

## 法讯动态

## 08 物权法重要考点预测

## 一、修法沿革

《物权法》已于2007年10月1日全面实施，《物权法》共经过8次审议，前后历时14年，它的出台真正称得上“千呼万唤始出来”，它是一部确认财产、利用财产、保护财产的基本法律，是一部大众翘首以待的法律。此前，虽然在《宪法》和《民法通则》中都有关于国有财产、私人财产的相关规定，但是，直至《物权法》的出台和实施，才给私有财产以更加明确具体的法律保障，它使很多争议问题得以解决。鉴于《物权法》的重要地位，很多司考专家预测它在2007年司法考试中将占到25分~30分，然而，结果却与专家的预测及广大考生的重点关注大相径庭。通过对07年司法考试真题的分析与统计可知，《物权法》并未成为考查的重点，在考试中只涉及了善意取得、地役权、物权法定、抵押权等几个知识点，分值约13分。

《物权法》在去年考试中所占分值并非意味着它已被命题专家打入“冷宫”，恰恰相反，去年的情形提醒我们在08年备考过程中必须对《物权法》予以高度重视，除了传统的命题重点（如物权的取得与变动方式、共有财产、善意取得、抵押等）之外，对于建筑物区分所有权、地役权等权利也应当全面掌握，灵活运用。此外，要进行对比学习，区分掌握《物权法》与原有立法规定的不同以及新增加的内容（如与《民法通则》、《担保法》等），对于有冲突的规定，要遵循“新法优于旧法，特别法优于一般法”的原则进行选择适用。总之，在备考的过程中，每一位考生都要做个有心人，于细微处掌握、领会、运用《物权法》重点条文与相关考点，争取在08年的司法考试中稳拿本部分的分值。

根据08年司法考试大纲，预测08《物权法》的重要考点：

重要考点	《物权法》具体条文	历年真题
物权法定原则	物权法定是指物权的种类和内容由法律规定，任何人不得在法律规定之外设定物权。 <b>第5条</b>	
物权的变动	物权的变动包括动产物权的变动和不动产物权的变动，动产物权的变动以交付为生效要件。重点和难点在于不动产物权的变动和特殊动产的物权变动。 (1) 不动产物权的变动。不动产物权的变动以登记为生效要件： <b>第9条第1款</b>	03卷三第08题 07卷三第96题

	<p>规定了不动产变动不需要登记的例外情形：<b>第 9 条第 2 款、第 28 条、第 29 条、第 30 条</b></p> <p>登记作为对抗善意第三人的要件，而非物权变动的要件：<b>第 129 条、第 158 条</b></p> <p>(2) 特殊动产物权的变动。对于船舶、航空器和机动车等特殊动产，登记是对抗善意第三人的要件，而非物权变动的生效要件：<b>第 24 条</b></p>	
物权变动合同的效力与登记	<p>合同的效力与物权移转的效力是分开的，物权变动合同自合同成立时生效，未办理物权登记的不影响合同效力。</p> <p><b>第 15 条</b></p>	06 卷三第 92 题 07 卷三第 96 题
动产的交付方式	<p>动产交付除了现实交付之外，还包括简易交付、指示交付、占有改定。对于后三种特殊交付方式，要重点掌握。</p> <p><b>第 25 条、第 26 条、第 27 条</b></p>	00 卷二第 45 题
物权的保护	<p>物权的保护途径：和解、调解、仲裁、诉讼等。</p> <p>物权的保护方法：确认权利、返还原物、排除妨碍或消除危险、赔偿损失等。物权保护方法可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用。</p> <p><b>第 32 条、第 33 条、第 34 条、第 35 条、第 36 条、第 37 条、第 38 条</b></p>	
业主的建筑物区分所有权	<p>业主的建筑物区分所有权包括三个部分：对建筑物内的专有部分的所有权；对建筑区划内的共有部分的共有权；对建筑区划内的共有部分的共同管理权。</p> <p>需要特别注意的是建筑物的区分所有不是共有，区分所有权人之间不享有优先购买权。</p> <p>重点掌握哪些事项应当经“专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。”哪些事项应当经“专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。”</p> <p><b>第 70 条、第 71 条、第 72 条、第 73 条、第 74 条、第 76 条</b></p>	06 卷三第 55 题 07 卷三第 12 题
相邻关系	<p>相邻关系是指不动产的相邻各方因行使所有权或用益物权而发生的权利、义务关系。要注意区分相邻权与地役权。</p> <p><b>第 84 条、第 85 条、第 86 条、第 87 条、第 88 条、第 89 条、第 90 条、第 91 条、第 92 条</b></p>	05 卷三第 03 题
善意取得制度	善意取得制度作为取得所有权的特别方法，不仅适用	97 卷二第 06 题

	于动产，而且适用于不动产。受让人只有在符合下列情形时才可以依善意取得制度取得动产或不动产的所有权：(1)受让人受让该动产或不动产时是善意，(2)以合理的价格转让，(3)转让的动产或不动产已经依法交付或登记。 <b>第106条、第108条</b>	07 卷三第 10 题
拾得遗失物	拾得遗失物也是《物权法》规定的取得所有权的特别方法，要重点掌握遗失物被拾得人无权转让后对权利人的救济，以及无人认领的遗失物的归属。 <b>第107条、第109条、第110条、第111条、第112条、第113条</b>	04 卷三第 07 题
共有	共有是指多个权利主体对一物共同享有所有权，分为按份共有与共同共有。要重点掌握共有人的优先购买权和共有财产的处分以及基于共有产生的债权债务。 <b>第93条、第94条、第95条、第96条、第97条、第98条、第99条、第100条、第101条、第102条、第103条、第104条、第105条</b>	02 卷三第 03 题 03 卷三第 01 题 05 卷三第 12 题 06 卷三第 07 题
地役权	地役权首次在《物权法》中得以明确规定，是一种重要的用益物权。地役权是因通行、取水、采光、铺设管线等需要，通过订立合同，利用他人不动产，以提高自己不动产效益的权利。它必须通过合同设立，并不得单独转让和抵押。它与相邻权有如下区别：(1)设立方式不同。地役权是通过合同设立，相邻权是法定的权利。(2)权利性质不同。相邻权规定的权利是不动产人所必须的权利，地役权是权利人为了提高自己不动产而设置的权利，并非必须之权利。(3)相邻权通常发生在相互毗邻的不动产上，而地役权则可以通过协议在相隔较远的土地上设定。 <b>第156条、第158条、第162条、第163条、第164条、第165条、第166条、第167条</b>	03 卷三第 08 题 06 卷三第 56 题
抵押	抵押权是一种重要的担保物权，《物权法》中对抵押规定的有些内容与《担保法》中的相关规定有冲突，要正确认知并区分这些冲突的规定，在考试中以《物权法》的规定为准： (1)对于航空器、船舶、车辆的抵押，《担保法》规定以登记为抵押权产生的条件，而《物权法》则规定登记是对抗善意第三人的要件，而非抵押权产生的条件。	02 卷三第 08 题 03 卷三第 37 题 03 卷三第 38 题 06 卷三第 09 题 07 卷三第 13 题

	<p>(2) 关于抵押物的转让。《担保法》及其解释规定如果未通知或告知，其所有权不能对抗抵押权，未经登记的抵押权不能对抗受让人；《物权法》规定以抵押权人的同意作为转让的要件，未经同意的，不得转让。</p> <p>(3) 关于抵押权的存续期间。《担保法司法解释》中规定在主债权诉讼时效结束后 2 年内起诉，仍能得到法律的保护；《物权法》中将抵押权的存续期间确定为主债权的诉讼时效期间内。</p> <p>(4) 关于最高额抵押。《担保法》中规定最高额抵押的主合同债权不得转让；《物权法》中规定如果当事人之间有约定，最高额抵押的主债权可以依约定转让。</p> <p><b><u>第 179 条、第 180 条、第 182 条、第 183 条、第 184 条、第 185 条、第 186 条、第 187 条、第 188 条、第 189 条、第 190 条、第 191 条、第 192 条、第 194 条、第 203 条、第 204 条</u></b></p>	
占有	<p>根据占有是否有合法的权利来源可以将占有分为无权占有和有权占有。</p> <p><b><u>第 242 条、第 243 条、第 244 条、第 245 条</u></b></p>	05 卷三第 07 题