的所有权人的救济：1、所有权人等权利人有权追回遗失物。2、该遗失物通过转让被他人占有的，所有权人等权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物，但受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的，所有权人等权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。3、所有权人等权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿（三）拾得遗失物的处理：1、拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当自拾得遗失物之日起二十日内通知所有权人等权利人领取，或者送交公安等有关部门。2、有关部门收到遗失物，知道所有权人等权利人的，应当及时通知其领取；不知道的，应当及时发布招领公告。3、遗失物自发布招领公告之日起六个月内无人认领的，归国家所有。

二、命题角度分析「角度1」拾得遗失物应归还失主，拾得人是无因管理的债权人。例：某日甲在大街上拾得一钱包，内含1000元人民币及失主的名片，甲为尽快归还失主，花了100元打的前往失主处，问此的费用谁承担 答：失主。甲为失主的利益支出的费用，属必要费用，失主承担，也符合权利义务平衡原则。「角度2」隐藏物的归属于其所有人。例：2006年11月30日，甲在家将一件内藏5000元人民币的旧大衣仍到垃圾堆，后被拾荒人乙拾取，并发现了此钱。后甲闻讯前往乙家要钱，未果。问下列说法正确的是（ ）？ A.甲已抛弃了衣服和钱 B.乙依据先占原则得到了衣服和钱 C.该钱为隐藏物

，乙因发现而取得 D.乙应将钱返还给甲，仅仅保有衣服 答：D 甲仅仅抛弃衣服非钱，A错。乙只能先占无主物??衣服，不能先占有主物??钱，B错。发现隐藏物，能证明是他人的，应归还，C错，D对。三、应试能力拓展例：（04.卷三。单。7）甲有天然奇石一块，不慎丢失。乙误以为无主物捡回家，配以基座，陈列于客厅。乙的朋友丙十分喜欢，乙遂以之相赠。后甲发现，向丙追索。下列选项哪一个是正确的？A.奇石属遗失物，乙应返还给甲 B.奇石属无主物，乙取得其所有权 C.乙因加工行为取得奇石的所有权 D.丙可以取得奇石的所有权 答：A 甲丢失了奇石，并未丧失所有权，B错。乙配基座的行为并非加工行为。加工是指在他人之物上附加自己的有价值的劳动，使之成为新的财产。即使乙的行为是加工，也不能导致甲失去对奇石的所有权，C错。丙是无偿取得奇石的，所以不适用善意取得制度而不能取得奇石，D错。乙配的基座，是小价值的添附不影响奇石的所有权，应当归还失主，失主对乙配基座的损失给与补偿，A对。考点6 地役权 考点说明：《物权法》首次规定了取得地役权应当采取书面形式订立地役权合同及地役权登记效力。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。一、理论精炼 地役权是以他人土地供自己土地便利而使用的权利。（一）设立地役权的形式：应当采取书面形式订立地役权合同。（二）地役权登记效力：当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。（三）地役权的期限：地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权剩余的期限。（四）土地所有权人享有地役权或

者负担地役权的，设立土地承包经营权、宅基地使用权时，该土地承包经营权人、宅基地使用权人继续享有或者负担已设立的地役权。（五）地役权的效力 1、地役权自地役权合同生效时设立。 2、土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的，未经上述用益物权人同意，土地所有权人不得设立地役权。 3、地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等转让的，地役权一并转让，但合同另有约定的除外。（六）地役权的抵押：地役权不得单独抵押。土地承包经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。

（七）地役权的变动： 1、需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享有地役权。 2、供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有约束力。

二、命题角度分析「角度1」地役权必须与需役地所有权或使用权一同转移。例：甲在海边拥有一幢别墅，为了方便其观看海景，甲在与其毗连的乙的地上设定了不得建高层建筑物的地役权。为方便丙观看海景，甲可否把该地役权转让给自己的邻居丙？答：不可以。因为地役权必须与需役地和供役地同时存在。「角度2」需役地分割时，地役权在分割后的地块的利益仍然存继；供役地分割时，地役权仍就分割后的各地块存继。

例：甲地在乙地设有通行的地役权，后来甲地分割为丙、丁两地，则丙、丁两地的所有人或使用人仍得各自从乙地通行。四、应试能力拓展 例1：地役权与相邻关系的区别有：（ ） A.相邻关系不是一个独立的

物权；地役权是独立的用益物权 B.相邻关系的产生基于法律的规定；地役权是通过当事人缔结合同而产生 C.相邻关系是所有人或使用人的财产权利的延伸；地役权的内容依当事人自由设定 D.相邻关系的权利的取得是无偿的；而地役权合同是有偿的 答案：ABCD 答案解析：相邻关系本质上是所有人或使用人的财产权利的延伸，是基于法律规定产生的；地役权是用益物权。 例2：（03.卷三。单。8）甲为了能在自己的房子里欣赏远处的风景。便与相邻的乙约定：乙不在自己的土地上从事高层建筑；作为补偿，甲每年支付给乙4000元。2年后，乙将该土地使用权转让给丙。丙在该土地上建了一座高楼，与甲发生了纠纷。对此纠纷，下列判断哪一个是正确的？（ ） A.甲对乙的土地不享有地役权 B.甲有权不让丙建高楼，但得每年支付其4000元 C.丙有权建高楼，但须补偿甲有此受到的损失 D.甲与乙之间的合同因没有办理登记而无效 答

：A 答案解析：根据合同相对性理论或者《物权法》明确规定地役权合同未经登记，不得对抗善意第三人。A项正确。

考点7 抵押的财产范围 考点说明：《物权法》首次规定了未来财产抵押制度，即企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品和产品抵押。 一、理论精炼 抵押权是对于债务人或第三人不移转占有而供担保的不动产及其他财产，优先清偿其债权的权利。抵押权是抵押权人直接对物享有的权利，可以对抗物的所有人及第三人。其目的在于担保债的履行，而不在于对物的使用和收益。抵押权的标的物是债务人或第三人提供担保的不动产及其他财产。抵押权的设定不要求移转标的物的占有。抵押合同中，若抵押的财产不可抵押，则该合同无效。一般不

可抵押的财产主要有以下几种：1、土地所有权；2、耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；3、学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；4、所有权、使用权不明或者有争议的财产；5、依法被查封、扣押、监管的财产；6、乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

7、法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

二、命题角度分析「角度1」公益法人的公益设施不得为抵押的标的。

例：某大学向银行举债1000万元，以其下属幼儿园的一座教学楼作抵押，该抵押是否有效？若其以该学校的车队所有的车辆作抵押，则该抵押是否有效？答：以幼儿园的教学楼作抵押无效；以车辆作抵押有效。

「角度2」以乡（镇）、村办企业厂房抵押的，占用范围内的集体土地使用权一并抵押。

例：某村新办了一个砖厂，为筹集资金，向银行借款100万，同时以自己的生产车间厂房作抵押。问：该抵押是包括该厂占用的集体土地使用权？答：包括。

三、考点串联 可以抵押的财产

- 1、建筑物和其他土地附着物；
- 2、建设用地使用权；
- 3、以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等土地承包经营权；
- 4、生产设备、原材料、半成品、产品；
- 5、正在建造的建筑物、船舶、飞行器；
- 6、交通运输工具；
- 7、企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品和产品抵押
- 8、法律、行政法规规定可以抵押的其他财产。具体包括：
(1) 正在建造或尚未建造的房屋可以抵押；
(2) 正在建造

中的船舶可以抵押；（3）以将来的财产办理登记的，原则上有效，只要在一审辩论终结前补办手续，可以有效；但未办理抵押登记的，不得对抗第三人；（4）以农作物抵押的，不及于集体土地使用权；

考点8 抵押登记的效力 考点说明：《物权法》对《担保法》第41条、42条进行了修正，这两条作废。《物权法》规定应当登记的而没有登记，抵押合同有效，不能取得抵押权。

一、理论精炼 抵押权登记是导致抵押权获取公信力的必要途径。它对于维护市场经济条件下交易的安全，保护抵押财产关系人和第三人的利益，强化抵押担保的社会功能，避免纠纷的发生，具有重要的法律意义。对抵押权之登记效力的主张，有登记要件主义和登记对抗主义两种。登记要件主义是指抵押权的成立除当事人之间存在抵押合同外，还必须进行登记，否则不产生抵押权成立之效力；登记对抗主义是指抵押权的成立只须在当事人间达成抵押合意即可。但对第三人不产生公信力，若要对抗善意第三人，可以进行抵押权登记。我国采取了以登记要件主义为主，以登记对抗主义为辅的原则。

（1）以建筑物和其他土地附着物；建设用地使用权；以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等土地承包经营权；正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记，抵押权自登记时发生效力。

（2）以生产设备、原材料、半成品、产品；交通运输工具或者正在建造的船舶、飞行器抵押的，抵押权自抵押合同生效时发生效力；未经登记，不得对抗善意第三人。

（3）企业、个体工商户、农业生产经营者以现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品和产品进行动产抵押的，应当向动产所在地的工商行政管理部门办理登记。抵押权自抵押

合同生效时发生效力；未经登记，不得对抗善意第三人，也不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人。

二、命题角度分析「角度1」一般动产设定抵押的，抵押合同自签订之日起生效；登记与否，由当事人决定。未办理登记的，不得对抗第三人。例：甲欠乙债10万元，甲以一艘轮船为乙设立了抵押，合同签订后，一直未到有关部门办理抵押登记。问：该船舶抵押权效力如何？答：有效，但不能对抗第三人。「角度2」登记的公信力。例1：甲欠乙100万，甲以汽车4辆抵押给乙，并签订了合同。次日，甲、乙去车管所办理抵押登记。由于2人的疏忽，错登记为其中3辆。问：该抵押合同的标的是几辆汽车？答：3辆。

三、考点串联 抵押权的优先受偿效力（一）同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：1、抵押权都已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；2、抵押权已登记的先于未登记的受偿；3、抵押权未登记的，按照债权比例清偿。（二）建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。需要拍卖该建设用地使用权的，可以将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并拍卖，但拍卖新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。（三）抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护。

考点9 权利质权的标的 考点说明：《物权法》首次规定可以转让的基金份额和应收账款也可以成为权利质押的标的。

一、理论精炼 权利质权是为了担保债权清偿，就债务人或第三人所享有的权利设定的质权。权利质权是一种准质权。权利质权的标的是权利。在性质上说其特点主要

有：（1）必须是财产权；（2）必须是可以让与的财产权；若该权利不能让与，不仅不能就该权利的变卖价金受偿，也不能由质权人取得权利。（3）必须是不违背质权性质的财产权。质权是动产质权，不动产原则上不能设定质权。债务人或者第三人有权处分的下列权利可以质押：（1）汇票、支票、本票；（2）债券、存款单；（3）仓单、提单；（4）可以转让的基金份额、股权；（5）可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；（6）应收账款；（7）法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。

二、命题角度分析「角度1」权利质权的标的具有可以转让性例：下列哪些权利可以作为权利质权的标的？A.汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单 B.依法可以转让的股份、股票、基金份额 C.商标专用权、专利权、著作权中的财产权 D.依法可以转让的债权 答：ABD C项中应当是依法可以转让的商标专用权、专利权、著作权中的财产权。依法可以转让是权利质权的必备要素。

三、考点串联 质押生效条件
1、以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的，当事人应当订立书面合同。质权自权利凭证交付质权人时发生效力。没有权利凭证的，质权自有关部门办理出质登记时发生效力。
2、以基金份额、股权出质的，当事人应当订立书面合同。以基金份额、证券登记结算机构登记的股权出质的，质权自证券登记结算机构办理出质登记时发生效力。以其他股权出质的，质权自工商行政管理部门办理出质登记时发生效力。
3、以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，当事人应当订立书面合同，质权自有关主管部门办理出质登记时发生效力。
4、以应收账款

出质的，当事人应当订立书面合同，质权自信贷征信机构办理出质登记时发生效力。四、应试能力拓展例：（03.卷三。单。11）周某以公司债券出质，债券上未进行任何记载。周某按约定将债券交付给质权人。下列说法哪项是正确的？A. 质押合同成立但不生效 B. 质押合同不成立 C. 质押合同生效，但不具有对抗效力 D. 质押合同生效且具有对抗效力 答：C 《担保法解释》第99条规定：“以公司债券出质的，出质人与质权人没有背书记载“质押”字样，以债券出质对抗公司和第三人的，人民法院不予支持。”

考点10 留置权 考点说明：《物权法》首次规定了企业之间留置的不要求留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，扩大了企业的留置权范围。

一、理论精炼 留置权是债权人按照合同约定占有债务人的财产，在债务人逾期不履行债务时，有留置该财产并就该财产优先受偿的权利。留置的条件：1、债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，但企业之间留置的除外。如承揽合同、货运合同、保管合同、仓储合同、行纪合同的债权人享有留置权。2、法律规定不得留置的，依照规定。当事人约定不得留置的，按照约定。

二、命题角度分析「角度1」留置权的标的物是动产。例：红星建筑公司，为四方学校新建了一栋教学楼。竣工后，该学校未依约支付价款，则红星建筑公司催其支付工程款。3个月后，该学校仍未任何反应，则甲此时便向法院申请，拍卖该教学楼，就拍卖所得优先取得相应的价款。请问甲是否行使的是留置权？答：甲行使的不是留置权，因为其标的物（建设工程）为不动产。这是法定的优先受偿权。「角度2」若留置物为可分物，则债权人有义务留置与债务金额相当价值的动产。例：甲学校委托

乙修理部修理10台笔记本，每台修理费为50元；乙修好后，甲不付费。问：乙是否有权留置该10台笔记本？若甲学校委托丙修理一部汽车，修理费1000元，而该部汽车值10万元。病修理好后，甲不付费。问：丙是否有权留置该部汽车？答：无权。根据《物权法》的规定，留置的财产为可分物的，留置物的价值应当相当于债务的金额。留置权人在债权未受全部清偿前，留置物为不可分物的，留置权人可以就其留置物的全部行使留置权。

三、考点串联：留置的效力

- 1、留置权人负有妥善保管留置财产的义务；因保管不善致使留置财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。
- 2、留置权人有权收取留置财产的孳息，收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。
- 3、留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期间；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人两个月以上履行债务的期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外。债务人逾期未履行的，留置权人可以就留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。留置财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。
- 4、债务人可以请求留置权人在债务履行期间届满后行使留置权；留置权人不行使的，债务人可以请求人民法院拍卖、变卖留置财产。
- 5、留置财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归债务人所有，不足部分由债务人清偿。
- 6、同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿。
- 7、留置权人对留置财产丧失占有或者留置权人接受债务人另行提供担保的，留置权消灭。

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