

P7~16 1.2 建设工程物权制度（4分）

## 1.2.2~5 所有权、用益物权、担保物权和占有（2~3分）

**【分类】** 物权分三类：所有权、用益物权、担保物权。

但不包括占有，占有属于“准物权”。

所有权	对自己财产的权利。含占有、使用、收益、处分四项权能				
用益物权★ (只有5个)	对他人的物的占有、使用、收益权 建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、居住权、地役权(4地1居)				
担保物权 (只有3个)	抵押权 不转移占有 约定(需对方同意) 质权 转移占有 欠A扣B 约定(需对方同意) 留置权 转移占有 欠A扣A 法定(无需对方同意)				
担保物权 (只有3个)	抵押权	不转移占有		约定 (需对方同意)	
	质权	转移占有	欠A扣B	约定 (需对方同意)	
	留置权	转移占有	欠A扣A	法定 (无需对方同意)	

1. 关于物权，说法正确的是（ ）。

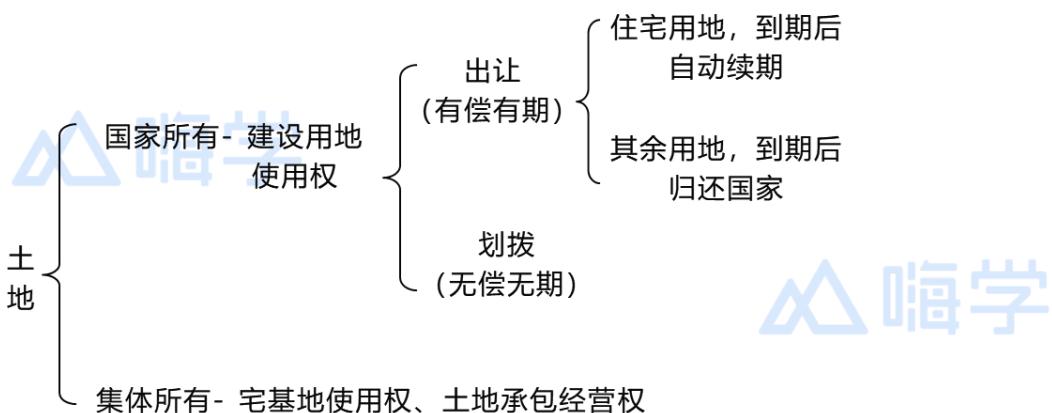
- A. 物权包括所有权、用益物权、担保物权和占有
- B. 土地所有权和建设用地使用权均属于用益物权
- C. 用益物权是权利人对自己的物享有的占有、使用、收益权
- D. 担保物权是权利人对他人所有的物的优先受偿权

**【答案】D**

2. (2024一建)关于所有权，说法正确的有（ ）。

- A. 所有权是物权中最重要也是最完全的一种权利，在法律上不受限制
- B. 占有权可以根据所有人的意志和利益分离出去，由非所有权人享有
- C. 财产所有权的权能包括占有权、使用权、收益权和处分权
- D. 使用权只能由所有权人享有
- E. 处分权是所有权人最基本的权利，是所有权内容的核心

**【答案】BCE**



### 【用益物权 1：建设用地使用权】

设立	1. 建设用地使用权可以在地表、地上或地下分别设立。新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权 2. 设立建设用地使用权可以采取出让（卖）或划拨（送）两种方式。 工商业、旅游娱乐、商品住宅等经营性用地，以及同一土地上有两个以上意向者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价方式出让（卖） 3. 建设用地使用权自登记时设立
使用	使用权人不得改变土地用途，确需改变的，应依法经行政机关批准
流转	建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或抵押： (1) 使用期限由当事人约定，但不得超过地权的剩余期限 (2) 应当申请登记 (3) 附着于该土地上的建筑物、构筑物和其他附属设施一并处分（房地一体、房地不分离）
到期	住宅用地使用权期限届满的，自动续期； 其他建设用地使用权，到期消灭，出让人应当及时办理注销登记

3. 关于建设用地使用权设立的说法，正确的是（ ）。
- 建设用地使用权可以在地上、地下、地表分别设立
  - 建设用地使用权自合同生效时设立
  - 同一土地有两个以上意向用地者的，应当采用协商的方式出让
  - 工商业、旅游娱乐、商品住宅等经营性用地，可以划拨方式设立建设用地使用权

【答案】A

4. (2021年一建)关于建设用地使用权流转的说法，正确的是（ ）。
- 建设用地使用权流转时，附着于该土地上的建筑物、构筑物及附属设施可以一并处分
  - 建设用地使用权流转时使用期限的约定必须等于该地权的剩余期限
  - 建设用地使用权流转应当采取书面形式订立合同，并办理物权登记
  - 建设用地使用权的流转方式仅限于转让和互换，不包括出资、赠与、或者抵押

【答案】C

### 【用益物权 2：土地承包经营权】

概念	土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产
设立	自土地承包经营权合同生效时设立； 耕地 30 年，草地 30~50 年，林地 30~70 年
流转	可以依法转让、互换
使用	未经批准不得用于非农建设
到期	承包期满，依法继续承包

### 【用益物权 3：宅基地使用权】

概念	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
取得	适用《土地管理法》等规定。《民法典》不作规定
流转	
使用	
灭失	宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭； 对失去宅基地的村民，应当依法重新分配宅基地

5. 关于土地承包经营权的说法，正确的是（ ）。

- A. 土地承包经营权自登记时设立
- B. 耕地、草地、林地的承包期相同
- C. 土地承包经营权可以依法转让、互换
- D. 承包期满，土地承包经营权由集体收回

【答案】C

### 【用益物权 4：居住权】

概念	居住权人（甲）按合同约定，对他人（乙）的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要
设立	1. 甲乙应采用书面形式订立居住权合同，《民法典》也规定了通过遗嘱设立的方式 2. 居住权应当向登记机关申请登记，自登记时设立 3. 居住权无偿设立（一般规则），但合同另有约定的除外（例外规则）
流转	居住权不得转让、继承
使用	设立居住权的住宅不得出租（一般规则），但是当事人另有约定的除外（例外规则）
消灭	居住权期限届满或者居住权人（甲）死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记

6. 下列关于居住权的说法，正确的是（ ）。

- A. 居住权可以设立在各类型的房产上

- B. 居住权一般有偿设立  
 C. 居住权人死亡的，居住权可以继承、转让  
 D. 居住权自登记时设立

**【答案】D**

### 【用益物权 5：地役权】

概念	地役权是当事人（甲）为提高自己不动产效益，利用他人（乙）不动产的权利。是甲乙通过合同约定设立的用益物权；需要便利的（甲）土地叫需役地，提供便利的（乙）土地叫供役地
设立	地役权自地役权合同生效时设立。（实行自愿登记，但未经登记，不得对抗善意第三人） 地役权期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权的剩余期限
使用	按照合同约定使用，并支付费用
流转	地役权属于从权利，具有从属性、不可分性； 土地承包经营权、建设用地使用权转让，地役权一并转让
消灭	地役权到期消灭

7. 甲在 A 地块开了一家饭店，但门口没有停车位。为满足客人需求，2020 年 3 月 1 日，甲与相邻的乙工厂协商约定，甲每月支付乙工厂 9000 元，将工厂内停车场供其饭店客人免费停车。同年 3 月 20 日，双方在有关部门办理了权利登记。2024 年 6 月，甲将饭店转让给丙，关于本案涉及权利，说法正确的是（ ）。

- A. 甲对乙工厂的停车场拥有租赁权  
 B. 饭店是供役地，工厂是需役地  
 C. 该权利自办理登记时设立  
 D. 甲转让饭店给丙，丙可以向乙工厂继续主张该项权利

**【答案】D**

**【解析】**A 错，租赁的特征是转移占有，而地役权的关键特征是利用土地而不对土地进行占有。

8. 下列用益物权中，自合同生效时设立的有（ ）。
- A. 建设用地使用权                   B. 居住权  
 C. 宅基地使用权                   D. 地役权  
 E. 土地承包经营权

**【答案】DE**

**【解析】**AB 是登记时，DE 是合同生效时。C 何时设立？《民法典》未作规定。