



指南针·司法考试

2009年司法考试必读

法律法规汇编(教学版)

指南针司法考试命题研究中心 编

②

法条·解释 对比记忆 法条解剖 细致独到

将司法解释“化整为零”，一一拆分纳入相应的基本法条之后，避免考生“瞻前顾后”、“顾此失彼”和理解上的断章取义。

四月版

中国  广播电视出版社
CHINA RADIO & TELEVISION PUBLISHING HOUSE

《物权法》法条解剖图

一、《物权法》第9、14条、第16、17条:不动产物权变动的方式及时间、不动产登记簿的优先性

第9、14条不动产物权变动的方式及时间

不动产物权的变动 $\left\{ \begin{array}{l} \text{设立} \\ \text{变更} \\ \text{转让} \\ \text{消灭} \end{array} \right\} \Rightarrow \text{依照法律规定应当登记的} \Rightarrow \text{自记载于不动产登记簿时发生效力}$

注:不动产物权变动两个例外:法律规定不需要登记的;依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。

第16、17条不动产登记簿的优先性

记载不动产物权两个法定凭证 $\left\{ \begin{array}{l} \text{由登记机构管理的不动产登记簿} \\ \text{由权利人持有的不动产权属证书} \end{array} \right\} \Rightarrow \text{两者记载应当一致} \Rightarrow \text{不一致时}$

$\Rightarrow$ 除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以登记簿为准。

案例:1. 大宝和小宝是兄弟,共同出资购买了一套三居室的房子,当时为方便,在不动产登记簿上只登记了大宝一个人的名字。但没过多久,大宝因为做生意需要资金周转,于是未经小宝同意就将此房子卖与陈先生,并与陈先生在房产部门办理了权属变更登记,且陈先生不知道房子属于大宝和小宝共有。后来小宝知道卖房一事,起诉到法院,主张房子的所有权。问:现在房子的主人是谁?

答:陈先生。陈先生是善意取得房子,并且房产登记簿上登记的是陈先生的名字。

2. 小赵花40万新购了一套房子,并顺利拿到房产证。但没过多久,银行到小赵家声称该房子因他人进行贷款办理了抵押,由于借款人未按时还钱,银行要将此房进行拍卖抵债。后小赵了解到,小赵虽取得了房产证,但房产登记簿上仍记载着开发商的名字,开发商说因房屋未竣工,就将房子抵押给银行了。问:开发商有权抵押此房子吗?

答:有权。因为小赵拿到的房产证,以登记簿为准,开发商仍为此房的主人,开发商有权抵押。

二、《物权法》第23条、第24条:动产物权变动的方式及时间

方式 $\left\{ \begin{array}{l} \text{一般为交付} \\ \text{船舶、航空器、机动车也为交付} \Rightarrow \text{但未经登记,不得对抗善意第三人} \\ \text{(简易交付) 权利人在先占有动产} \Rightarrow \text{物权自法律行为生效时发生效力} \\ \text{(占有改定) 出让人继续占有动产} \Rightarrow \text{物权自约定继续占有生效时发生效力} \end{array} \right.$

案例:甲乙订立了一辆小汽车买卖合同,问小汽车的所有权什么时候发生转移?

答:交付时,根据《物权法》第24条规定,船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭,未经登记,不得对抗善意第三人。

判断:所有的动产都是交付时发生所有权转移的后果,对吗?

答:错。简易交付时,物权自法律行为生效时发生效力;占有改定时,物权自该约定生效时发生效力。

选择题:2007年6月2日,李某将自己家的耕牛借给邻居刘某使用。6月8日,刘某向李某提出将耕牛卖给自己,李某表示同意。双方商定了价格,并约定3天后交付价款。但6月10日,该耕牛失足坠下山崖。对于耕牛死亡的财产损失,应由谁来承担?

A 李某

B. 刘某

C. 两人各一半

D. 李某 1/3, 刘某 2/3

答: B 6月8日, 刘某向李某提出将耕牛卖给自己, 李某表示同意时, 耕牛所有权发生转移。又根据《合同法》有关规定, 标的物交付时风险转移至受让人。

三、《物权法》第 28 条、第 29 条、第 30 条、第 31 条: 物权变动时间的特殊规定

第 28 条

人民法院法律文书

仲裁委员会法律文书

人民政府征收决定

} ⇒ 公权行为生效时 ⇒ 物权变动发生效力

第 29 条

继承

受遗赠时

} ⇒ 自继承或受遗赠开始时(死亡时)发生效力

第 30 条

合法建造

或拆除房屋

} ⇒ 自事实行为成就时发生效力

第 31 条

根据 28-30 条规定享有不动产物权 ⇒ 处分该物权时, 依法需要办理登记的 ⇒ 自登记时发生物权变动效力。

案例: 老张夫妇因交通事故突然去世, 仅有的一个儿子小张继承了该夫妇的一套房子。小张嗜赌, 在一个月, 将房子分别卖给了甲和乙, 同甲未进行登记, 乙谨慎, 执意与小张办理了过户手续才付房款。后甲因房子权属问题起诉至法院。问: 谁拥有该房子?

答: 乙。小张因继承取得房子所有权, 后又行使处分权将房子卖与甲、乙, 但仅与乙办理了登记手续, 乙是房子所有人。

四、《物权法》第 15 条: 物权行为的独立性

除 { 法律另有规定

合同另有约定

} ⇒ 不动产物权变动合同 ⇒ { 合同成立时生效

不受物权登记影响

案例:

1. 陈某新继承了一处房产, 有 4 间房屋, 由于陈某长年不在本市居住, 遂将此房屋转卖李某。双方约定了价款, 并签订了书面合同。签订合同之后, 陈某后悔, 感觉房子价低。陈某遂以该房产未办理变更登记为由, 主张该合同无效。该主张是否成立?

答: 不成立。此房屋买卖合同自成立时生效, 房屋未办理变更登记不影响合同的效力。

2. 乙买甲一套房屋, 已经支付 1/3 价款, 双方约定余款待过户手续办理完毕后付清。后甲反悔, 要求解除合同, 乙不同意, 起诉要求甲继续履行合同, 转移房屋所有权。问: 该房屋买卖合同是否有效? 法院如何判决?

答: 合同有效, 法院应当判决甲应继续履行合同。因为甲乙订立的房屋买卖合同合法成立生效, 房屋未办理过户手续不影响合同的效力。而且, 甲乙之间并未出现决定解除合同的情形, 甲不能解除合同, 应当继续履行合同。

五、《物权法》第 19 条: 不动产登记簿更正登记、异议登记

① 申请更正登记 { 权利人 } 登记机关 { 记载的权利人书面同意 } 应当更正
{ 利害关系人 } 确有证据证明登记错误

② 利害关系人申请更正登记 { 申请异议登记 ⇒ 形式审查 ⇒ 异议登记 }
记载的权利人不同意更正

⇒ 效力 { 阻断物权登记公信力 { 不得抵押 }
{ 不适用善意取得制度 }
{ 15 日内不起诉 ⇒ 失效 }
{ 登记错误造成损害 ⇒ 申请人承担赔偿责任 }

注:申请更正登记是申请异议登记的前置程序。

案例:甲购买房屋一座,用于出资与乙成立一个民事合伙,进行饭店经营。甲委托乙办理产权登记。产权证取回后甲发现产权登记为甲乙共有,甲申请更正登记,乙不同意,甲可否申请异议登记?若可以,甲应如何进一步维护自己的权利?

答:可以。因为甲申请更正登记,登记为产权人之一的乙又不同意,甲作为利害关系人当然可以申请异议登记。甲在异议登记之日起15日内向人民法院提起诉讼。

六、《物权法》第20条:不动产预告登记

当事人签订买卖房屋其他不动产}物权⇒保障将来实现物权⇒依约定⇒申请预告登记⇒效力

未经预告登记的权利人同意,处分不动产的{合同行为有效
不发生物权效力
预告登记失效{债权消灭
能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记

案例:

1. 甲与乙于2007年7月15日约定,乙将其依法取得的一块土地的使用权从2007年12月1日起转让给甲。使用期为20年,甲付款100万元。甲乙约定申请预告登记。甲乙可否申请预告登记?

答:可以。预告登记范围包括:房屋买卖协议、其他不动产权变动协议。

2. 张某与刘某签订了房屋买卖合同,合同约定刘某应在半年后将房子交付给张某。张某担心房价涨幅较大,刘某到时反悔,遂与刘某约定向登记机关申请预告登记。半年后,刘某的侄子要求购买该房子,刘某觉得房子还是留给侄子住好点,遂将房子卖与其侄子。则刘某与其侄子之间的转让合同是否有效?

答:有效。依我国物权法的规定,预告登记的效力是预告登记期间未经预告登记权利人同意,转让不动产的,不发生物权效力,并不影响转让合同的效力。

七、《物权法》第42条、第132条、第148条:征收不动产

第42条

①征收条件{为了公共利益的需要
依照法律规定的权限和程序

②征收客体{集体所有的土地
单位、个人的房屋及其他不动产

征收时补偿、保障措施{征收集体所有土地⇒依法足额支付{土地补偿费
安置补助费
地上附着物补偿费
青苗补偿费}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
任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用
承包土地被征收的

注:第132条,承包地被征收的,土地承包经营权人有权依照本法第42条第2款的规定获得相应补偿。

第148条

建设用地使用权期间届满前,因公共利益需要提前收回该土地的⇒

应当⇒{依照本法第42条的规定对该土地上的房屋及其他不动产给予补偿,
并退还相应的出让金。

案例:2007年10月,某市政府以“旧城改造的”名义,征收了杨某的租房,给予杨某十几万的征收补偿

费。但没过多久,杨某发现该租房经过他人装修,已经改建为一酒楼。而且,杨某因为仅仅拿到十几万的补偿费,难以在市区买到房子,而搬到了偏远的市郊居住,给工作、孩子上学带来了很大的不便。问:此征收违法的地方有哪些?

答:有两处违法。第一,此征收未满足为公共利益需要的条件,被征收的房子后被改建为酒楼;第二,征收杨某个人住宅后,未保障杨某的居住条件,给杨某带来了较大的不便。

八、《物权法》第 46 - 52 条:属于国家所有的财产

国家专有财产 { 矿藏、水流、海域
城市的土地
森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源(法律规定属集体的除外)
无线电频谱资源
国防资产

依法律规定属于国家所有的财产 { 农村和城市郊区的土地
野生动植物资源
文物
铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施

选择题:根据《物权法》的规定,以下属于国家专有财产的()

- A. 野生动植物资源 B. 森林、山岭、草原、荒地、滩涂
C. 矿藏、水流、海域 D. 铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道

答:C ABD 均属于依照相关法律规定才可成为国家所有的财产。

九、《物权法》第 60 条:农民集体财产所有权的行使

属于村农民集体所有的⇒村集体经济组织或者村民委员会

分别属于村内两个以上农民集体所有的⇒村内各该集体经济组织或村民小组代表 } 代表集体行使⇒

属于乡镇农民集体所有的⇒乡镇集体经济组织

⇒集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等所有权

选择题:某村集体所有的河滩欲承包给一家旅游开发公司,根据《物权法》的规定,下列说法正确的是

- A. 是否将该河滩的使用权转让给该旅游公司,应该该村委会决定
B. 应该该村集体经济组织成员的村民会议或村民代表的 2/3 以上同意
C. 应该经县政府批准
D. 应该经乡政府同意

答:AB 农民集体所有的河滩,由集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权。

十、《物权法》第 70 条、第 71 条、第 72 条:建筑物业主专有权和共有权及其行使

业主 { 占有、使用、收益和处分⇒建筑物专有部分⇒ { 不得危及建筑物的安全,
不得损害其他业主的合法权益
共有和共同管理⇒建筑物共有部分⇒ { 不得以放弃权利不履行义务
转让专有部分时一并转让共有部分

选择题:甲、乙、丙、丁分别购买了某住宅楼(共四层)的一至四层住宅,并各自办理了房产证。下列哪些说法是正确的?

- A. 甲、乙、丙、丁有权分享该住宅楼的外墙广告收入
B. 一层住户甲对三、四层间楼板不享有民事权利
C. 若甲出卖其住宅,乙、丙、丁享有优先购买权
D. 如四层住户丁欲在楼顶建一花圃,至少须得到甲、乙、丙其中两个人的同意

答:ABD 住宅楼的外墙是共有部分,共享收益,A 正确。三、四层间楼板属于丙丁共同共有,B 正确。

C 项于法无据,C 错。楼顶属于四人共同共有部分,丁欲建设附属设施——花圃时,必须得到 2/3 以上的业主同意。D 正确。

案例:陈先生去年在某住宅小区买了一套商品房,刚入住不久就发现房屋水管漏水,墙体裂缝。上楼一看,原来楼上的张先生在装修房屋时,敲掉了承重墙,改变了建筑结构,还改变了原来的水管铺设路线。陈先生遂要求张先生停止装修,恢复原状,赔偿损失。张先生理直气壮地说:“我在自己房屋内爱怎么干就怎么干,与你无关。”张先生的理由成立吗?

答:不成立。根据《物权法》第71条,业主对专有部分行使权利,不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

十一、《物权法》第74条:车位、车库的归属及管理、使用

①规划用于停放汽车的车位、车库 { 应当首先满足业主的需要
应当通过 { 附赠
出售
出租 } 等方式 ⇒ 约定归属

②占用业主共有的 { 道路
或者其他场地 } ⇒ 用于停放汽车的车位 ⇒ 属于业主共有。

案例:某小区建成后进行楼盘促销活动,约定凡购买商品房的面积超过150万平方米的,即送停车位一个。张某购买了其中的一套180平米的单元房,遂获得地下停车位一个。后由于小区内车位紧张,开发商又在原来草坪的空地上新建了停车位。张某可拥有哪些停车位的所有权?

答:对因购房时取得的一个停车位享有专有权,对开发商新建的停车位,同其他业主共有。

十二、《物权法》第76条:建筑物业主共同决定的事项

制定和修改 { 业主大会议事规则
建筑物及其附属设施的管理规约 }
选举 { 业主委员会成员 } ⇒ ②
更换 { 物业服务企业或其他管理人 }
选聘 { 物业服务企业或其他管理人 }
解聘 { 物业服务企业或其他管理人 }
筹集 { 建筑物及其附属设施的维修资金 }
使用 { 建筑物及其附属设施的维修资金 } ⇒ ①
改建 { 建筑物及其附属设施 }
重建 { 建筑物及其附属设施 }

①应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意

②应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意

选择题:根据《物权法》的规定,下列关于业主及业主大会的说法正确的是(ACD)

A. 制定和修改业主大会议事规则应由业主共同决定

B. 改建、重建建筑物及其附属设施的,经全体业主人数的2/3通过即可

C. 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

D. 地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助

答:ACD 改建、重建建筑物及其附属设施,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意,B错。

十三、《物权法》第77条、第128条、第140条、第201条:禁止擅自改变不动产原来的性质

第77条

业主不得将住宅改变为经营性用房 ⇒ 若改变,应当 ⇒ { 遵守法律、法规以及管理规约
经有利害关系的业主同意 }

第128条

土地承包经营权流转后 ⇒ 不得改变土地农用地性质 ⇒ 若改变,须经依法批准

第 140 条

建设用地使用权人 { 应当合理利用土地,
不得改变土地用途 ⇒ 若改变, 应当依法经有关行政主管部门批准

第 201 条

以土地承包经营权抵押的

以乡镇、村企业的厂房

等建筑物占用范围内的

建设用地使用权一并抵押的

实现抵押权后 ⇒ 不得改变 { 土地所有权的性质
土地用途 } ⇒ 若改变, 依法定程序

案例: 退休后的李大妈为安度晚年, 在某小区买了一套位于二楼的住房, 可没过几天舒服日子, 叫人烦心的事就来了。先是隔壁的住户把房子出租给一帮年青人住, 年青人喜欢打闹, 令李大妈睡不好觉。接着, 楼下又开了一个餐厅, 来来往往的客人络绎不绝, 不仅油烟熏人, 而且蟑螂、老鼠满地爬。本案中有何违法情形?

答: 两处违法: 第一, 违反《物权法》第 84 条、第 90 条有关相邻关系的规定, 隔壁的住户扰民, 让人不能好好睡觉。第二, 楼下住户未遵守法律、法规以及管理规约, 以及未经利害关系业主同意, 擅自将住房改成经营性用房。

十四、《物权法》第 85 条、第 156 条、第 157 条: 相邻关系与地役权的区别

相邻关系 { 法律、法规 ⇒ 无法律、法规 ⇒ 则依当地习惯
具有无偿性

地役权人 ⇒ { 按照书面合同约定行使权利
一般是有偿的

选择题: 1. 根据《物权法》的规定, 以下关于相邻关系、地役权的表达正确的 ()

- A. 相邻关系和地役权均可以由当事人设定
- B. 刘某与李某口头约定了一份地役权的合同, 合同有效
- C. 相邻关系具有法定性、无偿性; 地役权具有自治性, 多为有偿
- D. 地役权自地役权合同登记时生效

答: C 相邻关系具有法定性、无偿性; 地役权具有自治性, 多为有偿。A 错 C 正确。地役权合同必须以书面的形式订立, B 错。地役权自地役权合同生效时设立, 只是未经登记, 不得对抗善意第三人。D 错。

2. 根据《物权法》的规定, 在下列民事纠纷中, 以下哪个不能按照相邻关系处理? ()

- A. 甲在乙的房屋后挖水井, 造成乙的房屋基础下沉, 墙体裂缝, 引发纠纷
- B. 甲村为了取水浇地, 与乙村约定在乙村的土地上修建引水渠, 引发纠纷
- C. 甲新建的房屋滴水滴在乙的房屋上, 引起纠纷
- D. 甲村在河流上修建拦河坝, 使乙村用水量剧减, 引起纠纷

答: B 相邻关系的一个最大特点就是不动产相邻, A 项中甲的水井与乙的房屋相邻, C 项中甲的房屋与乙的房屋相邻。B 项中是地役权合同纠纷, 不适用相邻关系的有关规定。D 项属于不动产相邻方对自然用水的利用, 也属于相邻关系的调整范围。

十五、《物权法》第 97 条、第 99 条: 共有财产的处分及重大修缮、分割

共有财产的处分及重大修缮 第 97 条

{ 处分
重大修缮 } 共有 { 不动产
动产 } ⇒ { 有约定从约定
无约定, 应当 ⇒ { 经占份额三分之二以上的按份共有人
全体共同共有人同意

分割 第 99 条

共有 { 约定不得分割 ⇒ 则不分割
有重大理由需要分割的 ⇒ 可以请求分割 ⇒ 不受约定限制
无约定或约定不明 ⇒ { 按份共有人 ⇒ 随时请求分割
共同共有人 ⇒ { 共有的基础丧失时
或者有重大理由需要分割时 } ⇒ 请求分割

选择题:-

甲、乙、丙共有一套房屋,其应有部分各为 $1/3$ 。为提高房屋的价值,甲主张将此房的地面铺上木地板,乙表示赞同,但丙反对。下列选项哪一个是正确的?

- A. 因没有经过全体共有人的同意,甲乙不得铺木地板
B. 因甲乙的应有部分合计已达到 $2/3$,故甲乙可以铺木地板
C. 甲乙只能在自己的应有部分上铺木地板
D. 若甲乙坚持铺木地板,则需先分割共有房屋

答:B 甲、乙、丙各以 $1/3$ 按份共有房屋,甲乙同意铺木地板,合计份额已经达到 $2/3$,故甲乙可以铺木地板。B 正确。

十六、《物权法》第 101 条:按份共有人的优先购买权

按份共有人转让 $\left\{ \begin{array}{l} \text{不动产} \\ \text{动产} \end{array} \right\}$ 份额 $\Rightarrow$ 其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利

选择题:张三、李四各以 30% 与 70% 的份额共有一间房屋,出租给王五。现张三欲将自己的份额转让,请问下列表述中哪一说法是正确的?

- A. 李四有优先购买权,王五没有优先购买权
B. 王五有优先购买权,李四没有优先购买权
C. 李四、王五都有优先购买权,两人处于平等地位
D. 李四、王五都有优先购买权,李四的优先购买权优先于王五的优先购买权

答:D 李四是基于物权而享有优先购买权,王五是基于债权而享有优先购买权,物权优先于债权,李四的优先购买权优先于王五的优先购买权。D 正确。

十七、《物权法》第 102 条:共有人之间及其与第三人间债权债务关系

共有人外部关系 $\left\{ \begin{array}{l} \text{享有连带债权} \\ \text{承担连带债务} \end{array} \right\}$ 除 $\left\{ \begin{array}{l} \text{法律另有规定外} \\ \text{第三人知道共有人不具有连带债权债务关系外} \end{array} \right.$

共有人内部关系 $\left\{ \begin{array}{l} \text{有约定} \Rightarrow \text{从约定} \\ \text{无约定,则} \left\{ \begin{array}{l} \text{按份共有人按照份额享有债权、承担债务} \\ \text{共同共有人共同享有债权、承担债务} \end{array} \right. \end{array} \right.$

注:偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人,有权向其他共有人追偿。

案例:张某与李某按份共有旧房三间,张某两间,李某一间。因张某将其中一间长期出租给李某的弟弟堆放杂物,张某与李某约定:一旦发生变故,张某承担 $1/3$ 责任,李某承担 $2/3$ 责任。某年夏天的一天傍晚,一过路人到旧房屋檐下避雨,被倒塌的墙砸伤,问:张某、李某如何承担责任?

答:对外,张某、李某对过路人承担连带赔偿责任;对内,按照两人的约定:张某承担 $1/3$ 责任,李某承担 $2/3$ 责任。

十八、《物权法》第 103 条、第 104 条:按份共有的推定、共有人份额的确定

第 103 条:按份共有的推定

共有人 $\left\{ \begin{array}{l} \text{没有约定共有的性质} \\ \text{约定不明确的} \end{array} \right\} \Rightarrow$ 除共有人具有家庭关系等外视为按份共有

第 104 条:共有人份额的确定

按份共有人 $\left\{ \begin{array}{l} \text{没有约定份额} \\ \text{约定不明确的} \end{array} \right\} \Rightarrow$ 按照出资额确定;不能确定出资额的,视为等额享有

案例:甲、乙、丙、丁合买了一台汽车,各自出资分别为:10 万元、5 万元、8 万元、4 万元。四人约定各自份额是:甲 $1/8$ 、乙 $3/8$ 、丙 $1/4$ 、丁 $1/4$ 。请问:四人分别拥有的汽车份额为多少?

答:甲 $1/8$ 、乙 $3/8$ 、丙 $1/4$ 、丁 $1/4$ 。约定优先。

无处分权 → 转让 ⇒ { 不动产
动产 } ⇒ 第三人 ⇒ { 行为时善意
合理价格转让
已公示 ⇒ 登记或交付
法律无禁止规定 } ⇒ 效果 ⇒ { 第三人取得 { 所有权
其他物权 }
原所有人可以向侵权人请求赔偿损失 }

答:能。《物权法》第106条对善意取得规定的一个重大突破,就是善意取得制度适用于不动产和动产,不限于动产。

A. 保留所有权的动产买卖中, 尚未付清全部价款的买方将其占有的标的物卖给不知情的第三人
B. 电脑的承租人将其租赁的电脑卖与不知情的第三人
C. 动产质权人擅自将质物转卖于不知情的第三人
D. 受托代为转交某一物品的人将该物品赠与不知情的第三人

二十、《物权法》第 107 条、第 113 条：遗失物的追回、遗失物认领期间

{ 所有权人 或者 <u>其他权利人</u> }	遗失物未转让可追回遗失物	自知道或应当知道受让人之日起
	遗失物已转让	2年内向受让人追回遗失物 或者向无处分权人请求损害赔偿

受让人 { 通过拍卖
或者向具有经营资格的经营者的 } ⇒ 购得该遗失物的 ⇒ { 权利人请求返还原物时
⇒ 应当支付受让人所付的费用
权利人向受让人支付所付费用后
⇒ 有权向无处分权人追偿

遗失物自{发布招领公告之日起六个月内
无人认领的}归国家所有

A. 玛瑙属遗失物,丙应返还给甲
B. 玛瑙属无主物,乙取得其所有权
C. 乙因加工行为取得玛瑙的所有权
D. 丙可以取得玛瑙的所有权

案例:小学生王某在放学路上拾得金笔一枝,交给公路上巡警,巡警将其交至当地派出所,派出所将其放于抽屉之中,等遗失人来认领,六个月后无人认领,派出所宣布该笔归国家所有。此做法正确吗?

二十一、《物权法》第 116 条：孳息的收取

①天然孳息 { 有约定的⇒从约定
无约定 { 所有权人取得
既有所有权人又有用益物权人的⇒用益物权人取得

②法定孳息⇒有约定的⇒从约定

无约定或约定不明确⇒按照交易习惯取得

案例:因李某外出打工,张某借用李某耕牛一年,其间,耕牛产下牛犊一只。另外,张某还借李某 1000 元钱,并约定利息归李某,张某暂时将钱存于银行,半年后获得利息若干。这些孳息应该如何处理?

答:牛犊归李某,银行利息归李某。牛犊是天然孳息,用益物权人优先收取,即李某收取。银行利息是法定孳息,在本题中是依照约定来收取,由李某收取。

二十二、《物权法》第 126 条、第 128 条:土地承包经营权期限、流转期限

耕地的承包期 30 年

①草地的承包期 30-50 年

林地承包期 30-70 年

特殊林木的林地承包期,经国务院林业行政主管部门批准可以延长

②土地承包经营权流转的期限⇒不得超过承包期的剩余期限

案例:王某 2001 年承包了土地 15 亩,承包期 30 年。2006 年,王某与李某协商,将承包地转让给李某盖加工厂,转让期 28 年。问:该转让行为中的违法行为有哪个或者哪些?

答:有两处违法。第一,王某剩余承包期限仅仅为 25 年,转让期 28 年超期。第二,李某擅自将承包地改为非农建设。

二十三、《物权法》第 137 条:建设用地使用权设立方式

①设立建设用地使用权采取{ 出让
划拨 } 严格限制
遵守法律、行政法规关于土地用途的规定

②{ 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地
同一土地有两个以上意向用地者的 } ⇒ 出让方式 ⇒ { 招标、拍卖
其他公开竞价的方式 }

案例:某市政府欲将位于市中心的一块地的使用权出让,限制该地仅能用于非经营性活动,此消息一公布,就有多家企业表明了意向。问:该市政府应当采取什么方式来出让该地的使用权?

答:招标、拍卖或者其他公开竞价的方式。《物权法》第 137 条规定,同一土地有两个以上意向用地者的,应当采取的出让方式:招标、拍卖等公开竞价的方式。

二十四、《物权法》第 146 条、第 147 条:房地一体主义

将{ 建设用地使用权(地)
建筑物、构筑物及其附属设施(房) } ⇒ 转让、互换、出资或者赠与的 ⇒ { 房地 } ⇒ 一并处分

案例:某公司因不能清偿到期债务被宣告破产,破产财产包括一栋大厦。债权人甲公司欲取得该土地使用权,乙公司欲取得该大厦,产生纠纷。此事该如何处理?

答:该大厦及其所占的土地使用权只能折价处理给一个债权人,要么甲公司取得,要么乙公司取得。房地和地是一体的,不能分开转让。

二十五、《物权法》第 164-167 条:地役权从属性、不可分性

第 164 条

地役权不得单独转让⇒土地承包经营权、建设用地使用权等转让的⇒地役权一并转让
有约定从约定

第 165 条

地役权不得单独抵押⇒土地承包经营权、建设用地使用权等抵押的⇒实现抵押权⇒地役权一并转让。

第 166 条

需役地

需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权}部分转让时⇒

⇒转让部分涉及地役权的,受让人同时享有地役权

第 167 条

供役地

以供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权}部分转让时⇒

⇒转让部分涉及地役权的,地役权对受让人具有约束力

选择题:1. 甲公司与乙公司约定:为满足甲公司开发住宅小区观景的需要,甲公司向乙公司支付 200 万元,乙公司在 10 年内不在自己厂区建造 8 米以上的建筑。甲公司将全部房屋售出后不久,乙公司在自己的厂区建造了一栋 10 米高的厂房。下列哪些选项是不正确的?

- A. 小区业主有权请求乙公司拆除超过 8 米的建筑
B. 甲公司有权请求乙公司拆除超过 8 米的建筑
C. 甲公司和小区业主均有权请求乙公司拆除超过 8 米的建筑
D. 甲公司和小区业主均无权请求乙公司拆除超过 8 米的建筑

答:BCD 首先,甲公司与乙公司的约定属于地役权合同,合法成立有效。其次,地役权具有从属性、不可分割性,甲公司将房屋所有权以及房屋占用范围内的建设用地使用权转让给业主后,附在房地上的地役权也一并转让给业主。所以,小区业主有权请求乙公司拆除超过 8 米的建筑。仅 A 正确。

2. 甲为了能在自己房中欣赏远处风景,便与相邻的乙约定:乙不在自己的土地上建造高层建筑,作为补偿,甲一次性支付给乙 6 万元。两年后,甲将该房屋转让给丙,乙将该土地使用权转让给丁。下列判断正确的是?

- A. 甲、乙之间的约定为有关地役权的约定
B. 丙可禁止丁建高楼,且无须另对丁进行补偿
C. 若丁建高楼,丙只能要求甲承担违约责任
D. 甲、乙之间约定因房屋和土地使用权转让而失去效力

答:AB 地役权具有从属性、不可分割性。甲转让房屋于丙,丙不仅取得房屋所有权,也取得附在房屋上的地役权。同样地,乙转让土地给丁,丁不仅取得土地所有权,而且也受附在该土地上他人地役权的约束。因此,丙是地役权新的权利人,丁是地役权新的义务人,而且由于甲一次性支付给乙 6 万元,丙行使地役权时,不需要支付对价了。B 正确,CD 错误。

二十六、《物权法》第 176 条:物保与人保并存

被担保的债权 { 既有物的担保 } 债务人未履行到期债务
 { 又有人的担保 } 或者出现当事人约定的实现担保物权的情形 } 债权人实现担保权

⇒ { 有约定 ⇒ 从约定
 无约定 ⇒ 则按下列顺序 { 债务人自己提供物的担保的,债权人应当先就该物的担保实现债权
 第三人提供物的担保的 { 可以就物的担保实现债权
 也可以要求保证人承担保证责任

注:《物权法》第 194 条第 2 款、第 218 条还涉及物保与物保的并存的~~处理~~,对比记忆:

第 194 条第 2 款,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。

第 218 条,质权人可以放弃质权。债务人以自己的财产出质,质权人放弃该质权的,其他担保人在质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。

案例:1. 甲借给乙 100 万元,丙作为保证人,同时又找到丁,以丁的一辆价值 60 万元的轿车作抵押。如果债权到期,乙无力还款,则甲必须先对丁的轿车行使抵押权,不能清偿的部分再找丙承担保证责任。正确吗?

答:不正确。在没有特别约定的情况下,有第三人提供物的担保的又有人的担保的,可以就物的担保实现债权,也可以要求保证人承担保证责任,此时第三人物担保和保证属于同一顺位。

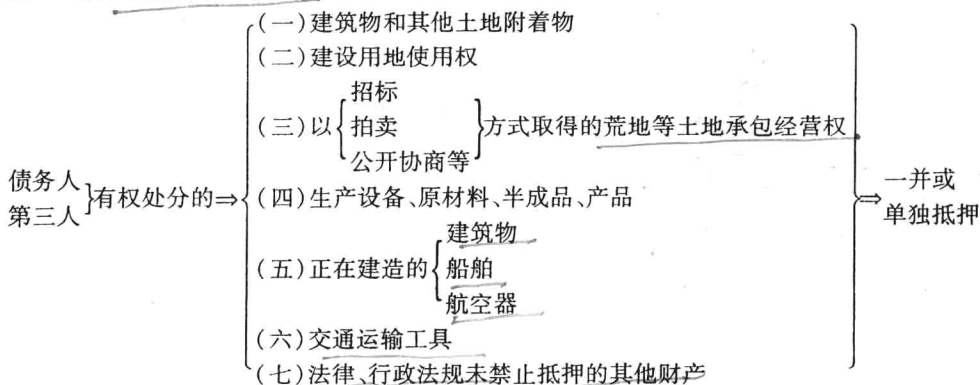
2. 甲欠乙债务 1000 万元,甲以土地使用权抵押,丙以楼房一座抵押。后甲不能清偿,乙明确表示放弃对甲的抵押权。后经法庭查明,甲的土地使用权市价 800 万元。现丙的楼房拍卖得款 1000 万元。问:乙可以从丙之楼款中拿走多少?

答:200 万元。《物权法》第 194 条第 2 款明确规定,债务人以自己的财产设定抵押,抵押权人放弃该抵押权的,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。乙放弃了对甲之土地使用权的抵押权,其他担保人丙可以在此土地使用权市价 800 万元内免除担保责任,丙仅承担 200 万元的担保

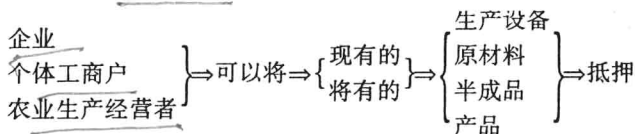
责任。

二十七、《物权法》第 180 - 184 条:抵押权的客体范围

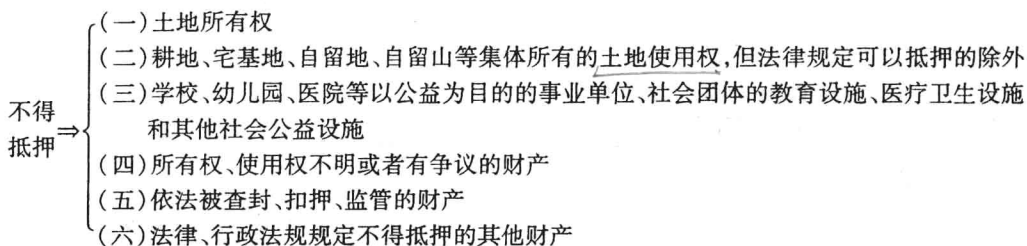
第 180 条:可抵押财产的范围



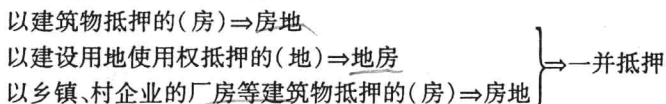
第 181 条:财团抵押



第 184 条:不得抵押的财产



第 182、183 条 一并抵押



注:乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押

选择题:根据《物权法》的规定,以下财产可以抵押的有()

- A. 甲以与乙正在法院争夺所有权的房屋抵押
- B. 正在建造的建筑物、船舶、航空器
- C. 农业生产经营者将将有原材料、半成品抵押
- D. A 大学向银行举债 1000 万元, B 大学以一栋教学楼作抵押

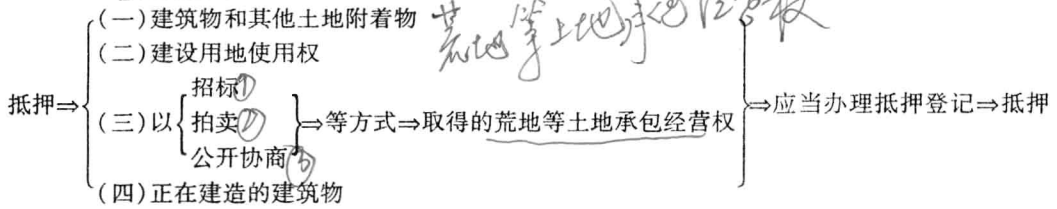
答:BC A 项财产权属有争议,不能抵押。D 项财产具有公益性,不能抵押。

案例:甲、丙为夫妻,共有一处房产。一日,甲与债权人乙商定以该房产为乙设定抵押权,签约地点在甲家中,丙在一旁递纸供墨。事后,丙以自己未签字为由,请求法院确认抵押无效。问:法院如何处理?

答:不予支持丙的请求。因为,甲、丙共同共有该房产,甲签字抵押房产时,丙以自己的行动表明了同意。

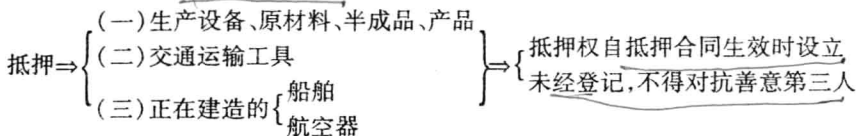
二十八、《物权法》第 187 - 189 条:抵押权设立时间

第 187 条:抵押权登记设立



权自登记时设立

第 188 条:抵押合同登记对抗



第 189 条:财团抵押登记对抗



注:在大多数物品上设立抵押权,抵押合同生效时抵押权成立;在一些特殊物品上设立抵押权,抵押权自登记时设立。

案例:甲乙于 6 月 1 日签订了一房产抵押合同书,相约 6 月 3 日去办理抵押登记,但后来因种种原因未登记。问:该抵押合同效力如何?抵押权是否成立?若成立,成立时间?

答:该抵押合同于 6 月 1 日成立生效。抵押权因未办理登记,不成立。

选择题:甲向乙借款 20 万元做生意,由丙提供价值 15 万元的房屋抵押,并订立了抵押合同。甲因办理登记手续过高,经乙同意未办理登记手续。甲又以自己的一辆价值 6 万元的“夏利”车抵押给乙,双方订立了抵押合同,但未来得及办理登记。一年后,甲因亏损无力还债,乙诉至法院要求行使抵押权。本案中抵押权的效力如何?

A. 均有效

B. 均无效

C. 房屋抵押权有效、汽车抵押权无效

D. 房屋抵押权无效、汽车抵押权有效

答:D 以房屋抵押的,自办理抵押登记时,抵押权设立。以汽车抵押时,抵押权自抵押合同生效时设立,只是未经登记不得对抗善意第三人,D 正确。

目 录

第二部分

一、民法法类

中华人民共和国民法通则(1986年4月12日通过)	(329)
第一章 基本原则	(329)
第二章 公民(自然人)	(329)
《民通意见》(1-57条)	
《劳动法》(15条)	
第三章 法 人	(337)
《民通意见》(58-64条)	
《合同法》(50条)	
第四章 民事法律行为和代理	(339)
《民通意见》(68-83条)	
《合同法》(56条)	
第五章 民事权利	(342)
《民通意见》(84-141条)	
《合同法》(80、84条)	
《人身赔偿解释》(1条)	
第六章 民事责任	(349)
《合同法》(117条)	
《民通意见》(142-164条)	
《人身赔偿解释》(12-36条)	
第七章 诉讼时效	(357)
《民通意见》(165-177条)	
第八章 涉外民事关系的法律适用	(359)
《合同法》(126条)	
《民通意见》(178-195条)	
第九章 附 则	(361)
《民通意见》(196-200条)	
最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定	
(2008年8月11日通过)	(361)
中华人民共和国物权法(2007年3月16日通过)	(363)
第一编 总 则	(363)
第一章 基本原则	(363)
第二章 物权的设立、变更、转让和消灭	(364)
第三章 物权的保护	(366)
第二编 所有权	(367)

第四章 一般规定	(367)
第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权	(367)
第六章 业主的建筑物区分所有权	(369)
第七章 相邻关系	(370)
第八章 共有	(370)
第九章 所有权取得的特别规定	(371)
第三编 用益物权	(372)
第十章 一般规定	(372)
第十一章 土地承包经营权	(373)
第十二章 建设用地使用权	(374)
《土地管理法》(65 条)	
第十三章 宅基地使用权	(375)
第十四章 地役权	(375)
第四编 担保物权	(376)
第十五章 一般规定	(376)
第十六章 抵押权	(377)
《担保法》(5、34、36、37、41、42、49、51、54、61 条)	
《担保法解释》(12、66、67 条)	
《城市房地产管理法》(32 条)	
第十七章 质权	(381)
《担保法》(64、69、75、77、78、79 条)	
《担保法解释》(12、103 条)	
第十八章 留置权	(384)
《担保法》(87 条)	
第五编 占有	(385)
第十九章 占有	(385)
房屋登记办法(2008 年 1 月 22 日通过)	(386)
工商行政管理机关股权出质登记办法	(393)
中华人民共和国担保法(1995 年 6 月 30 日通过)	(395)
第一章 总 则	(395)
《担保法解释》(1-12、129-131 条)	
第二章 保 证	(396)
《担保法解释》(13-45、124-127 条)	
《物权法》(173、175、176 条)	
第三章 抵 押	(402)
《担保法解释》(47-83、123、128 条)	
第四章 质 押	(407)
《担保法解释》(84-106 条)	
第五章 留 置	(410)
《担保法解释》(107-114 条)	
《合同法》(264、315、380、422 条)	
第六章 定 金	(411)

《担保法解释》(115-122条)	
第七章 附 则	(411)
《担保法解释》(132-134条)	
中华人民共和国合同法(1999年3月15日通过)	(412)
第一章 一般规定	(412)
第二章 合同的订立	(412)
《商品房买卖合同解释》(3、5条)	
《民法通则》(56条)	
《消费者权益保护法》(24条)	
《保险法》(31条)	
第三章 合同的效力	(415)
《合同法解释(一)》(9-20条)	
《商品房买卖合同解释》(6条)	
《商标案件解释》(19条)	
《民通意见》(75、84、76条)	
《民法通则》(58、60条)	
第四章 合同的履行	(418)
《合同法解释(一)》(11-26条)	
第五章 合同的变更和转让	(420)
《民法通则》(91条)	
《合同法解释(一)》(27-29条)	
第六章 合同的权利义务终止	(422)
《民法通则》(115条)	
第七章 违约责任	(423)
《消费者权益保护法》(23、45条)	
《合同法解释(一)》(130条)	
第八章 其他规定	(424)
《民法通则》(136条)	
《合同法解释(一)》(6-8条)	
第九章 买卖合同	(425)
《物权法》(116条)	
第十章 供用电、水、气、热力合同	(428)
第十一章 赠与合同	(428)
《民通意见》(128条)	
第十二章 借款合同	(429)
第十三章 租赁合同	(430)
《民通意见》(118、119条)	
第十四章 融资租赁合同	(432)
第十五章 承揽合同	(432)
第十六章 建设工程合同	(433)
最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》	
《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》(1-28条)	
第十七章 运输合同	(436)
《海商法》(102-104条)	

第十八章 技术合同	(438)
《专利法》(6、7、10、12、16 条)	
《最高人民法院关于审理技术合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(1-47 条)	
第十九章 保管合同	(447)
第二十章 仓储合同	(448)
第二十一章 委托合同	(449)
第二十二章 行纪合同	(450)
第二十三章 居间合同	(450)
附 则	(451)
《合同法解释(一)》(1-5 条)	
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释(2003 年 3 月 24 日通过)	(451)
中华人民共和国著作权法(1990 年 9 月 7 日通过)	(454)
第一章 总 则	(454)
《著作权法实施条例》(1-8 条)	
《著作权案件适用法律的解释》(16 条)	
第二章 著 作 权	(456)
《著作权法实施条例》(9-22、32 条)	
《著作权案件适用法律的解释》(9-15、18 条)	
第三章 著作权许可使用和转让合同	(460)
《著作权法实施条例》(23-27 条)	
《著作权案件适用法律的解释》(22 条)	
第四章 出版、表演、录音录像、播放	(461)
《著作权法实施条例》(28-31、33-35 条)	
《著作权案件适用法律的解释》(17 条)	
第五章 法律责任和执法措施	(463)
《著作权案件适用法律的解释》(1-8、19-21、23-32 条)	
《著作权法实施条例》(36-38 条)	
第六章 附 则	(466)
中华人民共和国商标法(1982 年 8 月 23 日通过,2001 年 10 月 27 日修正)	(467)
第一章 总 则	(467)
《商标法实施条例》(1-9、12、45、53 条)	
《商标案件适用法律的解释》(2、6、8、22、23 条)	
第二章 商标注册的申请	(470)
《商标法实施条例》(13-17、20、24 条)	
第三章 商标注册的审查和核准	(471)
《商标法实施条例》(10-11、18-19、21-23、28 条)	
第四章 注册商标的续展、转让和使用许可	(473)
《商标法实施条例》(25-27、43-44 条)	
《商标案件适用法律的解释》(3、5、19-20 条)	
第五章 注册商标争议的裁定	(474)
《商标法实施条例》(29-36 条)	
第六章 商标使用的管理	(475)