

2017 税务师《涉税服务相关法律》第二篇第七章高频考点汇总

第二篇第七章 物权法

序号	考点	考频
考点一	物权的分类及形式	★
考点二	所有权的取得和消灭	★★
考点三	用益物权的类型	★★★
考点四	抵押权	★★★

2017 税务师《涉税服务相关法律》高频考点：物权的分类及形式

【内容导航】

1. 自物权与他物权
2. 动产物权与不动产物权
3. 主物权与从物权
4. 登记物权与非登记物权
5. 普通物权与准物权
6. 用益物权与担保物权

【考频分析】

考频：★

复习程度：理解掌握本考点。本考点在 2014 年、2013 年、2009 年考过单选题。

【高频考点】物权的分类及形式

1. 自物权与他物权

所有权之外的一切物权均为他物权。

2. 动产物权与不动产物权

动产物权以占有和交付为公示方法和生效要件；不动产物权以登记为公示方法和生效要件。

3. 主物权与从物权

主物权可以独立存在，从物权的存在以其所从属的权利的存在为前提，主权利消灭时，从物权也随之消灭。如，担保物权是为担保债权的实现而设定的，为从物权。

4. 登记物权与非登记物权

不动产物权均为登记物权。绝大多数动产物权均为非登记物权。非登记物权以物的占有为公示方法，其变动以交付为生效要件。

根据《物权法》的规定，当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

5. 普通物权与准物权

普通物权，是指由民法所规定的物权，如，所有权、担保物权、用益物权。准物权，是指由矿业法、渔业法等特别法所规定的，具有物权性质的财产权，如矿业法所规定的探矿权、采矿权，渔业法所规定的捕捞权、养殖权等。对于准物权应当首先适用特别法的规定，只有特别法对相关内容没有规定时，才适用民法的规定。

6. 用益物权与担保物权

用益物权，是指以实现对标的物的使用和收益为目的而设立的他物权。意在取得标的物的使用价值。担保物权，是指为担保债务履行而在债务人或第三人的特定物上设立的他物权。

2017 税务师《涉税服务相关法律》高频考点：所有权的取得和消灭

【内容导航】

1. 所有权的取得
2. 动产所有权取得
3. 所有权的消灭

【考频分析】

考频：★★

复习程度：理解掌握本考点。本考点在 2015 年、2013 年、2012 年和 2009 年考过单选题和多选题。

【高频考点】所有权的取得和消灭

(一) 所有权的取得

(1) 原始取得：指非依他人既存的权利而是基于法律规定直接取得所有权。包括先占、生产、收益孳息、添附、无主物和罚没物的法定归属、动产的善意取得、没收等方式。

(2) 继受取得：指基于他人既存的权利而取得所有权。其方式主要是法律行为。

(二) 动产所有权取得

(1) 天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。

当事人另有约定的，按照约定。法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得。

(2) 所有人不明的埋藏物、隐藏物，以及无人认领的遗失物、漂流物、失散的饲养动物的归属，自发布招领公告之日起6个月内无人认领的，归国家所有。

(3) 无人继承又无人受遗赠的财产，归国家所有。但是死者生前是集体所有制组织成员的，则归集体组织所有。

(4) 先占，是指以所有的意思，占有无主动产而取得其所有权的法律事实。

(5) 添附，包括附合、混合、加工三种形式。因添附的结果而形成的物，因不可能恢复原状或者恢复原状不合理，而由一人或者数人取得添附物的所有权，并由取得所有权的人对他方因此所受的损失予以补偿。

(6) 善意取得的适用条件：一是受让人受让该不动产或者动产时是善意的；二是以合理的价格转让；三是转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。

(三) 所有权的消灭

1. 因法律行为而消灭，包括：所有权的抛弃和出让（赠与、出卖）。

2. 因法律行为以外的事实而消灭

(1) 作为所有人的自然人死亡或法人终止；

(2) 标的物灭失；

(3) 判决、强制执行、罚款、没收、纳税等；

(4) 动产因添附于他人的不动产或动产，依法由他人取得动产的所有权。

2017 税务师《涉税服务相关法律》高频考点：用益物权的类型

【内容导航】

1. 建设用地使用权
2. 宅基地使用权
3. 土地承包经营权
4. 地役权

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：理解掌握本考点。本考点在2014年、2013年、2011年、2010年和2009年考过

单选题和多选题。

【高频考点】用益物权的类型

（一）建设用地使用权

建设用地使用权：按照法律的具体规定，对国家所有的土地享有的占有、使用和收益的权利（登记物权）。

（二）宅基地使用权

宅基地使用权：指自然人（主要是农村居民）依法享有的，在集体所有的土地上建造住宅及其附属设施的权利。

（三）土地承包经营权

1. 土地承包经营权的主体：限于从事农业生产的集体组织或公民个人。
2. 土地承包经营权的客体：是集体所有或国家所有由集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地。
3. 土地承包经营权依承包合同而产生，权利存续有具体期限。

（四）地役权

提供便利的不动产称供役地，享受便利的不动产称需役地。

1. 地役权是存在于他人不动产上的物权。
2. 从属性
地役权从属于需役地所有权或使用权，不得与需役地分离而单独让与。
3. 不可分性
4. 地役权是根据合同约定而设定的物权（非登记物权）。
5. 地役权的享有不以对土地的占有为要件，此特点与其他用益物权不同。

2017 税务师《涉税服务相关法律》高频考点：抵押权

【内容导航】

1. 抵押的概念
2. 抵押权的设定
3. 抵押财产的范围
4. 抵押登记
5. 抵押权的效力
6. 抵押权的消灭

7. 特殊抵押

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：理解掌握本考点。本考点在 2016 年、2013 年、2011 年和 2009 年考过多选题和综合分析题。

【高频考点】抵押权

（一）抵押的概念

抵押是债务人或第三人以担保债务清偿为目的，不转移占有地就自己的财产为债权人设定担保物权的行爲。

（二）抵押权的设定

抵押人和抵押权人应当以书面形式订立抵押合同，抵押合同为法定的要式合同。

（三）抵押财产的范围

1. 可以抵押的财产包括：

（1）建筑物和其他土地附着物；（2）建设用地使用权；（3）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；（4）生产设备、原材料、半成品、产品；（5）正在建造的建筑物、船舶、航空器；（6）交通运输工具；（7）法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

2. 不得抵押的财产包括：

（1）土地所有权；

（2）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；

（3）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；

（4）所有权、使用权不明或有争议的财产；

（5）依法被查封、扣押、监管的财产；

（6）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

（四）抵押登记

1. 法定登记（强制登记）的抵押财产包括：

（1）建筑物和其他土地附着物；

（2）建设用地使用权；

（3）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；

(4) 正在建造的建筑物。

2. 自愿登记的抵押财产包括：

生产设备、原材料、半成品、产品；正在建造的船舶、航空器；交通运输工具；其他可以抵押的财产，这些财产抵押采取登记对抗主义。抵押权自抵押合同生效之时设立；未经登记的，不得对抗善意第三人。

(五) 抵押权的效力

1. 抵押权作为物权有优先效力，具体表现：

(1) 重复抵押时，抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；抵押权已登记的先于未登记的受偿；抵押权未登记，按照债权比例清偿。

(2) 抵押权、质权、留置权并存时，同一财产法定登记的抵押权与质权并存的时，抵押权人优先于质权人受偿。同一财产抵押权与留置权并存时，留置权人优先于抵押权人受偿。

(3) 同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿。

2. 抵押权的物上代位效力

当抵押物的灭失而使抵押人获得赔偿请求权或赔偿金时，抵押权人的担保物权得就该赔偿请求权或赔偿金而继续存在的法律效力，在理论上称之为“抵押权的物上代位效力”。

3. 抵押权的追及效力

(1) 抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

(2) 抵押物的无偿转移，包括赠与、继承和遗赠，对抵押权不产生影响。即抵押权对抵押物的受赠人、继承人、受遗赠人具有追及效力。

(3) 订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后，抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。

(六) 抵押权的消灭

抵押权因下列原因而消灭：

1. 主债权消灭。
2. 抵押权实现。
3. 抵押物因不可归责于任何人的事由而灭失。
4. 抵押权人放弃抵押权。

(七) 特殊抵押

1. 最高额抵押;
2. 共同抵押;
3. 财团抵押, 包括浮动式财团抵押和固定式财团抵押两种形式。

