

第十二章 用益物权

【章节提要】

本章的重点是用益物权的种类、客体、设立方式和流转方式，还要注意地役权与相邻关系的区别。另外，需要明确一点：无论是登记设立主义还是登记对抗主义，针对的都是法律行为。因此，由事实行为或公法上的原因导致的物权变动，不存在登记设立主义或登记对抗主义的问题。《民法典》在用益物权分编增加了居住权，考生要给予高度关注。

一、单项选择题

1. 下列关于用益物权的说法，不正确的是（ ）
 - A. 用益物权一律属于他物权
 - B. 用益物权不包括处分权能
 - C. 用益物权的客体只能是不动产
 - D. 《民法典》列举的用益物权除地役权外都是主物权
2. 按照《民法典》的规定，家庭承包方式的土地承包经营权通过（ ）取得
 - A. 签订承包合同
 - B. 招标
 - C. 拍卖
 - D. 公开协商
3. 按照《民法典》的规定，林地的承包期最长为（ ）
 - A. 1年
 - B. 30年
 - C. 50年
 - D. 100年
4. 关于建设用地使用权，下列说法正确的是（ ）
 - A. 建设用地使用权的主体仅限于法人和非法人组织
 - B. 建设用地使用权的客体只包括国有土地
 - C. 建设用地使用权的内容不包括对土地本身的处分
 - D. 建设用地使用权不能由民事主体自行处分
5. 关于宅基地使用权，下列说法不正确的是（ ）
 - A. 宅基地使用权的主体仅限于农村集体经济组织成员
 - B. 宅基地的所有权归集体所有
 - C. 宅基地使用权不得抵押
 - D. 宅基地使用权可以直接通过继承取得
6. 关于地役权，下列说法不正确的是（ ）
 - A. 地役权的主体包括所有权人和使用权人
 - B. 地役权是所有权的延伸和限制
 - C. 地役权的客体是他人的不动产
 - D. 地役权是从物权
7. 下列关于用益物权的说法，不正确的是（ ）
 - A. 用益物权的客体可以是不动产，也可以是动产
 - B. 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立
 - C. 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让

- D. 建设用地使用权期间届满的，自动续期
8. 关于建设用地使用权的设立，下列说法错误的是（ ）
- A. 设立建设用地使用权应当符合节约资源、保护生态环境的要求
- B. 设立建设用地使用权应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定
- C. 设立建设用地使用权不得损害已经设立的用益物权
- D. 设立建设用地使用权应以经济利益为主要考量因素，无须考虑环境因素
9. 居住权自（ ）时设立
- A. 居住权合同签订 B. 居住权合同生效
- C. 登记 D. 当事人达成合意

二、多项选择题

1. 通过家庭承包取得的土地承包经营权，流转方式包括（ ）
- A. 转包 B. 互换
- C. 质押 D. 转让
2. 土地承包经营权中的承包人需要履行的义务是（ ）
- A. 未经依法批准或不得将承包地用于非农建设
- B. 不得进行掠夺性经营
- C. 在生产过程中要保护环境
- C. 接受发包人的必要指导和管理
3. 建设用地使用权的取得方式包括出让、转让，以及行政划拨。关于这两种方式，以下说法正确的是（ ）
- A. 前者属于民事方式，后者属于行政方式
- B. 前者属于有偿方式，后者属于无偿方式
- C. 通过前者取得的土地使用权可进入市场，通过后者取得的土地不可进入市场
- D. 通过前者取得的土地使用权采取登记设立主义，通过后者取得的土地使用权采取登记对抗主义
4. 下列物权，采取登记生效主义的是（ ）
- A. 土地承包经营权设立
- B. 建设用地使用权设立
- C. 不动产抵押权设立
- D. 地役权设立
5. 下列选项中，属于传统用益物权的是（ ）
- A. 地上权 B. 典权
- C. 永佃权 D. 质权
6. 某村民委员会与该村村民张某签订的土地承包合同中约定，张某对该村集体所有的一块 10 亩耕地享有土地承包经营权，张某有权在该土地上开办生产鸡饲料的饲料厂。下列说法错误的是（ ）
- A. 张某在承包的土地上开办饲料厂的约定不符合法律规定
- B. 张某不能取得该耕地的土地承包经营权
- C. 该土地承包合同有效
- D. 该土地承包合同产生物权的效力

7. 甲公司在离海不远的地方建了一座酒店,在酒店上端的旋转餐厅就餐可以很好地欣赏海景。乙公司取得了酒店与大海之间的土地的建设用地使用权,甲公司担心乙公司修建高层建筑会妨害在旋转餐厅的客人的视野,遂与乙公司约定,乙公司10年内不得修建20米以上的建筑,甲公司每年向乙公司支付20万元,双方签订了书面形式的合同,但未进行登记。

如果乙公司将该土地的建设用地使用权转让给不知情的丙公司,下列说法正确的是()

- A. 甲公司的地役权没有登记,不具有对抗效力
- B. 丙公司是善意第三人,因此甲公司就无权要求丙公司履行地役权合同的义务
- C. 甲公司的地役权对丙公司有效
- D. 甲公司有权要求丙公司按照乙公司合同约定履行义务

8. 我国《民法典》规定的用益物权包括()

- 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

9. 下列关于地役权和相邻关系的表述,正确的是()

- A. 相邻关系的产生是由于不动产的相邻各方为生产、生活所必须而形成的土地利用关系
- B. 地役权是根据合同产生的
- C. 地役权是为需役地的利益设定的
- D. 相邻关系是法定的

10. 下列关于土地承包经营权的说法,正确的是()

A. 土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权

B. 流转期限为5年以上的土地经营权,自流转合同生效时设立

C. 流转期限为5年以上的土地经营权,自办理登记时设立

D. 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地,经依法登记取得权属证书的,可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权

11. 下列关于居住权的说法,正确的是()

- A. 设立居住权,当事人应当采用书面形式订立居住权合同
- B. 居住权不得转让、继承
- C. 无须当事人特别约定,设立居住权的住宅就可以出租
- D. 居住权期限届满或者居住权人死亡的,居住权消灭

三、简答题

1. 简述建设用地使用权的特征。

2. 简述地役权的特征。

四、法条分析题

《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。”

请分析:

- (1) 用益物权的特征。
- (2) 用益物权人的基本权利。

【第十二章习题参考答案及解析】

一、单项选择题

1. 【参考答案】 C

【解析】 《民法典》第 223 条规定：“用益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。”可见，用益权物的客体并不仅是不动产，还包括动产。C 选择错误。因此，本题的答案为 C。

2. 【参考答案】 A

【解析】 通过家庭承包取得的承包经营权，承包人有权将土地承包经营权采取互换、转让等方式流转；无论采取何种方式，发包方都应当与承包方签订书面承包合同，承包合同自成立之日起生效，承包方自承包合同生效时取得土地承包经营权。因此，本题的答案为 A。

3. 【参考答案】 D

【解析】 《民法典》第 332 条第 1 款规定：“耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。”因此，本题的答案为 D。

4. 【参考答案】 C

【解析】 建设用地使用权是指自然人、社会组织对国家或集体所有的土地依法享有的利用该土地建造及保有建筑物、构筑物及其附属设施的权利。其具有以下特征：（1）建设用地使用权属于用益物权；（2）建设用地使用权的主体为一切符合法定条件的自然人和社会组织；（3）建设用地使用权的内容为在土地上建造和保有建筑物、构筑物及其附属设施，以及对建设用地使用权的处分如出资、转让、抵押等，但不包括对土地本身的处分；（4）建设用地使用权的客体包括国有土地和集体所有的土地，其范围包括土地表面及其上下的一定空间；（5）建设用地使用权具有排他性，在同一块土地上不允许有两个以上内容相同的建设用地使用权存在。因此，本题的答案为 C。

5. 【参考答案】 D

【解析】 宅基地使用权是指农村集体经济组织成员因建造自有房屋而依法对集体所有的土地享有的占有、使用的权利，是我国特有的一种用益物权。宅基地使用权的特征在于：（1）宅基地使用权的主体限于农村集体经济组织成员。（2）宅基地使用权的内容限于建造、保有住宅及其附属设施。（3）宅基地使用权的客体限于集体所有的土地，换言之，宅基地的所有权归集体。（4）宅基地使用权的取得是无偿的且没有期限限制，故该权利具有福利性。宅基地使用权的取得方式有二：原始取得与继受取得。原始取得的方式主要包括根据法律的规定或者权利人的依法申请和集体经济组织的授予而取得。继受取得是指通过赠与、买卖、继承宅基地上的住宅而取得宅基地使用权。需要强调的是根据现行法律的规定，宅基地使用权不得抵押，不得单独转让，必须与合法建造的住房一并转让。综上所述，本题的答案为 D。

6. 【参考答案】 B

【解析】 地役权是指不动产的权利人如所有权或使用权人，为自己使用不动产的便利或提高自己不动产的效益而利用他人不动产的权利。地役权的特征包括：（1）地役权的主体包括不动产的所有权人和使用权人；（2）地役权的内容是利用他人不动产，并对他人的权利加以限制；（3）地役权的客体是他人不动产；（4）地役权的设立目的是为供自己使用不动产之便利或效益之提高；（5）地役权是否有偿及存续期限依当事人约定；（6）地役权具有从属性。B 选项对应的是相邻关系，而不是地役权。因此，本题的答案为 B。

7. 【参考答案】 D

【解析】 本题考查用益物权的法律制度。《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。” A 选项正确。《民法典》第 333 条第 1 款规定：“土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。”可见 B 选项正确。

《民法典》第 347 条第 2 款规定：“工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。” C 选项正确。《民法典》第 359 条规定：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。” D 选项错误。

8. 【参考答案】 D

【解析】 《民法典》第 346 条规定：“设立建设用地使用权，应当符合节约资源、保护生态环境的要求，应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定，不得损害已经设立的用益物权。”因此 D 选项说法错误。

9. 【参考答案】 C

【解析】 根据《民法典》的相关规定，居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。因此成本题的答案为 C。

二、多项选择题

1. 【参考答案】 BD

【解析】 《民法典》第 334 条规定：“土地承包经营权人依照法律规定，有权将土地承包经营权互换、转让。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。”因此，BD 选项正确。

2. 【参考答案】 ABCD

【解析】 在享受权利的同时，承包人必须依照法律规定和合同约定履行义务，维持土地的农业用途，未经依法批准，不得将承包地用于非农建设；依法保护和合理利用土地，不得进行掠夺性经营，不得给土地造成永久性损害；在生产过程中要保护环境；接受发包人的必要指导和管理。因此本题的答案为 ABCD。

3. 【参考答案】 ABC

【解析】 出让、转让与行政划拨两种取得方式的主要区别在于：（1）性质不同。前者属于民事方式，后者属于行政方式。（2）是否支付对价不同。前者属于有偿方式，需要支付对价——交付土地出让金或转让金；后者属于无偿方式，不需要支付出让金。（3）取得的权利的内容不同。通过前种方式取得的土地使用权可进入市场，属于民法上可交易的财产范畴，可以转让、出租、抵押和继承；而通过后一种方式取得的土地使用权只能由权利人自己使用，不能作如上处分。（4）取得的土地使用权存续期限不同。通过前种方式取得的土地使用权存在一定期限，期限届满后，未申请续展或续展未获批准，使用权即告消灭；而通过后一种方式取得的土地使用权是长期的或无期限的。（5）适用范围不同。后者仅限于法律有明文规定的情形，如国家机关用地和军事用地，城市基础设施用地和公益事业用地，国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地以及法律、行政法规规定的其他用地等；除此之外的情形只能采取出让方式取得国有土地使用权。无论通过哪种方式取得建设用地使用权，均应向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。综上所述，本题的答案为

ABC。

4. 【参考答案】 BC

【解析】 根据《民法典》的相关规定，登记为物权变动生效要件的情形主要有：因买卖、赠与、互易等行为发生不动产所有权变动的，建设用地使用权的出让与转让的，不动产抵押权的设立等。登记为对抗要件的情形主要有：土地承包经营权互换、转让的，当事人可以向登记机构申请登记，未经登记，不得对抗善意第三人；地役权设立和转让时，未经登记，不得对抗善意第三人。因此，本题的答案为BC。

5. 【参考答案】 ABC

【解析】 传统民法中的用益物权主要包括地上权、地役权、典权、永佃权。因此，本题的答案为ABC。质权是担保物权，不是用益物权。

6. 【参考答案】 CD

【解析】 根据法律规定，未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。张某在承包的土地上开办饲料厂的约定不符合法律规定，即张某与村民委员会为张某设立的土地承包经营权的内容不符合法律规定，因此他们的约定不产生物权的效力，张某不能取得该耕地的土地承包经营权。本题的答案为CD。

7. 【参考答案】 AB

【解析】 根据《民法典》的相关规定，地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。甲公司的地役权没有登记其不具有对抗效力。因此，丙公司对地役权的设立不知情，是善意第三人，甲公司就无权要求丙公司履行地役权合同的义务。本题的答案为AB。

8. 【参考答案】 ABCD

【解析】 我国《民法典》规定的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。ABCD四项全选。

9. 【参考答案】 ABCD

【解析】 本题比较相邻关系与地役权的区别。相邻关系是一种法定权利，地役权是约定的权利，地役权是为需役地而设立的，从属于需役地而存在，具有从属性和不可分性。ABCD选项均正确。

10. 【参考答案】 ABD

【解析】 《民法典》第339条规定：“土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权。”A选项正确。《民法典》第341条规定：“流转期限为五年以上的土地经营权，自流转合同生效时设立。当事人可以向登记机构申请土地经营权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。”B选项正确，C选项错误。《民法典》第342条规定：“通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。”D选项正确。因此，本题的答案为ABD。

11. 【参考答案】 ABD

【解析】 《民法典》第367条规定：“设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。居住权合同一般包括下列条款：（一）当事人的姓名或者名称和住所；（二）住宅的位置；（三）居住的条件和要求；（四）居住权期限；（五）解决争议的方法。”A选项正确。《民法典》第369条规定：“居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当

事人另有约定的除外。” B 选项正确，C 选项错误。《民法典》第 370 条规定：“居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。” D 选项正确。本题选 ABD。

三、简答题

1. 【参考答案】（1）建设用地使用权属于用益物权；

（2）建设用地使用权的主体为一切符合法定条件的自然人和社会组织；

（3）建设用地使用权的内容为在土地上建造和保有建筑物、构筑物及其附属设施成以及对建设用地使用权的处分如出资、转让、抵押，但不包括对土地本身的处分；

（4）建设用地使用权的客体包括国有土地和集体所有的土地，其范围包括土地表面及其上下的一定空间；

（5）建设用地使用权具有排他性，在同一块土地上不允许有两个以上内容相同的建设用地使用权存在。

2. 【参考答案】（1）地役权的主体包括不动产的所有权人和使用权人；

（2）地役权的内容是利用他人不动产，并对他人的权利加以限制；

（3）地役权的客体是他人不动产；

（4）地役权的设立目的是为供自己使用不动产之便利或效益之提高；

（5）地役权是否有偿及存续期限依当事人约定；

（6）地役权具有从属性。

四、法条分析题

【参考答案】（1）用益物权具有如下特征：用益物权属于他物权、限制物权；用益物权以占有为前提，以使用收益为内容；用益物权的客体包括动产和不动产，主要是不动产。

（2）用益物权人的基本权利包括：①占有权，用益物权作为以使用、收益为目的的物权，应当以权利人对物的实际占有为前提，以实现对该物的直接支配和利用；②使用权，用益物权人有权对物进行实际上的利用；③收益权，用益物权人通过对物的利用而获得经济上的收入或者其他利益。