

除斥期间：又称预定期间，某种权利的法定存续期间。权利人若在此期间内部行使权利，则期间届满后，权利彻底消灭。如前述可撤销民事行为中撤销权受一年期间的限制即是。

两者区别表现在五个方面：

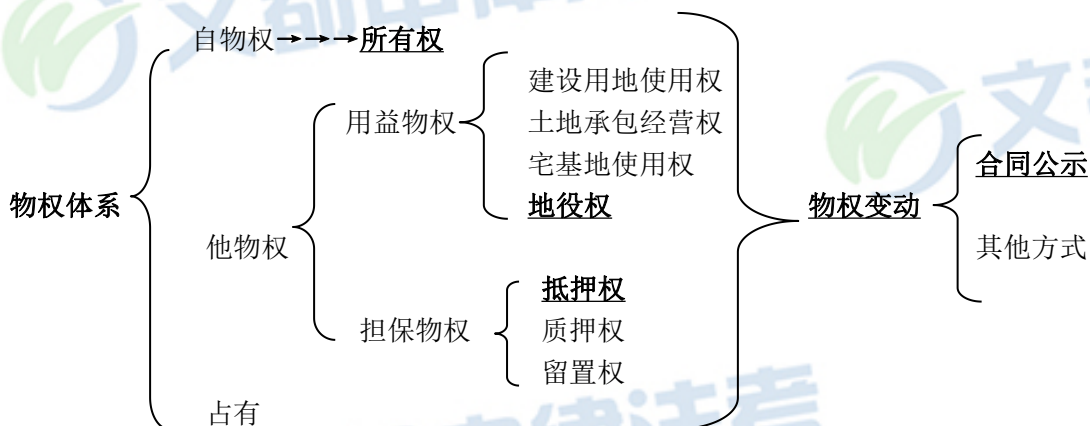
- 1、法律后果不同：灭什么？
- 2、两者期间不同：可变否？
- 3、适用依据不同：什么权？
- 4、适用条件不同：谁提出？
- 5、起算时间不同：何时起？

附录：

《民法总则》中关于民事责任的主要规定概要
主要内容如下：

- 1、明确规定了按份责任与连带责任
- 2、详细列举了承担民事责任的方式
- 3、明确了正当防卫与紧急避险下可能的责任
- 4、规定了见义勇为时的责任承担与受益人的补偿义务
- 5、**规定了救助他人，没有责任**
- 6、规定了加害给付时的责任承担
- 7、增加了对于英雄烈士姓名、肖像、名誉、荣誉等保护，但要达到损害公共利益的程度。

物权法部分



物权法部分主要以物权的概念为中心展开，物权即是物权法律关系中的权利。研习物权法，如上图所示，最为核心的概念是物权变动。所谓物权变动，就是物权的产生、变更和消灭。自逻辑顺序而言，学习物权变动，首先要弄清物权的含义、特征、效力及基本类型，然后再看物权如何变动。明确了物权及其变动的基本原理之后，再深入学习各种具体的物权和占有。

第一节 物权法概述

一、物权法上的物：特征与种类

(一) 物的特征

1. 非人格性

例外：捐献器官、假牙等。

2. 有体物

为什么要有体物？体现物权对于物的占有支配的特征。

正确理解物权法第 2 条第 2 款的规定：本法所称物，包括动产和不动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。**原则上为有体物**，权利作为担保物权的客体为法律特别规定。

例外：无形的自然能量，电、热、光波、有线电视讯号等——通过技术可以控制。

3. 可支配性

4. 独立性：一物一权

例外：一个物上成立多个物权——建筑物区分所有（第 70 条）

多个物上成立一个物权——财团抵押（第 180 条）

(二) 物的分类

1. 主物与从物

区分标准：**单独为一物；对主物发挥辅助效用；为同一主体所有。**

例题：根据物的分类，下列物与物的关系中，属于主物与从物关系的是：

- A 房屋与门窗
- B 桌子与椅子
- C 球与球拍
- D 电视机与遥控器
- E 鞋子与袜子
- F 轮胎与汽车

2. 原物与孳息

(1) 类型：天然孳息与法定孳息

(2) **分离**尚为孳息。

例题：下列各选项中，哪些属于民法上的孳息？

- A. 出租柜台所得租金
- B. 果树上已成熟的果实
- C. 动物腹中的胎儿
- D. 彩票中奖所得奖金

3. 种类物与特定物

区分标准：是否具有可替代性。

特定物：天然的特定；人为的特定。

4. 动产和不动产

不动产：土地及其附着物。动产：不动产之外的财产。

5. 货币：占有即所有；典型的流通物 and 消费物。

二、物权的概念、种类和效力

(一) 概念

物权是指权利人依法对**特定的物**享有直接**支配和排他**的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。（第 2 条）

(二) 物权的种类

1. 物权法定主义：**类型**固定与**内容**固定（第 5 条）

2. 物权的体系：

所有权：最完全的物权，他物权的产生的基础

用益物权：客体为动产、不动产；支配的是物的**使用价值**

担保物权：客体为动产、不动产、权利；支配的是物的**交换价值**

(三) 物权的效力

1. 排他效力

物权排他性的含义——谁应受到保护，谁应受到排斥

(1) 不相容之排他：内容相同者只能唯一。

A、所有权——所有权

B、以占有为内容的用益物权——以占有为内容的用益物权

(2) 相容之排他

A、所有权——他物权

B、担保物权——担保物权

★2、优先效力

物权优先于债权的效力：以一物多买为背景

例题：甲有玉石一块，与 4 月 1 日和乙签订买卖合同，价格 5 万元，约定十日后一手交钱一手交货。4 月 5 日，丙愿意出 7 万元购买该玉石，因此，甲当即决定卖与丙，并当场付款交货。问题：

①乙可否以自己的合同签订在先为由，要求丙将玉石交给自己？

②如果在甲乙的买卖合同签订之后，甲没有将玉石卖与丙，十日之后，乙欲付款并请求甲交付玉石，此时，甲可否以自己对于玉石享有所有权来对抗乙的请求？

3、追及效力

(1) 含义：物在召唤自己的主人！

(2) 限制：善意取得

4、物上请求权——物权之请求力

(1) 含义

物上请求权，亦称为物权请求权，是指当物权的圆满状态受到妨害或有可能发生妨害时，物权人为了使其物权恢复到圆满状态，请求妨害人为一定行为或不为一定行为的权利。

(2) 物权为何需要请求的效力？

(3) 物上请求权性质

对于物上请求权的性质，向来有不同的观点。

有的学者认为，物上请求权是物权本身的作用，不是独立的权利。有的学者则认为，物上请求权是纯粹的债权，应适用有关债权的规定。还有的学者认为，物上请求权是一种准债权，类似于债权而又不同于债权。

司考中应当掌握的观点是：

从性质上说，物上请求权是以物权为基础的一种独立的请求权。

首先，作为请求权，不以对于物的占有支配为内容，因此不是物权之本身，在此意义上说，物权请求权是独立于物权本身的一种行为请求权。

其次，作为请求权，与债权类似，在不与物权请求权相抵触的情况下，可以适用债权的规定，如给付迟延等。

其三，物权请求权附属于物权，是物权效力的一种延伸，或者说是派生于物权的一种权利形态，其产生、转移与消灭均应当从属于物权，因此，物权请求权不能与物权分离而单独存在。

【特别提醒】

如何理解“物权请求权是独立于物权本身的一种行为请求权”与“物权请求权不能与

物权分离而单独存在”两种特点之间的关系？前者，是从物权请求权行使的角度，相对于物权本身对于物进行直接支配的效力而言的，这里所谓的独立，**是指行使请求权的行为本身独立于对于标的物的支配**。后者，是从物权请求权的产生根源角度，**说明一旦没有了物权，物权请求权就失去了存在的基础**，因此，物权请求权不可能与物权分离而单独存在。

【可能的疑问】

《物权法》第 26 条规定，“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**。”此条文中所谓“可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付”是不是意味着物权请求权（返还原物），可以脱离物权而单独让与呢？当然不是，因为，通过转让请求权之所以在此可以代替交付，前提正是双方当事人已经达成了关于物权转让的协议，这只不过是**通过转让物权请求权实现物权转让的目的**，绝不是对于物权请求权的单独让与。

（4）物上请求权与债权请求权

两者有以下三点不同：

其一，两种请求权的前提不同

物权请求权以权利主体享有物权为前提，债权则不需要，只要有了债的发生原因即可产生债权请求权。

其二，权利目的不同

物权请求权是旨在恢复对于标的物的支配状态，从而是物权得以实现。债权请求权，尤其是其中最典型的损害赔偿请求权，则旨在消除损害、赔偿损失。

其三，是否要求有实际损害不同

物权请求权不以造成实际损害为必要，如排除妨碍、消除危险的请求。债权请求权，尤其是最典型的损害赔偿请求权则必然要求以实际损害的发生为必要。

三、物权法定原则

1、物权法定的基本理解

【物权法第 5 条】物权的种类和内容，由法律规定。

据此规定，物权不得任意创设，其**种类和内容**应当由法律规定，此为之物权法定主义。物权法定两个方面的具体含义如下：

（1）物权的种类不得创设

即不得创设法律未规定的新种类的物权，这是种类法定，也谓之类型强制。

例如，对于担保物权，虽然世界各国关于担保物权的种类很多，但在我国就只能依担保法及其他法律，设定其认可的抵押权、质权、留置权等担保物权形式。

（2）物权的内容不得创设

即不得创设与法律规定的内容不同的物权。

例如，创设不移转占有的质权，即使名为质权，但由于与法律规定的质权内容不同，故也是不允许的。

2、物权法定的缓和

当事人如果违背物权法定原则，创设新的物权类型或者新内容的物权，一般不发生物权效力。但是，近年来物权法定有缓和的趋势，因为物权法定之“法”仅仅包括民法及其他法律，不包括法规、命令等，再完备的法律也难以穷尽生活中的所有问题，法律颁行之，不可避免要面临层出不穷的新问题、新需求。民法中采取物权法定，目的并非在于僵化物权，阻止法律的发展，而是旨在以类型之强制限制当事人之意思自治，避免当事人任意创设具有对世效力的新的法律关系，借以维持物权关系的明确与安定。

对于这种物权法定缓和的趋势和理论观点，已经体现在了司考民法的真题之中。试看下面例题：

【2016 年卷四案例民法题第 1 段】

自然人甲与乙订立借款合同，其中约定甲将自己的一辆汽车作为担保物让与给乙。借款合同订立后，甲向乙交付了汽车并办理了车辆的登记过户手续。乙向甲提供了约定的 50 万元借款。

就此段内容明确的法律事实，所提的问题是：“甲与乙关于将汽车让与给债权人乙作为债务履行担保的约定效力如何？为什么？乙对汽车享有什么权利？”

题中显然是理论上让与担保的约定。何谓让与担保呢？

【让与担保存在广义与狭义之说。广义让与担保，包括买卖式担保和让与式担保。所谓买卖式担保，又称卖与担保、买卖的担保、卖渡的担保、卖渡抵当，是指以买卖方式移转标的物的所有权，而以价金名义通融金钱，并约定日后得将该标的物买回的制度。这有点类似我国传统社会的典权制度，所不同的是，典权移转的是标的物的使用收益权，而买卖式担保移转的是标的物之所有权。狭义让与担保，仅指让与式担保，又称为信托让与担保，是指债务人（或第三人）为担保债务清偿，将担保标的物之整体权利（通常是所有权）移转给债权人，在债务履行完毕后，标的物的整体权利又回归于担保人；在债务届时未能得到清偿时，债权人就有就担保物优先受偿的权利。】

让与担保，显然不是我国物权法规定的担保方式，基于类型强制的物权法定，原则此约定应该不发生物权效力。然而，真题公布了如下答案：

有效。因为我国物权法虽然没有规定这种让与担保方式，但并无禁止性规定。通过合同约定，再转移所有权的方式达到担保目的，是不违反法律的，也符合合同自由、鼓励交易的立法目的。

可见，命题者在理论倾向上是认可了物权法定缓和之趋势的。那么，问题来了，考试之时到底该如何作答呢？

应对的策略应当是，将两种可能性都写上，以全面覆盖可能的答案。

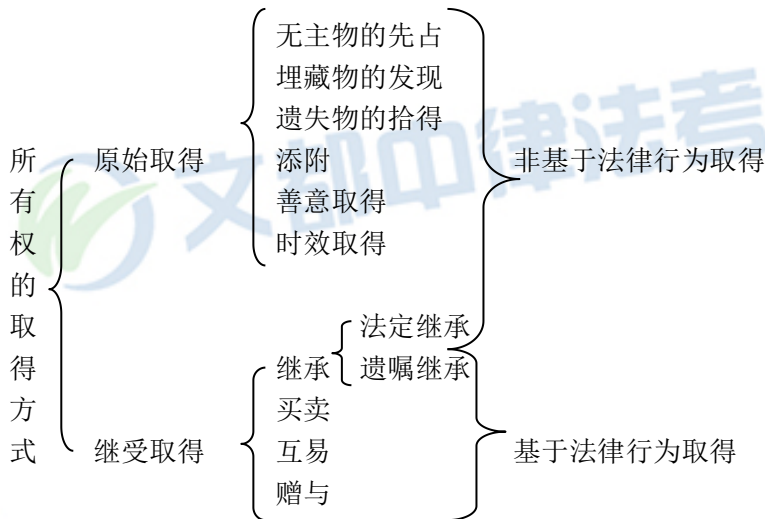
例题：王进在商场购物时，丢失手表一块。商场工作人员拾得后，即交给公安部门。王进未能在期限内前去认领，公安部门即依有关规定将手表交寄卖商店出售。张军从寄卖商店买得手表后，将其送给女友杜兰。杜兰在一次公园旅游中该手表被一小偷偷去，小偷在路边将这块表以低价格卖给下夜班回家路上的工人陈平。这块手表应归（ ）。

- A. 王进所有 B. 张军所有 C. 杜兰所有 D. 陈平所有

由上述例题提出三个承上启下的问题：

第一，此题中是否有善意取得？第二，其中获得表的所有权，谁是原始取得，谁是继受取得？第三，本案例中对于表的所有权享有所有权的先后顺序如何？

第二节 物权变动



一、物权变动的含义

产生、变更和消灭。三者作为紧密相连的过程而存在。

1、产生：物权与某一特定主体相结合。区分原始取得与继受取得：

原始取得：非依他人既存的权利而取得所有权。要么基于事实，要么基于法律的规定。

继受取得：基于他人既存的所有权及权利人的意志而取的所有权。

【特别提醒】继承的特殊性！

例题：【2008-10】下列哪一选项属于所有权的继受取得？

- A. 甲通过遗嘱继承其兄房屋一间 B. 乙的3万元存款得利息1000元
C. 丙购来木材后制成椅子一把 D. 丁拾得他人搬家时丢弃的旧电扇一台

2、变更：内容变更，如土地使用权期限的延长或者缩短。

3、消灭：相对消灭和绝对消灭。

二、物权变动的原因：法律行为、事实行为与事件、行政行为与法院判决。

(一) 法律行为：买卖、互易、赠与等。以买卖为例详解。

物权变动公式：**合同+公示**，公式方式包括：登记、交付。

★合同效力和物权效力的区分：

【第 15 条】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；**未办理物权登记的，不影响合同效力。**

对于动产：**不交付，不产生物权效力，但合同效力不受影响。**

1、不动产物权变动：登记

(1) 合同+登记

【第 9 条】不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记不发生效力，但法律另有规定的除外。国家所有的自然资源不登记。

(2) 关于登记的相关考点

① 登记机关的统一

② 登记机关的责任

③ 按件收费，不得按照面积、体积或价款的比例收费

④ 权属证书与登记簿不一致的，以后者为准，除非后者被证明确有错误

⑤ 预告登记：登记债权；公示效力。

【物权法第 20 条】当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，**处分**该不动产的，不产生物权效力。预告登记后，**债权消灭**或者自能够进行不动产登记之日起**三个月内**未申请登记的，预告登记失效。

【物权法司法解释一第 4 条】未经预告登记的权利人同意，**转移不动产所有权，或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权的**，应当依照物权法第二十条第一款的规定，认定其不产生物权效力。

【物权法司法解释一第 5 条】买卖不动产物权的协议**被认定无效、被撤销、被解除，或者预告登记的权利人放弃债权的**，应当认定为物权法第二十条第二款所称的“债权消灭”。

- 登记的对象是债权。
- 预告登记后，未经登记权利人的同意，处分不动产不产生物权效力。
- 失效：债权消灭；可登记之日起三个月。

例题：甲公司开发写字楼一幢，于 2008 年 5 月 5 日将其中一层卖给乙公司，约定半年后交房，乙公司于 2008 年 5 月 6 日申请办理了预告登记。2008 年 6 月 2 日甲公司因资金周转困难，在乙公司不知情的情况下，以该层楼向银行抵押借款并登记。现因甲公司不能清偿欠款，银行要求实现抵押权。下列哪一判断是正确的？

- A. 抵押合同有效，抵押权设立
 - B. 抵押合同无效，但抵押权设立
 - C. 抵押合同有效，但抵押权不设立
 - D. 抵押合同无效，抵押权不设立
- ⑥ 更正、异议登记

【物权法第 19 条】权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，

登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

【物权法司法解释第 3 条】异议登记因物权法第十九条第二款规定的事由失效后，当事人提起民事诉讼，请求确认物权归属的，应当依法受理。**异议登记失效不影响人民法院对案件的实体审理。**

- 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。
- 不动产登记簿记载的权利人书面同意更正的，登记机构应当予以更正。
- 不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。
- 登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起**十五日**内不起诉，异议登记失效。
- 异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

问题：异议登记期间，不动产登记簿记载的权利人是否丧失处分权？转让他人合同是否有效？是否发生物权（变动）效力？

答曰：异议登记期间，不动产登记簿记载的权利人并未丧失处分权——→转让与他人的合同有效——→发生物权（变动）效力！

例题：【2014-55】刘某借用张某的名义购买房屋后，将房屋登记在张某名下。双方约定该房屋归刘某所有，房屋由刘某使用，产权证由刘某保存。后刘某、张某因房屋所有权归属发生争议。关于刘某的权利主张，下列哪些表述是正确的？

- A. 可直接向登记机构申请更正登记
- B. 可向登记机构申请异议登记
- C. 可向法院请求确认其为所有权人
- D. 可依据法院确认其为所有权人的判决请求登记机关变更登记

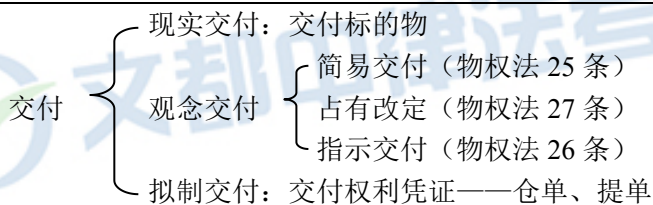
2、动产的物权变动：交付

【第 23 条】动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定者除外。

【第 24 条】船舶、航空器、机动车等物权的设立、转让和消灭，**未经登记不得对抗善意第三人。**

【物权法司法解释一第 6 条】转让人转移船舶、航空器和机动车等所有权，受让人已经支付对价并取得占有，虽未经登记，但转让人的债权人主张其为物权法第二十四条所称的“善意第三人”的，不予支持，法律另有规定的除外。

- (1) 合同+交付：船舶、航空器、机动车等动产的特殊性
- (2) 怎么交付？



【第 25 条】 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。

【第 26 条】 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。

【物权法司法解释一第 18 条】 物权法第一百零六条第一款第一项所称的“受让人受让该不动产或者动产时”，是指依法完成不动产物权转移登记或者动产交付之时。

当事人以物权法第二十五条规定的方式交付动产的，转让动产法律行为生效时为动产交付之时；当事人以物权法第二十六条规定的方式交付动产的，转让人与受让人之间有关转让返还原物请求权的协议生效时为动产交付之时。

【第 27 条】 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。

例题 1: 【2009—91】 甲有一块价值一万元的玉石。甲与乙订立了买卖该玉石的合同，约定价金 11,000 元。由于乙没有带钱，甲未将该玉石交付与乙，约定三日后乙到甲的住处付钱取玉石。随后甲又向乙提出，再借用玉石把玩几天，乙表示同意。关于乙对该玉石所有权的取得和交付的表述，下列选项正确的是：

- A. 甲、乙的买卖合同生效时，乙直接取得该玉石的所有权
- B. 甲、乙的借用约定生效时，乙取得该玉石的所有权
- C. 由于甲未将玉石交付给乙，所以乙一直未取得该玉石的所有权
- D. 甲通过占有改定的方式将玉石交付给了乙

例题 2: 【2016—57】 甲公司借用乙公司的一套设备，在使用过程中不慎损坏一关键部件，于是甲公司提出买下该套设备，乙公司同意出售。双方还口头约定在甲公司支付价款前，乙公司保留该套设备的所有权。不料在支付价款前，甲公司生产车间失火，造成包括该套设备在内的车间所有财物被烧毁。对此，下列哪些选项是正确的？

- A. 乙公司已经履行了交付义务，风险责任应由甲公司负担
- B. 在设备被烧毁时，所有权属于乙公司，风险责任应由乙公司承担
- C. 设备虽然已经被烧毁，但甲公司仍然需要支付原定价款
- D. 双方关于该套设备所有权保留的约定应采用书面形式

（二）事实行为与事件

事实行为：商品的生产与制造、房屋的建造、遗失物的拾得、埋藏物的发现、先占、

添附、混同等。

事件：物权人的死亡与继承的发生等。

【第 29 条】因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。

【第 30 条】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。

复习中值得注意的几个方面：（基于事实行为的动产所有权的取得方式）

1、产品制造与房屋建造

2、先占无主物

（1）无主物的界定

①空间场所

②抛弃（抛弃意思——抛弃行为）

（2）占有（占有事实、占有意思）

3、拾得遗失物

（1）遗失物的界定（漂流物、埋藏物、隐藏物）

（2）拾得后果

①送交政府——公告 6 个月——收归国有——领取前妥善保管——因故意或者重大过失导致灭失，赔！

②无因管理、不当得利、侵权。

【物权法第 112 条】拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。

③拾得人转卖——不能直接善意取得，物权法 107 条，稍后详述。

例题：【2015—6】甲将一套房屋转让给乙，乙再转让给丙，相继办理了房屋过户登记。丙翻建房屋时在地下挖出一瓷瓶，经查为甲的祖父埋藏，甲是其祖父唯一继承人。丙将该瓷瓶以市价卖给不知情的丁，双方钱物交割完毕。现甲、乙均向丙和丁主张权利。下列哪一选项是正确的？

A. 甲有权向丙请求损害赔偿

B. 乙有权向丙请求损害赔偿

C. 甲、乙有权主张丙、丁买卖无效

D. 丁善意取得瓷瓶的所有权

4、添附

（1）附合：结合为一体

（2）混合：混合在一起

★（3）加工

规则：原则上归属于材料所有人，若加工行为相对于材料具有更大的价值时另论。

➤ 加工他人的材料

➤ 加工行为使得财产价值发生重大变化

例题：再谈一段木头的故事。

5、取得孳息

(1) 天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。另有约定除外。

(2) 法定孳息，有约定从约定，无约定按照交易习惯。

注意：《物权法》第 116 条与《合同法》第 163 条的适用关系，一般规定与特殊规定。

【第 116 条】天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。当事人另有约定的，按照约定。法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得。

【合同法第 163 条】标的物在交付之前产生的孳息，归出卖人所有，交付之后产生的孳息，归买受人所有。

(三) 行政行为、法院判决与仲裁裁决

【第 28 条】因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。

【物权法司法解释一第 7 条】人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书，应当认定为物权法第二十八条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。

【物权法司法解释一第 8 条】依照物权法第二十八条至第三十条规定享有物权，但尚未完成动产交付或者不动产登记物权人，根据物权法第三十四条至第三十七条的规定，请求保护其物权的，应予支持。

例题：**【2013 年-6】**甲、乙和丙于 2012 年 3 月签订了散伙协议，约定登记在丙名下的合伙房屋归甲、乙共有。后丙未履行协议。同年 8 月，法院判决丙办理该房屋过户手续，丙仍未办理。9 月，丙死亡，丁为其唯一继承人。12 月，丁将房屋赠给女友戊，并对赠与合同作了公证。下列哪一表述是正确的？

- A. 2012 年 3 月，甲、乙按份共有房屋
B. 2012 年 8 月，甲、乙按份共有房屋
C. 2012 年 9 月，丁为房屋所有人
D. 2012 年 12 月，戊为房屋所有人

(四) 基于第(二)和(三)种原因发生物权变动的后果

直接取得物权，对于不动产而言，未登记前处分，不发生物权效力。

【第 31 条】依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。

三、物权变动中的善意取得及相关问题（106 条与 107 条）

【物权法第一百零六条】无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

- (一) 受让人受让该不动产或者动产时是善意的；
(二) 以合理的价格转让；
(三) 转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交

付给受让人。

受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。

当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。

（一）动产善意取得的构成要件

1、标的物须为占有委托物且为非禁止流通物。

所谓委托物，是基于原权利人的意志所获得的占有，通俗地讲，就是原权利人选择了让无处分权人占有其动产，如保管、出租、出借等均是如此。

2、让与人系无权处分人。

3、受让人取得动产时出于善意。

受让人受让动产时，**不知道转让人无处分权，且无重大过失的**，应当认定受让人为善意。受让人受让动产时，交易的对象、场所或者时机等不符合交易习惯的，应当认定受让人具有重大过失。这意味着，认定受让人是否构成善意时，标准是客观的。

【特别提醒】

判断取得人是否为善意的时间是“取得动产时”而不是订立合同之时，这意味着，即便订立合同时不知情，如果合同订立后，取得动产之前知道了占有人无权处分的事实，也不能构成善意取得。同时，**真实权利人主张受让人不构成善意的，应当承担举证证明责任。**

4、受让人以合理的价格受让。

是否为“合理的价格”应当根据转让标的物的性质、数量以及付款方式等具体情况，参考转让时交易地市场价格以及交易习惯等因素综合认定。认定价格是否合理的标准同样具有客观性。

5、已完成交付。

此处的交付，既包括现实交付，也包括观念交付。

对于观念交付来讲，是否包括占有改定理论上存有争议。但《物权法司法解释一》第18条第2款规定，“当事人以物权法第二十五条规定的方式交付动产的，**转让动产法律行为生效时为动产交付之时**；当事人以物权法第二十六条规定的方式交付动产的，转让人与受让人之间**有关转让返还原物请求权的协议生效时为动产交付之时**。”

此条文规定了观念交付中的简易交付和指示交付，唯独没有规定占有改定，因此，应该认为，**无权处分人与受让人之间不能通过占有改定的方式完成交付**。

例题：甲将自己的一台电脑借给乙使用，借期一年，期间乙又借给了丙。在即将到期的前一天，乙将此电脑卖给了丁，乙称自己有一台电脑在丙处，而且，丁曾经见过乙使用该电脑。乙丁协议，乙将请求丙返还电脑的权利转让给丁，丁同意。达成协议后，乙将此事通知了丙。对此，下列说法正确的是

- A. 乙构成无权处分，但乙丁之间的转让合同有效
- B. 在乙丁达成转让返还原物请求权时，视为交付完成，丁可以善意取得电脑
- C. 在乙丁达成协议并通知丙之后，丁方可善意取得电脑

D. 甲可以请求乙承担违约责任或侵权责任

例题：甲、乙外出游玩，向丙借相机一部，用毕甲将相机带回家。丁到甲家见此相机，执意要以 3000 元买下，甲见此价高于市价，便隐瞒实情表示同意并将相机交付与丁。不久，丁因手头拮据又向乙以 2000 元兜售该相机。乙见此相机眼熟，便向丁询问，丁如实相告，乙遂将之买下。此时，谁拥有该相机的所有权？

- A. 甲 B. 乙 C. 丙 D. 丁

(二) 不动产善意取得的构成要件

1、让与人系无权处分人但具有权利外观，即名义登记人。

2、受让人受让该不动产是善意的。

受让人受让不动产时，**不知道转让人无处分权，且无重大过失的**，应当认定受让人为善意。具有下列情形之一的，应当认定不动产受让人知道转让人无处分权：

(1) 登记簿上存在有效的异议登记；

(2) 预告登记有效期内，未经预告登记的权利人同意；

(3) 登记簿上已经记载司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制不动产权利的有关事项；

(4) 受让人知道登记簿上记载的权利主体错误；

(5) 受让人知道他人已经依法享有不动产物权。

【特别提醒】

对于上述事实的存在与否，由真实权利人举证证明，如果真实权利人有证据证明不动产受让人应当知道转让人无处分权的，应当认定受让人具有重大过失。同时，**判断善意的时间点为不动产登记之时**，如果订立合同时为善意，办理过户登记前知悉了无权处分的事实，也不能构成善意取得。

3、受让人以合理的价格受让。

是否为“合理的价格”应当根据转让标的物的性质、数量以及付款方式等具体情况，参考转让时交易地市场价格以及交易习惯等因素综合认定。

4、已经办理了登记。

(三) 无权处分合同效力与善意取得

【物权法司法解释第 21 条】 具有下列情形之一，受让人主张根据物权法第一百零六条规定取得所有权的，不予支持：(一) 转让合同因违反合同法第五十二条规定被认定无效；(二) 转让合同因受让人存在欺诈、胁迫或者乘人之危等法定事由被撤销。

1、转让合同内容涉嫌违法无效者不能善意取得

据此规定，无权处分人与受让人之间的合同违反合同法第 52 条规定，绝对排除善意取得的适用。《合同法》第 52 条规定，“有下列情形之一的，合同无效：(一) 一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；(二) 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；(三) 以合法形式掩盖非法目的；(四) 损害社会公共利益；(五) 违反法律、行政法规的

强制性规定。”违反合同法第 52 条，意味着无权处分的转让合同内容涉嫌违法直接无效，通常而言，当内容涉嫌违法之时，往往合同双方都难辞其咎，因此，第三人没有通过善意取得制度加以保护的必要。

2、受让人对转让人进行欺诈、胁迫或乘人之危导致合同被撤销的不能善意取得

此种情况比较复杂，也具有较强的可考性，对于司法解释的这一规定，至少可以从两个方面进行考察：

(1) 如果受让人在无权处分的合同中欺诈、胁迫了转让人或者对于转让人存在乘人之危的，如果合同没有被撤销，受让人依然有可能构成善意取得。

这里可能存在的疑问是，既然受让人存在欺诈、胁迫或乘人之危，还能是善意第三人吗？答曰：当然可以，因为两者没有任何必然联系，只要不知道处分为无权处分即构成善意。

(2) 如果在无权处分合同中，转让人欺诈、胁迫了受让人或者转让人对于受让人有乘人之危的，即便合同被撤销了，受让人依然有可能主张善意取得。

这里可能的疑问是，在欺诈、胁迫和乘人之危中，通常只有受害一方享有撤销权，既然作为受害人的受让人即可能的善意第三人，既然选择了撤销合同，则意味着其不想再要此财产，那么，其依然可以主张善意取得意味着什么呢？答曰：此时依然让其主张善意取得之目的不是为了让其获得财产的所有权，而是可以通过主张善意取得对抗原所有权人的返还原物请求权，以更好的保护善意第三人的利益。

例题 1：甲公司的一批货物交给乙公司仓储。乙公司因急缺资金，便擅自将该批货物出卖给丙公司并交付，丙公司支付了全部价款。后来丙公司发现乙公司提供的质检报告是伪造，并且货物的质量不符合约定之标准，遂以欺诈为由主张撤销买卖合同并主张相互返还财产。法院经审理，判决撤销合同并判决双方相互返还财产。判决生效后，因为乙公司无力偿还货款，丙公司未退还货物。此时，甲公司发现货物已经被乙公司无权处分，主张受让人丙返还货物。丙则主张自己对于货物构成善意取得。关于丙可否构成善意取得的问题，说法正确的是：

A. 在丙提起撤销之诉之前，丙可以构成善意取得，因为丙的行为符合善意取得的构成要件

B. 如果丙是否善意存在争议，丙应当证明自己在取得货物时为善意

C. 只要丙在与乙订立合同时为善意，在支付合理价格的情况下，即可构成善意取得

D. 乙丙的合同被撤销后，丙因为合同归于无效不能主张善意取得

例题 2：甲有一块质地优良的绿松石，交给好友乙保管。一日，丙到乙家，乙拿出炫耀并声称为自己所有，丙表达了喜爱之情，表示想要以市价购买。乙一时犹豫不决。丙说，如果乙不将此石卖给丙，将公开乙的隐私。于是，乙以市价将绿松石卖给了丙。交付后，甲发现了此事，主张丙返还。丙则主张自己是善意取得。关于甲乙丙在本案中的关系，说法正确的是：

A. 如果甲选择了追认乙的行为，乙又没有撤销合同的情况下，丙可以继受取得该石

B. 甲可以向乙主张违约责任或侵权责任

C. 乙丙的合同撤销之后，丙应当返还该石，乙应当返还价款

D. 乙丙的合同被撤销后，甲可基于所有权直接请求丙返还原物

(四) 善意取得的扩张适用

前述所讲，主要是针对所有权的善意取得，当存在无权处分并且第三人不知情的情况下，第三人也可以通过善意取得获得其他物权。因此，《物权法》第 106 条第 3 款规定，“当事人善意取得其他物权的，参照前述规定。”据此，抵押权、质权、用益物权均可适用。至于留置权能否善意取得的问题，将其放到留置权一节再行讲述。

例题：甲出国前将古琴、油画及电脑教乙保管，后乙将古琴出借给丙，将油画赠送给丁，将电脑出质给戊，甲回国后发现以上事实。甲有权主张的是：

- A. 要求丙返还古琴
- B. 要求丁返还油画
- C. 要求戊返还电脑
- D. 要求乙承担违约责任

(二) 善意取得的后果

- 1、所有权人——处分人——违约、侵权、不当得利竞合
- 2、所有权人——取得人——物权排他性
- 3、取得人——处分人——支付价金，交付登记，取得所有权

(三) 遗失物为何不能适用善意取得？【委托物与脱离物】

【物权法 107 条】根据 107 条的规定总结三句话，如下：

- 1、权利人可以追回（回复权）或者请求损害赔偿。
- 2、回复权的限制：2 年，自知道或者应当知道受让人之时。
- 3、追回的方式有两种：有偿、无偿。

①无偿取回

2008 年（四川）卷四第四题 4. 设，乙拾得玉镯后将其以 5 万元卖给不知情的第三人丁，甲三年后得知此事，可否请求丁返还？为什么？丁如何保护自己的权益？

②有偿取回——第三人自拍卖、有经营资格的出卖人处取得。向拾得人追偿！

第三节 所有权

一、所有权概述

(一) 所有权的概念

【第 39 条】所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

所有权是最完整的物权，他物权基于所有权而产生，具有全面性、整体性、弹性性、排他性和恒久性。

所有权的内容包括：

1. 占有 2. 使用 3. 收益 4. 处分：所有权的核心

(1) 事实上的处分——物的物质状态发生变更或消灭——通过事实行为——吃之

(2) 法律上的处分——物的物质状态未发生变更或消灭——通过法律行为——卖之

(二) 物权法中规定的所有权类型

1、国家所有权

★考点 1：记住那些仅仅属于国家所有的资产：**城市土地、矿藏、水流、海域、无线电普、国防资产。**“**城市地、海水矿、无国防**”！**水土防海无处藏**！

★考点 2：征收和征用

【物权法第四十二条】为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

【物权法第四十四条】因抢险、救灾等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。**单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。**

	行使	前提条件	所有权	国家义务	
征收	国家要依照法定程序和权限来行使	为了公共利益的需要	丧失	补偿	(1) 征收集体土地的，必须 足额 支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、农民的社会保障费。
					(2) 其他的征收，依法补偿，如果是房屋被征收，要 保障被征收人的居住条件 。
征用		抢险、救灾等紧急需要	保留	返还	给予补偿（无论是否损毁灭失）

2、集体所有权

撤销权：集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。（第 63 条）

2、私人所有权

二、享有所有权的特殊方式：共有

(一) 按份共有

- 按份共有
- 1、所有权：数人分份额的所有
 - 2、使用收益：按照份额行使——**抽象份额而非具体份额**
 - 3、处分
 - 1、应有部分：法律上处分：可以自由行使（优先购买权问题）
 - 2、共有物之整体：**2/3份额以上的共有人同意（另有约定除外）**
 - 4、管理
 - 1、保存行为：共有人皆可行使
 - 2、改良行为：**2/3份额以上的共有人同意**
 - 5、管理费用：按份额分担
 - 6、分割：按比例分割，实物分割、变价、折价**互负瑕疵担保责任**
- 2、外部关系
- 1、对于第三人的权利：连带债权，可以单独行使物权请求权或者债权请求权
 - 2、对于第三人的义务：连带债务，例如饲养动物侵权；内部具有求偿权。

1、按份共有的份额如何理解？

(1) 分份额的享有所有权，此时，所有权只有一个！

(2) 份额为抽象份额，非具体份额：所有人的份额均及于标的物之全体。

例题：甲乙丙三人共同出资，购买了六辆汽车，三者出资额的比例为 1:2:3，甲乙丙享有的份额分别是 $1/6$ ， $1/3$ ， $1/2$ 。对此，下列说法正确的是：

- A、甲有一辆汽车的所有权，乙有两辆的所有权，丙有三辆的所有权
- B、甲乙两者享有的所有权份额和丙的份额相同
- C、甲乙丙三者共同享有一个所有权
- D、甲乙丙三者的权利都及于全部汽车

2、对于共有物的管理、处分

(1) 保存行为：单个共有人可为之

(2) 处分行为：

①事实上的处分→改良行为→**2/3 份额以上的共有人同意，另有约定除外。**

②法律上的处分→买卖行为→应有部分，自由；全体→2/3 份额以上的共有人同意，另有约定除外。

③法律上处分时，共有人的优先购买权问题。几种可能的优先购买权顺序：共有人>次承租人>承租人。

例题：【2012—6】甲、乙、丙、丁共有 1 套房屋，各占 1/4，对共有房屋的管理没有进行约定。甲、乙、丙未经丁同意，以全体共有人的名义将该房屋出租给戊。关于甲、乙、丙上述行为对丁的效力的依据，下列哪一表述是正确的？

- A. 有效，出租属于对共有物的管理，各共有人都有管理的权利
- B. 有效，对共有物的处分应当经占共有份额 2/3 以上的共有人的同意，出租行为较处分为轻，当然可以为之
- C. 无效，对共有物的出租属于处分，应当经全体共有人的同意
- D. 有效，出租是以利用的方法增加物的收益，可以视为改良行为，经占共有份额 2/3 以上的共有人的同意即可

【特别提醒】关于共有人优先购买权的新增内容——物权法司法解释第 9-14 条。

第一，因继承或遗赠导致份额变动，非特别约定其他共有人不得主张优先购买权。

第二，关于“同等条件”和“行使期间”

【物权法司法解释第 10 条】 物权法第一百零一条所称的“同等条件”，应当综合共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。

【物权法司法解释第 11 条】 优先购买权的行使期间，按份共有人之间有约定的，按照约定处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：

（一）转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件内容的通知中载明行使期间的，以该期间为准；

（二）通知中未载明行使期间，或者载明的期间短于通知送达之日起十五日的，为十五日；

（三）转让人未通知的，为其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件之日起十五日；

（四）转让人未通知，且无法确定其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件的，为共有份额权属转移之日起六个月。

第三，行权超过期间的、未超过期间但是提出实质性变更要求的或仅主张转让人与第三人合同无效、撤销合同的，不予支持。

第四，共有人之间转让，其他共有人非特别约定，不得主张优先购买权。

第五，两个以上共有人均主张优先购买，不能达成协议者，按份额的比例行权。

例题 1：【2016 年—53】甲、乙、丙、丁按份共有一艘货船，份额分别为 10%、20%、30%、40%。甲欲将其共有份额转让，戊愿意以 50 万元的价格购买，价款一次付清。关于甲的共有份额转让，下列哪些选项是错误的？

- A. 甲向戊转让其共有份额，须经乙、丙、丁同意
- B. 如乙、丙、丁均以同等条件主张优先购买权，则丁的主张应得到支持
- C. 如丙在法定期限内以 50 万元分期付款的方式要求购买该共有份额，应予支持
- D. 如甲改由向乙转让其共有份额，丙、丁在同等条件下享有优先购买权

例题 2：甲乙丙按不同的比例共有一套机器设备，如果甲欲转让自己的份额，则在没有特别约定的情况下，关于乙丙优先购买权的行使问题，下列说法正确的是：

- A. 甲可以在通知乙丙时，要求乙丙在 10 日决定是否优先购买
- B. 甲在通知中，设定的优先购买权的时间不得少于 15 日
- C. 如果甲没有通知，并且无法确知乙丙知道关于优先购买的同等条件的，乙丙行使优先购买权的时间为共有份额权属转移之日起 6 个月，乙丙可以优先购买权受到侵害为由，仅提出甲将转让给其他人的合同无效
- D. 如果本题中，甲死亡，甲的儿子小甲欲继承此份额，则乙丙可以自己享有优先购买权为由，排除小甲的继承权

例题 3：甲乙丙共有一辆汽车，如果甲占二分之一，乙丙各占四分之一，乙转让自己的份额，在没有特别约定的情形下，在分割之后，甲丙共有中甲丙分别占有的份额是：

- A. 甲占 2/3 B. 丙占 1/3 C. 甲占 3/4 D. 丙占 1/4

3、共有人对于共有物的分割

(1) 分割方式：实物分割、变价分割、作价分割

(2) 分割之后的责任：互负瑕疵担保责任

4、外部关系：

①一般情况：连带债权、连带债务

②例外情况：法律另有规定或第三人知道共有人不具有连带关系的除外。

例题：【2009—54】甲、乙、丙按不同的比例共有一套房屋，约定轮流使用。在甲居住期间，房屋廊檐脱落砸伤行人丁。下列哪些选项是正确的？

- A. 甲、乙、丙如不能证明自己没有过错，应对丁承担连带赔偿责任
- B. 丁有权请求甲承担侵权责任
- C. 如甲承担了侵权责任，则乙、丙应按各自份额分担损失
- D. 本案侵权责任适用过错责任原则