

五、物权法（4 分）

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。

（一）抵押权

1、抵押人：可以是债务人，也可以是第三人。

2、抵押的特点：不转移对财产的占有。

3、在建工程抵押：抵押权自登记时设立。

4、浮动抵押中抵押财产的确定时间：

（1）债务履行期届满，债权未实现；

（2）抵押人被宣告破产或者被撤销；

（3）当事人约定的实现抵押权的情形；

（4）严重影响债权实现的其他情形。

5、抵押权对第三人的效力

承租人：

（1）先出租后抵押：租赁权优先实现（买卖不破租赁）；

（2）先抵押后出租：抵押权优先实现

6、抵押权的放弃与顺位的变更

7、抵押权的实现与其他债权人的撤销权

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。

注意：只能由法院拍卖和变卖。

撤销权：协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以在知道或者应当知道撤销事由之日起一年内请求人民法院撤销该协议。

（二）质权

1、**质押与抵押的区别**：质押转移占有，抵押不转移占有；

2、**质权人的权利和义务**

权利：放弃质权

义务：不得擅自使用，处分质押财产；不得擅自转质

3、**出质人的权利**

出质人可以请求质权人在债务履行期届满后及时行使质权；质权人不行使的，出质人可以**请求人民法**

院拍卖、变卖质押财产。**注意：**质权人行使质权不需经过法院。

出质人请求质权人及时行使质权，因质权人怠于行使权利造成损害的，由质权人承担赔偿责任。

（三）留置权

1、**留置财产：**只能是**动产**。

2、**留置动产的条件：**与债权属于**同一法律关系**。例外：企业之间留置。

3、留置权人的权利：收取孳息。

4、**权利冲突规则：**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**

5、留置权的实现

留置期：不能少于**两个月**（鲜活易腐的动产除外）

实现：折价、拍卖或变卖

注意：拍卖或变卖不需要经过**法院**。

（四）物权的设立、变更、转让和消灭

1、**不动产物权的设立、变更、转让和消灭**

（1）**登记生效**（例外：**国家所有权**可不登记）

（2）**登记与合同效力的关系：**不登记**不转移物权**，但**不影响合同的效力**；

拒绝登记要承担**违约责任**

（3）预告登记

预告登记的效力：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。

预告登记失效：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。

2、**动产交付**

（1）**动产自交付生效**

例外：船舶、航空器、机动车未经登记，不得对抗善意第三人。

（2）**三种特殊交付：**简易交付：转让前已经依法占有。

指示交付：第三人占有。

占有改定：出让人继续占有。

（五）建设用地使用权

1、**建设用地使用权的设立**

（1）**设立范围：**可**地表、地上或者地下**分别设立。

新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权。

（2）设立方式：出让；划拨。

工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

2、建设用地使用权人的权利和义务

3、了解物权的保护

- （1）请求确认权利
- （2）请求排除妨碍
- （3）请求恢复原状
- （4）请求返还原物
- （5）请求消除危险
- （6）请求损害赔偿

注意：可以单独适用，也可合并适用。