

2Z201040 建设工程物权制度（3~4 分）

【分类】物权分三类：所有权、用益物权、担保物权（2020 一级）。

所有权	对自己的物的权利。含占有、使用、收益、处分四项权能				
用益物权 (只有 5 个)	对他人的物的占有、使用、收益权				
	建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、地役权（特征：都带了“地”字），新增居住权				
担保物权 (只有 3 个)	对他人的物的优先受偿权	抵押权	不转移占有		约定 (需对方同意)
		质权	转移占有	欠 A 扣 B	约定 (需对方同意)
		留置权	转移占有	欠 A 扣 A	法定 (无需对方同意)

【例题】1.（2018 二级）关于用益物权，说法正确的是（ ）。

- A. 用益物权人对物具有占有、使用、收益、处分权
- B. 宅基地使用权属于用益物权
- C. 用益物权人与所有权人可能是同一人
- D. 用益物权是权利人对他人所有的物的优先受偿权

【答案】B

【例题】2. 以下有关物权的说法中，正确的是（ ）。

- A. 物权仅包括用益物权和担保物权
- B. 所有人不行使对物的使用权时，则不享有对物的收益权
- C. 占有权是所有权的核
- D. 担保物权包括抵押权、质权和留置权

【答案】D

【土地所有权（公家的）、建设用地使用权（私人的）】

土地公有制，包括国家所有和农民集体所有。

城市的土地，属于国家所有。无居民海岛、矿藏、水流、海域属于国家所有。

集体所有的不动产包括法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等。

【例题】3.（2020 二级改）关于土地所有权的说法，正确的是（ ）。

- A. 中华人民共和国境内的全部土地属于国家所有
- B. 森林、山岭、草原、荒地、滩涂属于国家所有
- C. 无居民海岛、矿藏、水流、海域属于属于农民集体所有
- D. 城市的土地，属于国家所有；宅基地、自留山属于农民集体所有

【答案】D

建设用地使用权只能设立于国有土地，不包括集体土地。建设用地使用权可以在地表、地上或地下分别设立。设立建设用地使用权，可以采取出让（卖）或划拨（送）两种方式。

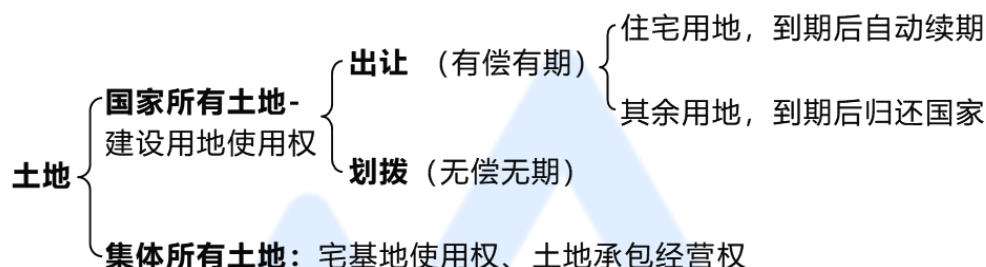
工商业、旅游娱乐、商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价方式出让（卖）。

建设用地使用权自登记时设立。使用权人不得改变土地用途，需要改变的，应当依法经行政机关批准。

建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或抵押：

- （1）使用期限由当事人约定，但不得超过建设用地使用权的剩余期限；
- （2）应当申请登记；
- （3）附着于该土地上的建筑物、构筑物和其他附属设施一并处分（房地一体、房地不分离）。

住宅用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理；其他用地使用权，到期消灭。



【例题】4.（2016 二级改）关于建设用地使用权的说法，正确的有（ ）。

- A. 建设用地使用权只可以在地上设立
- B. 建设用地使用权只能存在于国家所有的土地
- C. 设立建设用地使用权严禁采用划拨方式
- D. 建设用地使用权人不得自行改变土地用途
- E. 建设用地使用权期间届满的，自动续期

【答案】BD

【地役权】地役权是当事人（甲）为提高自己不动产效益，利用他人（乙）不动产的权利。是甲乙通过合同约定设立的用益物权。需要便利的（甲）土地叫需役地，提供便利的（乙）土地叫供役地。

地役权是特殊的不动产物权，无需登记。自地役权合同生效时设立。（但未经登记，不得对抗善意第三人）。地役权合同包括下列条款：（1）当事人的姓名或者名称；（2）供役地和需役地的位置；（3）利用目的和方法；（4）地役权期限；（5）费用及其支付方式；（6）解决争议方法。

需役地转让时，受让人同时享有地役权。供役地转让时，地役权对受让人具有约束力。

（简记为：地役权是从权利，具有从属性、不可分性。主权利转让，从权利一并转移。）

【例题】5. 甲在 A 地块开了一家饭店，但门口没有停车位。为满足客人需求，2015 年 3 月 1 日，甲与相邻的乙工厂协商约定，甲每月支付乙工厂 9000 元，将工厂内停车场供其饭店客人免费停车。同年 3 月 20 日，双方在有关部门办理了权利登记。2019 年 6 月，甲将

饭店转让给丙，关于 A 地块权利的说法，正确的是（ ）。

- A. 甲对乙工厂的土地拥有租赁权
- B. 饭店是供役地，工厂是需役地
- C. 甲乙应签订书面合同，并约定利用工厂土地的目的、方法、期限、费用等
- D. 甲的权利自 2015 年 3 月 1 日起已经获得，但从 3 月 20 日起才可以对抗善意第三人
- E. 甲转让饭店给丙，丙不可以再向乙工厂继续主张该项权利

【答案】CD

【解析】A 错，租赁的特征是转移占有，而地役权的关键特征是利用土地而不对土地进行占有。

22201042 物权的设立、变更、转让、消灭和保护（必考 1 分）

【不动产物权】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，自记载于不动产登记簿时发生效力。不动产登记，由不动产所在地登记机构办理。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

注意：当事人之间订立的不动产物权合同，自合同成立时生效。未办理物权登记，并不影响合同效力★。

物权效力，由《物权编》评价；合同效力，由《合同编》评价。物权效力与合同效力无关：

（1）不动产物权，自登记时生效（未办理物权登记的，不产生物权效力）。

（2）不动产合同，自成立时生效（未办理物权登记的，不影响合同效力）。

例如：甲乙于 2014 年 3 月 1 日签订房屋买卖合同，2019 年 3 月 15 日办理房屋过户手续。则合同于 2014 年 3 月 1 日生效，物权变更是 2019 年 3 月 15 日发生效力。

【动产物权】动产物权的设立和转让，自交付时发生效力。

机动车（19 年二级考）、船舶、航空器、企业动产的物权设立和转让，同样自交付时生效（可以登记可以不登记，但未经登记，不得对抗善意第三人）。

【例题】6. 甲乙于 2020 年 5 月 31 日签订房屋买卖合同，约定一周内办理房屋登记手续。6 月 2 日，丙在不知情的情况下，也看中了甲的房屋，并且出价更高。6 月 3 日甲丙签订房屋买卖合同，并于当日办理了过户登记手续。关于本案，说法正确的是（ ）。

- A. 甲乙之间合同无效，甲丙之间合同有效
- B. 两份合同均有效
- C. 丙取得房屋所有权
- D. 甲对乙应承担违约责任
- E. 乙有权要求甲交付房屋

【答案】BCD

【例题】7（2019 一级、二级）以下关于动产物权和不动产物权的说法中，正确的是（ ）

- A. 机动车的转让，经依法登记发生物权效力
- B. 不动产买卖合同未办理物权登记的，合同无效
- C. 不动产登记，在合同签订地的登记机构办理
- D. 依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记

【答案】D

【物权保护】物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁或诉讼途径解决。侵害物权，除承担民事责任外，还应依法承担行政责任，构成犯罪的，追究刑事责任。

一般规定	侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，或追究其他民事责任	
具体规定 (17年 二级多选)	归属、内容发生争议	请求确认权利
	无权占有	请求返还原物
	妨害物权	请求排除妨害
	可能发生侵害	请求消除危险
	造成毁损	请求修理、重作、更换
		请求恢复原状

【例题】8（2015 一级）关于物权保护的说法，正确的是（ ）。

- A. 物权受到侵害的，权利人不可以通过仲裁方式解决
- B. 物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利
- C. 侵害物权造成权利人损害的，权利人既可请求损害赔偿，也可请求承担其他民事责任
- D. 物权保护方式，只能择一适用，不能合并适用
- E. 故意侵害物权造成他人损害，已承担民事责任的，可以减轻或免除行政责任或刑事责任

【答案】BC