

第八章 物权法律制度

本章考情分析

本章是教材新增内容，本章分值高达 19 分（其中客观题 4 分、综合题 15 分），是分值最高一章。

对于第一次接触《物权法》考生而言，本章内容无异于“天书”，期望大家勇于接收挑战。考生应注意三个问题：（1）“书读百遍，其义自现”，假如您确信自己不是天才，第一遍看不懂很正常，请不要怀疑自己智商；假如您确信自己智商没有问题，总有看得懂那一天，请不要怀疑自己毅力和勇气；（2）

《物权法》条文表面看比较晦涩，但它毕竟起源于我们很熟悉日常生活，结合生活中小例子来复习，您会发觉《物权法》原来是和我们日常生活最贴近一章，大多数考生可能没见过真正银行承兑汇票，没见过真正有限合伙企业，但肯定见过房屋、小汽车，这就足够了，《物权法》讲就是相关房屋、小汽车小说；

（3）期望大家不管怎样应该在学完、学好《协议法》（第 9、10 章）后再回头看本章内容，不然有些解释、习题大家可能看不懂。

第一节 物权基础理论

一、物权概述

（一）物种类（P331）

1、动产（小汽车）和不动产（房屋）（P331）

【解释】这是最关键一个分类，后面讲到“物权变动”、“抵押和质押”时全部需要区分动产和不动产。

2、特定物和种类物（P331）

（1）有些法律关系只能以**特定物**为客体，如全部权法律关系、租赁法律关系等；而有些法律关系既能够是特定物也能够是种类物，如买卖法律关系。

【解释】（1）在买卖房屋、租赁房屋时，具体是哪个房屋，在什么小区、房间号码是什么，必需明确，这就是特定物；（2）在买卖旧车时，具体是哪辆破车，必需明确，这就是特定物；在买卖新车时，只要销售商根据协议约定型号、颜色给您一辆新车即可，这就是种类物。

（2）特定物在交付前意外灭失，能够免去义务人交付义务，而只能请求赔偿损失；种类物在交付前意外灭失，因为其含有可替换性，故不能免去其交付义务，义务人仍应交付同类物。

【解释1】假如是买卖商品房，房屋在交付之前意外灭失（依据《协议法》要求，标的物毁损、灭失风险，在交付之前由出卖人负担），能够免去开发商交付义务，买房人只能请求开发商赔偿损失（商品房买卖合同中约定那个房屋已经被大火烧毁，您坚持让开发商交付那个房屋，她也不可能交付；当然，经双方当事人协商一致，再换一个房屋，这属于协议变更）。

【解释2】假如是买卖新车，新车在交付之前意外灭失（依据《协议法》要求，标的物毁损、灭失风险，在交付之前由出卖人负担），因为新车（种类物）含有可替换性，再换一辆新车而已。

3、主物和从物（P331）

在法律或协议没有相反要求时，**主物全部权转移时，从物全部权也随之移转。**

【相关链接】依据《协议法》要求，在买卖协议中，因标的物不符合约定而解除协议，解除协议效力及于从物。因标的物不符合约定被解除，解除效力不及于主物。

【解释】认定主物、从物关系，必需同时含有两个条件：（1）二者在**物理上相互独立**；（2）二者在**经济用途上存在主、从关系**：A物脱离B物，不损A物独立用途，则A物为主物；B物脱离A物，则丧失其原来用途，则B物为从物。

【案例】（1）房屋和窗户不属于主物、从物关系，因为窗户不含有物理独立性，只是房屋组成部分；（2）鞋子和袜子不属于主物、从物关系；（3）茶杯和杯盖属于主物、从物关系。

4、原物和孳息（P331）

【解释1】天然孳息是原物依据自然规律产生物（如母牛生下小牛、苹果树长出苹果）；法定孳息是原物依据法律要求带来物（如储蓄存款利息、房屋租金）。

【解释2】原物、孳息属于两个物，所以尚在母牛身体里小牛属于母牛组成部分，不属于孳息。

（1）天然孳息（判定题）

一物之上现有全部权人，又有用益物权人，因该物产生天然孳息由**用益物权人**取得。当事人另有约定，根据约定。

【解释】孙悟空（全部权人）将自己在花果山中一片桃树林承包给猪八戒（用益物权人），摘下桃子归谁全部？（1）当事人事先约定了50%桃子归孙悟空，根据协议约定；（2）假如事先没有约定，100%归

猪八戒（用益物权人）全部。

（2）法定孳息

当事人有约定，根据约定取得；没有约定或约定不明确，根据交易习惯取得。

【相关链接 1】依据《协议法》要求，在买卖协议中，标的物在交付之前产生孳息，归出卖人全部，交付以后产生孳息，归买受人全部。

【相关链接 2】依据《协议法》要求，标的物提存后，标的物孳息归债权人全部。

【例题 1·判定题】在一物之上设定了用益物权，该物产生天然孳息，除当事人另有约定外，由全部权人取得。（ ）（ ）

[答案]×

【例题 2·多选题】依据《物权法》要求，下列各项中，属于孳息是（ ）。

- A、出租柜台所得租金
- B、果树上已经成熟果实
- C、动物腹中幼仔
- D、彩票中奖所得奖金

[答案]AD

[解析]原物、孳息属于两个物，还未分离，不属于原物孳息。

（二）物权类型（P332）

物权是指权利人对特定物享受直接支配和排她权利，包含全部权、用益物权和担保物权。

1、全部权（P332）

【解释】全部权是指当事人对“自己房屋”享受占有、使用、收益和处分权利，是物权中最完整、最充足权利。

2、她物权（包含用益物权和担保物权）（P332）

【解释 1】她物权是指当事人对“她人房屋”享受权利，假如甲将自己房屋出租给乙，乙作为承租人对“她人房屋”也享受一定权利（经过租赁协议正当占有、使用），但乙没有“转让”该房屋权利。

【解释 2】担保物权属于她物权，假如甲向乙借款 100 万元，甲将自己房屋抵押给乙，乙作为抵押权人对“她人房屋”享受抵押权。

（三）物权法基础标准（P333）

1、平等保护标准

国家、集体、私人物权和其它权利人物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

2、物权法定标准

(1) 物权**种类**法定：当事人不得自由创设法律未要求新物权。

(2) 物权**内容**法定：当事人不得在物权中自由创设新内容（如法律要求动产质押必需移转占有，当事人就不能创设不移转占有动产质押）。

3、一物一权标准

(1) 一物之上只能有一个**全部权**，不能有多个全部权。

(2) 一物之上只能有一个全部权，但“**全部权人**”能够**为多人**（3个人按份共有或共同共有）。

(3) 一物之上只能有一个全部权，但一物之上能够设置**多个物权**。

【解释】甲（全部权人）将自己手表抵押给了乙（乙对该手表享受抵押权），甲将手表又质押给了丙（丙对该手表享受质权），丙在修理该手表时因为不支付修理费被丁留置（丁对该手表享受留置权）。

【例题·单选题】依据《物权法》要求，下列表述中，不正确有（ ）。

- A、全部权和抵押权能够同时存在于一物之上
- B、用益物权和抵押权能够同时存在于一物之上
- C、一间房屋上能够同时存在两个全部权
- D、一间房屋上能够同时存在两个抵押权

[答案]C

[解析]一个物上只能有一个全部权。

4、公告、公信标准（关键）（P333）

(1) 公告标准

不动产物权设置、变更、转让和消亡，应该依据法律要求登记；动产物权设置和转让，应该依据法律要求交付。由此可见，不动产权利状态经过“登记”制度表示，而动产权利状态则经过“占有”表示。

(2) 公信标准

所谓公信，是指当物权依据法律要求进行了公告，即使该公告方法表现出来物权存在瑕疵，对于信赖该物权存在并已从事物权交易人，法律认可其法律效果，以保护交易安全。公信标准给予公告内容含有公信力。

【解释】公信力含义：（1）若当事人在享受、变动物权时依法律要求进行了公告，第三人因信赖这一公告而进行一定行为，事后即使公告出来物权状态和真实物权状态不符，第三人取得物权亦受保护；

（2）若当事人在享受、变动物权时依法进行了公告，则其物权足以对抗第三人；（3）若当事人在享受、变动物权时未依法进行公告，则其物权不得对抗第三人。

【案例】甲、乙为夫妻，共有一处房产无人居住，但房产证上及房产局登记簿上均只记载甲一人名字。现甲、乙闹离婚。一日，甲背着乙而和第三人丙签署了一份房屋买卖协议。丙将房款交和甲，并和甲一起办理了房产过户登记手续。过一段时间后乙才得悉此事，诉至人民法院，要求丙返还房屋。问：法院应怎样处理？

(1) 丙取得房产全部权。

(2) 乙追究甲损害赔偿责任。

【解释】①丙作为信赖公告权利状态第三人（善意且无过失），其取得物权应受到法律保护。②甲权利得到了公告，也应该受到保护。所以，假如乙背着甲将房屋卖给第三人丙，甲物权足能够对抗第三人丙；③乙即使作为房屋共同共有人享受全部权，但其权利因为未公告，所以不得对抗善意第三人丙。

二、占有制度（P334）

1、对于占有制度适用，只有在其它法律没有要求情形下，才能适用《物权法》要求。

【解释】占有分为有权占有（正当占有）和无权占有（非法占有）：（1）甲乙之间签署了租赁协议，甲将自己房屋出租给乙，乙作为承租人基于双方租赁协议正当占有该房屋，甲、乙各自权利义务在《协议法》中已经有明确具体要求，根据《协议法》要求推行即可；

（2）乙从甲处偷来一辆小汽车，乙对小汽车占有属于无权占有（非法占有），乙邻居丙得悉后，从乙手中抢走小汽车，丙对乙说：“反正小汽车是你偷来，你也是无权占有，我为何不能开上？”请问，小偷乙是否有权请求丙返还小汽车？依据《物权法》要求，占有不动产或动产被侵占，占有些人有权请求返还原物。在本题中，乙占有小汽车（不管乙是正当占有还是非法占有）被丙侵占，所以乙有权请求丙返还小汽车。由此能够看出，尽管小偷乙对小汽车占有是无权占有，也受《物权法》保护。

2、占有制度（P335）

（1）事实推定

首先推定占有些人是以全部意思为自己占有，而且是善意、和平及公然占有。

【解释】（1）只要手表戴在甲手上，首先推定甲对该手表拥有全部权（为自己占有），除非乙能够提供足够证据证实该手表是乙；（2）只要手表戴在甲手上，除非有相反证据，首先推定甲是和平、公然占有，不是偷来、抢来。

（2）权利推定

占有些人在占有物上行使权利推定为正当，受权利推定占有些人，免去举证责任。除非相对人提出反证。

【解释】只要手表戴在甲手上，甲将手表卖给乙时，首先推定甲对该手表拥有全部权，推定甲对该手

表有权处分，免去甲举证责任。除非相对人提出反证。

3、占有种类（P334）

（1）自主占有、她主占有

【解释1】以“主人是自己名义”（不管自己是否是“真正”主人）对物占有，属于自主占有（我，我占有）。如甲对自己购置房屋占有属于自主占有，小偷对赃物占有也属于自主占有。

【解释2】以“主人是她人名义”对物占有，属于她主占有（她，我占有）。如质权人、承租人、保管人、借用人占有属于她主占有。

（2）直接占有、间接占有

【解释1】质权人、承租人、保管人、借用人占有属于直接占有，出质人、出租人、寄存人、出借人占有属于间接占有。

【解释2】甲将自己房屋出租给乙，乙作为承租人“直接占有”该房屋，则甲则属于“间接占有”。

（3）有权占有、无权占有（善意占有、恶意占有）

【解释1】注意善意占有、恶意占有是对“无权占有”分类。

【解释2】甲、乙两个同事拥有外形相同手机，二人将手机全部放在一个办公桌上，某天下班时，乙有急事回家，慌忙中错拿了甲手机：（1）乙对该手机占有属于无权占有；（2）假如乙不知道，则属于善意占有；假如乙明明知道，则属于恶意占有。

【例题·单选题】甲遗失一部相机，乙拾得后放在办公桌抽屉内，并张贴了招领启事。丙盗走该相机，卖给了不知情丁，丁出质于戊。依据《物权法》要求，下列表述中，不正确是（ ）。

- A、乙对相机占有属于无权占有
- B、丙对相机占有属于她主占有
- C、丁对相机占有属于自主占有
- D、戊对相机占有属于直接占有

[答案]B

[解析]选项B：丙对相机占有属于自主占有。

4、无权占有有些人和返还请求权人关系（关键）（P335）

（1）不动产或动产被占有些人占有，权利人能够请求返还原物及其孳息，但应该支付善意占有些人因维护该不动产或动产支出必需费用。

（2）占有些人因使用占有不动产或动产，致使该不动产或动产受到损害，恶意占有些人应该负担赔偿责任。

(3) 占有不动产或动产毁损、灭失，该不动产或动产权利人请求赔偿，占有些人应该将因毁损、灭失取得保险金、赔偿金或赔偿金等返还给权利人；权利人损害未得到足够填补，恶意占有些人还应该赔偿损失。

【解释】假如乙错牵了甲老牛，当晚老牛产下一头小牛（乙属于无权占有）：（1）不管乙属于善意占有还是恶意占有，权利人甲均能够请求乙返还老牛及其孳息小牛；（2）假如乙使用老牛耕地，致使老牛过分疲惫，造成400元损害，甲能否要求乙承担赔偿责任，要看乙属于善意占有还是恶意占有；（3）假如乙饲养了老牛、小牛10天，草料费支出300元，乙将老牛、小牛返还给甲时，能否向甲要求支付其300元草料费，要看乙属于善意占有还是恶意占有；（4）假如老牛被雷电击中，不幸遇难，老牛因参与保险取得保险金800元，甲老牛保险金肯定归甲全部，对于保险金不足部分，甲能否要求乙继续赔偿，要看乙属于善意占有还是恶意占有。

5、占有法律保护（关键）（P335）

（1）返还原物

①占有不动产或动产被侵占，占有些人有权请求返还原物。

②占有些人返还原物请求权，自侵占“发生”之日起1年内未行使，该请求权消亡。

【解释1】返还原物请求权，不仅适用于有权占有，也适用于无权占有。

【解释2】1年期间属于除斥期间，自侵占发生之日起超出1年，该请求权消亡，诉讼时效中“中止、中止”和此无关。

【解释3】1年期间仅适用于“占有些人”基于占有被侵占请求返还原物期限，“全部权人”基于其全部权请求返还原物期限，不受1年限制。

（2）损害赔偿

①因侵占或妨害造成损害，占有些人有权请求损害赔偿。

②相关损害赔偿诉讼请求权，仍适用通常诉讼时效要求（2年）。

【解释1】因为侵占人侵占行为，给占有些人造成损害，占有些人除了能够要求侵占人返还原物外（自侵占行为“发生”之日起1年内行使），还能够要求侵占人赔偿损失。假如侵占人不赔偿损失，则占有些人能够向人民法院提起诉讼，诉讼时效期间为2年，自占有些人“知道或应该知道”其权利受到侵害之日起计算。

【解释2】请求返还原物属于“物上请求权”，请求损害赔偿属于“债权请求权”。损害赔偿请求权必需以实际受到损害为前提，而物上请求权则不以有损害为要件。在物权因他人违法行为受到侵害时，假如标物实际损害，能够同时发生物上请求权和损害赔偿请求权，故物上请求权和损害赔偿请求权能够并

存。

【案例】甲（全部权人）将自己小汽车出租给乙，承租人乙基于双方签署租赁协议正当占有该小汽车（有权占有），4月1日，乙邻居丙强行将该小汽车据为己有。在本题中：（1）乙作为占有人，不管是有权占有还是无权占有，全部有权要求丙返还小汽车，但其请求权有严格时间限制，乙应该自侵占行为“发生”之日起1年内，即在4月1日之前（即使2月1日发生了不可抗力，也谈不上“中止”问题）要求丙返还，不然其请求权消亡。

（2）3月10日，乙要求丙返还小汽车时，同时要求丙赔偿2万元经济损失。丙同意返还小汽车，但拒绝赔偿损失。此时，乙能够在3月10日之前向人民法院对丙提起诉讼。依据要求，假如在诉讼时效期间最终6个月发生不可抗力，诉讼时效期间应中止。

（3）乙基于其占有被侵占请求丙返还原物有严格时间限制，但甲基于其“全部权”请求丙返还原物则没有时间限制。

【例题·多选题】甲向乙借款5000元，并将自己一台笔记本电脑出质给乙。乙在出质期间将电脑无偿借给丙使用。丁因丙欠钱不还，趁丙不注意时拿走电脑并向丙声称要以其抵债。依据《物权法》要求，下列表述中，正确的是（ ）。

- A、甲有权基于其全部权请求丁返还电脑
- B、乙有权基于其质权请求丁返还电脑
- C、丙有权基于其占有被侵害请求丁返还电脑
- D、丁有权主张以电脑抵偿丙对自己债务

[答案]ABC

[解析]（1）选项A：无权占有不动产或动产，权利人能够请求返还原物。在本题中，甲作为全部权人，丁趁丙不注意时拿走电脑属于违法侵占行为，所以甲有权请求丁返还电脑；（2）选项B：因不可归责于质权人事由而丧失对质物占有，质权人能够向不妥占有些人请求停止侵害、恢复原状、返还质物。在本题中，质权人乙有权请求非法占有些人丁返还电脑；（3）选项C：占有不动产或动产被侵占，占有些人有权请求返还原物。在本题中，丙有权基于其占有被侵占请求非法占有些人丁返还电脑。

三、不动产物权变动（关键）（P335）

1、不动产物权变动情形（P335）

（1）登记生效

不动产物权设置、变更、转让和消亡，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生效力，但法律另有要求除外。

【解释】房屋买卖、建设用地使用权取得和不动产抵押必需登记，登记生效。

(2) 物权变动不以登记为生效要件，但事后处分时仍要登记

①因人民法院、仲裁委员会法律文书，人民政府征收决定，造成物权设置、变更、转让或消亡，自法律文书生效或人民政府征收决定生效时发生效力。

②因继承或受遗赠取得物权，自继承或受遗赠开始时发生效力。

③因正当建造、拆除房屋等事实实施为设置和消亡物权，自事实实施为成就时发生效力。（综合题）

【解释】上述三种情形物权变动虽不以登记为要件，但取得权利主体在处分该物权时，仍应该依法办理登记。未经登记，不生物权效力。

【案例】甲死亡后，其房屋由继承人乙继承，即使没有办理过户登记，但乙自继承之日起取得该房屋全部权。假如乙拟将该房屋出售给丙，则乙必需首先将该房屋过户登记在自己名下，然后才能过户登记在丙名下。未经登记，乙丙之间房屋买卖协议即使有效，但不发生物权变动效力。

(3) 物权变动不以登记为生效要件，而是以登记为对抗要件

①**土地承包经营权**自土地承包经营权协议生效时设置。未经登记，不得对抗善意第三人。

②**地役权**自地役权协议生效时设置。未经登记，不得对抗善意第三人。

③已经登记**宅基地使用权**转让或消亡，应该立即办理变更登记或注销登记，宅基地使用权不以登记为生效要件。

(4) 依法属于国家全部自然资源，全部权能够不登记。

表 不动产权变动

	具体情形
登记生效	(1) 房屋买卖 (2) 建设用地使用权取得 (3) 不动产抵押
物权变动不以登记为生效要件，但事后处分时仍要登记，未经登记，不生物权效力	(1) 因人民法院法律文书、人民政府征收决定，造成物权设置、变更、转让或消亡，自法律文书生效或人民政府征收决定生效时发生效力 (2) 因继承或受遗赠取得物权，自继承或受遗赠开始时发生效力 (3) 因正当建造、拆除房屋等事实实施为设置和消亡物权，自事实实施为成就时发生效力
物权变动不以登记为生效要件，而是以登记为对抗要件	(1) 土地承包经营权 (2) 地役权 (3) 宅基地使用权
能够不登记	依法属于国家全部自然资源

【例题 1 •

单选题】中州企业依法取得某块建设用地使用权并办理报建审批手续后，开始了房屋建设并已经完成了外装修。依据《物权法》要求，下列表述中，正确是（ ）。

- A、中州企业因为享受建设用地使用权而取得了房屋全部权
- B、中州企业因为事实行为而取得了房屋全部权
- C、中州企业因为法律行为而取得了房屋全部权
- D、中州企业还未进行房屋登记，所以未取得房屋全部权

[答案]B

[解析]（1）选项 A：中州企业取得该块建设用地使用权并办理审批手续，属于正当建造房屋，但其享受建设用地使用权并不是取得房屋全部权原因；（2）选项 BCD：因正当建造、拆除房屋等“事实行为”设置和消亡物权，自事实行为成就时发生效力。

【例题 2·多选题】甲继承了一套房屋，甲在办理产权登记前将房屋出卖并交付给乙，甲办理产权登记后又将该房屋出卖给丙并办理了全部权移转登记。在办理继承登记前，相关甲对房屋权利状态，依据《物权法》要求，下列表述中，正确是（ ）。

- A、甲已经取得了该房屋全部权
- B、甲对该房屋全部权不能对抗善意第三人
- C、甲出卖该房屋未经登记不生物权效力
- D、甲能够出租该房屋

[答案]ACD

[解析]因继承或受遗赠取得物权，自继承或受遗赠开始时发生效力。在本题中，甲对房屋全部权不以登记为要件，但甲在处分该房屋时，应该依法办理登记。未经登记，不生物权效力。

2、登记制度（P336）

（1）登记簿和权属证书

不动产权属证书和不动产登记簿不一致，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以**不动产登记簿为准**。（综合题）

（2）更正登记

权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载事项有错误，能够申请更正登记。不动产登记簿记载权利人书面同意更正或有证据证明登记确有错误，登记机构应该给予更正。

（3）异议登记（P336）

异议登记是利害关系人对不动产登记簿记载权利提出异议并记入登记簿行为，是在更正登记不能取得

权利人同意后补救方法。

①异议登记使得登记簿上所记载权利失去正确性推定效力，异议登记后，第三人不得主张基于登记而产生公信力（不适用于善意取得）。

②为了避免不动产物权效力不因异议登记而长久处于不稳定，法律要求异议登记申请人在异议登记之日起 15 日内起诉，不起诉，则异议登记失效。

(4) 预告登记（针对房屋买卖协议）（P337）

①预告登记后，未经预告登记权利人同意，处分该不动产，不生物权效力。

②预告登记后，债权消灭或自能够进行不动产登记之日起 **3 个月内** 未申请登记，预告登记失效。

【例题 1·判定题】不动产权属证书和不动产登记簿不一致，以不动产权属证书为准。（ ）

[答案]×

【例题 2·判定题】在不动产登记中，异议登记申请人在异议登记之日起 10 日内不起诉，则异议登记失效。（ ）

[答案]×

【例题 3·判定题】当事人签署买卖房屋协议，根据约定能够向登记机构申请预告登记。预告登记后，当事人自能够进行不动产登记之日起 1 个月内未申请登记，预告登记失效。（ ）

[答案]×

3、不动产买卖协议和物权登记（P337）

当事人之间签订相关设置、变更、转让和消灭不动产物权协议，除法律另有要求或协议另有约定外，自**协议成立时生效**；未办理物权登记，不影响协议效力。

【案例】甲将自己房屋卖给乙，双方于 4 月 1 日签署了房屋买卖协议，乙当日向甲交付了 200 万元房款，但双方未办理产权过户登记。4 月 20 日，甲又将该房屋卖给了丙，双方签署了房屋买卖协议，并于 4 月 30 日办理了产权过户登记。在本题中：（1）丙基于登记依法取得了该房屋全部权；（2）甲、乙之间买卖协议自 4 月 1 日成立时生效，但因为未办理登记，乙不能取得该房屋全部权；但乙能够基于有效买卖协议要求甲负担违约责任。

【例题 1·单选题】乙购置甲一套房屋，已经支付 1/3 价款，双方约定余款待过户手续办理完成后付清。后甲反悔，要求解除协议，乙不同意，起诉要求甲继续推行协议，转移房屋全部权。依据《物权法》要求，下列选项中，正确是（ ）。

A、协议还未生效，甲应返还所受领价款并负担缔约过失责任

B、协议无效，甲应返还所受领价款

C、协议有效，甲应继续推行协议

D、协议有效，法院应该判决解除协议、甲赔偿乙损失

[答案]C

[解析]当事人之间签订相关设置、变更、转让和消亡不动产物权协议，除法律另有要求或协议另有约定外，自协议成立时生效；未办理物权登记，不影响协议效力。在本题中，尽管还未办理房屋过户手续，但该房屋买卖协议自签订之日起就生效了。

【例题 2·多选题】甲继承了一套房屋，甲在办理产权登记前将房屋出卖并交付给乙，甲办理产权登记后又将该房屋出卖给丙并办理了全部权转移登记。相关甲、乙、丙三方关系，依据《物权法》要求，下列表述中，正确是（ ）。

- A、甲和乙之间房屋买卖协议因未办理登记而无效
- B、乙对房屋占有是正当占有
- C、乙能够请求人民法院宣告甲和丙之间房屋买卖协议无效
- D、丙已取得该房屋全部权

[答案]BD

[解析]（1）选项 AB：当事人之间签订相关设置、变更、转让和消亡不动产物权协议，除法律另有要求或协议另有约定外，自协议成立时生效；未办理物权登记，不影响协议效力。在本题中，甲和乙之间房屋买卖协议有效，乙依据房屋买卖协议而正当占有该房屋，但乙因未进行产权登记而不能取得该房屋全部权；（2）选项 CD：甲和丙之间房屋买卖协议有效，丙因进行了产权登记而取得了该房屋全部权。

【例题 3·多选题】甲和乙签署房屋买卖协议，将一幢房屋卖和乙。双方约定，一方违约应支付购房款 35%违约金。但在交房前甲又和丙签署协议，将该房卖和丙，并和丙办理了过户登记手续。下列选项中，正确是（ ）。

- A、乙能够自己和甲签署协议在先，主张甲和丙签署协议无效
- B、乙有权要求甲收回房屋，实际推行协议
- C、乙不能要求甲实际交付该房屋，但可要求甲负担违约责任
- D、乙要求甲支付违约金时，假如约定违约金过分高于给乙造成损失，甲能够请求法院或仲裁机构给予合适降低

[答案]CD

[解析]

(1) 选项 A: 甲乙之间、甲丙之间房屋买卖协议, 均属于债权协议, 依据债平等性原理, 其效力并无时间前后之分; (2) 选项 BC: 丙依法取得了房屋全部权, 乙无权要求甲收回房屋, 但因为甲违约行为, 乙能够要求甲负担违约责任; (3) 选项 D: 相关商品房买卖协议司法解释, 当事人以约定违约金过高为由请求降低, 应该以违约金超出造成损失 30% 为标准合适降低。

【例题 4·多选题】4 月 2 日, 王某和丁某约定: 王某将一栋房屋出售给丁某, 房价 20 万元。丁某支付房屋价款后, 王某交付了房屋, 但没有办理产权移转登记。丁某接收房屋作了装修, 于 5 月 20 日出租给叶某, 租期为 2 年。5 月 29 日, 王某因病逝世, 全部遗产由其子小王继承。小王于 6 月将该房屋卖给杜某, 并办理了全部权移转登记。如王某生前或王某死后其继承人小王欲出卖房屋前向丁某请求返还房屋。依据《物权法》要求, 下列选项中, 正确是 ()。

- A、王某无权请求丁某返还房屋
- B、王某有权请求丁某返还房屋
- C、小王无权请求丁某返还房屋
- D、小王有权请求丁某返还房屋

[答案]AC

[解析] (1) 选项 A: 当事人之间签订相关设置、变更、转让和消亡不动产物权协议, 除法律另有要求或协议另有约定外, 自协议成立时生效; 未办理物权登记, 不影响协议效力。在本案中, 王某和丁某之间房屋买卖协议虽未办理产权转移登记, 但不影响买卖协议效力, 丁某取得对房屋正当占有, 王某无权请求丁某返还房屋; (2) 选项 C: 因继承或受遗赠取得物权, 自继承或受遗赠开始时发生效力。在本案中, 小王在王某死后取得该房屋全部权, 丁某有权依据协议请求小王推行产权过户登记义务, 小王无权请求返还房屋。

【例题 5·多选题】4 月 2 日, 王某和丁某约定: 王某将一栋房屋出售给丁某, 房价 20 万元。丁某支付房屋价款后, 王某交付了房屋, 但没有办理产权移转登记。丁某接收房屋作了装修, 于 5 月 20 日出租给叶某, 租期为 2 年。5 月 29 日, 王某因病逝世, 全部遗产由其子小王继承。小王于 6 月将该房屋卖给杜某, 并办理了全部权移转登记。如杜某向丁某、叶某请求返还房屋, 下列选项中, 表述正确是 ()。

- A、杜某无权请求丁某返还房屋
- B、杜某有权请求丁某返还房屋
- C、杜某无权请求叶某返还房屋
- D、杜某有权请求叶某返还房屋

[答案]BC

[解析]

(1) 选项 B: 依据《物权法》要求, 不动产物权设置、变更、转让和消亡, 经依法登记, 发生法律效力; 未经登记, 不发生法律效力, 但法律另有要求除外。在本题中, 小王将继承房屋出卖给杜某并办理过户登记, 杜某取得房屋全部权。所以, 杜某有权请求丁某返还房屋; (2) 选项 C: 依据《协议法》要求, 租赁物在租赁期间发生全部权变动, 不影响租赁协议效力。在本题中, 房屋在杜某买受前已经租赁给叶某使用。所以, 杜某无权请求叶某返还房屋。

【例题 6·多选题】4 月 2 日, 王某和丁某约定: 王某将一栋房屋出售给丁某, 房价 20 万元。丁某支付房屋价款后, 王某交付了房屋, 但没有办理产权移转登记。丁某接收房屋作了装修, 于 5 月 20 日出租给叶某, 租期为 2 年。5 月 29 日, 王某因病逝世, 全部遗产由其子小王继承。小王于 6 月将该房屋卖给杜某, 并办理了全部权移转登记。相关小王和杜某之间房屋买卖, 依据《物权法》要求, 下列选项中, 正确的是 ()。

- A、交付标的物是房屋买卖协议有效要件
- B、小王必需将所继承房屋登记在自己名下, 才能将其全部权转移给杜某
- C、房屋全部权转移自记载于不动产登记簿时发生法律效力
- D、该房屋利害关系人认为不动产登记簿记载事项错误, 能够申请更正登记

[答案]BCD

[解析] (1) 选项 B: 因继承或受遗赠取得物权, 自继承或受遗赠开始时发生法律效力, 该物权变动虽不以登记为要件, 但取得权利主体在处分该物权时, 仍应该依法办理登记; (2) 选项 C: 不动产物权设置、变更、转让和消亡, 依据法律要求应该登记, 自记载于不动产登记簿时发生法律效力。所以, 房屋全部权转移自记载于不动产登记簿时发生法律效力; (3) 选项 D: 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载事项错误, 能够申请更正登记。不动产登记簿记载权利人书面同意更正或有证据证实登记确有错误, 登记机构应该给予更正。

四、动产物权变动 (P337)

1、交付生效 (P337)

(1) 动产物权设置和转让, 自“交付时”发生法律效力, 但法律另有要求除外。

(2) 船舶、航空器和机动车等物权设置、变更、转让和消亡, 未经登记, 不得对抗善意第三人。

【解释】对于船舶、航空器和机动车等动产, 其全部权移转仍以“交付”为要件, 而不以登记为要件。但登记含有对抗效力, 假如交付后没有办理登记, 不能对抗善意第三人。

【案例】甲将自己一辆小汽车卖给乙, 双方签署了买卖协议, 乙向甲交付了 20 万元车款, 甲向乙交付了该车, 但未办理过户手续。甲因向丙借款, 将该车抵押给善意丙, 双方办理了抵押登记。因甲到期不

能清偿丙债务，丙拟行使抵押权，遭到乙拒绝。在本题中：（1）尽管甲、乙之间未办理过户手续，但乙基于“交付”已经取得了该车全部权；（2）因为甲、乙之间未办理过户手续，乙不能对抗善意第三人丙。

【例题·

【单选题】甲将自己收藏一幅名画卖给乙，乙当场付款，约定5天后取画。丙听说后，表示愿出比乙高价格购置此画，甲立即决定卖给丙，约定第二天交货。乙得悉此事，当晚诱使甲8岁儿子从家中取出此画给自己。该画在由乙占有期间，被丁盗走。依据《物权法》要求，此时该名画全部权属于（ ）。

A、甲 B、乙 C、丙 D、丁

[答案]A

[解析]（1）乙属于非法占有，不享受全部权；（2）动产物权自交付时转移，丙还未取得全部权。

2、特殊交付方法（P337）

（1）简易交付

简易交付是指动产物权设置和转让前，权利人已经**先行占有**该动产，无需现实交付，物权在法律行为生效时发生变动效力。

【解释】受让人已经占有动产情况下，如受让人已经经过租赁、借用等方法实际占有了动产，则当双方当事人相关全部权转移协议生效时，即完成标的物交付，受让人取得动产全部权。

【相关链接】标的物在签订协议之前已为买受人占有，协议生效时间为交付时间。

【案例】5月4日，甲将自家耕牛出租给乙使用两个月。5月10日，乙提出要买下此耕牛，甲表示同意。双方在买卖协议中约定，转让价款为1000元，30天后交付款项。在本题中：（1）甲、乙之间买卖协议于5月10日生效；（2）耕牛全部权自买卖协议生效时（5月10日）转移。

（2）指示交付（P337）

动产物权设置和转让前，第三人依法占有该动产，负有交付义务人能够经过转让请求第三人返还原物权利替换交付。

【解释】指示交付作为一个观念交付，其实际交付没有发生，所以作为物权变动公告不如简易交付。但因为指示交付在实践中多需要由让与人对第三人指示，所以其公告效果能够得到肯定。

【案例】5月4日，甲将自家耕牛出租给乙使用2个月。5月10日，甲将该耕牛卖给丙，丙当日付款，甲当日通知乙租赁期限届满后将耕牛直接交给丙。在本题中：（1）租赁期间，租赁物全部权发生变动，不影响租赁协议效力，租赁协议在使用期限内对受让人丙继续有效；（2）丙于5月10日取得该耕牛全部权。

（3）占有改定（P338）

动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产，物权转移自该约定生效时发生效力。

【解释】因为占有改定中标物没有发生任何实际移转，物权变动也没有任何能够从外部认知表征，所以，**占有改定公告效果最弱**。

【案例】3月10日，甲将耕牛卖给乙，乙当日付款，双方当日又约定，因为正值春耕农忙季节，耕

牛先由甲使用，5月10日甲再将耕牛交给乙。在本题中，耕牛全部权自3月10日转移。

【例题·单选题】甲在乙画展上看中一幅画，并提出购置，双方以5万元成交。甲同意待画展结束后，再将属于自己画取走。依据《物权法》要求，此种交付方法属于（ ）。

- A、现实交付 B、简易交付
- C、指示交付 D、占有改定

[答案]D

五、善意取得制度（关键）（P338）

善意取得，是指动产占有人或不动产名义登记人将动产或不动产不法转让给受让人以后，假如受让人善意取得财产，即可依法取得该财产全部权。

1、善意取得组成要件（P338）

（1）转让人无处分权，但受让人受让财产时主观上为善意。

【解释1】受让人善意，是指受让人“相信”财产让和人为财产全部些人（占有制度中权利推定）。

【解释2】受让人在取得占有时候，“推定为善意”，由原权利人就受让人恶意负担举证责任。

【解释3】只要“受让财产时”善意即可，受让人在让和后是否为善意，并不影响其取得全部权。

（2）以合理价格有偿受偿。

（3）转让财产依据法律要求应该登记已经登记，不需要登记已经交付给受让人。

2、善意取得法律效果（P339）

（1）在原权利人和受让人之间，原权利人丧失标的物全部权，而受让人则基于善意取得制度而取得标的物**全部权**。

（2）在让和人和受让人之间，让和人和受让人基于有偿法律行为而发生债法律关系，在受让人取得标的物全部权以后，应该负担向让和人支付价款义务，而不能依据让和人无权处分而拒绝支付价款。

（3）在原权利人和让和人之间，因为善意取得法律效果是全部权发生转移，所以原权利人无权要求让和人返还原物，只能要求无权处分人负担赔偿责任，也能够要求让和人返还不妥得利。

【解释】法律要求善意取得制度目标在于**保护占有及登记公信力**，保护交易当事人信赖利益和交易安全，维护交易秩序。善意取得制度是对原权利人和受让人之间权利所作一个强制性物权配置，受让人取得财产全部权是基于法律要求。

【案例】4月1日，甲（全部权人）将自己手机出租给乙，租期为1年。7月1日

，乙将手机作价 3000 元卖给丙，丙付款后，乙向丙交付了手机。在本题中：（1）乙作为承租人基于租赁协议对手机有权占有、但无权处分；（2）丙在取得该手机时，首先推定丙为善意，除非权利人甲能够提出反证；（3）受让人丙为善意、支付了合理对价而且手机已经交付，丙基于善意取得制度取得了该手机全部权；（4）因为甲已经丧失了手机全部权，甲无权请求丙返还手机；（5）丙应该向乙支付 3000 元价款，而不能依据乙无权处分而拒绝支付价款；（6）因为甲已经丧失了手机全部权，甲无权要求乙返还原物，只能要求乙承担赔偿责任，也能够要求乙返还 3000 元不妥得利。

3、善意取得适用范围（P339）

（1）除了动产能够适用善意取得制度外，不动产也能够适用善意取得制度，但不动产善意取得以**登记**为要件。

（2）善意取得制度不仅仅适用于全部权取得，建设用地使用权、抵押权、质权、留置权等她物权也能够善意取得。

【相关链接 1】出质人以其不含有全部权但正当占有动产出质，法律保护善意质权人权利。善意质权人行使质权给动产全部人造成损失，由出质人承担赔偿责任。

【相关链接 2】假如债权人正当占有债务人交付动产时，不知债务人无处分该动产权利，债权人仍能够行使留置权。

（3）拾得遗失物、赃物、漂流物、隐藏物、埋藏物不能适用善意取得制度。

【例题 1·单选题】依据《物权法》要求，下列情形中，善意第三人不能依据善意取得制度取得对应物权是（ ）。

- A、保留全部权动产买卖中，还未付清全部价款买方将其占有标的物卖给不知情第三人
- B、电脑承租人将其租赁电脑向不知情债权人设定质权
- C、动产质权人私自将质物转质于不知情第三人
- D、受托代为转交某一物品人将该物品赠和不知情第三人

[答案]D

[解析]选项 D 中第三人接收赠和，属于无偿取得，不组成善意取得。

【例题 2·多选题】1 月甲以分期付款方法向乙企业购置潜水设备一套，价值 10 万元。约定首付 2 万元，余款分三期付清，分别为 2 万元、3 万元、3 万元，全部付清前乙企业保留全部权。甲收货后付了首付和第一期款，第二期款迟迟未付。8 月甲以 2 万元将该设备卖给职业潜水员丙。依据相关要求，下列选项中，正确是（ ）。

- A、乙能够解除协议，要求甲负担违约责任

- B、乙解除协议后能够要求甲支付设备使用费
- C、乙能够请求丙返还原物，但须支付丙 2 万元购置费用
- D、丙返还潜水设备后能够要求甲负担违约责任

[答案]ABD

【解析】(1) 选项 AB: 依据《协议法》要求, 分期付款买受人未支付到期价款金额达成全部价款 20%, 出卖人能够要求买受人一并支付到期和未到期全部价款或解除协议, 出卖人解除协议, 能够向买受人要求支付该标的物使用费; (2) 选项 CD: 依据《物权法》要求, 无处分权人将不动产或动产转让给受让人, 全部权人有权追回。在本题中, 甲将还未取得全部权设备卖给丙, 其行为属于无权处分。丙作为职业潜水员, 以明知远低于该设备价值价格购置该设备, 不属于善意取得, 乙能够请求丙返还原物, 且无须支付丙 2 万元购置费用。

六、拾得遗失物 (P339)

【解释】拾得漂流物、发觉埋藏物或隐藏物, 一样适用相关遗失物规则。

1、拾得遗失物, 不能适用善意取得制度, 应该返还给权利人。

2、拾得人在返还拾得物时, 能够要求支付必需费用, 但不得要求支付酬劳。但遗失人发出悬赏广告, 愿意支付一定酬劳, 不得反悔。

3、拾得人拒不返还遗失物, 按侵权行为处理。拾得人不得要求支付必需费用, 也无权请求权利人根据承诺推行义务。

4、相关部门收到遗失物, 知道权利人, 应该立即通知其领取; 不知道, 应该立即公布招领公告。自相关部门发出招领公告之日起 **6 个月内** 无人认领, 遗失物**归国家全部**。

5、拾得人在遗失物送交相关部门前, 相关部门在遗失物被领取前, 应该妥善保管遗失物。因“**有意或重大过失**”致使遗失物毁损、灭失, 应该**负担民事责任**。

【案例】某日甲在街头捡到钱包一个, 左等右等不见失主。于是甲坐公交车准备送交周围派出所, 但下车后发觉该钱包被小偷偷走。在本题中, 甲无有意或重大过失, 不负担任何责任。

6、假如遗失物经过转让为她人所占有时, 权利人有权要求占有些人返还原物或赔偿损失。(关键)

(1) 权利人有权向无处分权人请求损害赔偿, 或自知道或应该知道受让人之日起 **2 年内** 向受让人请求返还原物。

(2) 假如受让人**经过拍卖或向含有经营资格经营者**购得该遗失物, 权利人请求返还原物时应该支付受让人所付费用。权利人向受让人支付所付费用后, 有权向无处分权人追偿。

【案例】甲有钻石手表一块, 不慎丢失。乙拾得后以 5000 元出售给丙。在本题中: (1) 就算丙是善意、支付了合理对价而且手表已经交付, 丙也不能善意取得该手表全部权, 因为拾得遗失物不适用善意取得制度; (2) 甲并未丧失对该手表全部权, 所以, 甲有权要求乙赔偿损害, 或“自知道丙之日起 2 年内”要求丙返还原物; (3) 甲是基于其“全部权”

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/088074071003006074>