

民法练习：用益物权的概念与特征法律硕士 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/633/2021_2022__E6_B0_91_E6_B3_95_E7_BB_83_E4_c80_633878.htm

29、用益物权的概念与特征。

应掌握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、处分的他物权。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。

例31：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

30、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。

例32：下列权利中不属于用益物权的是（ ）。 A．土地承包经营权 B．抵押权 C．土地使用权 D．典权

答案：B

31、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。

例33

：天虹房地产开发公司于1995年7月1日以出让方式获得某市

一块国有土地的使用权，使用年限为40年。经开发建成商品房后，1999年7月1日将该宗房屋一并转让给大洋公司，大洋公司将其作为职工住宅分配给职工居住，职工李某于2000年1月1日搬入新居，此时李某对该土地的使用年限为（ ）。 A

. 40年 B . 70年 C . 35年6个月 D . 36年 答案：C

32、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。

例34：依照我国土地承包法，关于承包期限，下列表述正确的是（ ）。A．耕地的承包期为30年 B．草地的承包期为30至50年 C．林地的承包期为30至70年 D．耕地、林地、草地的承包期均为30年

答案：ABC

例35：依照我国土地承包法，承包方对取得的土地承包经营权享有流转的权利，该权利包括（ ）。A．转包权 B．出租权 C．互换权 D．转让权

答案：ABCD

例36：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

33、宅基地使用权。

应明确宅基地使用权属于集体所有或国家所有。宅基地使用权人在宅基地上有建造房屋和种植竹木的权利。村民一生只能申请一次宅基地，农民出卖、出租房屋的，不得再申请宅基地。农民迁出并拆除房屋后腾出的宅基地由集体组织收回。禁止买卖或变相买卖宅基地。

例37：对于宅基地使用权，下列表述正确的是（ ）。A．自然人在城镇依法买卖房屋时该房

屋宅基地使用权应随房屋所有权转移给新房主 B . 宅基地使用权人享有在房前屋后种植树木的权利 C . 宅基地使用权可以单独转让 D . 宅基地使用权可以互换宅基地答案：ABD 34

、典权。典权是不动产物权，是以支付典价而成立的物权，是以占有、使用、收益他人不动产的物权。典权人对典物享有占有、使用、收益的权利，享有转典、典权转让和出租典物的权利。转典时典权人与出典人仍保持典权关系，转典的期限在原典权有典权期限时不得逾原期限，原典权无期限，转典也不得定有期限，转典的典价不得超过原典价。典权人转让其典权后，原典权人与出典人脱离关系，由受让人取得原典权人的权利和义务。除典权合同有特别约定外，典权人可以出租典物，收取租金，但典权人因典物出租而受到的损害负赔偿责任。典权人在出典人出卖典物时，享有同等条件下的优先购买权，但出典人赠与典物时，典权人不得主张优先购买权。典权人有对典物在毁损灭失的价值范围内进行重修和修缮的权利，超过该价值的重建或修缮应经出典人同意，否则，在回赎典物时，典权人不得就原价值限度外的费用请求偿还。典权人对典物支付的有益费用，在出典人回赎时，在现存利益的限度内请求偿还。典权人负有保管典物和返还典物的义务。在典权关系中，出典人享有让与典物所有权的权利，但其所有权的行使受到典权的限制，即出典人只能进行法律上的处分不能进行事实上的处分。典权人享有留买权。出典人享有回赎权，回赎必须在回赎期内为之。一般认为，典权期限届满后，10年为回赎权行使期间，但回赎期以典期加回赎期不超过30年为限，回赎期为除斥期间。出典人回赎以原典价回赎。出典人对出典物享有设定担保的权利。

典权的消灭方式包括回赎、招贴、作绝、别卖以及标的物的抛弃、灭失、混同等。例38：李某在县里有临街房屋12间，是祖遗房产。因为李某是孤寡老人，长期以出租房屋为生。1970年该县食品公司因扩大营业用房，便主动找李某协商要求买房，李某未同意。以后县食品公司又提出要求典当房屋，李某开始不同意，后经人说和，双方达成了房屋典当协议。协议规定：“李某愿将12间房屋出典给县食品公司，典价12000元，典期无限，立约为凭”。双方在协议上签字盖章。李某与县食品公司之间确立的是什么法律关系？A．买卖关系，因为协议声明典期无限 B．典权关系，因为协议虽声明典期无限，但实际履行时不能超过法律规定的最高期限 C．典权关系，但典权关系不合法，不能成立，因为规定的典期没有限制 D．买卖关系，但价格偏低，李某可要求另找差价答案：B

35、典物的风险负担问题。对此我国法律没有规定。理论上存在不同观点：一种观点认为，在典权期限内，典物灭失的风险由出典人承担，因为出典人为典物的所有人；另一种观点认为，在典权期限内，典物灭失的风险由出典人和典权人共担。通说采后一种观点。例39：赵某将私房三间典与郑某，典价5万元。后郑某将该房租与陈某。夏天因雷电起火，房屋被烧毁。该房屋毁损灭失的损失由谁承担？（ ） A．赵某 B．郑某 C．赵某与郑某 D．郑某与陈某 答案：C

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