

2009年司法考试物权法相关知识点比较司法考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/642/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_8F\\_B8\\_c36\\_642386.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/642/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_8F_B8_c36_642386.htm)

1、地役权与相邻权 地役权与相邻权的关系非常密切，二者很容易相混淆，可以通过比较分析来加以区别。所谓地役权，是指为使用自己土地的方便与利益而使用他人土地的权利，是一种为增加自己土地的利用价值而支配他人土地的他物权。在地役权法律关系中，因使用他人土地而获便利的土地为需役地，为他人土地的便利而被使用的土地为供役地。传统民法上的地役权关系发生在土地所有人之间，由于我国的土地所有人只有国家或农村集体组织，因而地役权关系更多地发生在土地使用人、宅基地使用人等之间。地役权具有从属性和不可分性等特点。相邻关系即不动产相邻关系（下称相邻权），是指相互毗邻的不动产所有人或使用人之间在行使所有权或使用权时，因行使权利的延伸或限制而发生的权利义务关系。目前我国现行法律只规定了相邻权，对地役权未作规定。虽然二者都是为了充分发挥相互毗邻或临近的不动产之经济效益，因不动产的利用而有着密切的联系，但两者是两种不同的物权制度，不能相互替代或包含。二者的主要区别如下。首先，在产生原因方面，也就是相邻权与地役权最本质的区别，相邻权由法律直接规定，是依据不动产权利而发生的法定权利，其成立即对抗第三人，无需登记便可当然发生效力；地役权的取得主要是依法律行为而取得，一般是约定权利，如可以基于当事人的合同约定产生，但此种行为属物权设定行为，当事人双方应到不动产登记机关进行设立登记。此外，地役权也可因

遗嘱、继承或时效等原因而取得。其次，在调节范围方面，相邻权是法律对相邻关系进行的一种最小限度的调节，其对不动产所有权或使用权的限制与扩展程度较少；作为当事人双方超越相邻权限度而约定的权利，地役权对土地所有权或使用权的限制与扩展程度较大，并且能够运用其私法自治的特性来弥补法律规定的相邻关系内容十分有限的不足，从而可以有效地利用土地和其他不动产资源，更好地行使自己的权利而向对方提出更高的提供便利的要求。二者是相辅相成的法律制度。再次，在存在条件方面，相邻权的存在条件是权利主体的不动产必须相互毗邻，相邻权反映的相邻关系既适用于土地相邻，也适用于房屋等建筑物相邻，但一般认为在相邻的两块权属不同的土地上才会发生相邻关系，而地役权只发生在土地所有人或使用人之间，所反映的相邻关系只适用于土地相邻关系，但不受土地是否毗邻的限制。例如，需役地人在供役地修建水渠，该行为受制于水源地而无需要求需役地与供役地相邻。最后，在权利存续期间及有偿与否方面，地役权的存续期间可由当事人约定，地役权的取得有偿与否也取决于地役权的设定方式和双方当事人的约定；而相邻权由法律直接规定，存续期间是法定的，通常是无偿的。

案例：A公司购买了一块位于某市邻近海边的土地，并建一栋豪华酒店。该地旁边有一商店B，A与B曾于1994年5月订立一项书面合同，约定：B在20年内不得抗拒除该商店并兴建高层建筑，以阻碍A的旅客在酒店上眺望大海。为此，A每年向B支付10万，以作为补偿。合同生效后1年，B因经营不善便将其房屋全部转让给C.在与C订立合同时，B未向C提及其与A的协议，C购买到该房屋以后拆掉该房屋，并欲兴建一幢五

层楼的旅馆，该旅馆与A酒店相距约200米。A得知这一情况后，立即找B和C交涉，请求C停止兴建旅馆，遭到拒绝；A便向法院提起诉讼，请求法院责令C停止兴建旅馆，请求确认B与C之间转让商店的合同无效，并要求B赔偿损失。据物权公示原则，设定地役权必须进行登记，才可为他人所知悉，从而发生对抗第三人效力。本题AB之间虽然有设立地役权的约定行为，但因没有进行物权登记，故地役权不成立。A只取得了合同债权，可以对抗乙，在甲乙二者之间产生约束力，但没有取得物权，不能对抗第三人C。根据合同相对性原则，A只能以B违反合同约定为由，请求B承担违约责任，而不能对C的建楼行为提出异议。至于AB之间以设定地役权为内容的合同，不能笼统地说因未进行登记而无效，只是不发生设立地役权的物权效力，但可以发生债权效力。

## 2、善意取得与时效取得

所谓善意取得，又称即时取得，无处分权的动产合法占有人将该动产处分给善意第三人时，受让人可依法取得对该动产的所有权或其他物权。要理解掌握善意取得制度，必须把握善意取得的构成要件：受让人必须是通过交易从转让人处取得财产、转让人须为无处分权人、转让的标的物须为动产、受让人取得财产时须为善意、善意取得的财产必须是依法允许流转的财产、受让人取得占有的动产须是依所有人的意思合法脱离所有人占有的财产。注意：因此，善意第三人不能取得非法转让人采用非法手段而占有的财产，如盗窃物、遗失物等，但盗窃物、遗失物为货币和无记名有价证券的除外。另外，盗窃物、遗失物由拍卖市场、其他公开交易市场等依善意方式购买的，善意第三人可以取得所有权。

取得时效，是指自主、和平、公然地占有或者准占有他人

财产，持续经过法律规定的期间，即依法取得该项财产所有权或其他财产权的时效制度。善意取得与取得时效是两种不同性质的法律制度，它们之间存在以下明显差别：首先，两者性质不同，时效取得是取得时效的法律后果，取得时效是时效制度的一种，它的构成须以一定期间的经过这一事实的存在为构成的前提，而善意取得是以取得人取得并占有财产为基础的，不以一定期间的经过为必要，故而善意取得又称即时取得。其次，取得人取得财产的方式不同。善意取得人是通过从不法转让人手中受让而取得财产占有的，而时效取得中的取得人，则是通过直接现实的方式取得财产占有的。第三，取得财产的代价不同。善意取得人取得财产，必须是支付了对价的，无偿取得财产者不构成善意取得，而时效取得的取得人在取得财产时一般都是没有支付对价的。第四，取得财产的主观状态不同。善意取得人在取得财产时必须怀着善意、即不知情，时效取得中的取得人原则上应为善意。但其要求没有即时取得那么严格。第五，取得财产的事实根据不同，善意取得人借以取得财产的行为，除不法处分欠缺处分权这一点外，其他方面均符合法律部门的有效要件。而通过时效取得财产的人一般在取得财产的占有时是事实取得的。第六，两者立法的出发点不同。善意取得是基于善意第三人占有财产的事实，重在保护善意第三人利益，维护交易安全；时效取得则是因为原权利人怠于行使自己的权利，因为法律亦不必再对其加以保护，则重于稳定社会经济秩序。第七，法律关系中的当事人不同，善意取得法律关系中存在三方当事人，分别是原权利人、不法转让人、善意受让人；时效取得中仅有两方当事人即原权利人和时效利益享有人。

第八，取得人取得财产后以原权利人的责任不同。善意取得人取得财产后，原所有人因此蒙受的损失，得向不法转让人追偿，在必要时还可以与善意取得人分担损失。而时效取得中的取得人一旦因时效完成取得财产后，原所有即便因此遭受损失，也不得要求取得人赔偿或共担损失。第九，适用客体物的范围不同。理论上普遍认为，善意取得只能适用于动产，只有少数国家规定善意取得在特殊情况下适用于不动产，而时效取得则可适用于动产和不动产；在时效取得不动产所有权时，时效取得利益人须为不动产转移所有之登记。编辑推荐：好东西快收藏，百考试题司法站点 司法考试在线考试系统,海量题库！2009年司法考试远程辅导，热招中！百考试题司法考试论坛交流 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)