

物权取得

“物权取得”是《法律与生活》中物权部分的基础考点，常与**所有权、动产交付、不动产登记、善意取得、遗失物返还**结合考查。做题时先抓住一句话：**物权取得要看取得依据，也要看物权变动是否完成。**

一、物权取得分两类

原始取得，是不以他人已有权利为前提，直接依法取得物权。
比如依法建造房屋、生产产品、拾得无人认领后依法归国家所有、善意取得等。

继受取得，是从原权利人那里承受权利。
比如买卖、赠与、继承、接受遗赠等。日常生活中“买房、买车、买手机”多属于继受取得。

考试中要注意：**买卖合同成立，不等于物权已经取得。合同解决的是债权债务关系，物权取得还要看登记或交付。**

二、不动产物权：原则上看登记

不动产包括房屋、土地使用权等。《民法典》规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

比如，甲把房屋卖给乙，双方签了合同，乙也付款了，但还没有办理过户登记。此时买卖合同可能有效，但乙通常还没有取得房屋所有权。

速判：房屋等不动产，通常“登记才取得物权”。

三、动产物权：原则上看交付

动产包括手机、电脑、家具、普通商品等。动产物权的设立和转让，一般自交付时发生效力，但法律另有规定的除外。

比如，甲把手机卖给乙，乙付款后甲把手机交给乙，乙通常取得手机所有权。若只签合同但手机还没交付，一般还没有完成动产所有权转移。

速判：普通动产，通常“交付才取得物权”。

四、善意取得：不是原主人同意，也可能取得物权

善意取得是常考难点。无处分权人把不动产或动产转让给受让人，原则上所有权人可以追回；但如果受让人受让时善意、以合理价格转让，并且应登记的已经登记、不需要登记的已经交付，受让人可以取得所有权。原所有权人可以向无处分权人请求损害赔偿。

例如，甲把并不属于自己的手表卖给不知情的乙，乙支付合理价格并取得手表。符合条件时，乙可能善意取得所有权。

但要注意，**遗失物规则更特殊**。所有权人或者其他权利人有权追回遗失物，不能简单套用一般善意取得。

五、选择题易错点

一是认为“合同一签，物权就取得”。错误。合同有效不等于物权变动完成，不动产通常要登记，动产通常要交付。

二是认为“付款了就一定取得所有权”。片面。付款只是履行合同义务，物权取得还要看登记或交付。

三是认为“不动产交钥匙就取得所有权”。错误。交钥匙可能意味着交付占有，但房屋所有权转移通常要办理登记。

四是认为“捡到东西就是原始取得”。错误。拾得遗失物应当返还权利人，不能据为己有。

五是认为“善意取得只要不知情就行”。错误。还要符合合理价格、登记或交付等条件。