

2010年《资产评估师》经济法预习：第一章(5)资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_2010\\_E5\\_B9\\_B4\\_E3\\_80\\_8A\\_c47\\_645841.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E3_80_8A_c47_645841.htm) id="htiy" class="mar10">

三、物权制度 (一)、物权的概念和特征 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。物权是绝对权。绝对权和相对权 绝对权又称对世权，指相对的义务人是权利人之外的一切人权利，如所有权，其义务人是不特定的一切人。相对权又称人权，相对的义务人只是某一个或若干个特定人的权利，如债权。(二)、物权的种类：A、自物权(所有权)和他物权 物权又分为自物权与他物权。自物权即财产所有权，是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。B、用益物权和担保物权 C、动产物权与不动产物权 用益物权 他物权是对他人所有的物的权利。他物权又包括用益物权和担保物权。用益物权是指对他人所有物在一定范围内使用、收益的权利。在我国，用益物权主要有下列权利：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、邻地利用权、典权、居住权、探矿权、采矿权、取水权、渔业权、狩猎权、驯养权等。1、自然人、集体依法对集体所有的或国家所有的由集体使用的土地、森林、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源的承包权，受法律保护。承包双方的权利义务，依照法律由承包合同。2、建设用地使用权人有权对国家所有或集体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、构筑物以及其他附着物。3、宅基地使用权人有权占有、使用集体所有的土地，在该土地上建造住房以及其他附属物。宅基地

不得单独转让，不得抵押。4、邻地利用权人因通行、取水、排水、通风、采光、铺设管线等需要，有权利用他人土地，以提高自己土地的便利与效益。5、国家所有的矿藏，可以依法由自然人、法人和其他组织勘查、开采，国家保护合法的探矿权、采矿权。6、法人和其他组织经主管部门许可，有权直接从地下或者江河、湖泊取水的权利。7、自然人、法人或者其他组织可以依照法律规定取得养殖或者捕捞水生动物、植物的权利。8、自然人、法人或者其他组织经主管部门许可，有权驯养繁殖、狩猎国家重点保护野生动物。9、房屋所有人将房屋以及其他附着物出典给承典人，承典人给付典价，并享有典期内占有、使用和收益该房的权利，出典人有定期或不定期回赎的权利。10、居住权人对他人住房以及其他附着物享有占有、使用的权利。

**担保物权：**担保物权是以确保债务履行为目的，在债务人或第三人的特定财产上所设定的一种他物权。与用益物权比较，担保物权有如下特征：(1)用益物权的目的，在于对物的使用、收益，而担保物权以确保债务的履行为目的。用益物权追求物的使用价值，担保物权则追求物的交换价值。(2)用益物权具有独立性，而担保物权具有从属性。担保物权的存在以债权人(担保物权人)与债务人的债权债务关系为前提。(3)用益物权的行使以用益物权人占有标的物为条件，而担保物权人未必占有标的物。

担保物权包括抵押权、质权和留置权三种。1、抵押权 抵押权是指债务人或第三人不转移占有地将自己的特定财产作为履行债务的担保，当债务人不履行债务时，债权人有权从该抵押财产的价值中优先受清偿的权利。上述中的债务人或第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵

押物。抵押人和被抵押人应当以书面形式订立抵押合同。

2、质权 质权是指为了担保债务的履行，债务人或第三人将其动产或权利移转债权人占有，当债务人不履行债务时，债权人有权就其占有的财产优先受偿的权利。债务人或第三人为出质人，债权人为质权人，移交的动产为质物。出质人和质权人应当以书面形式订立质押合同。

3、留置权 留置权是指债权人因为合同关系占有债务人的财产，在债务人不按合同的期限履行债务时，有权留置该财产，并就该财产折价或者拍卖、变卖的价款优先受偿的权利。因保管合同、运输合同、承揽合同发生的债权，债务人不履行债务的，债权人有权留置权。

(三)物权的设立、变更、转让和消灭 不动产物权的设立、变更、转让和消灭应依法登记.未经登记不发生效力。动产物权的设立、变更、转让和消灭应依法交付，未经登记不得对抗善意第三人。

(四)所有权概念和权能内容(四项：占有、使用、收益、处分) 所有权是财产权利中的核心。所有权，是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

1、占有 即对财产的实际控制。占有可分为所有人的人有和非所有人的占有.非所有人占有又可分为合法占有和非法占有.非法占有又分为善意占有和恶意占有。法律保护合法占有关系，对非法占有人，则根据占有是恶意还是善意，来确定是否应向所有人或合法占有人返还财产或赔偿损失。

2、使用 即指对物的性能的利用。使用也可分为所有人的使用与非所有人使用、合法使用与非法使用。合法使用受法律保护。

3、收益 百考试题论坛来源：[www.examda.com](http://www.examda.com) 即指利用物所取得的经济利益。收益权可由所有人自己行使，也可以依照法律规定或约定由非所有人行使。

4、处分 即指处

置物的法律地位的行为。一般情况下，只有所有人才能行使处分权。在法律特别规定的情况下，或经所有人同意，非所有人也可以行使处分权。(五)国家所有权、集体所有权和私人所有权 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)