

第二部分 物权法

第一章 物权概述

- 1.物权的客体原则上是物，例外的情况包括权利、自然力和虚拟财产；以权利为客体的物权包括权利质押权、抵押权和建设用地使用权的抵押权和“四荒”土地承包经营权上的抵押权。
- 2.孳息归属原则上采用所有人主义，但用益物权人更优先——如果是买卖合同，则为交付主义。
- 3.物权法定主义包括类型法定与内容法定，违反物权法定主义不能产生物权效力。
- 4.物权请求权和侵权损害赔偿请求权的区别可以归纳为“三无”和“三有”。

第二章 物权变动

一、需要进行公示的物权变动和不需要进行公示的物权变动的区分

- 1.四类行为（法院、仲裁机构的法律文书，政府的征收决定，继承、受遗赠，建造房屋、拆除房屋）不需要进行公示即可发生物权变动；但此四类取得物权后，再行处分该物权时，法律规定需要进行登记的，应当首先进行宣示登记。然后再进行变更（过户）登记。
- 2.物权变动在先，宣示登记在后，宣示登记是物权变动的确认；变更登记在先，物权变动在后，变更登记是物权变动的前提。
- 3.需要进行公示的物权变动仅限于基于法律行为（主要是合同）而产生的物权变动。
- 4.债权合同的效力与基于债权合同而发生的物权变动的效力不同——债权合同仅仅产生给付义务，物权变动才能完成物权的设立或者移转。
- 5.动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生效力。（简易交付）
- 6.动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。
- 7.动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。
- 8.更正登记的主体有两个，权利人确有证据证明登记错误可以主张更正登记，利害关系人经权利人书面同意可以主张更正登记；异议登记的主体则只有一个，即利害关系人。
- 9.异议登记是一种程序性审查，因而登记机关不承担责任（异议登记不当的，由申请

人承担赔偿责任)，异议登记还是一种临时性的登记，异议登记申请人必须在异议登记的十五日有效期之内起诉，否则异议登记失效。

10. 预告登记之效力在于限制其后发生的不动产物权变动，因而可以防止不动产一物二卖对第一买受人造成损害；第二买受人由于受到在案的预告登记的限制，无法取得物权，此时可以追究出卖人的违约责任。

11. 第三人提供虚假材料（如伪造的权利人的同意进行更正登记）导致登记机关登记错误，此时登记机关与第三人承担不真正连带责任，亦即——

——受害人首先可以选择第三人或者登记机关要求赔偿；

——如受害人直接选择第三人追究责任，则由第三人承担；

——如受害人选择登记机关追究责任，则登记机关可以向第三人追偿。

12. 我国物权法的物权变动模式为以债权形式主义为原则，债权意思主义为例外；前者要求动产的交付和不动产登记才可以发生物权变动，后者则以合同直接发生物权变动，但该物权变动非经登记不得对抗善意第三人。适用债权意思主义的物权变动包括动产抵押权、土地承包经营权和地役权。

第三章 所有权

1. 无条件归国家所有的物权包括城市的土地、矿藏、水流、海域、无线电频谱资源和国防资产。

2. 国家机关对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。（对比可知，国家机关没有收益权）

第四章 共有

（导读：共有的类型及其内部关系是本章的主要考点）

一、概念

1. 如何判断按份共有还是共同共有（物权法 103）

（1）有约定，从约定

（2）无约定或者约定不明的，有共同关系的，为共同共有（婚姻、家庭生活、共同继承、合伙）

(3) 无共同关系的，推定为按份共有

(4) 按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，没有约定或者约定不明确的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。

二、内部与外部关系

1. 处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

2. 按份共有人优先购买权 > 次承租人优先购买权 > 承租人优先购买权

第五章 所有权取得的特殊方式

1. 善意取得的前提是有权占有而无处分，因而盗赃物遗失物不适用善意取得；动产和不动产都可以发生善意取得，所有权和他物权也都可以发生善意取得。

2. 无权处分他人之物的合同效力待定，如原权利人追认，合同有效，第三人基于该合同继受取得所有权；如原权利人拒绝追认，合同无效，第三人只能通过善意取得取得物权。

3. 善意取得的要件为：善意、有偿、公示。

4. 当第三人善意取得后，原权利人对无权处分人享有侵权责任赔偿请求权、违约责任损害赔偿请求权和不当得利返还请求权，应当择一行使。

5. 拾金而卖的法律关系分析：（甲——失主 乙——拾得人 丙——受让人）

① 甲乙：损害赔偿的请求权

② 甲丙：返还原物请求权

——时间限制：自知道或者应当知道受让人之日起两年内行使

——公开市场原则限制：如果丙自有经营资格的人处取得或者拍卖取得，那么甲应当支付受让人所付的费用，然后向乙追偿

▲ 注意三点：

第一，所有权归甲，即使公开市场取得也不例外；

第二，丙有费用偿还请求权，但即使甲不付费用，丙也不能取得遗失物的所有权；

第三，如甲不付费用，则丙可以行使留置权而留置该遗失物。

第六章 不动产所有权的特殊制度

1. 依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为物权法第六章所称的业主。基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主。

2. 业主表决权

一般事项：选举委员、选聘公司等——面积和人数——？

特殊事项：筹集、使用维修资金；改建、重建建筑物——面积和人数——？

3. 住宅商用同意权

业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经全体有利害关系的业主同意。

4. 撤销权

。 业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，依据物权法第七十八条第二款的规定请求人民法院撤销该决定的，应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起一年内行使。

5. 业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要，无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的，不应认定为侵权。但违反法律、法规、管理规约，损害他人合法权益的除外。

6. 建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。

7. 物业服务企业将物业服务区域内的全部物业服务业务一并委托他人而签订的委托合同无效

8 业主与物业的承租人、借用人或者其他物业使用人约定由物业使用人交纳物业费，物业服务企业请求业主承担连带责任的，人民法院应予支持。

9. 物业服务企业向业主委员会提出物业费主张的，人民法院应当告知其向拖欠物业费的业主另行主张权利。

10. 物业服务合同的权利义务终止后，业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施，以及物业服务所必需的相关资料和由其代管的专项维修资金

的，人民法院应予支持。物业服务企业拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的，人民法院不予支持。