

前言

一、教材变动

今年教材整体变化较小,最为重要的变化是新增第四章中的民间借贷合同,其次是第七章、第十章和第十一章的调整。

第四章 合同法	<ul style="list-style-type: none"> ■新增: 根据《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》调整借款合同、保证的相关内容(P78、P82、P98-100)
第七章 证券法	<ul style="list-style-type: none"> ■调整: 根据《新股网上网下发行实施细则问答》调整网上和网下同时发行的机制(P221-223) ■新增: 根据《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则》新增可参与新三板挂牌公司公开转让的主体说明(P236-237) ■删除: 首次公开发行股票并上市的条件中的两条(P211-213) ■新增: 不挂牌公司的说明(P209)
第九章 票据法	<ul style="list-style-type: none"> ■调整: 银行卡的申领、挂失与销户(P379) ■调整: 电子支付的类型和特点(P381-382)
第十章 国有资产法	<ul style="list-style-type: none"> ■删除: 原先第二节“国有资产产权界定” ■新增: 根据《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》新增“(六)国有企业混合所有制改革”(P396-398) ■新增: 根据《关于国有企业功能界定与分类的指导意见》新增“(三)国有企业功能界定与分类”(P389-390) ■新增: 根据《关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》新增改革国有资本授权经营体制和国有资产监管机构的相关内容(P386、388)
第十一章 反垄断法	<ul style="list-style-type: none"> ■新增: 根据《关于禁止滥用知识产权排除、限制竞争行为的规定》新增“(七)与知识产权行使有关的滥用市场支配地位的行为”(P460-461)、拥有知识产权是否界定为具有市场支配地位(P457)
第十二章 涉外经济法	<ul style="list-style-type: none"> ■新增: 根据《外商投资项目核准和备案管理办法》新增核准和备案范围的界定(P475-476) ■新增: “七、人民币加入特别提款权货币篮及其影响”(P509) ■删除: 外国投资者并购境内企业注册资本和投资总额(P481); 对外贸易法的适用范围和原则(P491)

二、重点层次

	涵盖章节	平均分值	大致比重
层次 1	合同法、公司法、证券法、破产法、票据法	13 分	70%
层次 2	物权法、合伙企业法、涉外经济法	7 分	20%
层次 3	法律基本原理、基本民事法律制度、国有资产法、反垄断法	3 分	10%

三、题型说明

单选题 (4 选 1)	24×1=24 分
多选题 (4 选 2-4)	14×1.5=21 分
案例分析题	4 题共 55 分

第一编 法律概论

第一章 法律基本原理

本章考情:

■ 历年规律: 本章为非重点章节, 一般考查 1-2 个客观题, 阐述的是法律及法律关系的相关内容。学习重点是“法律关系”和“法律渊源”。

■ 学习建议: 不要过多的纠缠于一些纯法理的东西, 应更多的着眼于一些运用型知识。

【考点】法律的一般理论

一、法律规范

标准	分类	特点	示例	
按规范内容	授权性规范	可以……、有权……、享有……权利	普通合伙人可以是自然人、法人和其他组织。	
	义务性规范	命令性	应当……、必须……	债权人转让权利, 应当通知债务人。
		禁止性	不得……	公司成立后, 股东不得抽逃出资。
按对行为限定的范围或程度	强行性规范	不允许任意变动或伸缩。义务性规范属于强行性规范。		
	任意性规范	允许自行确定权利义务。授权性规范属于任意性规范。		
按确定性程度	确定性规范		内容完备	绝大多数属于此种规范
	非确定性规范	委任性	由有关机关加以确定	国务院反垄断委员会的组成和工作规则由国务院规定。
		准用性	参照或援引其他规定	供用水、供用气、供用热力合同, 参照供用电合同的有关规定。

二、法律渊源 ★

种类	制定机关	名称	效力
宪法	全国人民代表大会		最高
法律	全国人大及其常委会	XX 法	仅次于宪法
法	行政法规	国务院	XX 仅次于宪法和法律

规	地方性法规	地方人大及其常委会	条例	次于宪法、法律、行政法规
规章	部门规章	国务院的组成部门及其直属机构（如财政部、中国人民银行、证监会等）	XX 办法等	次于宪法、法律、行政法规
	地方政府规章	省、较大市的人民政府		次于宪法、法律、行政法规、同级地方性法规
司法解释 (NOT 判例)		最高法院、最高检察院		
国际条约或协定				

【例题·多选题】（2015 年）下列各项中，属于我国法律渊源的有（ ）。

- A. 联合国宪章
- B. 某公立大学的章程
- C. 《最高人民法院公报》公布的案例
- D. 中国证监会发布的《上市公司收购管理办法》

【答案】AD

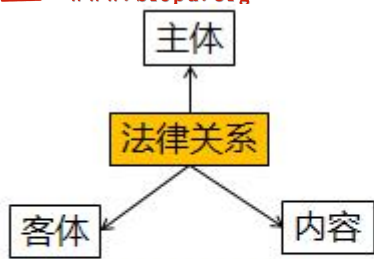
【解析】本题考核我国法律渊源。选项 A 属于国际条约和协定。选项 B，公立大学不是我国的立法主体，其章程不属于法律渊源。选项 C，《中华人民共和国最高人民法院公报》上公布的案例在我国是法院审理案件的参考，不是我国的法律渊源。选项 D，证监会发布的文件属于部门规章。

三、法律体系



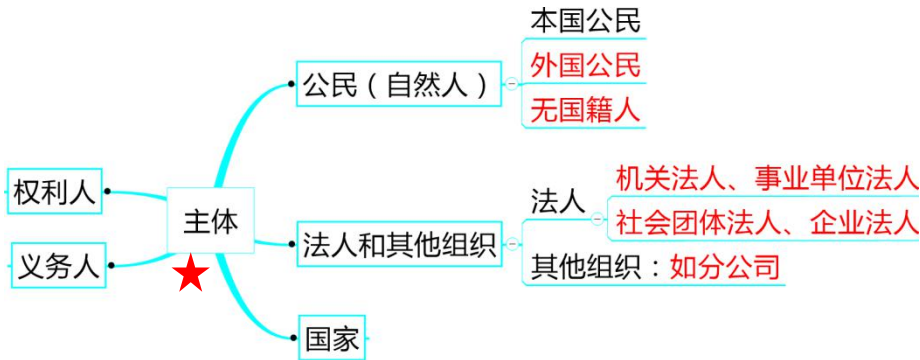
【考点】法律关系的构成

一、法律关系的要素



- 主体：A和B
- 客体：给付行为
- 内容：A的付款义务及收货权利，B的收款权利和发货义务。

二、法律关系的主体



1. 国家：

- ◆ 可以成为对外贸易关系中的债权人和债务人；
- ◆ 国家可以直接以自己的名义发行国库券。

2. 自然人：

权利能力

VS

行为能力

享有权利和承担义务的资格。

能够通过自己的行为取得权利和承担义务的能力。

有没有？

权利能力是行为能力的前提

行不行？

(1) 权利能力：始于出生、终于死亡，**权利能力平等**。

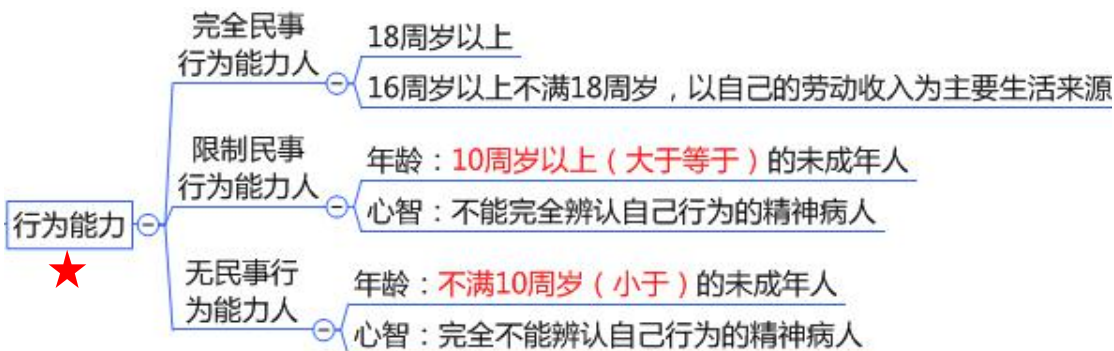
【思考】胎儿具有权利能力吗？植物人具有权利能力吗？

【答案】不具有；具有。

(2) 行为能力：以年龄和精神、智力状况作为依据。

【判断】对公民来说，有权利能力，不一定就有行为能力。

【答案】对



【总结】临界点：“以上”是大于等于，“以下”是小于等于；“不满”、“不足”或“未达到”是小于；“过……”是大于。

3.法人组织：

(1) 权利能力：

①始于成立，终于消灭；

【补充】法人成立：“签发”营业执照；法人消灭：注销登记（NOT 解散之时）。

【链接】公司依法清算结束并办理注销登记前，其法人资格仍然存在。

②权利能力的范围受经营范围、性质上的约束。

(2) 行为能力：

①与权利能力同时产生，同时消灭；

②没有等级之分，通过法定代表人或其他代理人实现。

【例题·单选题】（2015年）下列关于法律关系主体的表述中，正确的是（ ）。

- A.法律关系主体必须同时具备权利能力和行为能力
- B.作为法律关系主体的自然人不包括外国人
- C.分公司具有法人地位
- D.法律关系主体既包括权利人，也包括义务人

【答案】D

【解析】本题考核法律关系的主体。选项 A：公民和法人要成为法律关系的主体，必须具备权利能力。选项 B：外国人也可以成为法律关系的主体。选项 C：分公司不具有法人资格。

【例题·单选题】（2013年）小明今年3岁，智力正常，但先天腿部残疾。下列关于小明的权利能力和行为能力的表述中，正确的是（ ）。

- A.小明有权利能力，但无行为能力
- B.小明有权利能力，但属于限制行为能力人
- C.小明无权利能力，且属于限制行为能力人
- D.小明既无权利能力，也无行为能力

【答案】A

【解析】本题考核自然人的民事行为能力。权利能力是权利主体享有权利和承担义务的资格，它反映了权利主体享有权利和承担义务的可能性，而有权力能力不一定具有行为能力，根据规定，不满 10 周岁的未成年人是无民事行为能力人，本题中，小明 3 岁，因此属于无行为能力人。

三、法律关系的客体

物	常见于物权关系	如土地、机器、货币、电力，不包括活人身体
行为	常见于合同关系	如运输行为、给付行为
人格利益	常见于人身关系	如公民和组织的名称，肖像、名誉，公民的人格
智力成果	常见于知识产权关系	如发明、著作

【考点】法律事实

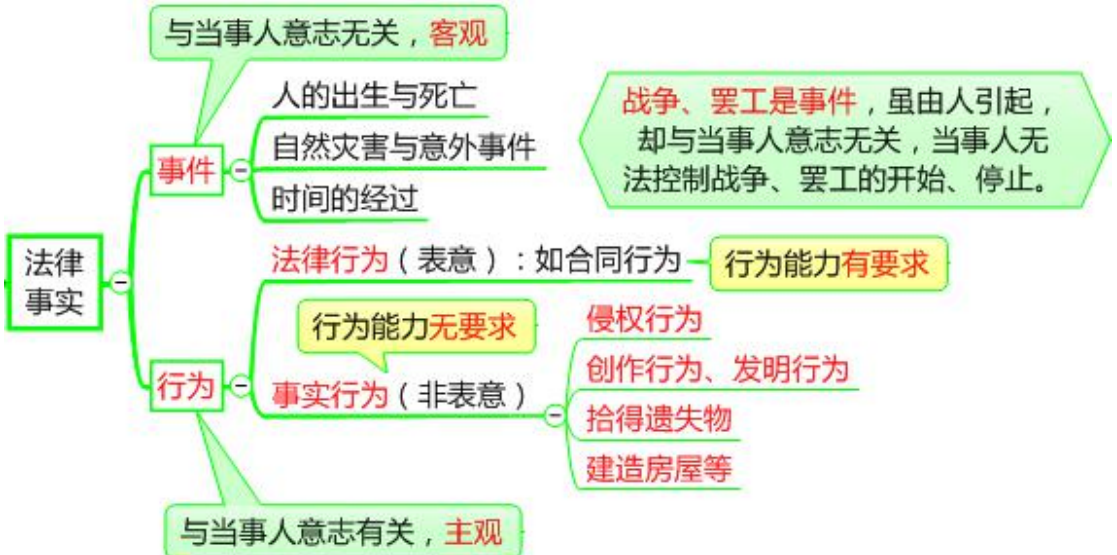
1.概念：法律事实是法律关系的变动原因，即能够引起法律关系产生、变更和消灭的客观现象。

示例

- A公司和B公司订立合同发生合同关系；
- 甲死亡，其子乙有了继承权，产生了继承方面的法律关系。

属于法律事实，导致了合同关系、继承关系的产生。

2.分类：★



【例题·多选题】下列行为中，不属于法律行为的是（ ）。

A. 台风登陆我国台湾

- B. 小张死亡
- C. 小王将小秦打成轻伤
- D. 小李团购了一张优惠券

【答案】ABC

【解析】本题考核法律行为。(1) 选项 AB: 属于事件;(2) 选项 C: 小王将小秦打成轻伤构成侵权, 属于事实行为, 不属于法律行为;(3) 选项 D: 小李团购了一张优惠券, 是法律行为。

第二编 民法相关制度

第二章 基本民事法律制度

本章考情:

■ 历年规律: 本章内容考试形式多为客观题, 近几年平均分在 4 分左右。本章重点在于无效行为和可撤销行为的界定、诉讼时效制度。

■ 学习建议: 本章的学习较为抽象, 需要结合示例体会考点。另外本部分的法律行为建议结合合同法部分进行学习。

【考点】民事法律行为理论

一、法律行为的概念

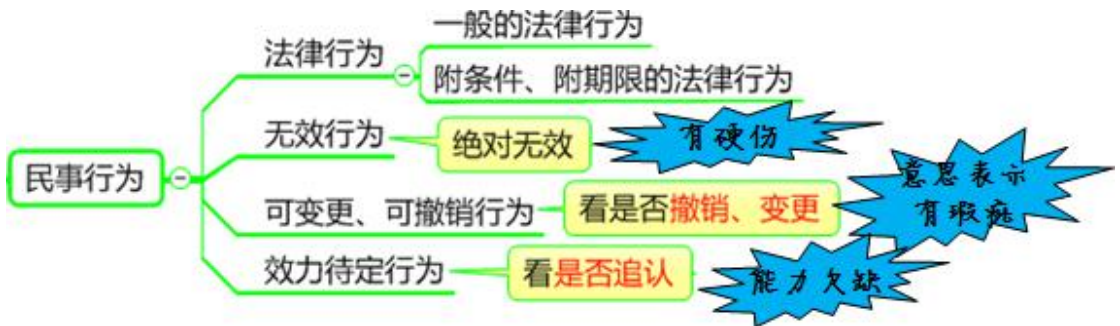
法律行为是指以 意思表示 为要素 (区别于事实行为), 以 设立、变更或终止权利和义务关系 为目的 (区别于好意施惠) 合法行为。

【思考 1】发明、创作、拾得遗失物、侵权是法律行为吗? NO

【思考 2】邀请朋友吃饭、同学之间问作业题是法律行为吗? NO

【思考 3】贩卖枪支是法律行为吗? NO

【民事行为 VS 法律行为】



二、民事法律行为的分类

标准	类型	示例
按意思表示的个数	单方法律行为★	如 <u>撤销代理、债务免除、无权代理的追认、遗嘱行为、授予代理权、放弃权利</u>

		【思考】 赠与合同是单方 or 多方? 是多方法律行为。
	多方法律行为	如签合同
是否互为给付一定代价	有偿法律行为	如买卖行为、承揽行为等
	无偿法律行为	如赠与行为、无偿委托等
是否必须有一定形式	要式法律行为★	(1) <u>融资租赁合同、建设工程合同、技术开发合同、技术转让合同、金融机构借款合同、担保合同</u> 应当采用书面形式。 (2) 票据行为是要式行为。
	不要式法律行为	如一般的买卖合同
是否独立存在	主法律行为	1. 主法律行为不成立, 从法律行为则不能成立; 主法律行为无效, 则从法律行为也不能生效。
	从法律行为	2. <u>主法律行为履行完毕, 并不必然导致从法律行为效力的丧失。</u>

【例题·单选题】 (2012 年) 下列法律行为中, 须经双方当事人意思表示一致才能成立的是 ()。

- A. 甲免除乙对自己所负的债务
- B. 甲将一枚钻石戒指赠与乙
- C. 甲授权乙以甲的名义购买一套住房
- D. 甲立下遗嘱, 将个人所有财产遗赠给乙

【答案】 B

【解析】 本题考核法律行为的分类。单方法律行为是根据一方当事人的意思表示而成立的法律行为。多方法律行为是两个或者两个以上的当事人意思表示一致而成立的法律行为。选项 B 是赠与合同, 需要双方当事人意思表示一致才能成立。

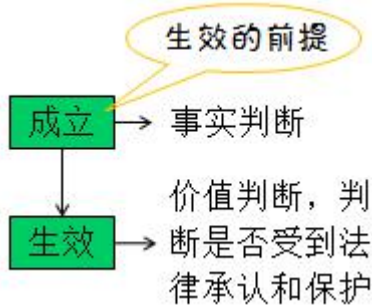
三、民事法律行为的成立与生效

1. 民事法律行为的成立: 成立必须具有当事人、意思表示、标的三个要素。
2. 民事法律行为的生效:

(1) 一般情况下, 民事法律行为自成立时生效。

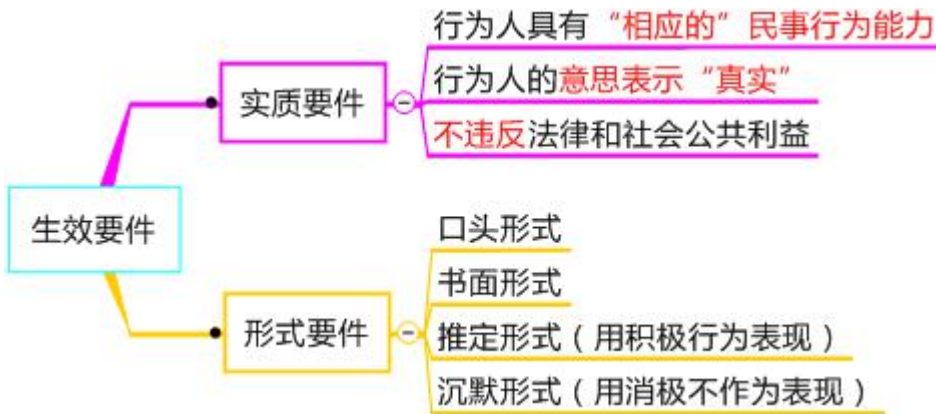
【注意】 合同法规定: 法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的, 在办理批准、登记等手续后生效。如合营、合作企业的合同经审批机关批准后生效。

(2) 成立 VS 生效:



【示例】8岁孩子卖掉了自家的房子，此时行为已成立，但不生效，因为8岁孩子没有行为能力，所以法律不承认。

(3) 民事法律行为的生效要件：



【思路图】

成立	生效	生效要件瑕疵	瑕疵的法律后果
当事人	相应行为能力	无相应行为能力	无效或效力待定
意思表示	真实	不真实	可变更、撤销或无效
标的	合法	不合法	无效

(4) 行为人的民事行为能力的影晌：

①自然人：★



(2) 法人:



【例题·单选题】(2014 年)小凡年满 10 周岁，精神健康，智力正常。他在学校门口的文具店看中一块橡皮，定价 2 元，于是用自己的零用钱将其买下。下列关于小凡购买橡皮行为效力的表述中，正确的是()。

- A. 小凡是无民事行为能力人，其购买橡皮的行为无效
- B. 小凡是无民事行为能力人，其购买橡皮的行为须经法定代理人追认为有效
- C. 小凡是限制民事行为能力人，其购买橡皮的行为有效
- D. 小凡是限制民事行为能力人，其购买橡皮的行为须经法定代理人追认为有效

【答案】C

【解析】本题考核民事行为的效力。限制民事行为能力人订立的合同，经法定代理人追认后，该合同有效，但纯获利益的合同或者与其年龄、智力、精神健康状况相适应而订立的合同，不必经法定代理人追认。

【考点】无效民事行为

一、无效民事行为的特征

1. 自始无效
2. 当然无效：不论当事人是否主张，是否知道，不论是否经过人民法院或仲裁机构确认，该民事行为当然无效。
3. 绝对无效：绝对不发生法律效力，不能通过当事人的行为进行补正。

二、无效民事行为的种类

1. 因行为人不具有相应行为能力而无效

(1) 无民事行为能力人：独立实施的民事行为（纯获益、细小的日常生活方面的民事行为除外）；

(2) 限制民事行为能力人：依法不能独立实施的合同以外的民事行为（纯获益的除外）。

2. 因意思表示不真实而无效

(1) 受欺诈而为的民事行为：

有欺诈行为： <u>捏造</u> 虚假事实、 <u>隐匿或歪曲</u> 真实事实	无意识或精神错乱中的行为人、 <u>无行为能力人</u> 所为的意思表示 <u>不属于</u> 欺诈。
主观心态为 <u>故意</u>	<u>过失</u> 导致的 <u>不属于</u> 欺诈。
受欺诈方作出意思表示	受欺诈方没有作出意思表示 <u>不属于</u> 欺诈。
受欺诈方实施的行为与欺诈间有因果关系	<u>知假买假</u> <u>不属于</u> 欺诈。

(2) 受胁迫而为的民事行为——导致对方恐惧

①有胁迫行为：受胁迫方可以是相对人，也可以是相对人的亲友。受胁迫的客体可以是生命、健康、荣誉、名誉、财产等。

②主观上必须是故意；过失不构成胁迫。

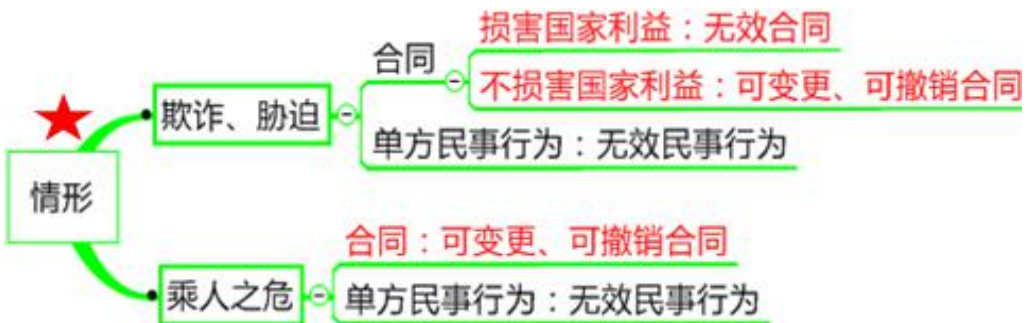
③受胁迫人因胁迫违背真实意愿进行了民事行为。

(3) 乘人之危而为的民事行为：

①客观上处于危难境地，如本人或亲属突患疾病。

②有乘人之危的故意。如果行为人没有利用当事人的危难境地迫使其作出于其不利的意思表示，而是由处于危难境地的当事人“主动作出”意思表示，则不构成乘人之危的意思表示。

③须“严重损害”对方利益。



3. 因行为内容不合法而无效:

- (1) 恶意串通损害他人利益(国家、集体或第三人)的民事行为。
- (2) 违反法律、行政法规的强制性规定。
- (3) 违反社会公共利益的行为。
- (4) 以合法形式掩盖非法目的的民事行为:如通过合法的买卖、捐赠形式来达到隐匿财产、逃避债务的目的等。
- (5) 当事人违反国家限制经营、特许经营以及法律、行政法规禁止经营规定订立合同。

【例题·单选题】(2014年)甲欠乙10万元未还。乙索债时,甲对乙称:若不免除债务,必以硫酸毁乙容貌。乙恐惧,遂表示免除其债务。根据民事法律制度的规定,下列关于该债务免除行为效力的表述中,正确的是()。

- A. 有效
- B. 无效
- C. 可撤销
- D. 效力待定

【答案】B

【解析】本题考核无效民事行为。受胁迫而方的单方民事行为,是无效民事行为。

【例题·单选题】(2012年)下列情形中,属于有效法律行为的是()。

- A. 限制行为能力人甲临终立下遗嘱:“我死后,我的全部财产归大姐。”
- B. 甲、乙双方约定,若乙将与甲有宿怨的丙殴伤,甲愿付乙酬金5000元
- C. 甲因妻子病重,急需医药费,遂向乙筹款。乙提出,可按市场价买下甲的祖传清代青花瓷瓶,甲应允
- D. 甲要求乙为其债务提供担保,乙拒绝。甲向乙出示了自己掌握的乙虚开增值税发票的证据,并以检举相要挟。乙被迫为甲出具了担保函

【答案】C

【解析】选项A:限制民事行为能力人不能独立实施的合同以外的行为,属于无效的民事行为;选项B:一切与法律的“强制性或者禁止性”规定相抵触的、违反公序良俗和社会公共利益的行为,均属无效;选项C:乘人之危的民事行为,须严重损害了处于危难境地的当事人的利益。在本题中,乙以“市场价”买下该青花瓷瓶,并未损害乙的利益;选项D:因胁迫而实施的单方民事行为,属于无效民事行为。

【考点】可变更、可撤销的民事行为

一、可变更、可撤销民事行为的种类

1. 重大误解:一律属于可变更、可撤销的民事行为

(1) 对行为的内容有错误认识:包括行为的性质、对方当事人、标的物的品种、质量、规格和数量等。

【注意】对动机、价值的错误认识不构成重大误解。

(2) 误解因误解方自己的过失造成,并非受他人的欺诈或不正当影响造成。

(3) 造成“较大损失”。

2. 显失公平：一律属于可变更、可撤销的民事行为

(1) 界定：一方利用自己的优势或对方没有经验造成。

(2) 时间点：对于合同是否显失公平进行判断的时间点，应当以订立合同之时为标准。故合同订立以后发生的情势变化，导致双方利益显失公平，不属于显失公平。

3. 受欺诈、胁迫：受欺诈、胁迫而订立的不损害国家利益的合同。

4. 乘人之危：乘人之危而订立的合同。

【总结】无效、可变更、可撤销民事行为

	合同	单方行为
无行为能力人	1. 代理、纯获益、细小：有效 2. 其余：无效；	无效
限制行为能力人	1. 代理、能独立实施的、纯获益：有效 2. 其余：效力待定	无效
欺诈、胁迫	1. 损害国家利益：无效 2. 不损害国家利益：可变更、可撤销	无效
乘人之危	可变更、可撤销	无效
恶意串通	无效	
违法或公共利益	无效	
合法掩盖非法	无效	
重大误解	可变更、可撤销	
显失公平	可变更、可撤销	

二、可变更、可撤销的民事行为的特征

区别	可变更、可撤销★	无效
效力	在撤销前 <u>已经生效</u>	当然、自始无效
主张主体	由撤销权人申请，法院不主动干预	司法、仲裁机构可主动干预
行为效果	(1) <u>选择权</u> ：可撤销，可变更，可继续有效。 (2) 一经撤销， <u>自行为开始时无效。</u>	自始无效、绝对无效
时间	<u>知道或应当知道</u> 撤销事由之日起 <u>1年</u> 内行使	无限制

【例题·单选题】（2015年）根据民事法律制度的规定，下列关于可撤销的民事行为的表述中，正确的是（ ）。

- A. 可撤销的民事行为亦称“效力待定的民事行为”
- B. 可撤销的民事行为一经撤销，自始无效
- C. 自撤销事由发生之日起1年内当事人未撤销的，撤销权消灭
- D. 法官审理案件时发现民事行为具有可撤销事由的，可依职权撤销

【答案】B

三、撤销权

性质	<u>形成权</u> ：权利人单方意思表示即可产生相应的法律效力，无须相对人同意。如撤销权、单方解除权、追认权。
行使人	受欺诈、胁迫而不损害国家利益、乘人之危的合同中， <u>只有受损害人</u> 才有撤销权
途径	<u>向人民法院或仲裁机构</u> 作出—— <u>NOT 直接通知撤销</u>
消灭	1. 自 <u>知道或应当知道</u> 撤销事由之日起 <u>1 年内</u> 没有行使撤销权的，撤销权消灭。 【分析】 该一年的时间属于 <u>除斥期间（不变期间），不得适用诉讼时效的中止、中断和延长。</u> 2. 知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为放弃撤销权。

【示例】2010 年 1 月 1 日，甲售给乙首饰，号称水晶，实为玻璃。乙 2010 年 2 月 1 日知道是假水晶。

【分析】什么合同？可变更、可撤销合同
 不撤销可以吗？可以，继续有效
 谁申请撤销？乙申请，法院不能主动干预



【例题·多选题】甲公司向乙公司订购奶粉一批，乙公司在订立合同时，将国产奶粉谎称为进口奶粉。甲公司事后得知实情，适逢国产奶粉畅销。甲公司有意履行合同，乙公司则希望将这批货物以更高价格售与他人。此时，当事人的下列行为，对合同效力将产生的影响是（ ）。

- A. 甲公司向乙公司催告交货，则合同成为确定地有效
- B. 甲公司向乙公司预付货款，则合同成为确定地有效
- C. 甲公司向乙公司送交确认合同有效的通知，则合同成为确定地有效
- D. 乙公司以合同订立存在欺诈事由主张撤销，则合同失去约束

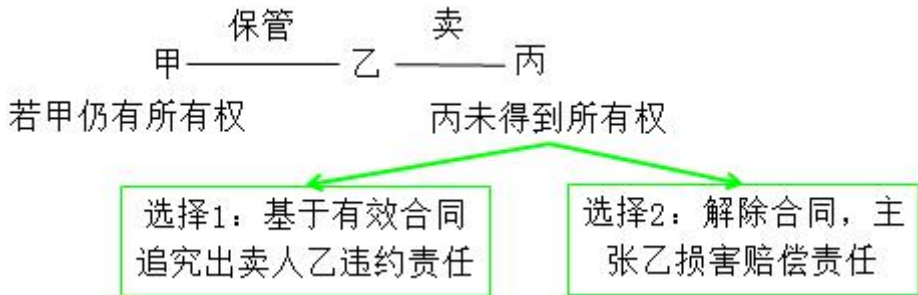
【答案】ABC

【解析】A 选项，甲公司向乙公司催告交货，表明甲公司以自己的行为放弃撤销权。B 选项，甲公司向乙公司预付货款，表明甲公司以自己的行为放弃撤销权。C 选项，甲公司向乙公司送交确认合同有效的通知，仍表明甲公司以自己的行为放弃撤销权。D 选项，因乙公司为欺诈人，不享有撤销权，所以乙公司的主张不能使合同失去效力。

四、被确认无效或被撤销的法律后果

争议解决的独立性：合同被撤销后（合同的无效），不影响其中独立存在的有关解决争议方法的条款的效力，如双方当事人约定用仲裁方式解决双方争议的条款继续有效。

(2) 出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移, 买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的, 人民法院应予支持。★



【例题·单选题】2009年5月8日, 甲作为承租人与乙订立房屋买卖合同, 约定将丙的房屋于同年7月1日出卖给乙作为办事处。同年6月10日, 甲向丙购买该出租房屋, 并办理了产权转让手续, 关于该情形, 下列说法正确的是()。

- A. 甲与乙于5月8日所签买卖合同因甲对该房屋尚无处分权而无效
- B. 该买卖合同可以撤销
- C. 该买卖合同在5月8日即为有效合同
- D. 该买卖合同必须经过丙的追认后才有效, 否则均无效

【答案】C

【解析】出卖人没有所有权或处分权的情形, 买卖合同原则上仍属于有效合同。据此, 5月8日所签租赁合同有效。

【考点】附条件和附期限的法律行为

1. 附条件 VS 附期限:

【示例 1】如果你明年通过英语四级考试, 我就送你一台笔记本电脑。——附生效(延缓)条件

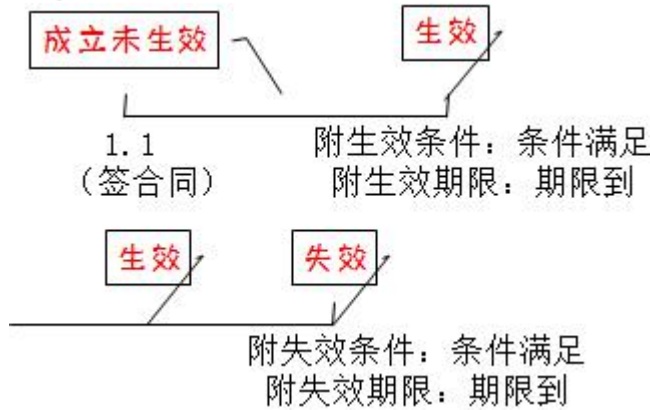
【示例 2】今年暑假我送你一台笔记本电脑。——附生效期限(始期)

【示例 3】今年五月一日我们解除房屋租赁合同。——附失效期限(终期)

【示例 4】如果我儿子回北京工作, 我们的房屋租赁合同就解除。——附失效(解除)条件

【注意】★条件 VS 期限: 条件不一定成就, 期限一定会到来。

2. 状态的判定:



3. 附条件的要求:

条件的特征	①将来发生的事实; ② <u>不确定</u> 的事实; ③ <u>约定</u> 的事实; ④ <u>合法</u> 的事实。
不得附条件的法律行为	①条件与行为性质相违背(如法定抵销不得附条件、承兑不得附有条件); ②条件违背社会公共利益或社会公德的(如结婚、离婚行为)。

4. 特殊规定: **当事人恶意**促使条件成就的, 应当认定条件没有成就, 当事人恶意阻止条件成就的, 应当认定条件已经成就。——**有心栽花花不开**

【示例】甲打算卖房, 问乙是否愿买, 乙一向迷信, 就跟甲说: “如果明天早上 7 点你家屋顶上来了喜鹊, 我就出 100 万块钱买你的房子。”甲同意。乙回家后十分后悔。第二天早上 7 点差几分时, 恰有一群喜鹊停在甲家的屋顶上。

(1) 如果这群喜鹊一直不飞走, 如何处理?

条件成就, 乙应该买下甲的房子。

(2) 如果乙把喜鹊赶跑了, 至 7 点再无喜鹊飞来, 如何处理?

属于当事人为自己利益不正当地阻止条件成就, 应视为条件已成就, 乙应该买下甲的房子。

(3) 如果甲不知情的儿子拿起弹弓把喜鹊打跑, 至 7 点再无喜鹊飞来, 如何处理?

由于甲的儿子并非合同当事人, 即应认为条件不成就, 乙无须购买甲的房子。

【例题·单选题】下列各项中, 属于附条件的法律行为的是 ()。

- A. 甲、乙签订房屋买卖合同, 双方约定 2 个月后合同生效
- B. 如果明天下雨, 我就送你一把雨伞
- C. 甲、乙约定如果甲明天盗窃成功, 乙将自己的房子以 5 万元卖予甲
- D. 张三与自己的儿子小张约定: 等到放暑假时, 给小张买一台电脑

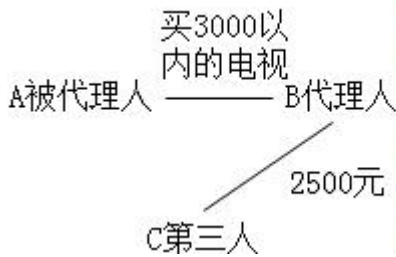
【答案】B

【解析】本题考核附条件的法律行为。附条件的法律行为是指当事人在法律行为中约定一定的条件, 并以将来该条件的成就(或发生)或不成就(或不发生)作为法律行为生效或不生效的根据。选项 A、选项 D 为附期限的法律行为, 选项 C 所述的合同生效条件是不合法的。

【考点】代理的基本理论

一、代理的概念及特征

1. 代理的概念：指代理人在代理权限内，以“被代理人的名义”与“第三人”实施“法律行为”，由此产生的法律后果直接由“被代理人承担”的一种法律制度。



- B以A的名义与C签合同
- 买电视机是民事法律行为
- 权限范围内B自主决定
- B与C之间有意思表示，即一定有第三人
- 后果：归属于A，2500元A来出。

2. 代理的特征：

(1) 代理行为是民事法律行为；

可代理的行为	不得代理的行为
① <u>民事法律行为</u> ； ② <u>准民事法律行为</u> ：民事诉讼行为；财政、行政行为（如代理专利申请、商标注册、代理纳税）	① <u>人身性质</u> （如立遗嘱、结婚等）； ② 双方约定 <u>必须由本人亲自实施的</u> （如表演等）； ③ 违法行为。

(2) 代理人以被代理人的名义为民事法律行为；

①代理 VS 委托：

区别	(1) 名义不同：委托可以以“ <u>委托人</u> ”的名义，也可以以“ <u>自己</u> ”的名义。 (2) 事务不同：代理一定有意思表示；委托 <u>不一定要</u> “ <u>意思表示</u> ”，可以是纯粹的事务性行为，如打扫卫生等。 (3) 有无第三方不同：委托属于双方当事人之间的关系，即委托人、受托人。
联系	委托是代理关系产生的原因之一，但是代理并不一定由委托产生。

②代理 VS 行纪：

名义不同	行纪人以 <u>自己名义</u> 为民事法律行为
法律效果承担不同	行纪的法律效果先由行纪人承受
收费不同	行纪必为有偿法律行为，代理既可为有偿，亦可为无偿

③《民法通则》的代理 VS 隐名代理：《民法通则》只承认以“被代理人”名义进行的代理；《合同法》则承认了隐名代理，即受托人以“自己”的名义与第三人订立合同。

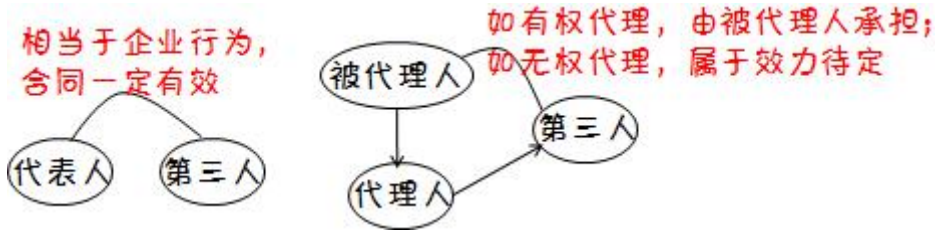
(3) 代理人在代理权限内“独立”向“第三人”为意思表示；

①代理 VS 居间：居间的目的是为了促成合同的成立，不能独立的为意思表示。

②代理 V 传递消息：传递消息不能独立的为意思表示。

(4) 代理人所为的民事法律行为的法律效果归属于被代理人。

【代理 VS 代表】(1) 代表人与法人同属于一个民事主体，代表人实施民事法律行为不存在效力归属问题；(2) 代理人与被代理人是两个独立的民事主体，代理人从事的法律行为效力归属于被代理人。



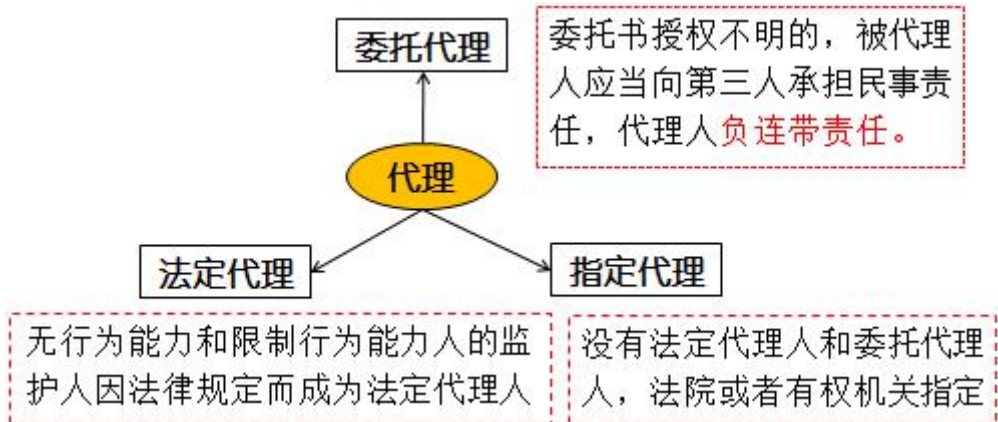
【例题·单选题】(2009 年) 下列行为中, 不构成代理的是 ()。

- A. 甲受公司委托, 代为处理公司的民事纠纷
- B. 乙受公司委托, 以该公司名义与他人签订买卖合同
- C. 丙受公司委托, 代为申请专利
- D. 丁受公司委托, 代表公司在宴会上致辞

【答案】D

【解析】本题考核代理的适用范围。根据规定, 代理是指代理人在代理权限内, 以被代理人的名义与第三人实施法律行为, 由此产生的法律后果直接由被代理人承担的一种法律制度。选项 ABC 均构成代理; 选项 D 中, 丁不是与第三人实施法律行为, 所以不是代理。

二、代理的种类



三、滥用代理权——有权利不好好用

种类	概念	后果
<u>自己代理</u>	代理他人与自己进行民事活动 	<u>效力待定</u>
<u>双方代理</u>	同一代理人代理双方当事人进行民事活动	

<p><u>恶意串通</u></p>	<p>代理人和第三人恶意串通损害被代理人利益的，代理人应当承担民事责任，第三人和代理人<u>负连带责任</u>。</p>	<p><u>无效</u></p>

【例题·多选题】（2015年）根据民事法律制度的规定，下列行为中，属于滥用代理权的有（ ）。

- A. 代理人甲以被代理人乙的名义将乙的一台塔吊卖给自己
- B. 代理人甲以被代理人乙的名义卖出一台塔吊，该塔吊由甲以丙的名义买入
- C. 代理人甲与买受人丁串通，将被代理人乙的一台塔吊低价卖给丁
- D. 代理人甲在被代理人乙收回代理权后，仍以乙的名义将乙的塔吊卖给戊

【答案】ABC

【解析】本题考核滥用代理权。滥用代理权包括：自己代理（A）；双方代理（B）；代理人与第三人恶意串通、损害被代理人的利益（C）；选项D属于无权代理。

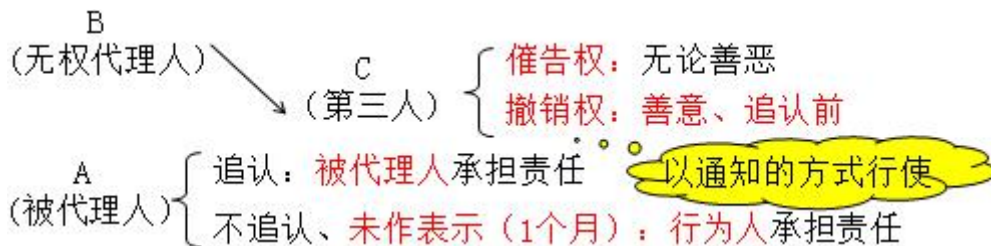
【考点】无权代理和表见代理

一、无权代理

1. 无权代理的情形：——没有代理权，瞎折腾

- (1) 没有代理权的代理行为；
- (2) 超越代理权的代理行为；
- (3) 代理权终止后的代理行为。

2. 无权代理的后果——效力待定的合同



(1) 追认权：未经被代理人追认的，对被代理人不发生法律效力，由行为人承担责任。未作表示或表示拒绝的，视为拒绝追认，该合同不生效。

(2) 催告权：与无代理权的人签订合同的人可以催告被代理人在 1个月内予以追认。

(3) 撤销权：合同被追认之前，“善意相对人”有撤销的权利。

【越权代理VS越权代表】

越权代理属于无权代理，
无权代理订立的合同属于
效力待定的合同；

越权代表所订立
的合同属于有效
的合同。

【例题·多选题】（2007 年）2007 年 7 月 5 日，甲授权乙以甲的名义将甲的一台笔记本电脑出售，价格不得低于 8 000 元。乙的好友丙欲以 6 000 元的价格购买。乙遂对丙说：“大家都是好朋友，甲说最低要 8 000 元，但我想 6 000 元卖给你，他肯定也会同意的。”乙遂以甲的名义以 6 000 元将笔记本电脑卖给丙。下列说法中，正确的是（ ）。

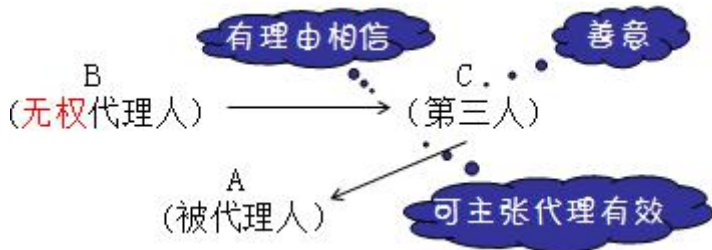
- A. 该买卖行为无效
- B. 乙是无权代理行为
- C. 丙可以撤销该行为
- D. 甲可以追认该行为

【答案】BD

【解析】本题考核无权代理。行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同，未经被代理人追认，对被代理人不发生效力，由行为人承担责任，该合同属于效力待定合同，而不直接归为无效，因此选项 A 不正确；合同被追认之前，善意相对人有撤销的权利。丙不是善意相对人，因此选项 C 不正确。

二、表见代理

1. 表见代理的概念：指无权代理人的代理行为客观上存在使相对人相信其有代理权的情况，且相对人主观上为善意，因而可以向被代理人主张代理的效力。★



【注意】“客观上有理由相信”的表现：

- ① 合同签订人持有被代理人的介绍信或盖有印章的空白合同书，使得相对人相信其有代理权；
- ② 无权代理人此前曾被授予代理权，且代理期限尚未结束，但实施代理行为时代理权已经终止。

【例题·单选题】（2013 年）甲为乙公司业务员，负责某小区的订奶业务多年，每月月底在小区摆摊，更新订奶户并收取下月订奶款。2013 年 5 月 29 日，甲从乙公司辞职。5 月

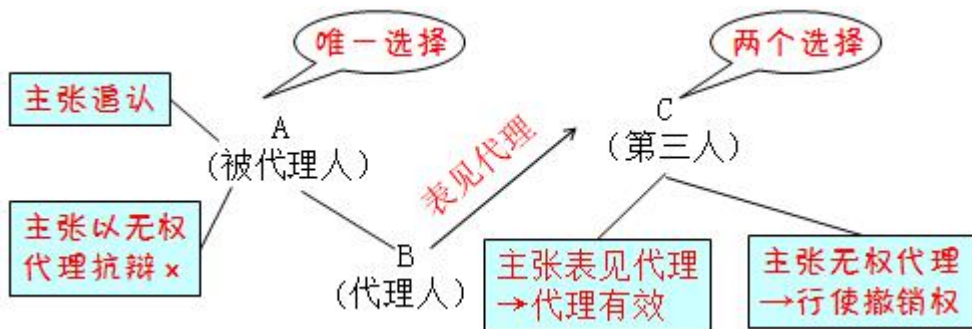
30日，甲仍照常前往小区摆摊收取订奶款。订奶户不知内情，照例交款，甲亦如常开出盖有乙公司公章的订奶款收据。之后甲携款离开，下落不明。根据民事法律制度的规定，下列表述中，正确的是()。

- A. 甲的行为与乙公司无关，应由甲向订奶户承担合同履行义务
- B. 甲的行为构成无权处分，应由乙公司向订奶户承担损害赔偿责任后，再向甲追偿
- C. 甲的行为构成狭义无权代理，应由甲向订奶户承担损害赔偿责任
- D. 甲的行为构成表见代理，应由乙公司向订奶户承担合同履行义务

【答案】D

【解析】本题考核表见代理的规定。根据规定，行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立合同，相对人有理由相信行为人有代理权的，该代理行为有效。本题中，由于合同签订人(甲)持有被代理人(乙公司)的盖有印章的订奶款收据，使得相对人(订奶户)相信其有代理权，因此构成表见代理，应由乙公司向订奶户承担合同履行义务。

2. 表见代理的效果——表见代理与无权代理的竞合



【考点】诉讼时效的概念及种类

一、诉讼时效的概念

诉讼时效是指“债权请求权”不行使达一定期间而失去国家强制力保护的制度。

【背景】A为债务人，B为债权人，借款到期日为2010.12.31



1. **丧失胜诉权**：债权人起诉后，如果债务人主张诉讼时效的抗辩，人民法院在确认诉讼时效届满的情况下，应“判决”驳回其诉讼请求。
2. ★ **不丧失起诉权**：诉讼时效期间的经过，不影响债权人提起诉讼。

3. **不丧失实体权利**：诉讼时效期间届满，当事人一方向对方当事人作出同意履行义务的意思表示或自愿履行义务后，又以诉讼时效期间届满为由进行抗辩，法院不予支持。——**债务人主动承认或履行，债权人捡回胜诉权**
4. ★**被动性**：**债务人**未提出诉讼时效抗辩，人民法院不对诉讼时效问题进行释明及主动适用诉讼时效的规定进行裁判。——**法院不主动，需债务人主张**
5. **阶段性**：当事人在**一审期间**未提出诉讼时效抗辩，在二审期间提出的，人民法院不予支持，但其**基于新的证据**能够证明对方当事人的请求权已过诉讼时效期间的情形除外。——**不在规定时间主张，债权人捡回胜诉权**
6. **强制性**：当事人不得约定排除诉讼时效，不得约定延长或缩短法定期间，不得预先放弃诉讼时效。

【例题·单选题】下列关于诉讼时效期间届满后法律后果的表述中，符合法律规定的是()。

- A. 当事人在诉讼时效期间届满后起诉的，人民法院不予受理
- B. 诉讼时效期间届满，义务人自愿履行了义务后，可以以诉讼时效期间届满为由主张恢复原状
- C. 诉讼时效期间届满后，当事人自愿履行义务的，不受诉讼时效限制
- D. 诉讼时效期间届满后，权利人的实体权利消灭

【答案】C

【解析】本题考核诉讼时效。当事人超过诉讼时效后起诉的，人民法院应当受理；选项 A 表述错误。诉讼时效期间届满后，当事人自愿履行义务的，不受诉讼时效限制。义务人履行了义务后，又以诉讼时效期间届满为由抗辩的，法律不予支持；选项 B 表述错误、选项 C 表述正确。诉讼时效期间届满时消灭的是胜诉权，并不消灭实体权利；选项 D 表述错误。

二、除斥期间的概念

除斥期间是指法律规定某种权利预定存续的期间，债权人在此期间不行使权利，预定期间届满，便可发生该“**权利消灭**”的法律后果。

区别	诉讼时效	除斥期间
性质	诉讼时效一过，丧失胜诉权，非实体权利	除斥期间一过， 丧失实体权利
适用对象	债权请求权	形成权
援用主体	由当事人主张后，法院才能审查，法院不主动援用	法院可 主动 审查
期间性质	可变期间，适用中断、中止、延长	不变 期间，不适用中断、中止、延长

【例题·单选题】(2011 年) 下列关于除斥期间的说法中，正确的是()。

- A. 除斥期间届满，实体权利并不消灭
- B. 除斥期间为可变期间
- C. 撤销权可适用除斥期间
- D. 如果当事人未主张除斥期间届满，人民法院不得主动审查

【答案】C

【解析】(1) 除斥期间届满，实体权利消灭；A 错误。(2) 除斥期间为不变期间；B 错误。(3) 除斥期间无论当事人是否主张，法院均应主动审查；D 错误。

三、诉讼时效的适用对象

1. 适用情形：适用于请求权，主要是债权请求权。

2. 不适用情形：

(1) 支配权、形成权、抗辩权不适用诉讼时效。

(2) 对下列债权请求权提出诉讼时效抗辩，法院不予支持：

① 支付存款本金及利息请求权；

② 兑付国债、金融债券以及向不特定对象发行的企业债券本息请求权；

③ 基于投资关系产生的缴付出资请求权

【总结】口诀：投资存在（债）本息

四、诉讼时效的种类

	起点	年限	情形
普通	知道或应当知道之日起	<u>2 年</u>	除适用短期、长期诉讼时效以外的
短期		<u>1 年★</u>	<u>1. 身体受到伤害要求赔偿的</u> <u>2. 出售质量不合格的商品未声明的</u> <u>3. 延付或拒付租金的</u> <u>4. 寄存财物被丢失或毁损的</u> 【总结】口诀： <u>智商存贮</u> （质伤存租）
长期		4 年	1. 涉外货物买卖合同 2. 技术进出口合同
最长	权利被侵害时起	20 年	所有合同

【示例】1988 年 2 月 8 日夜，赵某回家路上被人用木棍从背后击伤。经过长时间的访查，赵某于 2007 年 10 月 31 日掌握确凿证据证明将其打伤的是钱某。



【例题·单选题】(2014 年) 甲公司于 2010 年 3 月 1 日将一台机器寄存于乙公司。2010 年 4 月 1 日，机器因乙公司保管不善受损。甲公司于 2011 年 3 月 1 日提取机器时发现机器受损，但考虑到两公司之间的长期合作关系，未要求赔偿。后两公司交恶，甲公司遂于 2012 年 9 月 1 日要求乙公司赔偿损失。下列关于甲要求乙赔偿损失的诉讼时效期间的表述中，正确的是（ ）。

- A. 适用2年的普通诉讼时效期间，尚未届满
- B. 适用2年的普通诉讼时效期间，已经届满
- C. 适用1年的短期诉讼时效期间，已经届满
- D. 适用4年的长期诉讼时效期间，尚未届满

【答案】C

【解析】本题考核诉讼时效的规定。寄存财物被丢失或毁损的，诉讼时效期间为1年。

五、诉讼时效期间的起算

1. 一般规定：知道或应当知道之日起（包括知道事实和侵害人）。
2. 具体规定：

附条件或附期限的债	从条件成就或期限届满之日起算——Not 成立之日
有履行期限的债	从履行期限届满之日起算
分期履行	从 <u>最后一期</u> 履行期限届满之日起算——Not 分期计算
未定有履行期限或期限不明	<p>(1) 依照《合同法》的规定可以确定：从履行期限届满之日起；</p> <p>(2) 不能确定履行期限：</p> <p>①从债权人要求债务人履行义务的<u>宽限期届满之日</u>起算；</p> <p>②债务人在债权人第一次向其主张权利之时明确表示不履行义务的：从债务人<u>明确表示不履行</u>义务之日起算。</p>
侵权行为的赔偿请求	<p>从受害人知道或应当知道其权利被侵害或者损害时起算（包括侵害事实和加害人）</p> <p>(1) 伤害明显：从<u>受伤之日</u>起算；</p> <p>(2) 伤害当时未发现，后经检查确诊：从伤势<u>确诊之日</u>起算。</p>
请求他人不作为的债权	自义务人违反不作为义务时起算
国家赔偿	自国家机关及其工作人员行使职权时的行为 <u>被依法确认为违法之日</u> （Not 行为作出之日）起算。
可撤销合同	<p>(1) 可撤销合同受除斥期间的限制，故一方当事人就撤销合同之诉主张诉讼时效抗辩的，法院不予支持；</p> <p>【注意】撤销权为形成权，适用除斥期间，若用诉讼时效为理由，理由错误，法院不支持。</p> <p>(2) 合同被撤销后，返还财产、赔偿损失请求权的诉讼时效期间从合同<u>“被撤销之日”</u>（NOT 行为开始之日）起计算。</p>

【示例】2010年1月1日，甲售给乙首饰，号称水晶，实为玻璃。乙2010年2月1日知道是假水晶。



【例题·单选题】（2010 年）下列关于诉讼时效起算的说法中，错误的是（ ）。

- A. 定有履行期限的债务的请求权，当事人约定债务分期履行的，诉讼时效应当分期分别起算
- B. 未定有履行期限的债务的请求权，债权人第一次要求债务人履行义务时就被债务人明确拒绝的，诉讼时效从债务人明确拒绝之日起算
- C. 人身伤害损害赔偿的诉讼时效期间，伤害明显且侵害人明确的，从受伤之日起算
- D. 请求他人不作为的债权的请求权，诉讼时效从义务人违反不作为义务时起算

【答案】A

【解析】本题考核诉讼时效。根据规定，当事人约定同一债务分期履行的，诉讼时效期间从最后一期履行期限届满之日起计算。

【考点】诉讼时效的中止、中断

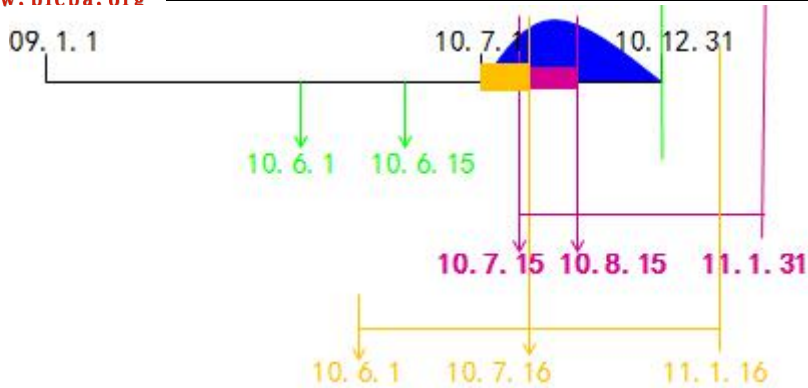
一、诉讼时效中止

1. ★概念：在诉讼时效期间的最后 6 个月内，因不可抗力或者其他障碍不能行使请求权的，诉讼时效中止。从中止时效的原因消除之日起，诉讼时效期间继续计算。——暂停键
2. 事由

- (1) 不可抗力；
- (2) 其他障碍：

- ① 权利被侵害的无民事行为能力人、限制民事行为能力人没有法定代理人，或法定代理人死亡、丧失代理权、丧失行为能力；
- ② 继承开始后未确定继承人或遗产管理人；
- ③ 权利人被义务人或其他人控制无法主张权利；
- ④ 其他导致权利人不能主张权利的客观情形。

【示例】甲借给乙借款 10 万元，2008 年 12 月 31 日到期。在甲向乙主张权利过程中，突遇地震。



二、诉讼时效中断

1. 概念：诉讼时效因提起诉讼、当事人一方提出要求或者同意履行义务而中断。从中断时起，诉讼时效期间重新计算。即以前已经经过的时效期间归于无效。——清零键

【分析】手段：债权人提出（提起诉讼、当事人一方提出要求）；债务人同意（同意履行义务）。

【注意】诉讼时效的中断可以数次进行，当然不得超过20 年最长诉讼时效的限制。

2. 事由

(1) 提起诉讼

与提起诉讼具有同等效力：①申请仲裁；②申请支付令；③申请破产、申报破产债权；④为主张权利而申请宣告义务人失踪或死亡；⑤申请诉前财产保全、诉前临时禁令等诉前措施；⑥申请强制执行；⑦申请追加当事人或者被通知参加诉讼；⑧在诉讼中主张抵销；⑨其他与提起诉讼具有同等诉讼时效中断效力的事项。

(2) 当事人一方提出请求：具有下列情形之一的可认定：

<p>一般： 主张 到达 对方</p> <p>★</p>	<p>①一方直接向对方交主张权利文书，对方在文书上<u>签字、盖章</u>或以其他方式证明该文书<u>到达</u>对方的；</p> <p>A. 对方为法人组织的，签收人可以是法定代表人、主要负责人、收发部门或被授权主体；</p> <p>B. 对方为自然人的，签收人可以是本人、同住的具有完全行为能力的亲属或被授权主体。</p> <p>②一方以发送信件或数据电文主张权利，信件或数据电文<u>到达</u>或应当到达对方当事人的。</p> <p>【示例】王某向李某租赁设备，双方约定租赁期间 1 年，自 2011 年 7 月 1 日起算，租金最晚于 2011 年 12 月 31 日付清。2012 年 2 月 1 日，李某向王某发出催款通知书，催要设备租金，2 月 2 日催款通知书到达王某，于 2 月 5 日王某方才阅读，但未作出任何回复。问诉讼时效是否中断？何时中断？</p> <p>【答案】诉讼时效于 2012 年 2 月 2 日中断。</p>
<p>金融</p>	<p>当事人一方为金融机构，依照法律规定或当事人约定从对方当事人账户中<u>扣收欠款</u></p>

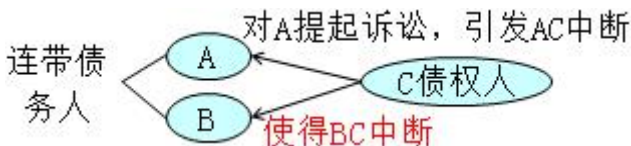
机构	本息的;
下落不明	一方下落不明,对方在“ <u>国家级</u> ”或“ <u>下落不明的当事人</u> ”一方住所地的“ <u>省级</u> ”有影响的媒体上刊登主张权利的 <u>公告</u> ,但法律和司法解释另有规定除外。

(3) 义务人同意履行义务: 义务人作出分期履行、部分履行、提供担保、请求延期履行、制定清偿债务计划等承诺或者行为。★

3. 特殊规定

(1) 部分及于其他: 权利人对同一债权的部分债权主张权利, 诉讼时效中断的效力及于剩余债权, 但权利人明确表示放弃剩余债权的情形除外。

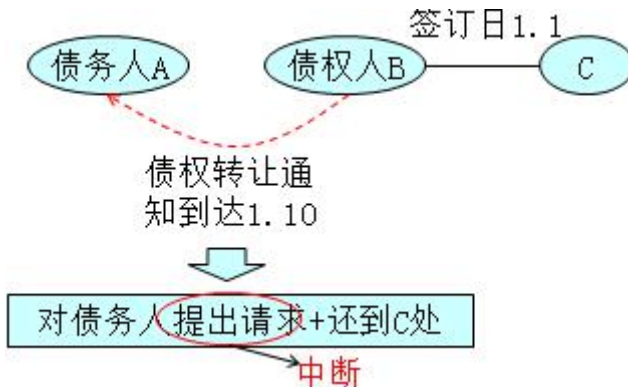
(2) 一人及于全体: 对于连带债权人、连带债务人中的一人发生诉讼时效中断效力的事由, 应当认定对其他连带债权人、连带债务人也发生诉讼时效中断的效力。



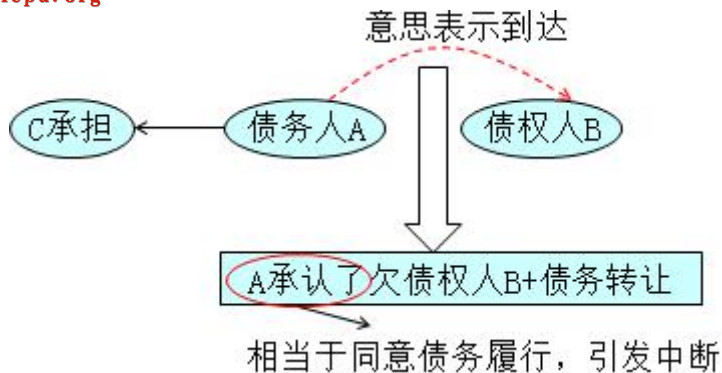
(3) 代位诉讼: 债权人提起代位权诉讼的, 应当认定对债权人的债权和债务人的债权均发生诉讼时效中断的效力。——一箭双雕



(4) ★ 债权转让: 认定诉讼时效从债权转让通知到达债务人之日 (Not 签订债权转让书之日) 起中断。



(5) 债务承担: 构成原债务人对债务承认的, 应当认定诉讼时效从债务承担意思表示到达债权人之日起中断。



【例题·单选题】（2014年）根据民事法律制度的规定，下列情形中，可导致诉讼时效中止的是（ ）。

- A. 债权人向人民法院申请支付令
- B. 债权人向人民法院申请债务人破产
- C. 债务人向债权人请求延期履行
- D. 未成年债权人的监护人在一次事故中遇难，尚未确定新的监护人

【答案】D

【解析】本题考核诉讼时效中止。选项ABC都是导致诉讼时效中断。

【例题·多选题】（2012年）下列情形中，能导致诉讼时效中断的有（ ）。

- A. 甲把要求乙清偿3个月前到期的债务的书面通知当面递交乙，乙拒绝接收。甲将通知留在乙处后愤然离去
- B. 乙对甲的债务已过清偿期1个月，乙突然不知所踪。经过2个月的多方探寻无果后，甲在《人民法院报》上刊登声明，要求乙清偿债务
- C. 甲对乙的债权诉讼时效期间还有1个月即将届满时，甲意外死亡，需等待确定继承人
- D. 债权人甲路上偶遇债务人乙。未等甲开口要求乙偿还1个月前到期的债务，乙即一边连称“抱歉”，一边匆匆离去

【答案】AB

【解析】本题考核诉讼时效中断的相关规定。根据规定，当事人一方直接向对方当事人送交主张权利文书，对方当事人在文书上签字、盖章或者虽未签字、盖章但能够以其他方式证明该文书到达对方当事人的，视为当事人一方提出请求，属于诉讼时效中断的情形，因此选项A当选；当事人一方下落不明，对方当事人在国家级或者下落不明的当事人一方住所地的省级有影响的媒体上刊登具有主张权利内容的公告的，视为当事人一方提出请求，属于诉讼时效中断的情形，因此选项B当选；选项C属于诉讼时效中止的情形；选项D不构成“义务人同意履行义务”，根据规定，义务人通过一定的方式向权利人作出愿意履行义务的意思表示，作为权利人信赖这种表示而不行使请求权，构成诉讼时效的中断，D选项中债务人乙并未作出履行义务的意思表示。

三、诉讼时效的延长

人民法院可以斟酌具体情况，延长诉讼时效期间。

【总结】中止、中断和延长

	原因	发生时间	效果
中止	客观因素：不可抗力、其他障碍	诉讼时效期间的最后 6 个月内	暂停
中断	主观因素：（1）权利人提起诉讼； （2）当事人一方提出要求； （3）当事人一方同意履行义务	诉讼时效进行中	重新计算
延长	人民法院决定		延长

第三章 物权法律制度

本章考情：

- 本章教材今年变化很小，变化部分不影响考试。近几年的平均分在 10 分左右，属于较为重要的章节，需要做好应对综合题的准备。学习中的重点为物权变动、担保物权、善意取得制度，并需要对物权和债权做准确区分。
- 本章难度较大，重在理解，需要把法条放置于生活中去体会和理解。

【考点】物权法的概述

一、物的特征

	不属于物★	属于物
<u>有体性</u>	<u>权利、行为、智力成果</u> （包括电脑程序）等	权利在特殊情况下成为物权客体，如权利质权
<u>可支配性</u>	（1）（不为人力所支配） <u>太阳、月亮、星星</u> 等； （2）（不为人所需） <u>汽车尾气</u> 等	能够为人力控制的电、光波等
<u>非人格性</u>	人，包括人身体内的血液	<u>与人体分离的毛发、假牙、义肢、捐献器官、尸体</u>

【例题·多选题】下列各项中，能够成为所有权客体的有（ ）。

- A. 土地 B. 血站储存的血液
C. 商标 D. 存有计算机程序的光盘

【答案】ABD

【解析】本题考核物权的客体。物权法上的物，具有以下特点：有体性、可支配性、在人的身体之外。

二、物的种类

1. 动产与不动产：不动产包括土地、海域以及房屋、林木等地上定着物。
2. 主物与从物

判断标准	示例
(1) <u>独立存在</u>	房子和门不是主从物
(2) <u>从属关系</u>	甲的上衣和甲的裤子不是主从物

主从物的常见例子：电视机与遥控器、旅馆设置的家具、房间的钥匙、书的封套、机器的维修工具等。

3. 原物与孳息物

(1) 判断标准：“产出” + “分离”

标准	示例
产出	(1) 母猪下的猪仔、银行存款的利息是孳息。 (2) <u>电灯发出的灯光不是孳息。</u>
分离★	(1) 苹果树上的苹果、母牛肚子里的小牛不是孳息。 (2) 苹果树上的掉下的苹果、母牛生出来的小牛是孳息。

(2) 分类：

		例子	归属
<u>天然孳息</u>	因自然规律而产生	母牛生出来的小牛	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。—— <u>约定→用益物权人→所有权人</u>
<u>法定孳息</u>	依据法律关系而产生	<u>租金、利息</u>	约定→习惯

【例题·多选题】根据物权法律制度的有关理论，下列选项中，属于民法意义上孳息的有（ ）。

- A. 出租柜台所得租金
- B. 果树上已成熟的果实
- C. 母鸡生的鸡蛋
- D. 奶牛体内的牛奶

【答案】AC

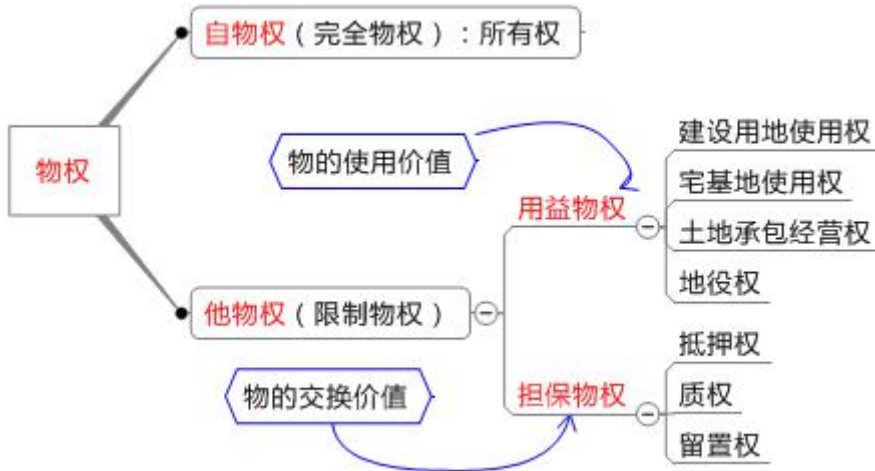
三、物权的概念与种类

1. 物权的概念：



2. 物权的种类：

(1) 自物权和他物权：★



2. 动产物权与不动产物权

动产物权	动产所有权、动产抵押权、动产质权、留置权
不动产物权	不动产所有权、用益物权、不动产抵押权

3. 独立物权与从物权

独立物权	所有权、除地役权外的用益物权
从物权	<u>担保物权、地役权</u>

四、物权法的基本原则

1. 物权法定原则：

【VS 债权】债权效力及于自己，可自由约定

- (1) **种类法定**：如增加居住权、优先购买权为物权种类因违反种类法定而无效。
- (2) **内容法定**：如设立质权可以不转移占有因违反内容法定而无效。

2. 物权客体特定原则（一物一权原则）

【VS 债权】债权的客体是给付行为，不直接存在于物，故并不特定。可能一项债权合同会涉及数物，可能合同签订时物尚未确定、甚至尚不存在。

- (1) 一个物上只能存在一个所有权；
- (2) 一物之上可以存在多个所有权人，如共有；
- (3) 一物之上可以成立数个互不冲突的物权。★

3. 物权公示原则

【VS 债权】债权效力不及于第三人，故无须公示。

- (1) 公示的要求：一般情况下，不动产看登记，动产看交付。
- (2) 公示的效力：

①物权移转效力：根据公示对于物权移转效力的影响程度不同，物权移转有公示生效主义与公示对抗主义。

②物权推定效力：为法定公示方式所彰显的权利人，被推定为合法权利人。

③公信效力：法定公示方式为权利变动与享有的法律表征，第三人有理由对其表示信赖，因而公示能够产生公信力。

【示例】甲、乙共有一个房子，本该登记为甲乙共有，却登记成甲一人，若甲将房子转让给不知情的丙并办理了登记。由于登记的为甲，所以这个转让就应当被承认，因此房子所有权属于丙。事后乙发现后，不能向丙要求返还，只能向甲追偿。

【考点】物权变动和物权行为

一、物权变动的形态

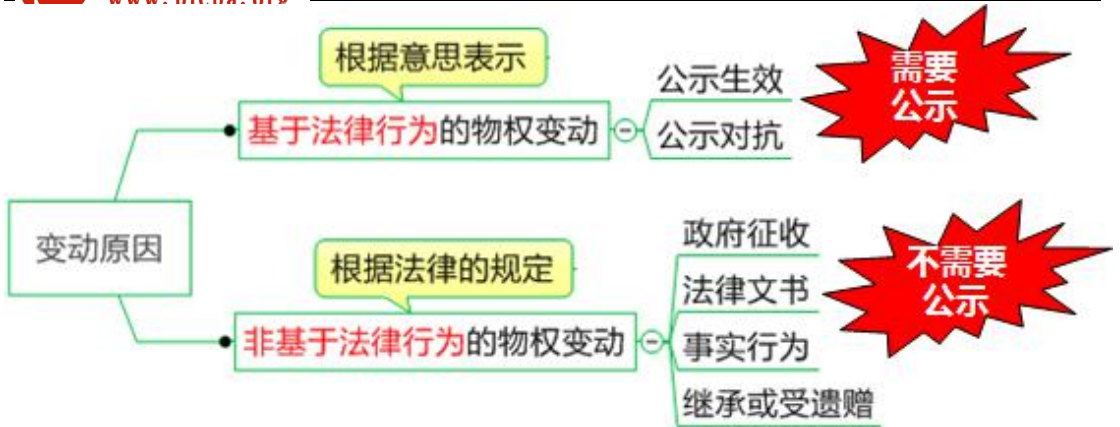
1. 取得：

原始取得	第一次产生者不以原所有人意志为根据 直接取得	先占、取得孳息、合法建造、劳动生产、 征收等
继受取得	依赖于他人意思表示而取得	<u>买卖、赠与、互易、继承</u>

2. 消灭：

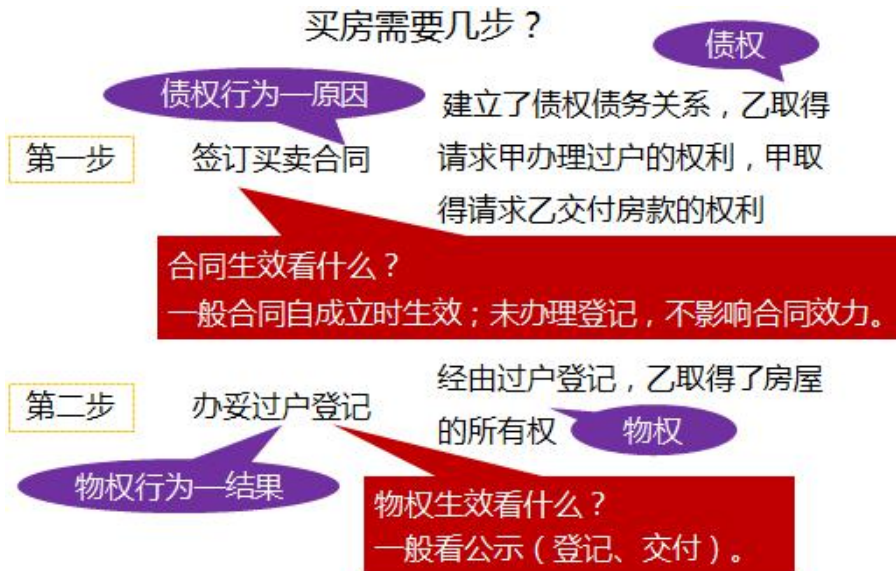
绝对消灭	物权本身不复存在	如书被烧毁
相对消灭	物权转让	如书被卖掉

二、物权变动的原因



(一) 基于法律行为的物权变动

1. 债权变动与物权变动:



【提问】若签完合同后，甲后悔，不想去过户，乙该怎么办？

【答案】乙有权要求甲去办理过户，甲坚决不去，乙可以依据生效的合同，让甲承担违约责任。

【总结】两者关系★

债权行为	产生债权债务关系	(1) <u>合同一般自合同成立时生效。</u> (2) 物权是否发生变动，不是该行为的生效要件。
物权行为	导致物权的变动	(1) 物权变动靠不动产登记和动产交付这种公示方式。 (3) 合同生效，物权未变动，违约方承担违约责任。

2. 物权行为与债权行为:

	债权行为	物权行为
--	------	------

本质	给付行为（不需要处分权）	处分行为（需要处分权）
对财产的影响	不会直接减少，但消极财产（义务）增加	直接减少
无权处分	买卖合同有效	物权效力待定
一物多卖★	同一标的物上成立的数重买卖合同均可有效	<u>物权只能被转让一次</u> ：买受人若不能按约定取得所有权，可请求追究出卖人违约责任

【示例】甲与乙丙均签订了房屋买卖合同，其中乙已经拿到钥匙入住了，甲却与丙办理了产权登记。问：

- (1) 甲与乙丙签的合同生效吗？
- (2) 房屋产权归谁？
- (3) 乙的权利如何保障？

【答案】(1) 合同生效。如果没有其他使合同无效的情形，合同均有效。(2) 归丙，因为丙办理了产权登记，不动产的所有权转移登记生效。(3) 乙请求追究甲违约责任。

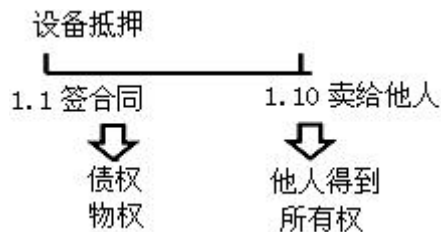
3. 公示的效力：

- (1) 公示生效主义：合同生效+登记/交付=物权生效

登记生效	<u>不动产所有权、建设用地使用权、不动产抵押权</u>
交付生效	<u>动产所有权、动产质权</u>
登记或交付生效	<u>权利质权</u> （特例：票据、债券等有价证券，有凭证交付生效，无凭证登记生效；其余均为登记生效）

- (2) 公示（登记）对抗主义：合同生效=物权生效，登记起到对抗第三人的作用。

【示例】动产抵押采用对抗主义，签了抵押合同，即使不登记抵押权也产生，但是若该动产被不知情的第三人取得，抵押权人就不得追及。



一般★	<u>动产抵押权</u> （包括浮动抵押）、 <u>土地承包经营权、地役权</u>	自合同生效时设立。未经登记不得对抗善意第三人。—— <u>合同时生效，登记时对抗</u>
特殊	特殊动产所有权	<u>船舶、航空器和机动车</u> 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。—— <u>交付时生效，登记时对抗</u>

【例题·单选题】甲将自有的房屋出售给乙，双方在2013年12月1日签订了房屋买卖合同，2013年12月10日，乙将首付款交付给甲，2013年12月15日，甲将房屋腾空

后交付给乙，2013 年 12 月 20 日甲与乙办理了产权过户手续。针对以上案例并结合《物权法》的规定，下列的说法正确的是（ ）。

- A. 甲和乙的买卖合同在 2013 年 12 月 20 日时生效
- B. 该房屋的所有权自 2013 年 12 月 15 日甲交付给乙时转移
- C. 如果甲和乙未办理物权变更登记的，那么甲和乙之间签订的合同无效
- D. 买卖合同在 2013 年 12 月 1 日时生效，房屋所有权自 2013 年 12 月 20 日起转移

【答案】D

【解析】根据规定，与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，不影响合同的效力。我国不动产物权转让采用的是登记生效主义，没有办理所有权变动的登记，所有权就不能转移。本题中，甲乙双方签订合同的时间是 2013 年 12 月 1 日，合同自签订之日起生效，但是所有权自办理过户手续的当天发生转移。

（二）非基于法律行为的物权变动★

政府征收	自政府的 <u>征收决定生效</u> 时发生效力
法院、仲裁的法律文书	自 <u>法律文书生效</u> 时发生效力
事实行为（如合法建造、拆除房屋等）	自 <u>事实行为成就</u> 时发生效力
继承或者受遗赠	自 <u>继承或者受遗赠开始</u> 时发生效力

【注意】非基于法律行为的物权变动，不以登记为生效要件，但事后处分时仍要登记。

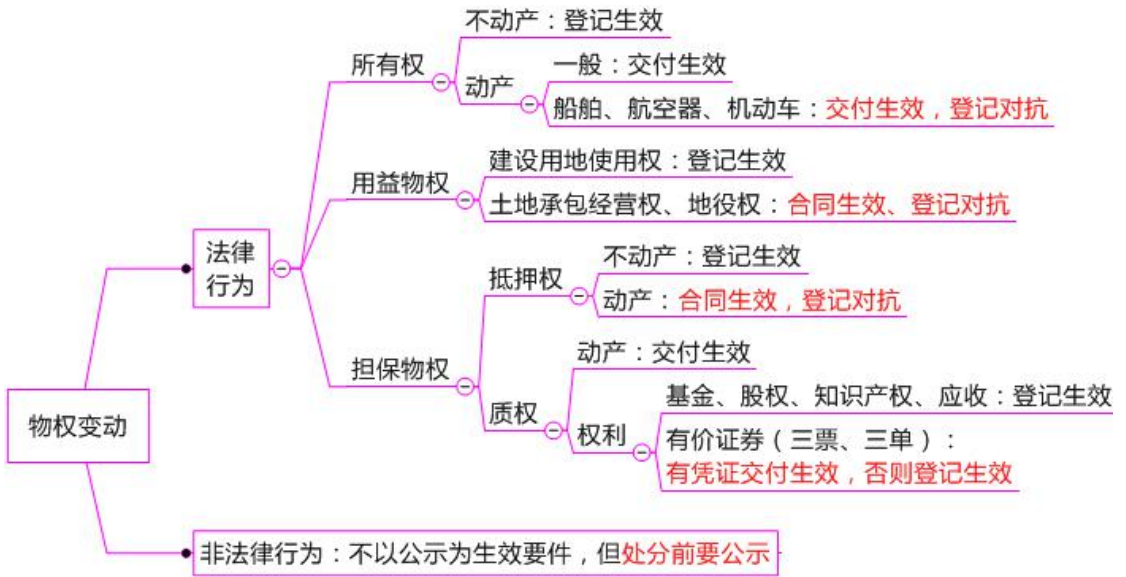


【例题·多选题】（2009 年）根据物权法律制度的规定，下列物权变动中，以登记为变动要件的有（ ）。

- A. 甲公司将一幅土地的建设用地使用权转让给乙公司
- B. 甲公司与乙公司之间订立合同，在甲的土地上设定地役权
- C. 甲公司将一架飞机的所有权转让给乙公司
- D. 自然人丙将其继承的房屋转让给丁，该房屋尚登记在其去世的父亲名下

【答案】AD

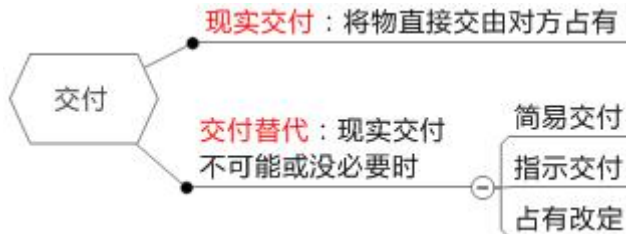
【解析】本题考核物权变动。（1）选项 A：登记是建设用地使用权的生效条件；（2）选项 B：地役权自地役权合同生效时设立，未经登记的，不得对抗善意第三人；（3）选项 C：对于船舶、航空器和机动车等动产，其所有权的移转仍以“交付”为要件，而不以登记为要件，但登记具有对抗效力，如果交付后没有办理登记，不能对抗善意第三人；（4）选项 D：因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力，物权变动不以登记为生效要件，但事后处分时仍要登记。



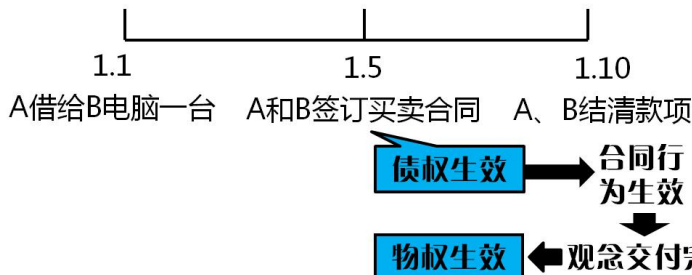
【考点】物权变动的公示方式

一、动产物权变动的公示方式

1. 交付的种类:



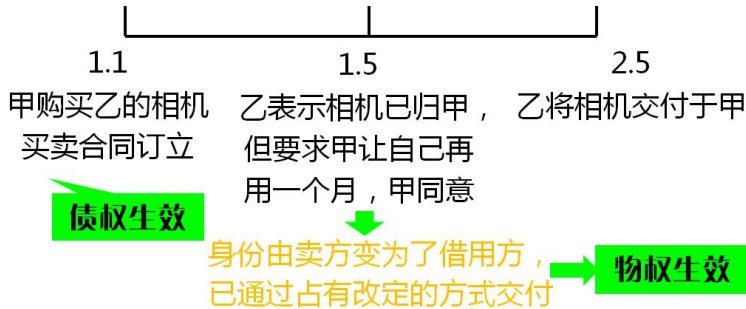
(1) 简易交付: 动产物权设立和转让前, 权利人已经依法占有该动产的 (如承租、借用), 物权自法律行为生效时发生效力。——买方先借(租)后买



(2) 指示交付: 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。——通知到达第三人时生效

【示例】甲租用乙的相机，乙之后将相机卖给丙，乙指示甲直接将相机交付于丙，通过这种交付的方式代替现实交付，而这个指示通知到达甲的时候视为交付，发生了物权效力。

(3) 占有改定：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。——卖方先卖后借（自第二个合同生效时视为交付）



【总结】三种观念交付★

方式	当事人	核心识别标志	物权转移时间
简易交付	两方	买方先借（租）后买	买卖合同生效时
指示交付	三方	购买前为第三人占有	通知到达第三人时
占有改定	两方	卖方先卖后借（租）	借用（租赁）合同生效时

【例题·单选题】某宾馆为了8月8日的开业庆典，于8月7日向电视台租借一台摄像机。庆典之日，工作人员不慎摔坏摄像机，宾馆决定按原价买下，以抵偿电视台的损失，遂于8月9日通过电话向电视台负责人表明此意，对方表示同意。8月15日，宾馆依约定向电视台支付了价款。摄像机所有权转移的时间是（ ）。

- A. 8月7日 B. 8月8日
C. 8月9日 D. 8月15日

【答案】C

【解析】本题考核简易交付。权利人事先占有标的物，物权自法律行为生效时发生效力。本题中8月9日买卖合同生效，所以摄像机的所有权与8月9日转移。

二、不动产物权变动的公示方式

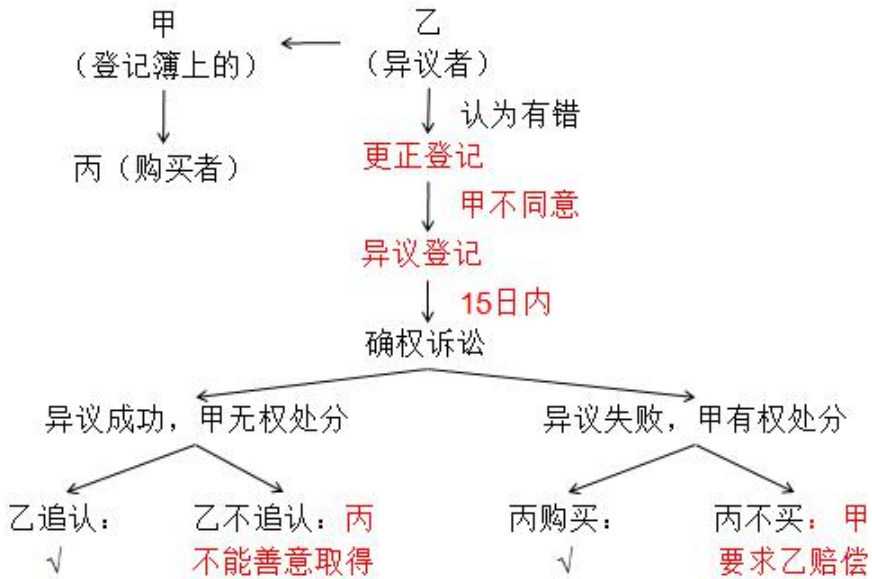
1. 《不动产登记暂行条例》：

(1) 机制：国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。

(2) 需要登记的不动产物权包括：①集体土地所有权；②房屋等建筑物、构筑物所有权；③森林、林木所有权；④耕地、林地、草地等土地承包经营权；⑤建设用地使用权；⑥宅基地使用权；⑦海域使用权；⑧地役权；⑨抵押权；⑩法律规定需要登记的其他不动产权利。

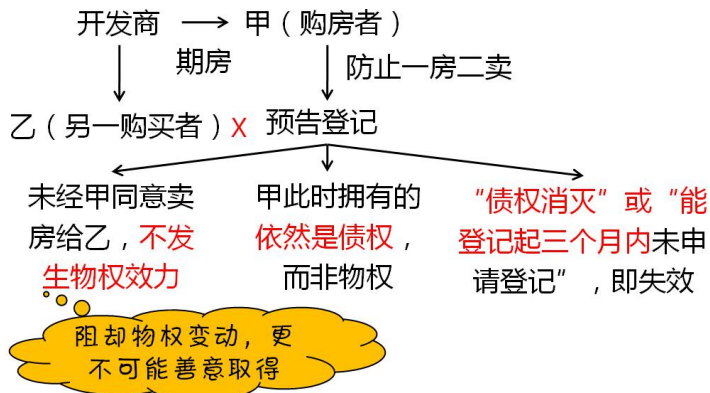
2. 登记不一致：不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

3. 更正登记与异议登记：



更正登记	原因	权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误
	处理	不动产登记簿记载的权利人 <u>书面同意</u> 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
异议登记	原因	不动产登记簿记载的权利人 <u>不同意</u> 更正
	处理	(1) 申请人在异议登记之日起 <u>15日内</u> 不起诉，异议登记失效。 (2) <u>不能阻止物权变动，但受让人不可善意取得。</u>
	责任	异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向 <u>申请人</u> 请求损害赔偿

4. 预告登记：★



作用	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，不生物权效力。—— <u>阻止物权变动</u>
期限	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。
情形	①预购商品房（期房）；②以预购商品房设定抵押；③ <u>房屋所有权转让、抵押。</u> 【示例】1 月 1 日甲和乙签订合同，决定于乙结婚时，甲将房子转让给乙，为了防止甲在这个期间将房子卖给其他人，可以到房屋登记机关办理预告登记。若预告登记有效期内，甲将房子再次卖给丙，只要乙未同意，丙不能得到所有权。

【例题·多选题】（2009 年）甲向乙出售房屋并订立买卖合同。双方约定：乙应在一年内分期支付完毕价款；甲先将房屋交付乙使用，一年后转移所有权。房屋交付后，双方前往房屋登记机构办理了预告登记。下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 乙已取得房屋所有权
- B. 若甲未经乙同意，将房屋另行出卖给丙，则甲、丙的买卖合同无效
- C. 若甲未经乙同意，将房屋抵押给丁，该抵押行为不能发生物权效力
- D. 若甲因为乙没有按期支付价款而依法解除合同，则预告登记失效

【答案】CD

【解析】本题考核预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不生物权效力。本题中，由于双方没有办理正式的登记，因此乙并没有取得房屋所有权，选项 A 错误；预告登记的作用在于使得权利人擅自处分不动产时不生物权变动效力，而对合同的效力没有影响，因此甲丙签订的买卖合同还是有效的，选项 B 错误，选项 C 说法正确；预告登记后，债权消灭的，预告登记失效，因此选项 D 正确。

【考点】所有权的概念和种类

一、所有权的概念

所有权指所有人依法对自己的财产享有的占有、使用、收益和处分的权利。

【注意】处分权是所有权的标志。

二、所有权的法定分类

1. 国家所有权

专属于国家所有	<u>矿藏、水流、海域；城市的土地；无线电频谱资源；国防资产</u>
非专属于国家所有	森林、山岭、草原、荒地、滩涂；野生动植物资源；文物；基础设施；农村和城郊的土地等

2. 集体所有权

3. 私人所有权：私人包括自然人、法人和其他社会组织。

三、共有

1. 定义：指物由数个主体共享。两个以上主体共同享有益物权、担保物权的，参照共有处理，属于准共有。

【注意】共有不是一种独立的所有权类型。

2. 种类：包括按份共有和共同共有。

共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。——约定→家庭关系等→按份共有

3. 按份、共同共有的特点：

(1) 按份共有：



(2) 共同共有：



【按份共有 VS 共同共有】

	按份共有	共同共有
重大修缮或处分共有物★	<u>份额 2/3 以上</u>	<u>一致同意</u>
收益及占有	按份额占有	共同占有
费用	约定→份额负担	约定→共同负担
分割情形	约定→随时	约定→基础丧失或有重大理由
对外债务连带	<u>√</u>	<u>√</u>
内部追偿	√	×

【例题·单选题】（2012年）甲、乙系多年同窗，二人共同购买了一套住房。甲出资 90 万元，乙出资 60 万元，双方未约定共有类型。一年后，甲利用乙出差之机，请丙装修公司对房屋重新装修，并告知丙，该房屋由自己与乙共有，但装修费用由乙一人承担。乙获悉装修事宜后，表示反对，并拒绝向丙付款。后乙欲将房屋所有权转让给丁。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 甲、乙对该套房屋形成共同共有关系
- B. 甲对房屋重新装修，不必征得乙的同意
- C. 乙转让房屋所有权，须征得甲的同意
- D. 对于丙公司的付款请求，乙有权拒绝

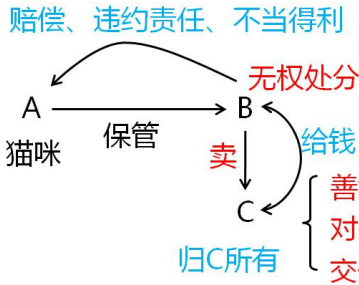
【答案】C

【解析】本题考核按份共有。根据规定，共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有，因此选项 A 错误；对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额 2/3 以上的按份共有人同意，因此选项 B 错误；对外关系上，任何一位按份共有人均有权主张全部债权或有义务承担全部债务，因此选项 D 错误。

【考点】所有权的取得的具体方式

一、善意取得制度

1. 善意取得的要件：★



- 善意：受让时不知情
- 对价：合理+有偿
- 公示：登记、交付
- 法律行为
- 无处分权

2. 善意取得的后果：

原权利人与让与人	原所有权人有权向无处分权人请求侵权的损失赔偿、违约责任、返还不当得利
原权利人与受让人	受让人取得所有权；原所有权人的所有权消灭
让与人与受让人	受让人承担向让与人支付价款的义务

3. 善意取得的适用范围：

动产	占有委托物（基于合同、共有关系等而占有）	适用
	占有脱离物（ <u>遗失物、盗窃物等</u> ）	<u>不适用★</u>
<u>不动产</u>	(1) 夫妻共有房屋，产权只登记在一人名下； (2) 记名产权人和实际产权人不一致； (3) 房屋买卖合同被认定无效或被撤销后尚未办回过户手续期间	<u>适用</u>
	(1) 登记簿中存在异议登记； (2) 受让人明知存在登记错误	不适用
<u>他物权</u>	如电脑的承租人将其租赁的电脑向不知情的债权人设定质权	<u>适用</u>

【示例】A 有一块价值一万元的玉石。A 与 B 订立了买卖该玉石的合同，约定价金 11,000 元，三日后取货。隔天，不知情的 C 找到 A，提出愿以 12,000 元购买该玉石，A 同意并当场将玉石交给 C。不久，C 将玉石借给好友 D 把玩，不料 D 见财起意，谎称玉石归其所有，将玉石以 10000 元的价卖给了不知情的 E。后 E 将玉石丢失被 F 捡到，F 将其以 10000 元的价格转卖给了不知情的 G。试问：

(1) B 是否取得了玉石的所有权？

- (2) C 是否取得了玉石的所有权?
- (3) D 是否取得了玉石的所有权?
- (4) E 是否取得了玉石的所有权?
- (5) F 是否取得了玉石的所有权?
- (6) G 是否取得了玉石的所有权?

【答案】(1) 否; (2) 是; (3) 否; (4) 是; (5) 否; (6) 否。

【例题·多选题】吴某和李某共有一套房屋，所有权登记在吴某名下。法院判决吴某和李某离婚，并且判决房屋归李某所有，判决于 2 月 1 日生效，但吴李二人并未办理房屋所有权变更登记。同年 3 月 1 日，李某将该房屋出卖给张某，张某基于对判决书的信赖支付了 50 万元价款，并住进了该房屋。同年 4 月 1 日，吴某又就该房屋和王某签订了买卖合同，王某在查阅了房屋登记簿确认房屋仍归吴某所有后，支付了 50 万元价款，并于同年 5 月 10 日办理了所有权变更登记手续。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的有()。

- A. 5 月 10 日前，吴某是房屋所有权人
- B. 2 月 1 日至 5 月 10 日，李某是房屋所有权人
- C. 3 月 1 日至 5 月 10 日，张某是房屋所有权人
- D. 5 月 10 日后，王某是房屋所有权人

【答案】BD

【解析】(1) 选项 AB: 因人民法院的法律文书，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书生效时发生效力，吴某自 2 月 1 日起已经丧失该房屋的所有权，李某自 2 月 1 日起取得该房屋所有权; (2) 选项 C: 张某未经登记，不能取得该房屋的所有权; (3) 选项 D: 4 月 1 日吴某将该房屋卖给王某，属于无权处分，但王某有权主张善意取得该房屋所有权。

二、先占

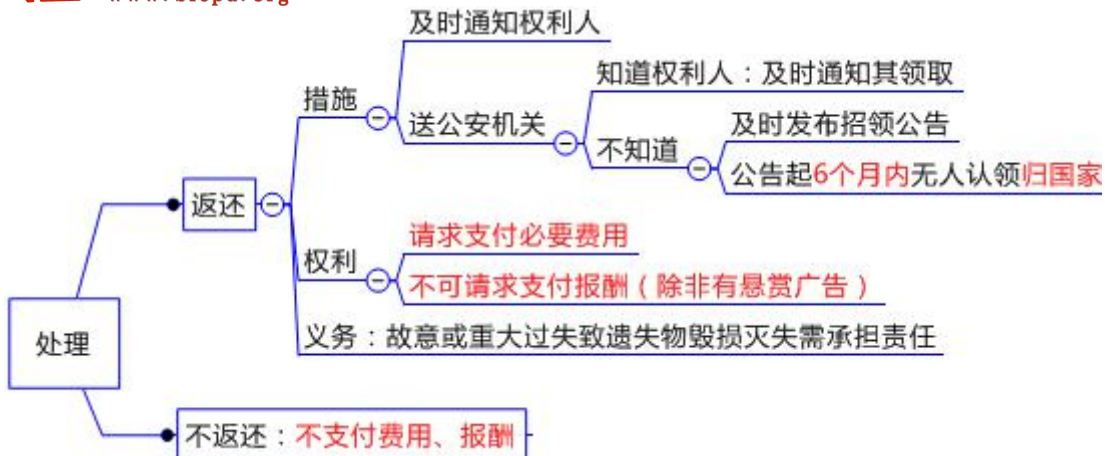
先占人基于先占行为取得“无主动产”的所有权。——原始取得

- 1. 天然的无主物: 如捡到贝壳，捡到者为所有者。
- 2. 抛弃物: 抛弃物是本意就不想要的，属于无主动产，捡到后属于先占。比如小王扔掉一件衣服，捡到后属于先占。

【遗失物 VS 抛弃物】遗失物是不小心弄丢，但本意还想要的。比如小王扔掉一件衣服，衣服里面有他偷偷私藏的金链一条。那条金链是遗失物，捡到的人无法得到所有权，小王将来要必须还给他。

三、拾得遗失物

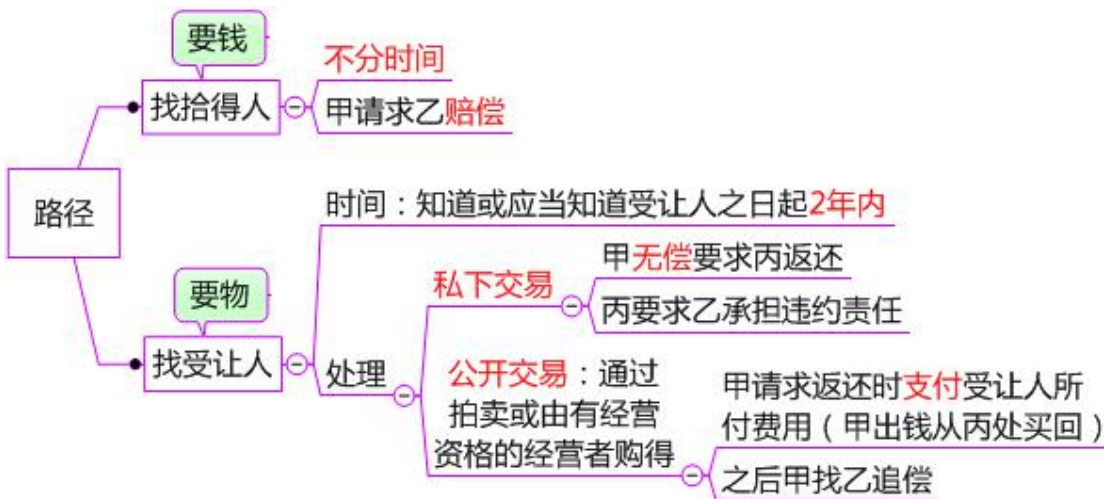
- 1. 处理:



2. 追及方式: ★

【示例】甲遗失手机，乙拾得，之后卖给不知情的丙。适用善意取得吗？

【分析】不适用。



【例题·单选题】（2012年）甲在上班途中遗失手机一部，被乙拾得。甲发布悬赏广告称，愿向归还手机者支付现金 1000 元作为酬谢。根据物权法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 返还手机是乙的法定义务，故甲虽承诺向归还手机的拾得人支付 1000 元酬金，乙仍无权请求甲支付该酬金，仅有权要求甲支付因返还手机而发生的必要费用
- B. 若乙将手机以 3000 元的市场价格卖给不知情的丙，则甲除非向丙支付 3000 元，否则无权请求丙返还手机
- C. 若乙将手机送交公安机关，而甲未于公安机关发出招领公告之日起 6 个月内认领，则乙取得该手机的所有权
- D. 若乙欲将手机据为己有，则甲有权请求乙归还，乙既无权请求甲支付 1000 元酬金，亦无权要求甲支付必要的返还费用

【答案】D

【解析】本题考核遗失物。拾得人虽不能取得遗失物的所有权，却可享有费用偿还请求权，在遗失人发出悬赏广告时，归还失物的拾得人还享有悬赏广告所允诺的报酬请求权，选项 A 错误；若受让人通过拍卖或向具有经营资格的经营者购得该遗失物，权利人向其请求返还时，应向受让人支付相应对价，否则受让人有权拒绝返还，选项 B 错误；遗失物自发布招领公告之日起 6 个月内无人认领的，归国家所有，选项 C 错误；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要费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务，选项 D 正确。

四、添附

添附：原属数人之物成为一新物。

附合	不同所有人的物 <u>密切结合</u>	不动产+动产	归不动产所有人
		动产+动产	价高者得 or 按价值共有
混合	相互混杂， <u>难以识别或分离</u>	价高者得 or 按价值共有	
加工	在他人之动产上进行改造	加工者得，除非加工价值明显低于材料价值	

【考点】用益物权

一、用益物权概述

用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。用益物权仅涉及物的使用价值，不包含处分权能。

二、建设用地使用权

1. 创设取得：

(1) 情形：

无偿划拨	由 <u>县级以上人民政府批准</u> ： ①国家机关用地和军事用地；②城市基础设施用地和公益事业用地；③国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地。—— <u>不包括商业开发用地</u>
有偿出让	其余

(2) 期限：★

无偿划拨	无期限	
有偿出让	期限	<u>70 年</u> <u>居住用地</u>
		<u>40 年</u> <u>商业、旅游、娱乐用地</u>
	50 年	工业用地、教育、科技、文化、卫生、体育用地、综合用地等
	续期	1. 届满前一年申请续期，需重签出让合同，支付土地出让金。 2. <u>住宅建设用地使用权届满，自动续期。</u>

(3) 出让的方式：

①土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

②工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，“应当”以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

2. 移转取得：

转让出让的地 ★	(1) 按照出让合同约定已 <u>支付全部土地出让金</u> ，并取得 <u>土地使用权证书</u> ； (2) 按照出让合同的约定进行投资开发 ①属于房屋建设工程： A. 完成开发投资总额的 <u>25%以上</u> ； B. 房屋已经建成，持有 <u>房屋所有权证书</u> 。 ②属于成片开发土地：形成工业用地或其他建设用地条件。
转让划拨的地	报政府审批，并 <u>缴纳土地出让金</u> 。
禁止转让	①以出让方式取得土地使用权，但未符合《城市房地产管理法》第三十九条规定的条件； ②司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利； ③依法收回土地使用权； ④共有房地产， <u>未经其他共有人书面同意</u> ； ⑤权属有争议； ⑥未依法登记领取权属证书。

3. 终止：下列情形之一，由土地行政主管部门报原批准用地的人民政府或有批准权的人民政府批准，可收回国有土地使用权：

提前	(1) 为公共利益；(2) 为旧城区改建；(3) 单位撤销、迁移等停止使用；(4) 公路、铁路、机场、矿场等经核准报废。
到期	约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准

4. 建设用地使用权的登记：——贯彻始终

(1) 建设用地使用权自登记时设立。

(2) 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

(3) 建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。

【例题·多选题】北京某房地产开发公司通过政府招标采购方式取得位于南三环的一宗土地，该建设用地使用权的用途为住宅用地，按照规划要求，该开发商需配建 30% 的公租房。根据《城市房地产管理法》的规定，该房地产开发公司如转让该房地产，需要满足一定条件，下列选项有关该转让条件的说法，不符合规定的有（ ）。

A. 配建的公租房必须全部竣工

B. 按照出让合同约定已经支付 80% 以上的土地使用权出让金

C. 按照出让合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的 25% 以上

D. 转让房地产时房屋已经建成的，应当持有土地使用权和房屋使用权证书

【答案】ABD

【解析】本题考核建设用地使用权移转取得的相关规定。以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：按照约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书，因此选项 B 的说法错误；按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25% 以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件，因此选项 C 的说法正确；转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书，因此选项 D 的说法错误。

【考点】抵押财产和设定

一、抵押权的概念与特性

1. 概念：为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人，债务人未履行到期债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。

2. 抵押权的不可分性：

- (1) 主债权未受全部清偿，抵押人可以就抵押物的“全部”行使其抵押权。
- (2) 抵押物被分割或部分转让，抵押人可就分割或转让后的抵押物行使抵押权。
- (3) 主债权被分割或部分转让，各债权人可以就其享有的债权份额行使抵押权。

【总结】①债权转，抵押转。②各债权人按份额行使。

(4) 主债务被分割或部分转让的，抵押人仍以其抵押物担保数个债务人履行债务。但是，第三人提供抵押的，债权人许可债务人转让债务未经抵押人书面同意的，抵押人对未经其同意转让的债务，不再承担担保责任。

【口诀】债务转，看谁抵；自己抵，担责任；第三人，看同意。

二、抵押财产范围

1. 可以抵押——不动产和动产

- (1) 建筑物和其他土地附着物；
- (2) 建设用地使用权；
- (3) 以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；
- (4) 生产设备、原材料、半成品、产品；
- (5) 正在建造中的建筑物、船舶、航空器；
- (6) 交通运输工具。

2. 不得抵押：★

- (1) 土地所有权；
- (2) 耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，法律规定的除外；

【注意 1】例外的两种情况：

- ①公开方式取得的荒地等土地承包经营权可以抵押；
- ②以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

【注意 2】家庭承包的土地承包经营权不得抵押。

(3) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；

(4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产；

(5) 依法被查封、扣押、监管的财产。

【注意】已经设定抵押的财产被查封、扣押的，不影响抵押权的效力。——先抵押可查封，先查封不可抵

3. 房地一体原则：★



(1) 城市：——地随房走、房随地走、房地一体

①以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权同时抵押；

②以建设用地使用权抵押的，该国有土地上的房屋同时抵押。

【注意】★土地上新增的房屋不属于抵押物；抵押权实现时，可以依法将该土地上新增的房屋与抵押物一同变价，但对新增房屋变价所得，抵押权人无权优先受偿。（P56）

(2) 乡村：——只能地随房走，不能房随地走

①乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押；

②以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

【例题·多选题】（2009年）下列财产中，可以作为抵押物的有（ ）。

- A. 机动车
- B. 建筑物
- C. 正在制作的生产设备
- D. 家庭联产承包的土地承包经营权

【答案】ABC

【解析】本题考核抵押财产。（1）建筑物和机动车都是可以抵押的；AB 要选。（2）经当事人书面协议，企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押；C 要选。（3）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权可以用于抵押，但对于依照农村土地承包经营法的规定取得的耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权（家庭承包）是不能用于抵押的；D 不选。

三、抵押权的设定

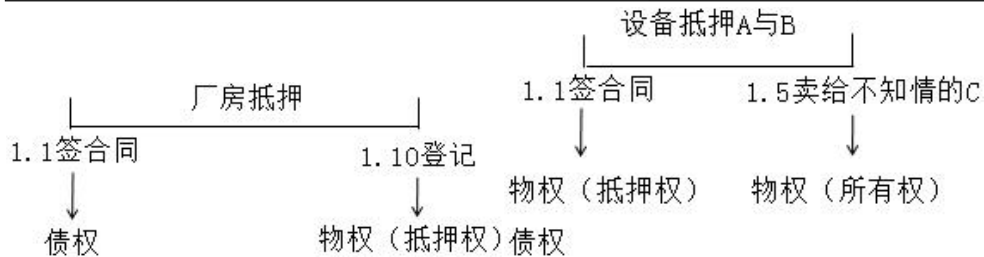
1. 设定要求：

(1) 形式：设立抵押权，应当采取书面形式订立抵押合同。

(2) **流押合同之禁止**：当事人在抵押合同中约定，债务履行期届满抵押权人未受清偿时，抵押物的所有权转移为债权人所有的内容无效。——**该条款无效，抵押合同有效**

2. 抵押权的生效：

	范围	抵押权生效	未登记的后果
登记生效 (不动产)	<ul style="list-style-type: none"> ❑ 建筑物和其他土地附着物； ❑ 建设用地使用权； ❑ 荒地等土地承包经营权； ❑ 正在建造的建筑物。 	抵押权自 登记之日 起设立	未经登记， 不影响抵押合同生效
登记对抗 (动产)	<ul style="list-style-type: none"> ❑ 生产设备、原材料、半成品； ❑ 正在建造中的船舶、航空； ❑ 交通运输工具。 	抵押权自 抵押合同生效时 设立	未经登记， 不得对抗善意第三人



【例题·多选题】甲以自有的一批布匹作抵押向乙借款，甲乙签订了抵押合同，但未办理抵押登记。在抵押期间，甲擅自将该批布匹卖给了善意第三人丙，并已交货付款完毕。根据《物权法》的规定，下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 甲与乙之间的抵押合同有效
- B. 丙无权取得对该批布匹的所有权
- C. 乙的抵押权可以对抗受让人丙的所有权
- D. 乙的抵押权不得对抗受让人丙的所有权

【答案】AD

【解析】本题考核抵押权的生效。选项A：抵押合同自签订之日起生效；选项B：丙基于善意取得制度取得该货物的所有权；选项CD：当事人以动产设定抵押的，抵押权自抵押合同生效之日起设立。只是未登记的，不能对抗善意第三人。

四、抵押担保的范围

1. 所担保的债权的范围：包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。当事人另有约定，按照约定。

2. 抵押物范围：

(1) 抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的，以**登记记载的内容**为准。

(2) 抵押物所有人为附合物、混合物或者加工物的所有人的，抵押权的效力及于附合物、混合物或者加工物；第三人与抵押物所有人为附合物、混合物或者加工物的共有人的，抵押权的效力及于抵押人对共有物享有的份额。

(3) 抵押权设定前为抵押物的从物的，抵押权的效力及于抵押物的从物。但是，抵押物与其从物为两个以上的人分别所有时，抵押权的效力不及于抵押物的从物。

3. 物上代位性：★

(1) 担保财产毁损、灭失或被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。

(2) 抵押物因附合、混合或者加工使抵押物的所有权为第三人所有的，抵押权的效力及于补偿金。

【例题·多选题】陈某用自己的轿车作抵押向银行借款 40 万元，并办理抵押登记手续。陈某驾驶该车出行时，不慎发生交通事故。经鉴定，该车的价值损失了 30%。保险公司赔偿了该车损失。根据《物权法》的规定，下列关于该抵押担保的表述中，正确的有（ ）。

- A. 该轿车不再担保银行债权
- B. 该轿车应担保银行债权
- C. 保险赔款不应担保银行债权
- D. 保险赔款应担保银行债权

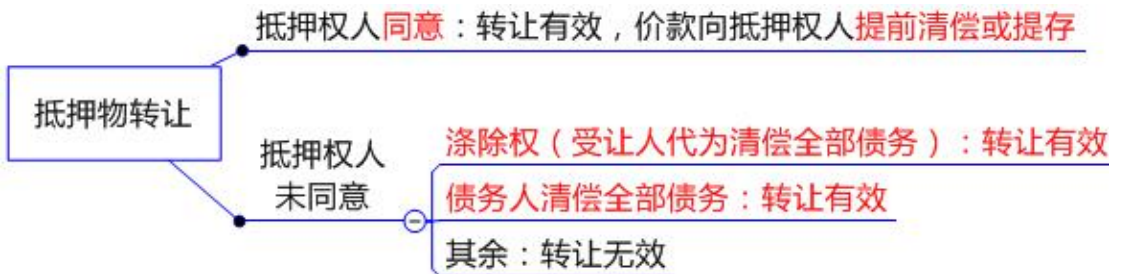
【答案】BD

【解析】选项 AB：担保物部分灭失，残存部分仍担保债权全部；选项 CD：在抵押物灭失、毁损或者被征用的情况下，抵押权人可以就该抵押物的保险金、赔偿金或者补偿金优先受偿。

【考点】抵押权的效力和实现

一、抵押权的效力

1. 抵押物转让：



【例题·多选题】甲公司向某银行贷款 100 万元，乙公司以其所有的一栋房屋作抵押担保，并完成了抵押登记。现乙公司拟将房屋出售给丙公司，通知了银行并向丙公司告知了该房屋已经抵押的事实。乙、丙订立书面买卖合同后到房屋管理部门办理过户手续。下列说法正确的有（ ）。

- A. 不论银行是否同意转让，房屋管理部门应当准予过户，但银行仍对该房屋享有抵押权
- B. 如丙公司代为清偿了甲公司的银行债务，则不论银行是否同意转让，房屋管理部门均应当准予过户

C. 如丙公司向银行承诺代为清偿甲公司的银行债务，则不论银行是否同意转让，房屋管理部门均应当准予过户

D. 如甲公司清偿了银行债务，则不论银行是否同意，房屋管理部门均应当准予过户

【答案】BD

【解析】选项A错误。根据上述规定可知，如果抵押期间抵押人经过了抵押权人即银行的同意而转让房屋的，该转让行为有效，房屋办理了过户登记手续后，抵押权人对房屋则不再享有抵押权。选项B正确。根据上述规定可知，如果受让人丙公司代为清偿了甲公司对银行的债务，那么该转让行为有效，房屋管理部门应当准予过户。选项C错误。根据上述规定可知，必须是受让人丙公司代为清偿了甲公司对银行的债务，该转让行为才有效，仅作出代为清偿承诺的则不可以。选项D正确。设定抵押的目的就是为了担保债权的实现，如果本案中甲公司已经清偿了银行的债务，那么甲公司与银行之间的债权债务关系就消灭了，设定的担保也随之消灭，即此种情况下银行不再对房屋享有抵押权，那么乙公司可以对房屋进行自由买卖，不再受银行同意与否的限制。

2. 放弃抵押权：

(1) 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。

【示例】债务人A从债权人B处借款100万，以价值30万元的设备设定抵押，同时C也为A的借款提供担保。若B放弃了A的担保，这时应该如何处理？

【分析】当债务人提供物保时，行使权利的顺序应先债务人，再担保人。而一旦放弃了债务人的担保，就势必影响担保人的利益，故应当免除本该有A承担的30万，只由C承担70万。

(2) 债务人以他人的财产设定抵押，抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的，其他担保人的担保责任不能免除。

【示例】债务人A从债权人B处借款100万，C以设备为A的借款设定抵押，同时D也为A的借款提供担保。若B放弃了C的担保，这时应该如何处理？

【分析】当第三人提供物保时，行使权利的顺序不分先后。放弃了C的担保，这是抵押权人的选择，所以不影响D承担全部的责任。

3. 抵押权之保全：——停止→恢复或担保→提前清偿

(1) 抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。

(2) 抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。

(3) 抵押人不恢复抵押财产的价值也不提供担保的，抵押权人有权要求债务人提前清偿债务。

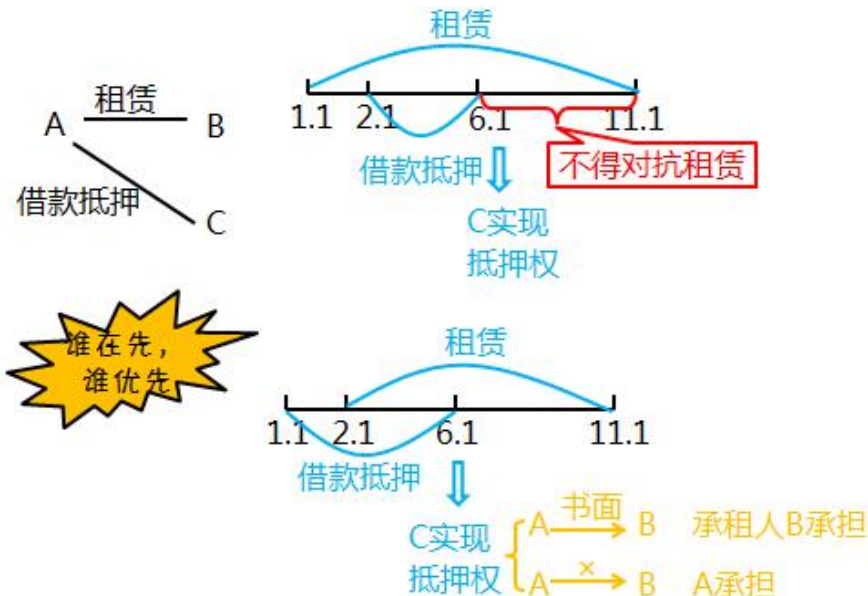
4. 抵押权人的孳息收取权：

(1) 一般情况下，抵押权的效力不及于抵押物的孳息。

(2) 债务人不履行到期债务致使抵押财产被人民法院依法扣押的,自“扣押之日”起抵押权人“有权收取”(NOT取得所有权)该抵押财产的天然孳息或者法定孳息。但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。

(3) 收取的孳息应当先冲抵收取孳息的费用。

5. 抵押与租赁:



<p><u>先出租后抵押,</u> <u>租赁权优先</u></p>	<p>订立抵押合同前抵押财产已出租, 原租赁关系不受该抵押权的影响。★</p>
<p><u>先抵押后出租,</u> <u>抵押权优先</u></p>	<p>抵押权设立后抵押财产出租, 该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。★ (1) 抵押人未书面告知承租人该财产已抵押, 抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任; (2) 抵押人已书面告知承租人该财产已抵押, 损失由承租人自己承担</p>

二、抵押权的实现

1. 实现方式:

抵押财产折价或拍卖、变卖后, 直接以所得价款清偿债务, 价款若超过债权数额, 剩余部分归抵押人所有, 若不足, 债务人负继续清偿义务, 只不过剩余债权不再享有优先受偿权。

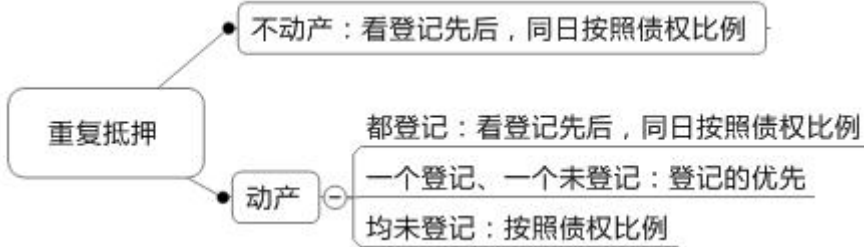
【注意】土地出让金优先于抵押权: 拍卖划拨的国有土地使用权所得的价款, 应先依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额, 抵押权人可主张剩余价款的优先受偿权。

2. 顺序: 实现抵押权的费用→主债权的利息→主债权

三、重复抵押

1. 受偿顺位: ★

- (1) 已登记的先于未登记的受偿。
- (2) 已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿。
- (3) 未登记的，按照债权比例清偿（NOT按抵押的先后、借款时间、借款的到期时间）。



2. 调整顺位：抵押权人与抵押人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。

【分析】不得对其他抵押权人产生不利影响：没有参与变更的，所得到的清偿数不变。

【示例】若抵押财产为 600，甲乙丙均作了登记，顺序为甲、乙、丙。

	正常	改序	乙同意	乙不知
甲	200	丙 400	400	300
乙	300	乙 300	200	300
丙	400	甲 200	0	0

注：正常情况下，甲200，乙300，丙100。图中乙的300和乙不知时的300被框出。

思路：乙同意没问题，乙不同意，至少保证其不亏

3. 实现效果：

【思路】必须优先保障顺序在先的抵押权。



厂房拍卖所得为1200万元



顺序在前的抵押权先到期	抵押权实现后的剩余价款应予提存，留待清偿顺序在后的抵押担保债权	<u>总金额-在先（清偿）=在后（提存）</u>
顺序在后的抵押权先到期	抵押权人只能就抵押物价值 <u>超出顺序在前的抵押担保债权的部分</u> 受偿	<u>总金额-在先（提存）=在后（清偿）</u>

【例题·多选题】张某以自己价值 100 万的轿车抵押给李某借款 30 万，后又抵押给王某借款 50 万，均签订了抵押合同。但是张某和李某都没有到有关部门进行抵押登记，下列说法不正确的有（ ）。

- A. 李某的抵押权尚未设立
- B. 王某的抵押权已经设立
- C. 若张某均无力清偿李某、王某的债权，则王某优先于李某对轿车拍卖所得价款受偿
- D. 若张某均无力清偿李某、王某的债权，则李某优先于王某对轿车拍卖所得价款受偿

【答案】ACD

【解析】动产抵押权自抵押合同成立时生效，且动产可以在抵押物价值范围内设立多项抵押权，选项 A 错误，选项 B 正确；抵押权均未登记的，按照债权比例清偿，没有先后顺序，选项 CD 错误。

【考点】特殊的抵押形式

一、浮动抵押

经当事人书面协议，企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押，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，债权人有权就实现抵押权时的动产优先受偿。

主体	<u>企业、个体工商户、农业生产经营者</u>
形式	书面协议
财产	<u>动产（现有的以及将有的）</u>
生效	(1) 浮动抵押的设立 <u>以合同生效为条件</u> 。未经登记，不得对抗善意第三人。（P56） —— <u>公示对抗主义</u>
★	(2) 即使浮动抵押办理了登记，该抵押权也不得对抗 <u>正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人</u>

【例题·多选题】(2010 年) 甲公司向乙银行借款, 同意以自己现有以及将有的全部生产设备、原材料、产品、半成品进行抵押。根据担保法律制度的规定, 下列关于该抵押的表述中, 正确的有 ()。

- A. 甲公司与乙银行协商一致时, 抵押权设立
- B. 甲公司与乙银行协商一致, 并达成书面协议时, 抵押权设立
- C. 该抵押权非经登记不得对抗善意第三人
- D. 如在正常经营中第三人乙向甲公司支付了合理价款并取得抵押财产的, 则抵押权不得对抗该第三人

【答案】BCD

【解析】本题考核点是浮动抵押。浮动抵押必须经过“书面协议”, 因此选项 A 错误, 选项 B 正确; 浮动抵押的设立是以合同的生效为条件, 不以登记为要件。但是不登记的, 抵押权不能对抗善意第三人, 因此选项 C 的说法正确; 在动产浮动抵押“结晶”之前, 即使浮动抵押办理了登记, 该抵押权也不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人, 因此选项 D 正确。

二、最高额抵押

1. 概念: 指为担保债务的履行, 债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的, 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, 抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。——双限: 时间限、金额限

2. 最高额抵押权的可分性: 最高额抵押担保的债权确定前, 部分债权转让的, 最高额抵押权不得转让, 但当事人另有约定的除外。

【链接】主债权被分割或部分转让, 各债权人可以就其享有的债权份额行使抵押权。

3. 债权之确定(结晶):

(1) 约定的债权确定期间届满;

(2) 没有约定债权确定期间或约定不明确, 抵押权人或抵押人自最高额抵押权设立之日起满 2 年后请求确定债权;

(3) 新的债权不可能发生;

(4) 抵押财产被查封、扣押;

(5) 债务人、抵押人被宣告破产或者被撤销。

【注意】最高额抵押权设立前已经存在的债权, 经当事人同意, 可以转入最高额抵押担保的债权范围。

【考点】质权

一、质权的概念及种类

1. 概念:

为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产或权利出质给债权人占有，当债务人不履行到期债务或发生当事人约定的实现质权的情形时，债权人有权就该动产或权利优先受偿。

【抵押 VS 质押】

	抵 押	质 押
对 象	动产或不动产	动产或权利
是否转移	不需要转移占有	必须移转占有
权利生效	不动产登记生效；动产合同成立时生效，登记对抗	动产交付时生效，权利一般是登记时生效

2. 客体和设定

(1) 动产质权：质权自出质人交付质押财产时设立。★

① 出质人代质权人占有质物的，质权不生效。

② 若质权人丧失质物占有后不能主张返还，或者质权人将质物返还于出质人，则质权消灭。

(2) 权利质权：★

汇票、支票、本票、债券、存款单；仓单、提单	交付生效；没有权利凭证，登记生效 【总结】<u>三票三单一债券，首选交付再登记。</u>
基金份额、股权	以基金份额、证券登记结算机构登记的股权出质 <u>证券登记结算机构</u> 办理登记时设立
	以其他股权出质 <u>工商行政管理部门</u> 办理登记时设立
知识产权中的 <u>财产权</u> ：注册商标专用权、专利权、著作权	有关主管部门办理出质登记时设立
应收账款（ <u>不包括有价证券的付款请求权</u> ）	<u>信贷征信机构</u> 办理出质登记时设立

【例题·单选题】（2014 年）根据物权法律制度的规定，以下列权利出质时，质权自权利凭证交付时设立的是（ ）。

- A. 仓单
- B. 股票
- C. 基金份额
- D. 应收账款

【答案】 A

【解析】 本题考核权利质权。以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的，当事人应当订立书面合同。质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自有关部门办理出质登记时设立。

【例题·单选题】（2009年）甲与乙签订借款合同，并约定由乙将自己的钻戒出质给甲，但其后乙并未将钻戒如约交付给甲，而是把该钻戒卖给了丙。丙取得钻戒后，与甲因该钻戒权利归属发生纠纷。根据《物权法》与《合同法》的规定，下列关于该钻戒权利归属的表述中，正确的是（ ）。

- A. 丙不能取得该钻戒的所有权，因为该钻戒已质押给甲
- B. 丙能取得该钻戒的所有权，但甲可依其质权向丙追偿
- C. 丙能取得该钻戒的所有权，甲不能向丙要求返还该钻戒
- D. 丙能否取得该钻戒的所有权，取决于甲同意与否

【答案】C

【解析】根据规定，质权自出质人交付质押财产时设立。本题中，乙并未向甲交付钻戒，因此质权并未设立，而乙将钻戒给丙，丙取得了钻戒所有权，甲不能要求返还该钻戒。

二、质权的效力

1. 质押担保的范围

债权范围	包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、 保管担保财产 和实现质权的费用。当事人另有约定的，按照约定。
出质物范围	效力及于质物的从物 。从物未随同质物移交占有的，质权的效力不及于从物。
物上代位	质押财产毁损、灭失或者被征收等，质权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿

2. 质权人的权利和义务

- (1) 优先受偿权：流质合同禁止。
- (2) 孳息收取权：**质权人有权收取**质押财产的孳息，但合同另有约定的除外。
- (3) 保管义务：质权人负有妥善保管质押财产的义务，保管不善致使质押财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。可能使质押财产毁损、灭失的，出质人可以要求质权人将质押财产提存，或者要求提前清偿债务并返还质押财产。
- (4) 处分限制：未经出质人同意，擅自使用、处分质押财产、转质，给出质人造成损害的，应当承担赔偿责任。

3. 出质人的权利和义务

基金份额、股权、知识产权中的财产权、应收账款出质后，**不得转让**，但经出质人与质权人协商同意的除外。

【考点】留置权

一、留置权的概念与成立

1. 概念：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。

【总结】标的物

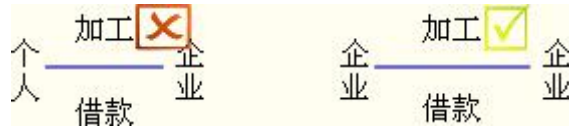
抵押	动产或不动产
质押	动产或权利
留置	动产

2. 成立：★

(1) 债权人须合法占有债务人动产，如承揽、运输、保管、仓储、行纪合同中产生。

(2) 债权已届清偿期：债权人的债权未届清偿期，其交付或返回所占有的标的物的义务已届履行期的，不能行使留置权，但债权人能够证明债务人无支付能力的除外。

(3) 动产之占有与债权属同一法律关系，企业之间留置不受同一法律关系之限制。



3. 性质：法定担保物权，但当事人可以特约排除留置权。

【链接】抵押和质押是约定担保物权。

【例题·单选题】（2011 年）根据担保法律制度的规定，下列情形中，甲享有留置权的是（ ）。

A. 甲为乙修理汽车，乙拒付修理费，待乙前来提车时，甲将该汽车扣留

B. 甲为了迫使丙偿还欠款，强行将丙的一辆汽车拉走

C. 甲为丁有偿保管某物，保管期满，丁取走保管物却未付保管费。于是，甲谎称丁取走的保管物有误，要求丁送回调换。待丁送回该物，甲即予以扣留，要求丁支付保管费

D. 甲为了确保对戊的一项未到期债权能够顺利实现，扣留戊交其保管的某物不还

【答案】A

【解析】本题考核点是留置权。留置权的成立条件：（1）债权人合法占有债务人的动产；（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；（3）债务已届清偿期且债务人未按规定期限履行义务。在选项 B、选项 C 中，债权人对债务人动产的占有不合法；在选项 D 中，债务未届清偿期。

二、留置权的效力和实现

1. 留置担保的范围：

债权范围	主债权及利息、违约金、损害赔偿金、留置物保管费用和实现留置权的费用。
留置物范围	（1）留置财产为可分物：留置财产的价值应当相当于债务的金额； （2）留置财产为不可分物：可以其留置物的全部行使

2. 孳息收取权：留置权人有权收取留置财产的孳息。

3. 通知义务：

（1）有约定宽限期：宽限期不得少于 2 个月，债权人可以不经通知，直接行使留置权。

（2）未约定宽限期：

①主债权届满后，确定不少于两个月的期限，应通知债务人在该期限内履行债务。

②债权人未按上述期限通知债务人履行义务而直接变价处分，应承担赔偿责任。

4. 抵押权、质权与留置权的效力等级：

- (1) 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；
- (2) 同一财产上法定登记的抵押权与质权并存时，抵押权人优先于质权人受偿；
- (3) 同一财产上质权与未登记抵押权并存时，质权人优先于抵押权人受偿。

【结论】 留置权>登记的抵押权>质权>未登记的抵押权

5. 留置权的实现：

(1) 留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期间；没有约定或者约定不明确的，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。——并非不履行，直接拍卖变卖

(2) 债务人逾期未履行的，留置人可以与债务人协议以留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。