

“物权”高频考点

一、物权的概念与分类

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。物权是支配权、绝对权，具有排他性，在同一物上存在多个权利时，物权具有优先于其他权利的地位。

分类：物权分为所有权、用益物权和担保物权。所有权是权利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。用益物权包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权和地役权等，是权利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。担保物权包括抵押权、质权、留置权等，是为了确保债权的实现而在他人财产上设立的物权。

二、所有权的取得与变动

取得方式：不动产所有权的取得应当依照法律规定登记，除法律另有规定的情形外，必须到不动产登记机构办理登记，才能取得所有权。动产一般是按照交付的方式取得所有权，对于价值较大的动产，如机动车、航空器、船舶等，其产权的取得、变更，通常也需要依法办理产权登记，未经登记，不得对抗善意第三人。

变动情况：包括主体、客体或内容发生变化。如因买卖、赠与等导致所有权的移转；因添附等行为导致所有权客体的变化；因设定用益物权或担保物权导致所有权权能的分离等。所有权的消灭包括因转让、抛弃等行为导致所有权的丧失；因标的物灭失导致所有权的绝对消灭；因国家采取强制措施（如征收）导致所有权的丧失等。

三、用益物权的重要类型

土地承包经营权：与农村经济发展、乡村振兴息息相关，是农民的基本生产资料，也是农民最可靠的生活保障。

宅基地使用权：宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

担保物权的区分

抵押权：通常针对不动产或价值较大的动产，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产作为债权的担保。

质权：对象通常是动产，债权人必须占有质物，债务人或者第三人将其动产或权利移交债权人占有，将该动产或权利作为债权的担保。

留置权：是指债权人按照合同约定占有债务人的动产，债务人不按照合同约定的期限履行债务的，债权人有权依法留置该财产，以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。

四、物权的保护

法律依据：我国宪法明确规定保护公民的合法的私有财产权和继承权，民法典对物权的种类、内容、变动和保护等作出了详细规定，还有《物权法》《担保法》等相关法律法规对物权进行保护。

保护方式：当物权受到侵害时，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。例如，因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利；无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物；妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险等。

五、相邻关系

相邻关系是指相互毗邻的两个以上不动产所有人、用益物权人或占有人，在用水、排水、通行、通风、采光等方面根据法律规定产生的权利义务关系。在本质上，相邻关系是相邻不动产的权利人行使其权利的一种延伸或限制。