

2008年注会考试(CPA)辅导《经济法》内部讲义(2)注册会计师资格考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文  
[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/522/2021\\_2022\\_2008\\_E5\\_B9\\_B4\\_E6\\_B3\\_A8\\_c45\\_522488.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/522/2021_2022_2008_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c45_522488.htm) 第二章 物权法 本章提示 1. 本章属于08年新增章节，是考试的重点章；2. 本章在考试中的比重约为9分左右；3. 要点多，与易理解；讲得慢，仔细看书。

### 第一节 物权概述

#### 一、物权法概述

(一) 物 本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。当事人另有约定的，按照约定。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确的，按照交易习惯取得。

(二) 物权 物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

(三) 物权法的基本原则

1. 物权的种类法定
2. 物权的内容法定
3. 一物有权
4. 公示公信

#### 二、占有

占有人因使用占有的不动产或者动产，致使该不动产或者动产受到损害的，恶意占有人应当承担赔偿责任。不动产或者动产被占有人占有的，权利人可以请求返还原物及其孳息，但应当支付善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用。占有的不动产或者动产毁损、灭失，该不动产或者动产的权利人请求赔偿的，占有人应当将因毁损、灭失取得的保险金、赔偿金或者补偿金等返还给权利人；权利人的损害未得到足够弥补的，恶意占有人还应当赔偿损失。占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。

#### 三、物权变动

(一) 不动产的物权变动

1. 不动产物权变动的效力 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。（1）依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。（2）《物权法》第三节：1）因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。2）因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。3）因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。依照本法上述规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不生物权效力。（3）登记为对抗要件的情形。2

· 不动产的物权登记的规则：（1）地点 不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。（2）登记簿与权属证书 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生法律效力。不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。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）更正与异议登记 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。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。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 当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。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。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。（5）不动产物权 买卖合同与登记当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

（二）动产的物权变动 动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。船舶、航空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。

1. 简易交付 物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生法律效力。
2. 指示交付 动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。
3. 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法律效力。

（三）所有权取得的特别规则

1. 善意取得 无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：
  - （一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；
  - （二）以合理的价格转让；
  - （三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人

善意取得其他物权的，参照前两款规定。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。

2. 拾得遗失物 所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，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，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。

拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。有关部门收到遗失物，知道权利人的，应当及时通知其领取；不知道的，应当及时发布招领公告。拾得人在遗失物送交有关部门前，有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任。权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用。权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺履行义务。拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。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。拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的，参照拾得遗失物的有关规定。文物保护法等法律另有规定的，依照其规定。

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)