

经济法.3.物权法律制度

物的特征和种类				
特征	有体性	我国物权法上的物仅指有体物		1. 权利/行为/智慧成果(电脑程序)均不是物权法上的物, 因而不属物权客体 2. 权利在特殊情况下经法律规定可成为物权客体, 如以股权/票据权利出质的权利质权 3. 行为是债权的客体; 智慧成果是知识产权的客体
	可支配性	能为人所支配并满足人的需要	不能为人所支配/不为人所需之物, 引起不具有交易价值而不属于物权法上的物, 前者如太阳/月亮/星星, 后者如汽车尾气	
	在人的身体之外	人是权利主体, 不能成为物权客体	不过人体器官如脱离人的身体, 则可成为物	
种类	流通性	流通物		可自由进入市场流通之物, 绝大多数动产/不动产中的房屋
		限制流通物		被法律限制市场流通之物, 如文物/黄金/药品
		禁止流通物		法律禁止流通之物, 如毒品
	可移动性	动产		不动产以外的物, 以物的交付为原则
		不动产		指不能移动或虽可移动但移动则会损害价值的物, 须登记, 因不动产发生的纠纷, 由不动产所在地的人民法院管辖
	可替代性 (仅限于动产)	可替代物		也称种类物, 在交易上依数量/容量/重量而确定的物. 交易客体为可替代物时, 可以同类物替代履行
		不可替代物		也称特定物, 不可替代物一旦发生损害就只能转化为金钱赔偿
	消费性 (仅限于动产)	消费物		依其性质只能一次性使用/让与之物, 使用权人一般是所有权人, 以让与为目的的消费物(金钱)转移占有即转移所有权
		非消费物		能多次使用之物
	可分性	可分物		不因分割而变更其性质/减损其价值的物. 分割共有时, 可分物可进行实物分割
		不可分物		因分割而变更其性质/减损其价值
	独立性	主物		独立存在, 起主要效用的物
从物		只是作为他物发挥作用的辅助工具. 在无法律特别规定/当事人特别约定时, 从物的权利归属与主物权利人		
自然属性	原物		依其自然属性/法律规定产生新物的物	
	孳息	原物产生的收益	天然孳息	由所有权人取得; 既有所有权和用益物权人的, 由用益物权人取得. 当事人另有约定按约定
法定孳息			有约定的按约定; 没有约定或约定不明的, 按交易习惯取得	

物权法基本原则				
法定原则	物权的种类和内容, 由法律规定. 房屋承租人的优先购买权/典权均不属于法定物权种类		1. 行为人违反种类法定原则, 在法定物权种类之外创设物权, 该物权创设行为无效 2. 行为人设定与法定物权相异的内容, 该设定行为无效	
物权客体特定原则	物权只存在于确定的一物之上, 相应地, 每一行为亦只能处分一物		与以下情形不矛盾: 1. 多人共同对一物享有一项物权, 因为多人只涉及多数物权人, 而一物一权表现的是物权客体与权利本身的关系 2. 在一物之上成立数个互不冲突的物权. 如所有权与他物权的相容等	
物权公示原则	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	物权移转效力	公示生效	1. 不动产物权的设立/变更/转让和消灭, 原则上须经依法登记, 才能发生法律效力, 未经登记, 不发生法律效力 2. 动产物权的设立和转让, 自交付时发生法律效力
			公示对抗	公示的效力只在于对抗第三人. 例如, 船舶/航空器和机动车等物权的设立/变更/转让和消灭, 未经登记, 不得对抗善意第三人
		物权推定效力	不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明. 不动产权属证书记载的事项, 应当与不动产登记簿一致; 记载不一致的, 除有证据证明不动产登记簿确有错误外, 以不动产登记簿为准	

物权行为/变动原因/公示方式

比较	物权行为	债权行为		
法律效果	会直接导致行为人积极财产的减少, 所有权转移	不会直接引起积极财产(物权)的减少, 却会使消极财产(义务)的增加, 因为所有权还没转移		
处分权	使物权发生变动, 出让人需对标的物具有处分权. 无处分权而转让他人物权, 称无权处分. 无权处分行为处于效力待定状态, 在得到真权利人追认或处分人取得处分权后有效, 否则无权处分行为无效	只负担行为而不转移物权, 无处分权要求. 出卖他人之物也可有效		
兼容性	只能被转让一次, 出让人在实施转让物权的物权行为后, 即失去了所有权, 故对于同一物不能实施两次处分行为	因其仅承担义务, 不涉及物权变动, 故可反复做出, 在同一标的物上成立的数重买卖合同均可有效		
物权变动原因	基于法律行为	旨在根据行为人意志发生法律效力. 若法律效果指向债法领域, 设定债法上的权利义务, 则称债权行为, 如买卖合同/租赁合同; 若法律效果指向物权法领域, 直接变动物权, 则称物权行为. 物权行为是直接发生物权让与/变更/废止效力之法律行为		
	非基于法律行为	事实行为	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法律效力	
		法律规定	因继承或者受遗赠取得物权的, 自继承或者受遗赠开始时发生法律效力	
		公法行为	因人民法院/仲裁委员会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, 自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力	
非基于法律行为的物权变动不必以公示为前提				
物权变动的公示方式	现实交付	将物直接交由对方占有. 是最为典型的交付形态	自实际交付时物权发生变动	
	动产物权变动(交付)	简易交付	动产物权设立和转让前, 权利人已经依法占有该动产的, 物权自法律行为生效时发生法律效力	自法律行为生效时物权发生变动
		指示交付	动产物权设立和转让前, 第三人依法占有该动产的, 负有交付义务的人可通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付	自受让人取得第三人返还原物的权利时物权生效
		占有改定	动产物权转让时, 双方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法律效力. 改定的是占有人身份	自占有改定约定生效时物权生效
不动产物权变动(登记)	我国实行不动产统一登记制度, 国务院国土资源主管部门负责指导/监督全国不动产登记工作, 县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构, 负责不动产登记工作, 并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导/监督 不动产物权均在登记之列, 只不过登记效力各有不同, 有的非经登记不得生效, 有的非经登记不得对抗善意第三人			
	不动产统一登记范围的不动产物权	1. 集体土地所有权; 2. 房屋等建筑物/构筑物所有权; 3. 森林/林木所有权; 4. 耕地/林地/草地等土地承包经营权; 5. 建设用地使用权; 6. 宅基地使用权; 7. 海域使用权; 8. 地役权; 9. 抵押权		
	更正登记	权利人/利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的, 可申请更正登记. 不动产登记簿记载的权利人书面同意更正/有证据证明登记确有错误的, 登记机关应当应予以更正	更正登记与异议登记用以应对可能发生的登记错误	
	异议登记	若不动产登记簿记载的权利人不同意更正, 利害关系人可以申请异议登记. 登记机构予以异议登记的, 申请人在登记之日起15日内不起诉, 异议登记失效. 异议登记不当, 造成权利人损害的, 权利人可以向申请人请求损害赔偿		
预告登记	当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议, 为保障将来实现物权, 按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. 预告登记后, 债权消灭/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			
情形		1. 预购商品房; 2. 以预购商品房设定抵押; 3. 房屋所有权转让/抵押		

共有

形态	物可为单一主体独自享有所有权,亦可在不作质的分割的情况下由数个主体共享,前者称单一所有,后者则称共有.共有包括按份共有和共同共有			
形态的推定	共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有,或者约定不明确的,除共有人具有家庭关系等外,视为按份共有			
一般效力	共有人的权利义务	共有人按照约定管理共有的不动产或者动产;没有约定或者约定不明确的,各共有人都有管理的权利和义务		
	共有物的分割方式	共有人可以协商确定分割方式. 达不成协议,共有的不动产或者动产可以分割并且不会因分割减损价值的,应当对实物予以分割 难以分割或者因分割会减损价值的,应当对折价或者拍卖/变卖取得的价款予以分割. 共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的,其他共有人应当分担损失		
	对外债权债务	因共有的不动产或者动产产生的债权债务,在对外关系上,共有人享有连带债权/承担连带债务,但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外		
比较	共同共有		按份共有	
内部关系	共有物的管理	对共有的不动产或者动产作重大修缮的,应当经全体共同共有人同意,但共有人之间另有约定的除外. 对共有物的管理费用以及其他负担,有约定的,按照约定,没有约定或者约定不明确的,共同共有人共同负担		
	共有物的分割	共有人约定不得分割共有的不动产或者动产,以维持共有关系的,应当按照约定,但共有人有重大理由需要分割的,可以请求分割		
		没有约定或者约定不明确的,共同共有人在共有基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割. 因分割对其他共有人造成损害的,应当给予赔偿. 共同共有财产分割后,一个或者数个原共有人出卖自己分得的财产时,如果出卖的财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用,其他原共有人享有优先购买权	没有约定/约定不明确的,按份共有人可以随时请求分割,因分割对其他共有人造成损害的,应当给予赔偿	
对外债权债务的内部效力	在共有人内部关系上,除共有人另有约定外,共同共有人共同享有债权/承担债务	除共有人另有约定外,按份共有人按照份额享有债权/承担债务 相应地,当对外承担债务的共有人所承担的债务超出其应当承担的份额时,有权向其他共有人追偿		
外部关系	一般原则	物之处分须征得全体一致同意,共有人之间另有约定的,从其约定		
	共有人擅自将共有物所有权转让给第三人	债权行为 合同有效	共有物的处分	经占份额 $\geq 2/3$ 的按份共有人同意 未占 $2/3$ 份额却转让共有物者,亦构成无权处分,其处理规则,与共同共有情形中的无权处分一致
		物权行为 效力待定		份额之处分
处分份额情况 按份共有 优先购买权 行使条件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 优先购买权以交易为前提 2. 优先购买权需在同等条件下行使 3. 优先购买权需在期限内行使,通知之日或者知道应当知道之日起15日. 无法确定的,共有份额权属转移之日起6个月 4. 数人主张优先购买的,协商不成,按照各自份额比例行使优先购买权 5. 优先购买权不具有排他的物权效力. 受到侵害,只能主张债权赔偿,不能主张转让合同无效 			

善意取得制度

动产	构成要件	无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回。除法律另有规定外,符合下列情形的,受让人取得该不动产或者动产的所有权:1. 受让人受让该不动产或者动产时是善意的;2. 以合理的价格转让;3. 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 构成善意取得的迁移行为之标的物为委托之物,转让行为为交易行为		
	依法律行为转让所有权	善意取得只能在交易中发生,其他非因法律行为而发生的物权变动,无论是基于事实行为/公法行为还是直接基于法律规定而变动,均不存在善意取得的问题		交易中发生,即买卖中
	转让人无处分权	转让人依法占有标的物,但没有处分权		
	受让人为善意	指的是不知道转让人无处分权并且非属应当知道。善意判断时点则以受让该动产时为准,即,受让之后若第三人得知转让人无处分权,不影响受让人之善意		具体而言,善意是指对转让人的权利外观信任,认为转让人有权转让标的物(事后知道也构成善意)
	以合理的价格转让	标的物转让要支付合理的对价	合理的价格是指市场价格,公允价格。明显的低于市场价格,不能认为合理价格	
	转让人基于真权利人意思合法占有标的物	基于真权利人意思而非非法占有之物,如保管/租赁之物	前一行为之物为遗失/盗窃之物,不能构成善意取得行为	
	交付标的物	将标的物转移给相对当事人		动产交付公示
不动产	不动产善意取得构成要件基本上与动产善意取得构成要件相似,但是在公示权利的时候有所差别,不动产登记			
	法律效果	1. 善意受让人取得标的物的所有权,真权利人的所有权丧失 2. 真权利人有权向无权处分之转让人请求损害赔偿		

动产所有权的特殊取得方式

先占	以所有权人的意思占有无主动产。先占人基于先占行为取得无主动产的所有权		1. 基于所有的意思占有 2. 占有的为无主物
拾得遗失物	遗失物是指发现他人遗失之物而实施占有	1. 拾得遗失物后,拾得人应当及时通知权利人领取,或送交公安等有关部门,有关部门收到遗失物,知道权利人的,应当及时通知其领取,不知道的,应当及时发布招领公告 2. 遗失物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. 在遗失人发出悬赏广告时,归还失物的拾得人还享有悬赏广告所允诺的报酬请求权	
发现埋藏物	对于发现埋藏物并实施占有者,参照拾得遗失物的有关规定适用		
添附	附和	不同所有人的物密切结合,构成不可分割的一物	1. 动产附合于不动产。不动产所有人取得附合之物所有权。如钢筋附合于房屋,房屋所有权人取得钢筋所有权 2. 动产附合于动产: 1>非毁损不能分离,或分离需费过巨者,各动产所有人,按其动产附合时之价值,共有合成物 2>附合之动产,有可视为主物者,该主物所有人,取得合成物之所有权
	混合	所有权不属同一人的动产,相互混杂难以识别/分离 确定所有权,准用动产附合之规则	
	加工	在他人之动产上进行改造或劳作,并生成新物的法律事实	通过对一项或数项材料加工或改造而形成新物之人,只要加工或改造的价值不明显低于材料价值,即取得新物所有权。新物所有权取得,材料之上的既存权利即消灭

用益物权

定义	以使用他人之物为目的的物权		
无偿取得	土地使用权划拨,是指县级以上人民政府依法批准,在土地使用者缴纳补偿/安置等费用后将该土地交付其使用,或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为		
	下列建设用地的土地使用权,确属必需的,可以由县级以上人民政府依法批准划拨:1. 国家机关用地和军事用地;2. 城市基础设施用地和公益事业用地;3. 国家重点扶持的能源/交通/水利等项目用地 用于商业开发的建设用地,不得以划拨方式取得建设用地使用权		
创设	1. 除上述可经划拨取得的情形外,建设单位使用国有土地,应当以出让等有偿使用方式取得		

	取得	有偿转让	<p>2. 建设用地使用权出让,是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为</p> <p>3. 城市规划区内的集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该国有土地的使用权方可有偿出让</p> <p>4. 土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前1年申请续期,除根据社会公共利益需要收回该土地的,应当予以批准.经批准准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金.</p> <p>5. 住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期</p>
取得	转移取得的方式	转移所得	<p>建设用地使用权转让/互换/出资/赠与或者抵押的,当事人应当采取书面形式订立相应的合同</p> <p>使用期限由当事人约定,但不得超过建设用地使用权的剩余期限</p> <p>以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合下列条件:</p> <p>1. 按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金,并取得土地使用权证书</p> <p>2. 按照出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的25%以上,属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件</p> <p>3. 转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书</p> <p>以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院规定,报有批准权的人民政府审批.有批准权的人民政府准予转让的,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金</p>
		让与禁止	<p>1. 以出让方式取得土地使用权,但未符合《城市房地产管理法》规定的条件的</p> <p>2. 司法机关和行政机关依法裁定/决定查封或者以其他形式限制房地产权利的</p> <p>3. 依法收回土地使用权的</p> <p>4. 共有房地产,未经其他共有人书面同意的</p> <p>5. 权属有争议的</p> <p>6. 未依法登记领取权属证书的</p>
	登记		<p>1. 设立建设用地使用权的,应当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.登记机构应当向建设用地使用权人发放建设用地使用权证书</p> <p>2. 建设用地使用权转让/互换/出资或者赠与的,应当向登记机构申请变更登记</p> <p>3. 建设用地使用权消灭的,出让人应当及时办理注销登记.登记机构应当收回建设用地使用权证书</p>
	期限		<p>1. 以无偿划拨方式取得的建设用地使用权,除法律/行政法规另有规定外,没有使用期限的限制</p> <p>2. 以有偿出让方式取得的建设用地使用权/出让最高年限按下列用途确定: 1>居住用地70年;2>商业/旅游/娱乐用地40年;3>教育/科技/文化/卫生/体育/工业/综合或其他用地50年</p> <p>3. 建设用地使用权转让/互换/出资/赠与或者抵押的,使用期限由当事人约定,但不得超过建设用地使用权的剩余期限</p> <p>4. 住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期</p> <p>5. 非住宅建设用地 1>期满如需继续使用,应当至迟于届满前1年申请续期 2>准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金 3>未申请续期或者虽申请续期但未获批准的,土地使用权由国家无偿收回</p>
	收回		<p>出现下列情形之一,由有关人民政府土地行政主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准,可以收回国有土地使用权:</p> <p>1. 为公共利益需要使用土地</p> <p>2. 为实施城市规划进行旧城区改建,需要调整使用土地</p> <p>3. 土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满,土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准</p> <p>4. 因单位撤销/迁移等原因,停止使用原划拨的国有土地</p> <p>5. 公路/铁路/机场/矿场等经核准报废</p>

抵押权

一般规定	<p>1. 一旦抵押物被用来提供担保,抵押物的分割/被担保之债的分割,不导致抵押权分割</p> <p>2. 抵押物部分灭失,剩余部分仍担保债之全部</p> <p>3. 债权部分清偿,不产生抵押权部分消灭之效力</p>
------	--

抵押权的不可分性	具体规定(担保法解释)	1. 主债权未受全部清偿的, 抵押权人可以就抵押物的全部行使其抵押权 2. 抵押物被分割或者部分转让的, 抵押权人可以就分割或者转让后的抵押物行使抵押权 3. 主债权被分割或者部分转让的, 各债权人可以就其享有的债权份额行使全部抵押权 4. 主债务被分割或者部分转让的, 抵押人仍以其抵押物担保数个债务人履行债务 但是, 第三人提供抵押的, 债权人许可债务人转让债务未经抵押人书面同意时, 抵押人对未经其同意转让的债务, 不再承担担保责任	
抵押财产	可以抵押的财产	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	
	禁止抵押的财产	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/使用权不明或者有争议的财产; 5. 依法被查封/扣押/监管的财产	
	动产的浮动抵押	经当事人书面协议, 企业/个体工商户/农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备/原材料/半成品/产品抵押, 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形, 债权人有权就实现抵押权时的动产优先受偿. 由于设定此类抵押时抵押财产的范围尚未确定, 而处于浮动之中, 故称浮动抵押	
		确定浮动抵押的抵押财产的情形	1. 债务履行期届满, 债权未实现 2. 抵押人被宣告破产或者被撤销 3. 当事人约定的实现抵押权的情形 4. 严重影响债权实现的其他情形
	房地一体原则	1. 以建筑物抵押的, 该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押; 以建设用地使用权抵押的, 该土地上的建筑物一并抵押 2. 乡镇/村企业的建设用地使用权不得单独抵押, 以乡镇/村企业的厂房等建筑物抵押的, 其占用范围内的建设用地使用权一并抵押	
抵押权的设定	设立抵押权, 当事人应当采取书面形式订立抵押合同. 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. 据此, 抵押合同即便未经登记, 效力亦不受影响 债权行为不受物权行为影响		
	动产抵押权-登记对抗	以生产设备/原材料/半成品/产品/交通运输工具以及正在建造的船舶/航空器抵押的, 抵押权自抵押合同生效时设立, 未经登记, 不得对抗善意第三人 另外, 浮动抵押之抵押权亦自抵押合同生效时设立, 未经登记, 不得对抗善意第三人. 并且, 浮动抵押不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产的买受人	
	不动产抵押权-登记生效	以建筑物和其他土地附着物/建设用地使用权/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以及正在建造的建筑物抵押的, 抵押权自登记时设立	
物上代位及优先权	担保物毁损/灭失	担保期间, 担保财产毁损/灭失或者被征收等, 担保物权人可以就获得的保险金/赔偿金或者补偿金等优先受偿. 被担保债权的履行期未届满的, 也可以提存该保险金/赔偿金或者补偿金	
	附合/混合/加工	抵押物因附合/混合或者加工使抵押物的所有权为第三人所有的, 抵押权的效力及于补偿金	
	优先权	债务人未履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形, 抵押权人可以与其抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖/变卖该抵押财产所得的价款优先受偿. 抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的, 抵押权人可以请求人民法院拍卖/变卖抵押财产. 有关抵押权实现方式的协议损害其他债权人利益的, 其他债权人可以在知道或者应当知道撤销事由之日起1年内请求人民法院撤销该协议	
		流押条款无效	当事人在抵押合同中约定, 债务履行期届满抵押权人未受清偿时, 抵押物的所有权转移为债权人所有的内容无效. 该内容的无效不影响抵押合同其他部分内容的效力
		拍卖划拨国有土地使用权	拍卖划拨拍卖划拨的国有土地使用权所得的价款, 先依法缴纳相当于应国有土地缴纳的土地使用权出让金的款额, 抵押权人可主张剩余价款的优先受偿权
抵押权的保全	1. 抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的, 抵押权人有权要求抵押人停止其行为 2. 抵押人的行为造成抵押财产价值减少的, 抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值, 或者提供与减少价值相当的担保. 抵押人不恢复抵押财产的价值也不提供担保的, 抵押权人有权要求债务人提前清偿债务		

抵押物孳息的收取	1. 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,致使抵押财产被人民法院依法扣押的,自扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息,但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人(如租户)的除外 2. 抵押权人所收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用	
抵押与租赁	先出租后抵押	原租赁关系不受该抵押权的影响,抵押权实现后,租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有效(抵押物虽可折价/拍卖/变卖,但抵押物新所有权人无权要求承租人返还租赁物)
	先抵押后出租	该租赁关系不得对抗已登记的抵押权,抵押权实现后,租赁合同对受让人不具有约束力 1. 抵押人未书面告知承租人该财产已抵押,抵押人对出租抵押物造成承租人损失承担赔偿责任 2. 抵押人已书面告知承租人该财产已抵押,抵押权实现造成承租人的损失由承租人自己承担
抵押权的实现	1. 以抵押物所得价款清偿债务时,须首先支付实现抵押权的费用,其次支付主债权的利息,最后支付主债权 2. 多个抵押权并存时的清偿顺序: 1>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 2>抵押权已登记的先于未登记的受偿 3>抵押权未登记的,按照债权比例清偿 4>顺位在后的抵押权所担保的债权先到期的,抵押权人只能就抵押物价值超出顺位在先的抵押担保债权的部分受偿;顺位在先的抵押权所担保的债权先到期的,抵押权实现后的剩余价款应予提存,留待清偿顺位在后的抵押担保债权.若所得价款不足以清偿顺位在先之抵押权,则顺位在后的抵押权消灭,其所担保的债权转化为普通债权 5>抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容,但抵押权的变更,未经其他抵押权人书面同意,不得对其他抵押权人产生不利影响 另外,债务人以自己的财产设定抵押,抵押权人放弃该抵押权/抵押权顺位或者变更抵押权的,其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任,但其他担保人承诺仍然提供担保的除外	
最高额抵押	1. 为担保债务的履行,债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,抵押权人有权在最高债权额的限度内就该担保财产优先受偿 2. 抵押权人的债权在下列情况下确定: 1>约定的债权确定期间届满 2>没有约定债权确定期间或者约定不明确,抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设定之日起满2年后请求确定债权 3>新的债权不可能发生 4>抵押财产被查封/扣押 5>债务人/抵押人被宣告破产或者被撤销 3. 最高额抵押担保的债权确定前,抵押权人与抵押人可以通过协议变更债权确定的期间/债权范围以及最高债权额,但变更的内容不得对其他抵押权人产生不利影响 4. 最高额抵押权设立前已经存在的债权,经当事人同意,可以转入最高额抵押担保的债权范围	

质权

动产质权		除法律发箍禁止转让的动产外,原则上所有动产均可出质		
客体	权利质权	债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质: 1. 汇票/支票/本票;2. 债券/存款单;3. 仓单/提单;4. 可以转让的基金份额/股权;5. 可以转让的注册商标专用权/专利权/著作权等知识产权中的财产权;6. 应收账款		
当事人应当采取书面形式订立质权合同				
设立	交付或登记生效	动产		
		交付		
		权利质权	汇票/支票/本票/债券/存款单/仓单/提单	
			1. 有权利凭证:自交付权利凭证之日起设立 2. 没有权利凭证的:自有关部门办理出质登记时设立	
			基金份额/证券登记结算机构登记的股权	
			自证券登记结算机构办理出质登记时设立	
其他股权		自工商行政管理部门办理出质登记时设立		
知识产权中的财产权		自有关主管部门办理出质登记时设立		
应收账款		自信贷征信机构(中国人民银行征信中心)办理出质登记时设立		

物上代位及优先权	出质物的物上代位	担保期间, 质押财产毁损/灭失或者被征收等, 质权人可以就获得的保险金/赔偿金或者补偿金等优先受偿. 被担保债权的履行期未届满的, 也可以提存该保险金/赔偿金或者补偿金等
	质权人的优先受偿权	1. 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形, 质权人可以就质押财产折价, 也可以就拍卖/变卖质押财产所得的价款优先受偿 2. 如同流押合同被禁止, 流质合同亦被禁止, 即, 质权人在债务履行期届满前, 不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有
	质权人的孳息收取权	质权人有权收取质押财产的孳息, 但合同另有约定的除外. 所收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用
质权之保全	因不能归责于质权人的事由可能使质押财产毁损或者价值明显减少, 足以危害质权人权利的, 质权人有权要求出质人提供相应的担保; 出质人不提供的, 质权人可以拍卖/变卖质押财产, 并与出质人通过协议将拍卖/变卖所得的价款提前清偿债务或者提存	
质物处分限制	对质权人的限制	质权人在质权存续期间, 未经出质人同意, 擅自使用/处分质押财产, 给出质人造成损害的, 应当承担赔偿责任. 质权人在质权存续期间, 未经出质人同意转质, 造成质押财产毁损/灭失的, 应当向出质人承担赔偿责任
	对出质人的限制	基金份额/股权出质后, 不得转让, 但经出质人与质权人协商同意的除外. 出质人转让基金份额/股权所得的价款, 应当向质权人提前清偿债务或者提存
		知识产权中的财产权出质后, 出质人不得转让或者许可他人使用, 但经出质人与质权人协商同意的除外. 出质人转让或者许可他人使用出质的知识产权中的财产权所得的价款, 应当向质权人提前清偿债务或者提存
应收账款出质后, 不得转让, 但经出质人与质权人协商同意的除外. 出质人转让应收账款所得的价款, 应当向质权人提前清偿债务或者提存		
质权的消灭	<p>诸如债权消灭/质物消灭/质权实现等均与抵押权大致相同, 特别之处在于质权人丧失质押物的占有. 一般情况下, 因不可归责于质权人的事由而丧失对质物的占有, 质权人可以向不当占有人请求停止侵害/恢复原状/返还质物, 但若质权人丧失质物占有后不能主张返还, 或者质权人将质物返还于出质人, 则质权消灭</p> <p>另外, 质权人可以放弃质权. 债务人以自己的财产出质, 质权人放弃该质权的, 其他担保人在质权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任, 但其他担保人承诺仍然提供担保的除外</p>	

留置

定义	留置权属于法定担保物权, 不必有当事人之间的担保合同, 只要具备法定要件, 即可成立. 不过, 当事人可以特约排除留置权
成立要件	<p>1. 债权人占有债务人动产. 债权人须合法占有债务人动产</p> <p>2. 债权已届清偿期: 债权人的债权未届清偿期, 其交付或返回所占有标的物的义务已届履行期的, 不能行使留置权. 但是, 债权人能够证明债务人无支付能力的除外</p> <p>3. 动产之占有与债权属同一法律关系: 1>为防止物的占有人滥用留置权, 我国物权法律制度规定, 债权人留置的动产, 应当与债权属于同一法律关系. 所谓同一法律关系, 是指占有人交付或返还占有物之义务与留置所担保的债权属于同一法律关系 2>能够产生留置权的法律关系不限于合同关系, 但以合同关系为典型, 如保管合同/运输合同/加工承揽合同等. 寄存人拒付保管费, 保管人留置保管物; 收货人拒付运费, 承运人留置运输物; 定作人拒付加工承揽费: 加工承揽人留置定作物 4>另依我国物权法律制度规定, 企业之间留置不受同一法律关系之限制</p>
金额	留置财产为可分物: 留置财产的价值应当相当于债务的金额 留置财产为不可分物: 留置权人可以就其留置物的全部行使留置权
孳息	留置权人有权收取留置财产的孳息, 所收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用
宽限期	<p>1. 有约定宽限期: 宽限期不得少于2个月, 债权人可以不经通知, 直接行使留置权. 未约定宽限期: 主债权届满后, 确定不少于两个月的期限, 应通知债务人在该期限内履行债务</p> <p>2. 债务人可以请求留置权人在债务履行期届满后(而非“宽限期届满后”)行使留置权; 留置权人不行使的, 债务人可以请求人民法院拍卖/变卖留置财产</p>
优先性	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