

段波民法讲义背诵版第三周：物权法分则

——六十天通关策略专用

第一章 用益物权

1. 所有设立用益物权之合同均为要式合同。

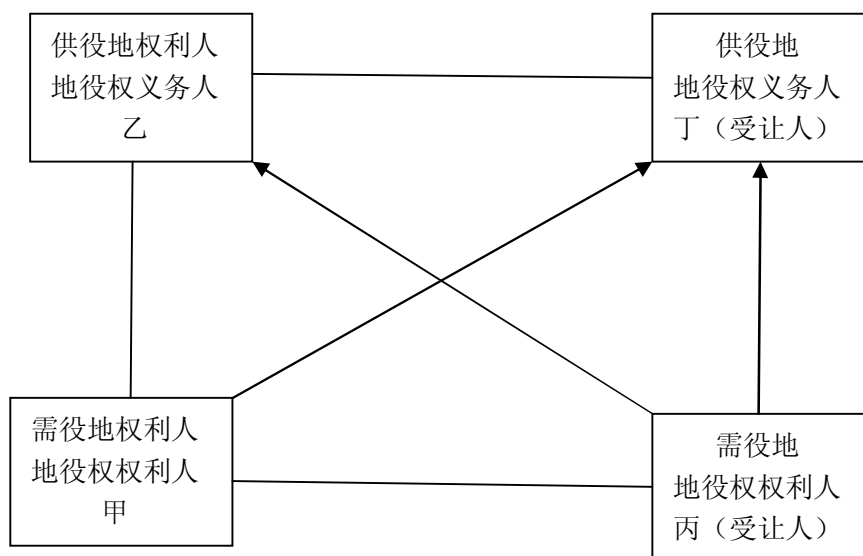
1. 建设用地使用权之物权变动采债权形式主义，以登记作为设立要件。

3. 房地一体主义可以概括为八个字：“房随地走，地随房走”

4. 土地承包经营权与地役权的物权变动模式均为债权意思主义，即，合同生效发生物权变动，未经登记不得对抗善意第三人（土地承包经营权的特殊之处可以参见10年卷三55题）

5. 地役权与相邻关系的区别包括：①性质：独立的用益物权；不动产的相邻关系；②设定：意定；法定；③登记：登记对抗；无须登记④内容：超越相邻关系限度的限制；最低限度内的必要限制

6. 需役地转让，地役权不受影响；供役地转让，非经登记不得对抗善意第三人。（看不懂此图的童鞋去找民法一的录音听）



7. 地役权具有从属性，从属于需役地，不得单独转让或者单独抵押（物权法 164/165）。

8. 地役权与其他用益物权的关系：地役权在先，其他用益物权在后，地役权仍然有效；用益物权在先，地役权在后，须经用益物权人同意。（物权法 162/163）。

第二章 抵押权

1. 集体土地使用权不得抵押——**两项例外**：四荒用地（荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地）、乡镇企业用地（随厂房）
2. 公益法人的公益设施不得抵押——**例外**：非公益财产为自身债务
3. 第一百八十二条 以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权**一并抵押**。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物**一并抵押**。建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但**新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿**。
4. 抵押合同、质押合同、保证合同和定金合同**都是要式合同**
- 5 抵押权人在**债务履行期届满前**，不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有（履行期**届满后**，可以将抵押财产折价给债权人，但该协议如有损其他债权人利益的，其他债权人有权撤销权）。
6. **不动产抵押采债权形式主义，动产抵押则为债权意思主义**
7. 浮动抵押的特点：无论_____，无论_____，都不得对抗_____
8. 行使期限：主**债权诉讼时效内**（▲注意：担保法司法解释有关规定已废止）
9. 抵押权人和抵押人可以先协议决定实现抵押权的方法，该协议损害其他债权人利益的，**其他债权人在知道或者应当撤销事由之日起一年内有撤销权（通过法院行使）**
10. 抵押权人**不能自行**变卖
11. **抵押人的行为足**以使抵押财产价值减少的，抵押权人可以行使保全请求权；如非因抵押人行为导致抵押财产灭失，则有物上代位之适用（如无代位物，抵押权消灭）
12. 同一抵押物上的数个抵押权人**可以**变更顺位；但未经其他抵押权人书面同意，**不得**对其他抵押权人产生不利影响。
13. 债务人以**自己的财产**设定抵押，抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押

权的，其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内**免除**担保责任，但其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

14. 抵押人仍可就抵押物为他人设定抵押权。（**已登记>未登记；先登记>后登记；都未登记比例受偿**）

15. 关于抵押物的转让

▲第一种情况：未登记的抵押权不得对抗善意第三人，所以抵押人的转让是有效的（转让合同有效，抵押物发生物权变动）

▲第二种情况：已经登记的抵押权，分**四种可能**：

●如果债务人清偿债务，则抵押权消灭，转让合同有效，抵押物发生物权变动

●债权人同意转让：转让合同有效，抵押物发生物权变动，但是转让价款提前清偿或者提存

●债权人不同意转让但受让人代为清偿债务（涤除权）以消灭抵押权的，转让合同有效，抵押物发生物权变动；

●债务人未清偿债务，债权人也不同意转让且受让人没有行使涤除权，抵押物不发生物权变动。

15. **订立抵押合同前**抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。**抵押权设立后**抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。（▲小结：先租后抵：先抵后租：）

16. 最高额抵押见本期例题

第三章 质权

1. 动产质权的物权变动的规则：债权形式主义——质押合同（要式合同）+交付
2. 交付包括现实交付、指示交付和简易交付，但不包括占有改定。
3. 质物交付后，质权人又返还质物予出质人的，质权有效，但是不得对抗第三人（《担保法解释》第 87 条）。
4. 约定的质押物与实际移交的不一致的，以后者为准（《担保法解释》第 89 条）。
5. 从物未随同质物移交质权人占有的，质权的效力不及于从物。

6. 抵押权、质押权效力之对比（特别注意质押权不同于抵押权的部分）

	抵押权	质押权
担保物权人的权利	<ol style="list-style-type: none">1. 抵押权人享有优先受偿权，但须在主债权诉讼时效范围内主张2. 抵押权人与抵押人的协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以在知道或者应当知道撤销事由之日起一年内请求人民法院撤销该协议。3. 抵押权人的保全请求权以抵押人的行为伤害抵押物为前提（抵押物不转移占有）4. 自抵押物被扣押之日起，抵押权人可以收取孳息5. 放弃债务人提供的抵押，其他担保人相应免责6. 抵押权人可以变更顺位	<ol style="list-style-type: none">1. 质押权人享有优先受偿权，但无适用诉讼时效的要求2. 物权法没有规定类似于 195 条那样债权人撤销权的规定3. 质权人行使保全请求权以不可归责于质权人的事由导致质押财产毁损或价值减少为前提4. 质权人有权随时收取孳息5. 放弃债务人提供的质押，其他担保人相应免责6. 质权人不存在变更顺位的问题，但经出质人同意，可以承诺转质
抵押人（出质人）权利（义务）	<ol style="list-style-type: none">1. 抵押人还可以对标的物继续设立抵押权、可以在一定的条件下转让抵押物，还可以出租抵押物2. 由于抵押物不转移占有，因而抵押权人没有保管义务，也不可能对标的物进行使用、处分。3. 抵押权人如不在主债权的诉讼时效内行使抵押权，人民法院不再保护	<ol style="list-style-type: none">2. 由于标的物已经转移占有，所以出质人不能转让、出租标的物，也不可能再为其他债权设立抵押权。2. 未经出质人同意，质权人不得擅自使用、处分质押物或者将质押物转质，否则将有损害赔偿责任。3. 质权人怠于行使质权给出质人造成损失的，承担赔偿责任。

7. 有价证券（本票、汇票、支票）出质：书面成立，成立生效；交付设立，背书对抗
8. 基金份额、股权、知识产权、应收账款出质：书面成立，成立生效；登记设立

第四章 留置权

1. 留置权为法定担保物权，构成要件有四：动产+合法占有+债权届清偿期+同一法律关系（企业之间留置不要求同一法律关系）

2. 宽限期

（1）当事人在合同中约定宽限期的，宽限期过后，债权人可以直接行使留置权（不低于两个月）

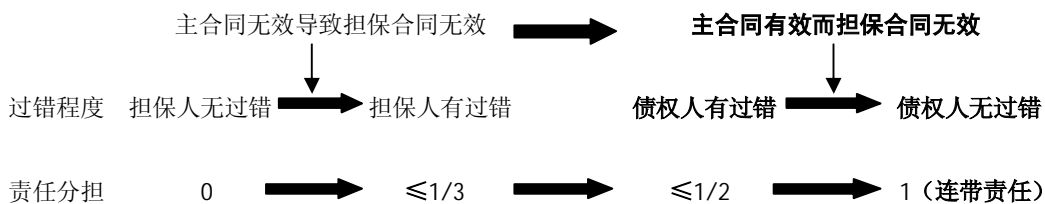
（2）当事人未约定宽限期的，留置权人应当给债务人两个月以上履行债务的期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外。

（3）债务人要求债权人行使留置权的，不存在宽限期的问题

3. 同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿。

4. 留置权人对留置财产丧失占有或者留置权人接受债务人另行提供担保的，留置权消灭。

5. 担保合同无效时的责任承担：



▲小结：担保人的过错程度越大，承担的责任就越大。

6. 未经担保人同意的债务承担，担保人不再承担担保责任

第五章 占有

1. 小偷对盗赃物的占有为自主占有；保管人对标的物的占有为直接占有，寄存人则为间接占有；小偷和遗失物的拾得人均为无权占有，即使拾得人将遗失物归还原主，也是恶意占有。

2. 生活中的善恶意非民法中的善恶意，善意取得人不是善意占有人。

3. 占有的不动产或者动产被侵占的，占有人有权请求返还原物；对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害或者消除危险；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿。

4. 占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。

5. 无权占有人与返还请求权人的关系。

	善意占有	恶意占有
返还责任	返还原物与孳息，有必要费用请求权	返还原物与孳息，无必要费用请求权
损害赔偿	不承担赔偿责任	承担赔偿责任
三金返还	返还三金（赔偿金、保险金、补偿金）	返还三金，不足补足

6. 遗失物的拾得人虽为恶意占有人，但只要不侵占遗失物，即有必要费用请求权。

重要提示：六十天通关策略每周都包括三个步骤：第一步，记忆背诵版；第二步，研习曾经做错的真题或者通过重点法条查漏补缺，第三步，周五 YY 讲座练习题进行巩固，特别需要注意的是，不要忽视第二步！！