



长按识别下方二维码到

正保会计网校中级会计职称公众号

可下载更多会计考试资料及了解中级考试最新动态

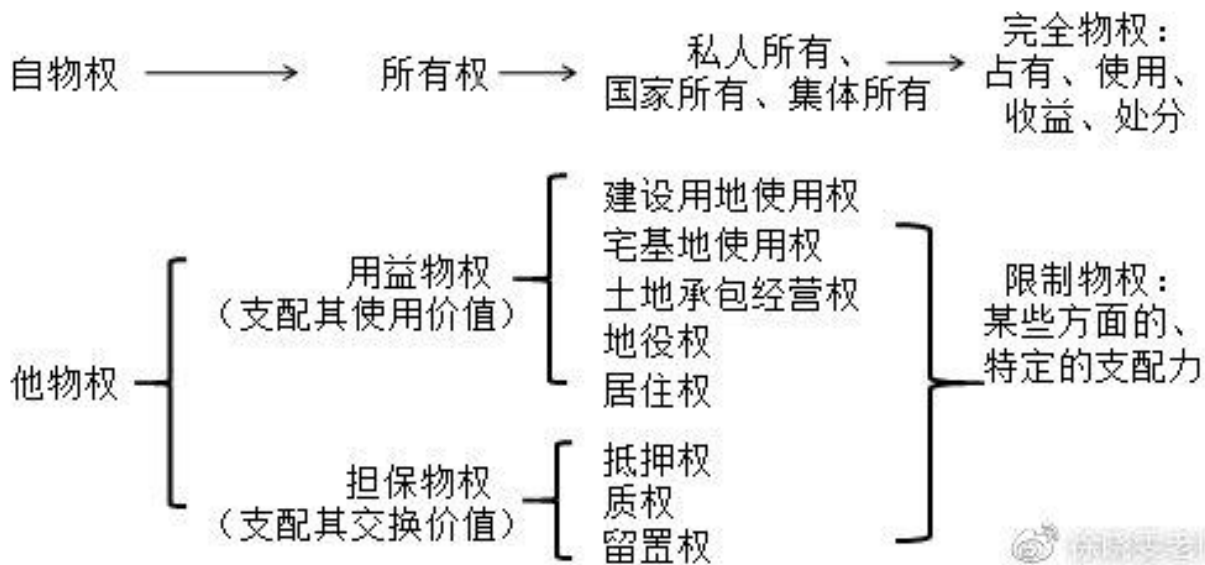


晓雯秘籍：重点知识点总结之第四章：物权法律制度

知识点 1：物权客体的分类

分类标准	类别	判定	
能否移动且 是否因移动而损害其价值	动产	普通动产 or 特殊动产	
	不动产	林木、矿藏、海域等	
主从关系	主物	结合使用中有主要效用的物	
	从物	处于附属地位、起辅助和配合作用的物	
原物产生新物且并存	原物	——	
	孳息	天然孳息	苹果、鸡蛋等
		法定孳息	利息、股利、租金等

知识点 2：物权的分类



知识点 3：物权变动的原因与公示方式

1. 物权变动的原因

(1) 基于法律行为而发生的物权变动：如买卖、赠与、互易的合同行为。

分类	具体内容
登记生效	不动产所有权；不动产抵押权；部分用益物权（建设用地使用权、居住权）；部分权利质权
交付生效	动产所有权、质权（部分权利质权除外）
合同生效	动产抵押权、部分用益物权（土地承包经营权、地役权）
登记对抗	合同生效的物权均为登记对抗、特殊动产所有权

(2) 非基于法律行为而发生的物权变动

① 因**法律文书**或者**征收决定**等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。

② 因**继承取得**物权的，自继承开始时发生效力。

③ 因**合法建造、拆除房屋**等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

2. 不动产登记

登记类型	知识点	
转移与变更登记	转移登记	涉及权利人变动
	变更登记	不涉及权利人变动
更正与异议登记	更正登记	发起：权利人、利害关系人、更正机关 更正：权利人“书面同意”或“有证据证明登记确有错误”
	异议登记	前提：权利人不同意更正 起诉：自异议登记之日起 15 日内不起诉，登记失效 效力：异议期间“不阻止物权变动”，但第三人“无权主张善意取得” 结果：申请人败诉后因异议登记不当，造成权利人损害，可请求申请人赔偿



预告登记	效力：未经预告登记权利人“同意”，“处分不发生物权效力” 失效：“债权消灭”或自可办理不动产登记之日起“90日”内未办理
------	---

3. 动产的交付

- ①简易交付：买卖合同生效时取得物权【先借（租）后买】
- ②占有改定：借用（租赁）合同生效时取得物权【先卖后借（租）】
- ③指示交付：交易前标的物被第三方占有，原物返还请求权转让协议生效时取得物权

知识点 4：共有制度

1. 共有类型

共有人对共有的不动产或者动产	有约定	按份共有 or 共同共有	
	没有约定	按份共有	除共有人具有家庭关系外
	约定不明确		

2. 按份共有

（1）共有物的管理

- ①管理权：约定→各共有人都有管理的权利和义务
- ②管理费用：约定→按照其份额负担
- ③“处分、重大修缮、变更性质或用途”：约定→“≥2/3 份额”的共有人同意

（2）债务承担：对外连带、对内按份

（3）处分共有份额

- ①无需经其他按份共有人同意
- ②其他共有人的优先购买权在行使上同“有限责任公司股东股权转让”但时间减半（15 天）

（4）优先购买权：

按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

3. 共同共有：夫妻共有、家庭共有、共同继承

（1）除共有人另有约定外，共同共有人共同享有债权、承担债务。

（2）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、变更性质或者用途的，应当经全体共同共有人(100%)同意，但共有人之间另有约定的除外。

知识点 5：期限问题

1. 建设用地使用权的期限

居住用地	70 年
商业、旅游、娱乐用地	40 年
工业用地和教育、科技、文化、卫生、体育用地、综合用地	50 年

2. 土地承包经营权的期限

耕地	30 年
草地	30 年至 50 年
林地	30 年至 70 年



知识点 6：善意取得制度

善意取得的构成要件

(1) 让与人无处分权。

(2) 受让人自无处分权人取得占有或接受转移登记。

【提示】动产以交付为所有权转移的标志。不动产的所有权转移，以登记为要件。

(3) 以合理的价格转让。无偿取得，不适用善意取得制度。

(4) 受让人善意。

知识点 7：抵押权

1. 抵押权人在债务履行期限届满“前”，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的，**只能依法就抵押财产优先受偿**。【流押条款】【2022 年调整】

2. 抵押登记

不动产： 登记生效	建筑物和其他土地附着物； 建设用地使用权；海域使用权； 正在建造的建筑物	抵押权自登记时起设立
动产： 登记对抗	生产设备、原材料、半成品、产品； 正在建造中的船舶、航空器； 交通运输工具或其他动产	(1) 抵押权自抵押合同生效时设立 (2) 未经登记，不得对抗善意第三人
	动产抵押的抵押物转让，抵押权人不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人。	

3. 抵押权的效力

(1) 抵押担保的范围包括：主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。

(2) 抵押物的出租【先到先得】

先出租后抵押	租赁权优先	原租赁关系不受该抵押权的影响
先抵押后出租	已登记抵押权优先	因租赁关系存在导致抵押权实现时无人购买，或售价降低不足清偿债权，可主张租赁终止
	未登记	不得对抗善意第三人

4. 抵押物的转让

(1) 抵押期间，**抵押人可以转让抵押财产**。当事人另有约定的，按照其约定。【约定→可以】
抵押财产转让的，抵押权不受影响。

(2) 抵押人转让抵押财产的，应当**及时通知抵押权人**。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

5. 抵押权的实现

(1) 优先受偿权：债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。不足清偿债权的部分由债务人按普通债权清偿。

(2) 同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。

(3) 多个抵押权并存时的清偿顺序。



- ①抵押权**已登记**的，按照**登记的时间先后**确定清偿顺序；
- ②抵押权**已登记的先于未登记**的受偿。
- ③抵押权**均未登记**的，按照**债权比例**清偿。
- ④抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位，同时，抵押权人与抵押人也可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容，但抵押权的变更，**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。**

知识点 8：质押权

权利种类	质权设立	
汇票、支票、本票、债券、存款单；仓单、提单	有权利凭证	交付设立
	没有权利凭证	登记设立
基金份额、股权、注册商标专用权、专利权、著作权、应收账款	登记设立	

知识点 9：留置权

- 1.留置权是指债务人不履行到期债务，债权人可以留置“已经合法占有的债务人的动产”，并有权就该动产优先受偿。
- 2.债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，**但企业之间留置的除外。**
【提示】债务人不履行到期债务，债权人因同一法律关系留置合法占有的**第三人的动产**，并主张就该留置财产优先受偿的，人民法院应予支持。第三人以该留置财产并非债务人的财产为由请求返还的，人民法院不予支持。企业之间留置的动产与债权并非同一法律关系，债权人留置第三人的财产，第三人请求债权人返还留置财产的，人民法院应予支持。
- 3.同一动产上已经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。