

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”。

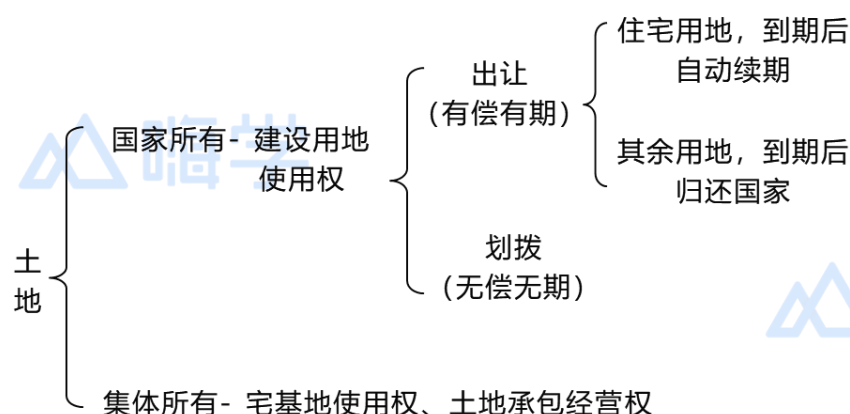
所有权	对自己财产的权利。含占有、使用、收益、处分四项权能				
用益物权★ (只有5个)	对他人的物的占有、使用、收益权				
	建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、居住权、地役权（4地1居）				
担保物权 (只有3个)	对他人的物的优先受偿权	抵押权	不转移占有		约定 (需对方同意)
		质权	转移占有	欠A扣B	约定 (需对方同意)
		留置权	转移占有	欠A扣A	法定 (无需对方同意)

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权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（ ）。
- A. 建设用地使用权可以在地上、地下、地表分别设立
- B. 建设用地使用权自合同生效时设立
- C. 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
- D. 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（ ）。
- A. 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
- B. 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
- C. 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
- D. 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。