

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_ti2020/484/2021_2022_20_E4_B8_AA_E4_BD_A0_E5_BF_c122_484857.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，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：建筑物区分所有权人，对建筑物内的住宅、商业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。《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、果树上接的果子等。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，但是李四若不经张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 NO.11土地承包经营权 生活解释：中央电视台焦点访谈栏目日前播出的某地为修建公路而非法占用农民土地一事，不但没有给予农民合理的补偿，而且侵犯了农民合法的30年土地承包经营权。理论解释：土地承包经营权人依法有权对其承包经营的耕地、林地、草地等占有、使用和收益。土地承包经营权人可以依照法律规定将土地承包经营权转包、出租、互换、转让等。征收承包期内的土地的，应当对土地承包经营权人给予合理补偿。 NO.12建设用地使用权 生活解释：山东省临沂市一家单位以出让方式获得建设用地使用权的同时，不但没有对土地上已经存在的房屋进行补偿，反而强行推倒别人的房屋，就是对已经设立的用益物权人的权利的侵害。理论解释：建设用地使用权人依法有权对国家所有的土地占有、使用和收益，在该土地上建造并经营建筑物、构筑物及其附属物。新设立的建设用地使用权，不得损害已经设立的用益物权人的权利。 NO.13宅基地使用权 生活解释：村民甲批得一块宅基地，在此造了两间住房和一间偏房。一年后，因要搬到城里儿子家住，甲将此房转卖给了本村正要申请宅基地的村民乙。村民甲行使的即为宅基地使用权。理论解释：宅基地使用权人有权对集体所有的土地占有和使用，在该土地上建造住房及

其附属设施。同时，宅基地使用权人可以将建造的住房转让给本集体内符合宅基地使用权分配条件的村民；住房转让时，宅基地使用权一并转让。一户只能拥有一处宅基地。

NO.14地役权 生活解释：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。两年后，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，甲对乙的土地不享有地役权。这就说明，地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机关申请地役权登记。不登记，不得对抗善意第三人。 理论解释：地役权人有权按照合同利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。 NO.15遗失物 生活解释：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。奇石属遗失物，乙应返还给甲。 理论解释：拾得遗失物应当返还权利人，遗失物自发布招领公告之日起半年内无人认领的，归国家所有。 NO.16居住权 生活解释：张先生与李女士结婚时住的两居室是张先生单位分的，后两人因感情不和离婚，法院将房子判给男方，但李女士可以暂时居住。离婚后李女士收养一子和她一起生活，不久，李女士突然病世。其子要求继续在此房居住，张先生不同意，遂将此房收回。李女士离婚后对房子拥有的就是居住权。由于居住权不能继承和转让，因此她收养之子不能继续住在此房。 理论解释：居住权人对他人享有所有权的住房及其附属设施享有占有、使用的权利。设立居住权，可以根据遗嘱或者遗赠，也可以按照合同约定。但居住权不得转让和继

承。而且，居住权人应当承担住房及其附属设施的日常维护费用和物业管理费用。

NO.17抵押权 生活解释：甲向乙借款20万元，甲的朋友丙、丁二人先后以自己的轿车为乙的债权设定抵押担保并依法办理了抵押登记，但都未与乙约定所担保的债权份额及顺序，两辆轿车价值均为15万元。若甲到期未履行债务，乙可以就任一轿车行使抵押权，再就另一轿车行使抵押权弥补不足，乙可同时就两辆轿车行使抵押权，各实现任意比例债权。再如，甲向乙借款5万元，并以一台机器作抵押，办理了抵押登记。随后，甲又将该机器质押给丙。丙在占有该机器期间，将其交给丁修理，因拖欠修理费而被丁留置。如果发生纠纷，应该按照什么顺序进行受偿呢？应该是乙优先于丙受偿，丁优先于乙受偿。

理论解释：为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人未履行债务时，债权人有权就该财产优先受偿。

NO.18质权 生活解释：甲将所持有的A公司债券交付乙，作为向乙借款的质押物。双方签订了书面质押合同，但未在债券上背书“质押”字样。借款到期后甲未还款。甲的另一债权人丙向法院申请执行上述债券。正确的做法应该是，乙以债券已出质对抗丙的执行申请。

理论解释：为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有的，债务人未履行债务时，债权人有权就该动产优先受偿。质权与抵押权的不同在于前者是转移动产的占有，而后者则是不转移动产的占有。质权分为动产质权和权利质权两种。前者是有形的，后者是无形的。

NO.19留置权 生活解释：农民甲到期没有履行对农民乙的债务，乙就留置了甲与债务有关的农用车一辆，但是甲还在这辆车上设立了抵

押权或者质权，如果各个权利人均对此车行使自己的权利，谁应该首先得到补偿呢？应该是设立了留置权的乙。理论解释：债务人未履行债务时，债权人可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿。NO.20占有生活解释：赵某孤身一人，因外出打工，将一祖传古董交由邻居钱某保管。钱某因结婚用钱，情急之下谎称该古董为自己所有，卖给了古董收藏商孙某，得款10000元。孙某因资金周转需要，向李某借款20000元，双方约定将该古董押给李某，如孙某到期不赎回，古董归李某所有。因为合同的效力未定，钱某的行为属无权处分行为，无权处分行为产生的合同效力未定。所以，钱某属于无权占有。孙某能取得古董所有权，因为孙某的行为符合善意取得的条件，孙某因善意取得而取得所有权。孙某的行为就属于善意占有。赵某有要求占有人返还原物的请求权，自侵权发生之日起一年以内没有行使，该请求权消灭。本案中，赵某只能要求钱某返还古董，而不能要求孙某返还，因为孙某是善意占有。理论解释：占有，包括有权占有和无权占有，无权占有包括善意占有和恶意占有。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