

2010年中级经济师考试经济基础知识：物权法律制度(3)经济师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/647/2021\\_2022\\_2010\\_E5\\_B9\\_B4\\_E4\\_B8\\_AD\\_c49\\_647786.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E4_B8_AD_c49_647786.htm)

第三节 用益物权 一、用益物权的概念 用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。是由所有权派生的物权，是受限制的物权，但也是一项独立的物权，一般以不动产为客体。

用益物权包括：土地承包经营权.建设用地使用权.宅基地使用权.地役权。 二、土地承包经营权 1、土地承包经营权自土地承包“合同生效时”设立。 2、承包经营权的期限：耕地的承包期为30年.草地的承包期为30年-50年.林地的承包期为30年-70年。 3、在承包经营期限范围内，承包权人有权根据法律规定，采取转包、互换、转让等方式流转土地承包经营权，流转的期限不得超过承包期的剩余期限。 三、建设用地使用权

1、建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。 2、工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖、协议等公开竞价的方式设立建设用地使用权。 3、设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。 四、宅基地使用权

宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。 五、地役权

1、地役权人有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。他人的不动产为供役地，自己的不动产为需役地。 如：甲房地产公司从他人手中购得

土地一块，以“观景”为理念设计并建造观景商品住宅楼。该地块前有一学校乙，双方协议约定：乙在20年内不得在该处兴建高层建筑，为此甲每年向乙支付10万元作为补偿。甲在合同生效时取得了地役权。

2、地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记。未经登记，不得对抗善意第三人。如：接上例，协议签订一年后学校迁址，将学校土地和房屋全部转让给丙房地产公司，乙未向丙提及其与甲之间的协议约定。丙购得该地块后建高层住宅。甲得知后要求丙立即停止兴建，遭到拒绝便向法院提起诉讼，请求确认乙与丙之间转让土地合同无效，并要求赔偿损失。若甲取得地役权未经登记，则法院不予支持甲的要求。（地役权合同生效设立，不登记不可对抗善意第三人。）

3、地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。

编辑推荐：  
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)