

【章节提要】

本章是物权编的入门章节，需要注意的知识点有：物权的特征（尤其要注意跟债权的特征作比较）、物权的分类、物权的公示公信原则（涉及交付、登记）、不动产登记分类。

一、单项选择题

1. 下列属于完全物权的是（ ）
A. 所有权 B. 建设用地使用权
C. 抵押权 D. 留置权
2. 下列关于不动产登记的说法，错误的是（ ）
A. 权利人、利害关系人可以申请查询、复制不动产登记资料
B. 利害关系人不得公开、非法使用权利人的不动产登记资料
C. 当事人提供虚假材料申请登记，造成他人损害的，应当承担赔偿责任
D. 不动产登记不收取任何费用
3. 下列用益物权中，既得到传统民法理论承认，又被《民法典》规定的是（ ）
A. 地上权 B. 永佃权
C. 典权 D. 地役权
4. 下列选项中，属于主物权的是（ ）
A. 抵押权 B. 地役权
C. 所有权 D. 担保物权
5. 以下选项中，属于法定物权的是（ ）
A. 动产抵押权 B. 不动产抵押权
C. 质权 D. 留置权
6. 在不动产预告登记后，自能够进行不动产登记之日起，权利人申请不动产登记的期限是（ ）
A. 1 个月内 B. 2 个月内
C. 90 日内 D. 6 个月内
7. 异议登记的有效期是自异议登记之日起（ ）
A. 7 日内 B. 14 日内
C. 15 日内 D. 20 日内
8. 以下选项中，不属于物权相对于债权的特征的是（ ）
A. 优先性 B. 意定性
C. 追及性 D. 排他性
9. 甲将自己的电脑出售给乙，乙当场付清价金，并约定 15 天后交货。丙听说后，向甲提出在乙的基础上加价 3000 元购买其电脑，甲当即答应并把电脑交付给丙，丙向甲付清价金。电脑的所有权归（ ）
A. 甲 B. 乙
C. 丙 D. 乙、丙共有
10. 甲有一辆汽车，下列没有体现汽车的物权性质的是（ ）

- A. 甲制止欲侵占此汽车的乙
- B. 甲用汽车为他人作担保
- C. 甲出售汽车后要求买主支付价款
- D. 甲使用汽车的行为

11. 下列选项中，不属于物权的客体的是（ ）

- A. 一本书 B. 房产
- C. 月球 D. 一棵树

12. 关于物权，下列说法错误的是（ ）

- A. 物权是权利主体依法直接支配特定的物并享受其利益的排他性权利
- B. 物权可分为所有权、用益物权和担保物权
- C. 一个物上只能成立一个所有权
- D. 一个物上只能成立一个物权

13. 下列关于物权和债权的关系，说法错误的是（ ）

- A. 物权既是支配权也是请求权，债权只是请求权
- B. 物权的客体通常是有体物，债权的客体是行为
- C. 物权的义务主体不特定，债权的权利主体和义务主体都是特定的
- D. 当物权与债权发生冲突时，物权的效力通常优先于债权的效力

14. 下列选项中关于物权的公示公信原则，说法错误的是（ ）

- A. 公示是指以一定的方式使公众知悉物权变动的事实
- B. 物权的存在本身并不能起到公示的作用
- C. 动产物权变动的公示方式是交付
- D. 物权变动一经公示，即使公示的状态与真实的物权状态不符，也不影响物权变动的效力

力

15. 王某欲将电脑出售给李某，两人达成了买卖合同，但由于王某还需要使用电脑，因此又与李某约定借用电脑 1 周。王某交付电脑的方式为（ ）

- A. 现实交付 B. 简易交付
- C. 指示交付 D. 占有改定

16. 关于不动产物权登记的效力，下列说法正确的是（ ）

- A. 甲继承其父的一处房产，物权在办理房产过户登记时发生变动
- B. 甲在自家的宅基地上建造一套房屋，物权自房屋建成时设立
- C. 政府依法征收甲的房屋，物权自办理房屋过户登记时发生变动
- D. 甲将其房屋赠与乙，物权自房屋交付时发生变动

17. 关于不动产物权，下列说法正确的是（ ）

- A. 不动产物权的设立都需要登记，不动产物权的变动不一定需要登记
- B. 转让不动产的协议，未经登记，不发生效力
- C. 在不动产权利因不动产灭失而导致权利消灭时，当事人不可申请办理注销登记
- D. 依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记

18. 甲依法在自家宅基地上建造了 3 间平房，10 年后甲去世，房屋由其子乙继承。不久，乙将该房屋卖给了同村的丙，丙已经搬入居住。经查，该房屋从未办理任何登记手续。请问如今房屋的所有人为（ ）

- A. 国家 B. 集体
- C. 乙 D. 丙

二、多项选择题

1. 下列权利中，一般不采用登记设立主义的是（ ）
 - A. 地役权 B. 土地承包经营权
 - C. 留置权 D. 动产质权
2. 下列选项中，关于物权法定原则的说法正确的是（ ）
 - A. 物权的内容不得由当事人创设
 - B. 物权的种类不得由当事人创设
 - C. 当事人的约定部分违反内容强制的规定的，不影响其他部分的效力的，物权仍可设立
 - D. 当事人的约定违反种类强制的规定的，不发生物权设立的法律后果
3. 下列选项中属于对世权的是（ ）
 - A. 请求权 B. 典权
 - C. 留置权 D. 建设用地使用权
4. 下列选项中，可以以不动产为客体的是（ ）
 - A. 所有权 B. 抵押权
 - C. 质权 D. 留置权
5. 下列选项中，只能以不动产为客体的是（ ）
 - A. 土地承包经营权 B. 建设用地使用权
 - C. 宅基地使用权 D. 地役权
6. 物权变动的立法模式主要有（ ）
 - A. 债权意思主义 B. 物权意思主义
 - C. 折中主义 D. 物权形式主义
7. 甲将其所有的一辆自行车租给乙使用，租期 2 个月。1 个月后，甲将自行车出售给知情的丙，并通知乙把自行车交付给丙。下列选项中正确的是（ ）
 - A. 甲交付自行车的方式为简易交付
 - B. 甲交付自行车的方式为指示交付
 - C. 乙可以继续使用自行车直至租期届满
 - D. 乙应在接到通知后立即将自行车交付给丙
8. 适用恢复原状的物权保护方法的条件是（ ）
 - A. 存在财产损坏的事实
 - B. 财产的损坏系出于他人的违法行为
 - C. 损坏的财产有修复的可能
 - D. 损坏财产的人为合法使用人
9. 不动产的变动登记包括（ ）
 - A. 首次登记 B. 变更登记
 - C. 转移登记 D. 注销登记
10. 当事人签订的下列协议中，可以设定预告登记的是（ ）
 - A. 房屋买卖协议
 - B. 其他不动产物权协议

- C. 汽车买卖协议
- D. 船舶买卖协议
- 11. 下列物权中采用登记对抗主义的是 ()
 - A. 不动产抵押权
 - B. 建设用地使用权
 - C. 动产抵押权
 - D. 地役权
- 12. 关于物权的特征, 下列表述正确的是 ()
 - A. 物权是支配权
 - B. 物权是绝对权
 - C. 物权总是优先于债权
 - D. 物权的保护主要是赔偿损失的方法
- 13. 以下权利属于物权请求权的是 ()
 - A. 返还原物
 - B. 消除危险
 - C. 排除妨害
 - D. 恢复原状

三、简答题

- 1. 简述与债权比较, 物权具有的特征。
- 2. 简述请求恢复原状应具备的条件。

四、法条分析题

- 1. 《民法典》第 116 条规定: “物权的种类和内容, 由法律规定。”

请分析:

- (1) 本条规定的是物权的哪项基本原则? 其内涵和意义是什么?
- (2) 本条中“法律”的具体表现形式有哪些?

- 2. 《民法典》第 208 条规定: “不动产物权的设立、变更、转让和消灭, 应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让, 应当依照法律规定交付。”

请分析:

- (1) 如何理解本条规定中的“登记”和“交付”的含义?
- (2) 试分析登记和交付的适用范围及效力。
- (3) 本条规定的意义。

【第十章习题参考答案及解析】

一、单项选择题

- 1. 【参考答案】 A

【解析】 完全物权是对标的物永久全面支配的物权。所有权即是完全物权, 它是物权中最完整、最充分的物权。为充分发挥物的效用, 从所有权中可以分离、派生出其他各种物权。定限物权是仅能在特定范围内支配标的物的物权, 又称他物权, 包括用益物权和担保物权两大类。B 选项属于用益物权, CD 选项属于担保物权。因此, 本题的答案为 A。

- 2. 【参考答案】 D

【解析】 《民法典》第 223 条: “不动产登记费按件收取, 不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。” 因此 D 选项错误。ABC 选项说法正确。本题的答案为 D。

- 3. 【参考答案】 D

【解析】 传统民法中用益物权主要包括: (1) 地上权是指为在他人土地上营造建筑物、

工作物或种植树木而长期使用该他人土地的权利；(2)地役权，是指为自己经营和使用土地的方便而使用他人土地的权利；(3)典权，是指支付典价后依约定占有对方的不动产并予以使用和收益的权利；(4)永佃权，是指支付佃租而在对方土地上永久耕作或放牧的权利。我国《民法典》规定的用益物权包括：(1)土地承包经营权；(2)建设用地使用权；(3)宅基地使用权；(4)居住权；(5)地役权。因此，本题的答案为D。

4. 【参考答案】 C

【解析】 地役权是从物权。B选项错误。担保物权均为从物权。AD选项错误。因此，本题的答案为C。

5. 【参考答案】 D

【解析】 在《民法典》规定的用益物权和担保物权中，只有留置权属于法定物权，其他物权都由当事人设立。因此，本题的答案为D。

6. 【参考答案】 C

【解析】 预告登记是指在当事人所期待的不动产物权变动所需要的条件缺乏或者尚未成就时，即权利取得人只对未来取得物权享有请求权时，法律为保护这一请求权而为其进行的登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起3个月内未申请登记的，预告登记失效。因此，本题的答案为C。

7. 【参考答案】 C

【解析】 根据《民法典》的相关规定，登记机构予以异议登记，申请人自异议登记之日起十五日内不提起诉讼的，异议登记失效。因此，本题的答案为C。

8. 【参考答案】 B

【解析】 在权利的效力上，物权具有优先力、追及力，还具有排他性。而债权则没有这些效力。物权与债权同时存在于同一物上时，物权具有优先于债权的效力，物权人得优先行使其权利，是为物权的优先力。物权的标的物无论辗转流向何处，权利人均得追及于物的所在行使其权利，是为物权的追及力。物权具有直接排除不法妨害的效力。当物权人行使权利遇到不法妨害时，可以凭借物权直接请求妨害人排除妨害或消除危险；一物之上不能同时存在两个以上互不相容的物权。ACD三项均属于物权独有的特征。在权利的发生上，物权的设定采取法定主义，而债权的设定则采任意主义。因此，本题的答案为B。

9. 【参考答案】 C

【解析】 甲和乙约定在15天之后交货，意味着电脑的交付尚未完成，物权尚未发生转移，因此甲仍是电脑的所有权人，有权对电脑进行处分，因此甲将电脑卖给丙的行为是有权处分，而不是无权处分，不存在善意取得的可能。因此，本题的答案为C。

10. 【参考答案】 C

【解析】 A选项中甲的行为是对物权的保护，体现了物权的支配权属性；B选项中甲的行为是设立担保物权的行为；D选项中甲的行为是行使所有权。C选项中甲行使的是基于汽车买卖合同的请求权，属于债权行为。因此，本题的答案为C。

11. 【参考答案】 C

【解析】 法律意义上的“物”与物理意义上的“物”既有联系，又有不同，它不仅具有物理属性，而且应具有法律属性。物理意义上的物要成为法律关系的客体需要具备以下条件：第一，应得到法律的认可；第二，应为人类所认识和控制，不可认识和控制之物不能成

为法律关系的客体；第三，能够给人们带来某种物质利益，具有经济价值；第四，应具有独立性。月球属于不可控制之物。因此，本题的答案为C。

12. 【参考答案】 D

【解析】 物权的排他性是指一物之上不能同时存在两个以上互不相容的物权。这意味着一物之上可以存在两个以上相容的物权，例如当事人在同一物品上设立多个担保物权。因此，本题的答案为D。

13. 【参考答案】 A.

【解析】 A选项涉及的问题是物权与基于物权所产生的请求权的区别。恢复原状请求权、原物返还请求权均属于物权产生的请求权，并不是物权本身。因此，本题的答案为A。

14. 【参考答案】 B

【解析】 所谓公示，是指以一定的方式使公众知悉物权变动的事实。物权存在的公示，为物权的静态公示；物权变动的公示，为物权的动态公示。因此，物权的存在本身可以起到公示的作用。因此成本题的答案为B。

15. 【参考答案】 D

【解析】 交付是移转标的物占有的行为，包括现实交付和拟制交付。实践中，有三种特殊情况，与现实交付有相同的效力，分别为：（1）简易交付，指动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生效力；（2）指示交付，指动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付；（3）占有改定，指出让人在转让物权后，仍需要继续占有出让的动产的，由出让人与受让人订立合同，使出让人由原来的所有人的占有改变为非所有人的占有，而受让人已取得物权，只是将占有权交给出让人行使一定时间，在约定期限届满时，出让人再按约定将该动产交还受让人直接占有。动产物权转让时，当事人又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。因此，本题的答案为B。

16. 【参考答案】 B

【解析】 《民法典》第229条规定：“因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。”《民法典》第230条规定：“因继承取得物权的，自继承开始时发生效力。”《民法典》第231条规定：“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。”《民法典》第232条规定：“处分依照本节规定享有的不动产物权，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不生物权效力。”（“本节”指《民法典（草案）》第二编第一分编第二章第三节。）综上，根据《民法典》上述规定取得不动产物权的，不需要经过登记。因此，本题的答案为B。

17. 【参考答案】 D

【解析】 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力，因继承取得物权的，自继承开始时发生效力。据此，A选项错误。转让不动产的协议的效力与物权变动的效力并没有必然联系。B选项错误。C选项应该是可以办理注销登记，而题目为“不可”。C选项错误。《民法典》第209条第2款规定：“依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。”D选项正确。因此，本题的答案为D。

18. 【参考答案】 C

【解析】 《民法典》第 230 条规定：“因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力。”《民法典》第 232 条规定：“处分依照本节规定享有的不动产物权，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不生物权效力。”（“本节”指《民法典》第二编第一分编第二章第三节。）乙继承取得房屋所有权不以登记为物权变动的生效要件，而丙通过买卖取得房屋所有权以登记为物权变动的生效要件。因此，如今房屋的所有权人是乙。C 选项正确。

二、多项选择题

1. 【参考答案】 ABCD

【解析】 在《民法典》规定的用益物权和担保物权中，采用登记设立主义的有建设用地使用权、居住权不动产抵押权等。ABCD 四选项均不属于登记设立主义的权利，因此，本题的答案为 ABCD。

2. 【参考答案】 ABCD

【解析】 物权法定是指物权的类型以及各类型的内容和物权的变动方式由法律规定，而不许当事人自行创设的原则。《民法典》第 116 条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。物权法定原则的内容包括：（1）物权的种类不得创设，即当事人不得创设法律所不认可的新类型的物权。此谓“类型强制”。（2）物权的内容不得创设，即当事人不得创设与物权的法定内容相悖的物权内容。此谓“类型固定”。物权法定使物权的规范具有明显的强制性，这也使其与债权相区别。违反物权法定原则的后果是：（1）法律没有规定的物权，当事人不得自由设立，即使当事人有约定也不发生物权设定的法律效果。（2）当事人的约定部分违反内容强制的规定，但不影响其他部分效力的，物权仍得以设立，仅违反规定的内容无效。因此本题的答案为 ABCD。

3. 【参考答案】 BCD

【解析】 对世权即绝对权，可以对抗除权利人外的所有人，A 选项请求权只能对抗相对人；不是对世权，因此 A 选项错误。BCD 选项均属于物权。因此，本题的答案为 BCD。

4. 【参考答案】 AB

【解析】 所有权和抵押权的客体包括动产和不动产；质权的客体包括动产和权利；留置权的客体仅为动产。因此，本题的答案为 AB。

5. 【参考答案】 ABCD

【解析】 题目的四个选项均属于用益物权，且均以不动产为客体，因此，本题的答案为 ABCD。与此同时，《民法典》第 323 条规定：“用益物权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。”这可以理解为《民法典》为以后添加以动产为客体的用益物权留下空间。

6. 【参考答案】 ACD

【解析】 物权变动的模式仅针对法律行为引起的物权变动，与非基于法律行为的物权变动无关。物权变动的立法模式主要有债权意思主义、物权形式主义和折中主义三种。ACD 选项正确。

7. 【参考答案】 BC

【解析】 指示交付是指出让人的出让动产被第三人占有的，出让人将返还请求权让与受让人，并告知占有人向受让人交付该动产，交付即完成，也称“返还请求权的让与”。因此，B 选项正确。另外，根据“买卖不破租赁”的原则，甲和丙的自行车买卖合同不影响甲和乙之间原有的租赁合同的效力。C 选项正确。因此，本题的答案为 BC。

8. 【参考答案】 ABC

【解析】 请求恢复原状，应具备下列条件：（1）须有财产损坏的事实存在。（2）须财产的损坏系出于他人的违法行为，包括故意损坏财产的行为和因使用不当而致财产损坏的行为。对于财产在使用中的自然磨损，除非使用人为非法使用人或法律另有规定，所有人不得请求使用人修理。（3）须损坏的财产有修复的可能。因此，本题的答案为 ABC。

9. 【参考答案】 ABCD

【解析】 不动产登记的类型包括变动登记、预告登记、更正登记、异议登记。其中变动登记又包括首次登记、变更登记、转移登记、注销登记等。因此，本题的答案为 ABCD。

10. 【参考答案】 AB

【解析】 《民法典》第 221 条规定：“当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。”因此，本题的答案为 AB。

11. 【参考答案】 CD

【解析】 动产抵押权和地役权均自合同生效时设立，当事人要求登记的，可以向登记机构申请登记；未经登记，不得对抗善意第三人。因此，本题的答案为 CD。

12. 【参考答案】 AB

【解析】 物权具有优先效力，物权对于债权具有优先效力，同一物上既有物权，又有以其为给付标的的债权时，物权优先于债权。但物权优先于债权具有例外，个别情形下法律赋予某些债权以优先于物权的效力，如根据《民法典》确定的“买卖不破租赁”规则，租赁物的买受人不得以其所有权对抗承租人的债权。故 C 选项错误。物权的保护以恢复权利人对物的支配为主要目的成偏重于物上请求权的方法。D 选项错误。因此，本题的答案为 AB。

13. 【参考答案】 ABCD

【解析】 本题考查物权请求权的种类。物权请求权是物权人在权利的实现上遇到某种妨害时，请求造成妨害事由发生的人排除此妨害的权利，是以物权为基础的独立的请求权。根据《民法典》第 235 条、第 236 条的相关规定，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。因此 ABCD 四项均为物权请求权。

三、简答题

1. 【参考答案】 （1）在权利的性质上，物权是支配权，而债权则是一种请求权。

（2）在权利的效力范围上，物权是绝对权，债权是相对权。

（3）在权利的客体上，物权的客体原则上为有体物，债权的客体则为行为。

（4）在权利的效力上，物权具有优先效力、追及效力、排他效力，而债权则没有这些效力。

2. 【参考答案】 （1）须有财产损坏的事实存在。

（2）须财产的损坏系出于他人的违法行为，包括故意损坏财产的行为和使用不当而致财产损坏的行为。

（3）须损坏的财产有修复的可能。

四、法条分析题

1. 【参考答案】 （1）本条规定的是物权法定原则。物权法定原则的内涵包括：一是物权的种类由法律规定，不能由当事人自行创设；二是物权的内容法定，当事人不得设定与物

权的法定内容相悖的物权内容。物权法定原则的意义在于限制当事人在物权领域的自治空间，维护交易安全。

(2) 本条中的“法律”，其表现形式限于制定法，且仅限于全国人大及其常委会制定和颁布的法律。

2. 【参考答案】 (1) 登记作为不动产物权的公示方式，是指国家有关不动产登记部门依据权利人的申请将不动产物权的事项记载于不动产登记簿的事实。交付作为动产物权变动的方式，是指移转标的物占有的行为。

(2) 登记和交付适用于基于法律行为的物权变动。登记和交付的效力体现在：登记是不动产物权的公示方式，交付是动产物权的公示方式；不动产物权经登记或动产经交付，即发生物权转让的法律效力。

(3) 本条规定了不动产物权和动产物权的公示方式，有利于维护交易安全，为善意第三人的利益提供切实保障。