

用益物权与担保物权 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/51/2021\\_2022\\_\\_E7\\_94\\_A8\\_E7\\_9B\\_8A\\_E7\\_89\\_A9\\_E6\\_c36\\_51630.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/51/2021_2022__E7_94_A8_E7_9B_8A_E7_89_A9_E6_c36_51630.htm)

内容提要 本讲内容涉及用益物权的概念，特征，国有土地使用权的概念和特征，国有土地使用权的产生和期限，国有土地使用权的内容，土地承包经营权的概念和特征，土地承包经营权人的权利和义务，发包人的权利和义务，宅基地使用权，典权的概念和特征，典权人的权利和义务，出典人的权利和义务，典权的消灭，担保物权的概念和特征，抵押权的概念和特征，抵押权的设立，抵押人的权利，抵押权人的权利，抵押权的实现，特殊抵押权，质权的概念和特征，动产质权，权利质权，留置权的概念和特征，留置权的取得，留置权的效力，担保物权的竞合。本讲是考试的重点内容，特别是担保物权，考试中往往作为重点考试内容。其重点内容主要有土地承包经营权、典权、担保物权的一般理论、抵押权、质权、留置权及物权竞合。

一、用益物权的概念与特征用益物权是指对他人所有物在一定范围内进行占有、使用、收益、处分他物权。其特征为：标的物主要是不动产；以占有为前提；是他物权、期限物权、限制物权；是以使用、收益为目的的独立物权。

二、用益物权的种类我国的用益物权主要包括国有土地使用权、土地承包经营权、宅基地使用权、典权。对此应掌握用益物权的种类、基本特征。

实例演练1下列权利中，属于用益物权的是：A房屋典权B房屋抵押权C土地所有权D国有土地使用权【答案】AD【解析】本题涉及用益物权的特征问题。用益物权是他物权，而且只能在不动产上存在，是以使

用收益为目的的，故本题选项应为AD。2农民甲因其邻居乙越界建房侵入自己的宅基地而诉请法院保护，乙的行为侵犯了甲的何种权利？A相邻权B住宅所有权C宅基地使用权D宅基地所有权【答案】C【解析】本题涉及宅基地使用权问题。农村居民为居住使用，可依法申请宅基地使用权，并可拥有建筑其上的住宅所有权。但农村宅基地所有权归集体所有，公民个人在我国不具有土地所有权主体资格。相邻权是指两个或者两个以上相互比邻的不动产所有人或使用人之间，一方行使所有权或使用权时，享有要求另一方提供便利或接受限制的权利。本题中，村民乙越界建房侵入甲的宅基地，侵犯的是甲对其宅基地依法享有的宅基地使用权，而非相邻权。3在地役权法律关系中，下列表述正确的有哪些？A地役权是为特定人设定的B地役权是为需役地设定的C地役权可以是有偿取得的D地役权也可以是无偿取得的【答案】BCD【解析】本题涉及对地役权的理解问题。依民法理论，地役权是以他人土地供自己土地便利而使用的权利。即地役权是为了自己土地的便利而在他人土地上设定的用益物权，地役权的取得，既可以有偿取得，也可以无偿取得。三、国有土地使用权应掌握国有土地使用权的含义。国有土地使用权的原始取得方式包括划拨和出让。划拨是无偿的，划拨用地主要用于公益性的用地项目，不得以划拨土地从事营利性行为。出让是有偿的，出让有两种方式：一是买卖方式，又称债权方式；二是投资方式，又称股权方式。国有土地使用权的继续取得是通过转让、抵押权实现和强制执行，最长使用期限为70年。国有土地使用权的转让必须是权利义务全部转让，且其地上建筑物的所有权也应一并转移。国有土地使用权的

转让不能超过原土地出让合同规定的期限，不得改变原土地出让合同规定的土地用途，如若改变，应经土地管理部门的同意，并办理相关手续。

#### 四、土地承包经营权

土地承包经营权属于用益物权，而非债权。土地承包经营权的特征是权利主体的限定性、权利客体的限定性、权利取得的合同性和权利行使的限定性和期限性。应掌握土地承包权人享有的出租、转让、转包、互换和其他方式的流转权利。这种权利的行使不改变土地使用权的性质和农业用途，不超过承包期的剩余期限，受让方须具有农业经营能力，在同等条件下，本集体经济组织的成员享有优先权。应掌握土地承包经营权流转的主体是承包方，是否流转和流转的方式由承包方依法自主决定，流转的收益归承包方所有，流转的双方应当签订书面合同，采取转让方式流转的，应当经发包人同意，采取其他方式流转的，报发包方备案。采取互换转让方式流转，当事人要求登记的，应当经县级以上人民政府登记，未经登记的，不得对抗第三人。承包方将承包权转包或者出租给第三方的，承包方与发包方的承包关系不变。承包方将土地交由他人代耕不超过一年的，可以不签订书面合同。承包方之间可自愿将土地经营权入股，成立农业生产合作社。在承包期内，发包方不得单方面解除合同，不得假借少数服从多数强迫承包方放弃土地承包经营权。不得以划分口粮田和责任田为由收回承包地和招标承包。不得将承包地收回抵顶欠款。在承包期内，因婚姻关系，发包方不得收回其原承包地。承包人死亡的，其承包收益依法继承，林地承包的承包人死亡的，其继承人在承包期内可继续承包。承包期内，承包方全家迁入小城镇落户的，可按照其意愿保留土地承包经营权，但

全家迁入设区的市，转为非农业户口的，应当将承包的耕地、草地交回发包方，拒不交回的，发包方可收回。对于四荒地，可通过招标、拍卖、公开协商等方式承包。在同等条件下，本集体组织成员享有优先承包权。对于通过此种方式签订承包合同取得的承包的土地，依法登记取得土地承包经营权或者林权等证书的，该土地承包经营权可依法采取转让、出租、入股、抵押或以其他方式流转。因土地承包经营权发生的纠纷，可申请调解，调解不成的，可申请仲裁或直接向人民法院起诉。应掌握土地承包经营权的概念和特征，土地承包经营权的取得，承包人和发包人的权利和义务，特别是承包人的流转权问题。实例演练1依照我国现行土地承包法，发包方和承包方在承包期内的权利义务关系，下列表述正确的是：A承包方全家迁入小城镇落户的，发包方有权收回承包土地B承包方全家迁入小城镇落户的，承包方有权保留其土地承包经营权C承包方全家迁入设区的市转为非农业户口的，发包方有权收回承包的土地D承包方全家迁入设区的市转为非农业户口的，承包方有权对其承包的土地依法进行流转

**【答案】BC** **【解析】**本题涉及发包方对承包土地的收回权问题。依照土地承包法第26条规定，在承包期内，发包方不得收回土地。承包方全家迁入小城镇落户的，应当按照承包方的意愿保留其土地承包经营权，或者允许其依法进行土地承包经营权流转；承包方全家迁入设区的市，转为非农业户口的，应当将承包的耕地和草地交回发包方，承包方不交回的，发包方有权收回耕地和草地。2依照我国土地承包法，不宜采取家庭承包的“四荒”农村土地，其土地承包经营权依法可采取哪些方式流转？A转让B出租C入股D抵押 **【答案】**

】ABCD【解析】本题涉及四荒农村土地承包经营权的流转问题。依照土地承包法第44、49条规定，不宜采取家庭承包方式的四荒农村土地，承包方通过招标、拍卖、公开协商等方式取得承包经营权的，其土地承包经营权取得土地承包经营证或者林权证书的，其土地承包经营权可依法采取转让、出租、入股、抵押或者其他方式流转。3依照我国土地承包法，对于家庭承包取得的土地承包经营权，承包方欲行使流转的权利，下列表述正确的有：A采取转让方式流转的，应当经发包方同意B采取互换方式流转的，应当经发包方同意C采取出租方式流转的，应当报发包方备案D采取转包方式流转的，应当报发包方备案【答案】ACD【解析】本题涉及土地承包经营权的流转权的行使问题。依照土地承包法第37条规定，土地承包经营权在其转包、出租、转让、互换或者其他方式流转的，当事人之间应当签订书面合同。采取转让方式流转的，应当经发包人同意，采取转包、出租、互换或者其他方式流转的，应当报发包方备案。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)